



## **UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO "U.C.N.C."**

**MEMORANDO No. 2835**

**Bogotá D.C., 11 de noviembre de 2020**

**Tema :** Artículo periodístico de interés: Gastos notariales que tendrá al comprar vivienda.

**De :** Prensa "U.C.N.C.".

**Para :** Notarios del País.

Respetados Señores Notarios:

Para su conocimiento e información, me permito enviar el siguiente artículo periodístico de interés, publicado en el Diario Asuntos Legales.

**Tenga en cuenta los gastos notariales que tendrá que pagar al momento de comprar vivienda**

<https://www.asuntoslegales.com.co/consumidor/cuales-son-los-gastos-notariales-para-comprar-vivienda-3087426>

Cordialmente,

**VIVIANA ORTIZ CUENCA**  
**Jefe de Prensa**

Adjunto: Lo anunciado.  
Elaboró: ARCH / OCF

# Gastos notariales que tendrá al comprar vivienda

**BOGOTÁ**  
Una de las iniciativas más ambiciosas del *Gobierno Nectonal* para la recuperación económica es la asignación, en los próximos dos años, de 200.000 subsidios para la compra de inmuebles nuevos, que se repartirán en partes iguales para viviendas de interés social (VIS) y No VIS.

Muchas personas ya están haciendo cuentas de cuánto necesitan para pagar la cuota inicial y las obligaciones del crédito hipotecario o leasing habitacional: sin embargo, es importante también recordar que existen unos costos adicionales que se deben cancelar para hacer efectiva la transacción, como los gastos notariales.

Por ejemplo, para la compra de una vivienda no VIS de \$250 millones en Bogotá sería necesario provisionar unos \$5,4 millones, mientras que, para una de las mismas características pero de \$400 millones se necesitarían unos \$9,8 millones para gastos de notariado y registro.

Estos costos, explicó **Álvaro Rojas Charry**, presidente de la *Unión Colegiada del Notariado Colombiano (Ucnc)*, varían en función del valor y tipo del inmueble. "Por ejemplo, para las viviendas con subsidios del Estado hay unas tarifas diferenciales, dependiendo del valor de la compraventa hay unas exentas del pago de servicios notariales y otras que tienen una tarifa reducida de 50%", explicó.

Cabe preguntarse, entonces, si esas tarifas diferenciadas aplican también a las viviendas No VIS que se adquieran con el subsidio que está ofrecien-

## 50%

**DE DESCUENTO**  
EN GASTOS NOTARIALES  
TIENEN EN ALGUNOS  
CASOS LAS VIVIENDAS VIS.

Síganos en:  
**www.asuntoslegales.com.co**  
Con la entrevista completa al SIC,  
Andrés Barrios.

notariales, sino únicamente un subsidio de un valor fijo mensual que se paga a la cuota del crédito o leasing.

Teniendo presente que cada caso particular debe evaluarse de forma individual, en cuanto cada transacción tiene sus propias especificaciones y, en consecuencia, varían los gastos a asumir, vale la pena mirar cuáles son, en términos generales, esos que se deben considerar.

Es importante tener en cuenta, por ejemplo, los gastos de escrituración, que de acuerdo con la Resolución 1299 de 2020, de la *Superintendencia de Notariado y Registro*, corresponden a 3x1.000 del valor de la venta. Estos, por costumbre comercial, se pagan entre el comprador y el vendedor por partes iguales.

Si tomamos como ejemplo un apartamento de \$250 millones, es decir No VIS, en Bogotá, los gastos notariales (3x1.000 de ese valor) serían de aproximadamente \$750.000 y teniendo en cuenta la costumbre comercial, tanto el comprador como el vendedor pagarían \$375.000.

## GASTOS A CONSIDERAR

Resolución 1299 de 2020

Fija las tarifas notariales para este año

### Gasto

De escrituración

3x1.000  
del valor de la venta

Pago en la notaría

Lo pagan por partes iguales el comprador y el vendedor

nos de \$685 millones, como en el ejemplo, corresponde a 1% del valor de la venta. En cambio, si supera ese valor, la tasa es de 2,5% sobre el total.

Este, sin embargo, lo debe pagar el vendedor del inmueble únicamente si es persona natural porque las jurídicas son autorretenedoras y no deben pagar ese impuesto.

Ahora, teniendo en cuenta que los subsidios del *Gobierno* aplican únicamente para la compra de vivienda nueva, pue-

**Gasto**  
Impuesto de retención en la fuente (no siempre aplica)

1%  
del valor de la venta si la propiedad vale menos de \$685 millones

✓ Lo paga el vendedor cuando es persona natural

✗ Cuando el vendedor es persona jurídica (ej. constructora) no se paga

### Beneficiencia

1%  
del valor de la venta (en Bogotá)

✓ Los paga el comprador

**Aportes a la oficina de instrumentos públicos por registro**

Depende del valor de la transacción

Rango (en Salmlv)

Tarifa

<10	\$ 36.400
>10, <=150	\$ 22x1.000
>150, <=260	\$ 7,73x1.000
>260, <=385	\$ 8,61x1.000
>385	\$ 9,10x1.000

**Ejemplo** Compra de apartamento de \$250 millones a constructora

Gastos notariales	\$250.000.000	\$750.000
Comprador	50%	\$375.000
Vendedor	50%	\$375.000
Aportes a la oficina de instrumentos públicos por registro	\$250.000.000	\$2.152.500
Beneficiencia	1%	\$2.500.000

**Total a pagar: \$5,4 millones**

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro

ejercicio, en la medida en que las constructoras son personas jurídicas.

Además de estos, los compradores deben considerar también el pago de los aportes a la Oficina de Instrumentos Públicos por el registro de la escritura y el impuesto de beneficiencia.

De acuerdo con la *Ucnc*, en el caso de Bogotá el impuesto de beneficiencia es de 1% del valor total de la compraventa, mientras que el impuesto de registro, de acuerdo con la resolución de tarifas expedida por la *Superintendencia de Notariado y Registro*, varía según el valor (ver gráfico).

En el ejemplo que nos ocupa, del inmueble de \$250 millones en Bogotá, el impuesto de beneficiencia (1%) equivale a \$2,5 millones. En cambio, el aporte a la oficina de instrumentos públicos por el registro de la escritura, por tratarse de un inmueble entre 260 y 385 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smmlv), sería de 8,61x1.000, es decir, equivale a \$8,61 millones.

Recapitulando, entonces, los gastos adicionales que se deben prever para la compra de un inmueble nuevo en Bogotá, por valor de \$250 millones, son de \$5,4 millones, es decir, 2,16% del total.

Si, en cambio, hiciéramos el mismo ejercicio para una vivienda nueva, no VIS, en Bogotá, por valor de \$400 millones, los gastos acá descritos ascenderían a \$8,8 millones, es decir, 2,21% de la transacción.

Por eso, concluyó **Vásquez**, la gente debe tener presente que "las adquisiciones de vivienda, no solo con el nuevo subsidio sino en general, tienen unos gastos asociados que hay que considerar y se deben provisionar porque pueden resultar costosos", y descuadrar cualquier presupuesto.

**LAURA VITEZ MESA**  
lvite@larepublica.com.co  
@lauravitezmesa

## ANTECEDENTES

Los subsidios a vivienda No VIS que ofrece el *Gobierno* son distintos al programa de cobertura Fresh, enfocado a la tasa de interés para la clase media, pues el rango de viviendas a las que se puede aplicar es más amplio, llegando hasta \$438 millones. Además, es de cobertura plana, es decir, que el valor del subsidio será igual sin importar el valor del crédito y se desembolsará por los primeros siete años. Los beneficiarios recibirán mensualmente cerca de \$439.000 en ese periodo.



**Álvaro Rojas Charry**  
Presidente U.  
Colegiada Notariado

"Para las viviendas con subsidios del Estado hay unas tarifas diferenciales: En función del valor de la compraventa hay unas exentas del pago de servicios notariales".



**Daniel Vásquez**  
Presidente de Fedebogotanos

"Las adquisiciones de vivienda tienen unos gastos asociados que hay que considerar y que se deben provisionar porque pueden llegar a ser costosos".

(Asuntos Legales – 11/11/20)