



GUÍA “ABC PARA LA APLICACIÓN DE TARIFAS REGISTRALES 02436 / 2021”

PROCESO REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO Y REGISTRO

Código: MP – ASPR – PO – 01 – GI - 01	Versión: 02	Fecha: 27-08-2021
--	--------------------	--------------------------

ERNESTO DE JESÚS CÁLIZ MARTÍNEZ
DIRECTOR TÉCNICO DE REGISTRO

ÁLVARO DE FATIMA GOMEZ TRUJILLO
DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

Elaboró:

EFRÉN CRUZ
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

DIANA KATHERINE HURTADO ROBAYO
DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO



República de Colombia

Ministerio de Justicia y del Derecho

Superintendencia de Notariado y Registro

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	8
MARCO NORMATIVO	8
1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS	9
2. ACTOS SIN CUANTÍA.....	9
2.1 Inscripción	9
2.2 Matrícula adicional	9
2.3 Apertura de matrículas	11
3. ACTOS CON CUANTÍA.....	13
3.1 Transferencia de inmuebles	13
3.2 Permuta.....	21
3.3 Donaciones	23
3.4 Fideicomiso Civil	24
4. TARIFAS ESPECIALES	31
4.1. Vivienda de interés social y reforma agraria.	31
4.2 Sistema especializado de financiación de vivienda.....	35
5. EXENCIONES	42
5.1. Actuaciones registrales exentas.	42
6. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	45
7. BIBLIOGRAFÍA.....	48
8. ANEXOS	48

Contenido de tablas

Tabla 1. “Cancelación de hipoteca sin cuantía*, afectando 3 matrículas inmobiliarias”.	10
Tabla 2. “Cancelación de comodato afectando 6 matrículas inmobiliarias”	11
Tabla 3. “División Material, de 1 Lote en 10 nuevos predios”	12
Tabla 4. “Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de 10 unidades privadas según tabla de coeficientes”	13
Tabla 5. Transferencia de inmuebles.	14
Tabla 6. “Venta de 3 Inmuebles, con un valor del contrato \$ 100.000.000 cuando dentro del negocio se especifica el valor individual”	16
Tabla 7. “Sucesión de 4 matrículas inmobiliarias de 2 círculos registrales”	17
Tabla 8. “Contrato de Arrendamiento con plazo determinado”	18
Tabla 9. “Contrato de Arrendamiento con plazo indeterminado” (se tomará como plazo 5 años - parágrafo 3).	18
Tabla 10. “Transferencia de 2 inmuebles con constitución de usufructo.	19
Tabla 11. “Transferencia de nuda propiedad y usufructo 1”	20
Tabla 12. “Transferencia de nuda propiedad y usufructo 2”	20
Tabla 13. “Transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo”	21
Tabla 14. “Permuta de 2 intervinientes sobre 4 matrículas inmobiliarias, todas de distinto círculo registral”	22
Tabla 15. “Permuta de 2 intervinientes sobre 2 matrículas inmobiliarias de distinto círculo registral”	23
Tabla 16. “Donación pleno dominio de 2 inmuebles”	24
Tabla 17. “Donación pleno dominio del 50% del inmueble”	24

Tabla 18. “Fideicomiso con transferencia de la propiedad”	28
Tabla 19. “Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario”	31
Tabla 20. “Restitución o traslado de la propiedad a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el fideicomiso”	31
Tabla 21. “Vivienda de Interés Social nueva con subsidio hasta el rango de estratificación 3, (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana).	32
Tabla 22. “Vivienda de Interés Social nueva hasta estrato 3 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”	33
Tabla 23. “Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”	34
Tabla 24. “Transferencia de Dominio de vivienda nueva o usada, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”	35
Tabla 25. “Transferencia de Dominio a título de Leasing, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”	36
Tabla 26. “Constitución de Hipoteca con destino específico”	36
Tabla 27. “Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”	37
Tabla 28. “Vivienda de Interés Social Nueva con Subsidio, estrato 4 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019	

(Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana).....	38
Tabla 29. “Vivienda de Interés Prioritario con Subsidio”.....	43
Tabla 30. “Vivienda de Interés Prioritario, sin Subsidio”.....	44

Contenido de ilustraciones

Ilustración 1. “Fideicomiso con transferencia de la propiedad”.....	25
Ilustración 2. “Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario”.	29
Ilustración 3. “Mapa conceptual 1 liquidación de la hipoteca”.	40
Ilustración 4. “Mapa conceptual 2 liquidación de la hipoteca”.	41

INTRODUCCIÓN

El objetivo de la presente guía es servir de soporte en la aplicación de las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y demás normas anexas en la liquidación de los Derechos de Registro, según lo estipulado en la Resolución 02436 de 2021, “Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”.

MARCO NORMATIVO

La Ley 1579 de octubre 1 de 2012, “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones, capítulo XVIII., en su artículo 74 señala:

Artículo 74. Tarifas registrales La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Los numerales 22 del artículo 11 y 13 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, establecen entre las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro y del Despacho de la Entidad, las de fijar y actualizar las tarifas por concepto de derechos por la prestación de servicios de registro de instrumentos públicos.

Así, en ejercicio de las funciones aquí mencionadas la Superintendencia de Notariado y Registro, expidió el 19 de marzo de 2021, la Resolución 02436 de 2021 “Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”, la cual rige a partir del día 5 de abril de 2021.

1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos (Artículo 1° Resolución 02436/2021) La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro, se liquidarán por círculo registral y causarán los siguientes derechos de registro que se mencionan más adelante a cargo del solicitante:

Forma de Aplicación

Lo anterior indica que se debe identificar dentro del documento la totalidad de las matrículas inmobiliarias que correspondan al mismo círculo registral y proceder a liquidar el acto o contrato; este ejercicio debe realizarse para cada uno de los círculos dentro de los cuales se encuentren ubicados los inmuebles descritos en el respectivo documento, lo que conlleva a utilizar un concepto de acto o contrato por cada uno de dichos círculos.

2. ACTOS SIN CUANTÍA

2.1 Inscripción

Literal a) Artículo 1° Resolución 02436/2021 La suma de veinte mil seiscientos pesos (\$ 20.600) por cada uno de los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía en el documento de inscripción.

2.2 Matrícula adicional

Literal a) Artículo 1° Resolución 02436/2021. Salvo los casos previstos en esta resolución, también deberá cancelarse la suma de diez mil ochocientos pesos (\$ 10.800) por cada folio de matrícula adicional donde deba inscribirse el documento.

Forma de Aplicación

El presente literal hace referencia a los Actos sin cuantía e inscripciones, **código 99** en los sistemas misionales (SIR y Folio).

Se consideran actos sin cuantía para efectos de la liquidación de los derechos registrales, la constitución o cancelación de: el comodato, el reglamento de propiedad horizontal, el régimen de copropiedad, la partición o división material, el englobe, el desenglobe, el loteo o el reloteo, la constitución de la administración anticrética, de la condición resolutoria expresa, del patrimonio de familia, de la afectación a vivienda familiar, del usufructo, las escrituras que versen sobre corrección de errores, aclaraciones y/o adiciones, los actos relacionados con el régimen de insolvencia en desarrollo de la Ley 1116 de 2006 y las normas vinculadas con este tema establecidas en la Ley 1564 de 2012, que por su naturaleza sean actos sin cuantía, la fusión y la escisión de personas jurídicas que autorice la ley, la inscripción de la certificación técnica de ocupación, liquidación de la comunidad, la cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, la dación en pago de que trata el artículo 88 de la Ley 633 de 2000, la cesión de posición contractual del fiduciario, cancelación de contrato de arrendamiento y en general, todos aquellos actos y negocios jurídicos que por su naturaleza carezcan de cuantía, salvo las situaciones especiales, previstas en la resolución. **(Artículo 8° Resolución 02436/2021).**

Ejemplo 1:

“Cancelación de hipoteca sin cuantía*, afectando 3 matrículas inmobiliarias”.

Tabla 1. “Cancelación de hipoteca sin cuantía*, afectando 3 matrículas inmobiliarias”.

CÓDIGO DE LIQUIDACIÓN	ACTO	CANTIDAD DE ACTOS	NATURALEZA DEL ACTO	TIPO TARIFA
70	CANCELACIÓN HIPOTECA SIN CUANTÍA	1	SIN	N (100%)
99	INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	2	SIN	N (100%)

***Deben citarse los artículos 23 o el 31 de la Ley 546 de 1999 en el texto del documento.**

***Nota:** Independientemente de la revisión de los artículos citados, se debe validar también que, dentro de los inmuebles liberados se relacione al menos una vivienda, que el deudor hipotecario corresponda a persona natural y que el acreedor sea un establecimiento de crédito.

Ejemplo 2:

“Cancelación de comodato afectando 6 matrículas inmobiliarias”.

Tabla 2. “Cancelación de comodato afectando 6 matrículas inmobiliarias”.

CÓDIGO DE LIQUIDACIÓN	ACTO	CANTIDAD DE ACTOS	NATURALEZA DEL ACTO	TIPO TARIFA
71	CANCELACIÓN COMODATO	1	SIN	N (100%)
99	INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	5	SIN	N (100%)

2.3 Apertura de matrículas

Literal c) Artículo 1° Resolución 02436/2021 La suma de diez mil ochocientos pesos (\$ 10.800) por cada folio de matrícula que deba abrirse, como consecuencia de la solicitud de registro;

Forma de Aplicación

El presente literal hace referencia a las aperturas de nuevas matrículas, **código 19** en los sistemas misionales (SIR y FOLIO).

En actos sin cuantía que originan nuevas matrículas tales como el reglamento de propiedad horizontal, división material, el desenglobe, el loteo o reloteo, el englobe, algunas reformas o adiciones al reglamento de propiedad horizontal, se debe combinar el **literal a) artículo 1** (inscripción) con el **literal c) artículo 1** (aperturas).

Ejemplo 1:

“División Material, de 1 Lote en 10 nuevos predios”.

Tabla 3. “División Material, de 1 Lote en 10 nuevos predios”.

CÓDIGO DE LIQUIDACIÓN	ACTO	CANTIDAD DE ACTOS	NATURALEZA DEL ACTO	TIPO TARIFA
7	DIVISIÓN MATERIAL	1	SIN	N (100%)
19	APERTURA DE MATRÍCULA	10	SIN	N (100%)
99	INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	10	SIN	N (100%)

Ejemplo 2:

“Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de 10 unidades privadas según tabla de coeficientes”.

Tabla 4. “Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal de 10 unidades privadas según tabla de coeficientes”.

CÓDIGO DE LIQUIDACIÓN	ACTO	CANTIDAD DE ACTOS	NATURALEZA DEL ACTO	TIPO TARIFA
14	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	1	SIN	N (100%)
19	APERTURA DE MATRÍCULA	10	SIN	N (100%)
99	INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	10	SIN	N (100%)

3. ACTOS CON CUANTÍA

3.1 Transferencia de inmuebles

Literal b) Artículo 1° Resolución 02436/2021 En los actos o negocios jurídicos que por su naturaleza tienen cuantía, se les aplicará la tarifa diferencial que corresponda, de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 5. Transferencia de inmuebles.

RANGOS UVT	RANGOS SMMLV	TARIFA
<=250,23 UVT	<=10 SMLMV	\$ 36.900
>250,23UVT; < =3.753.41 UVT	>10SMLMV; <=150 SMLMV	6,32 x mil
>3.753,41UVT;<=6.505,91 UVT	>150SMLMV;<=260 SMLMV	7,85 x mil
> 6.505,91 UVT;<=9.633,76 UVT	>260SMLMV;<=385 SMLMV	8,74 x mil
> 9.633.76 UVT	>385 SMLMV	9,24 x mil

- De conformidad con la Ley 1955 de 2019 “Plan Nacional de Desarrollo” 2018-2022, en su art. 49, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMML), deberán ser calculados con base en su equivalencia en los términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), por lo que con Resolución 02436 de 2021 se actualiza el concepto de liquidación de las tarifas por la prestación del servicio público registral, para cumplir con lo ordenado en dicha Ley
- El valor de la UVT, para el año 2021 es \$ 36.308, 00.

Forma de Aplicación

- Identificar el tipo de inmueble (vivienda, lote, local, depósito, etc.).
- Identificar si la enajenación se trata del 100% o un derecho de cuota. **Ver Parágrafo 2 del artículo 1 resolución 02436/21.**
- Verificar si dentro de los intervinientes comparece una entidad estatal. **Ver literales g) y k) inciso segundo del artículo 22 de la resolución 02436/21.**

Todos los actos o contratos de **transferencia de inmuebles** son considerados **con cuantía** y como tal se debe comparar el valor dado al negocio, con su respectivo avalúo o auto avalúo catastral; se tomará el mayor entre estos dos como cuantía base de liquidación.

Lo anterior es aplicable, entre otros, a los siguientes actos: venta, permuta, fiducia, leasing habitacional cuando se ejerce la opción de compra, transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil y la dación en pago.

Para los actos o contratos de: sucesión, liquidación de sociedad conyugal, constitución y liquidación de sociedad comercial que por lo regular hay pluralidad de inmuebles, lo normal es que a cada uno de estos se le asigne un valor, el cual debe ser comparado con su respectivo avalúo o autoavalúo, tomando la sumatoria de los mayores entre ellos como cuantía base de liquidación del círculo registral.

Lo anterior, puede darse ocasionalmente para los actos de venta, transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil y la dación en pago.

Ejemplo 1:

“Venta de 3 Inmuebles, con un valor del contrato \$ 100.000.000 cuando dentro del negocio se especifica el valor individual”.

Tabla 6. “Venta de 3 Inmuebles, con un valor del contrato \$ 100.000.000 cuando dentro del negocio se especifica el valor individual”.

ACTO	VENTA	AVALÚO	MAYOR VALOR
VALOR DEL NEGOCIO	\$100.000.000		
MATRÍCULA 1	\$70.000.000	\$69.190.000	\$70.000.000
MATRÍCULA 2	\$20.000.000	\$25.000.000	\$25.000.000
MATRÍCULA 3	\$10.000.000	\$9.080.000	\$10.000.000
TOTAL	\$100.000.000	-	\$105.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$105.000.000			

Ejemplo 2:

“Sucesión de 4 matrículas inmobiliarias de 2 círculos registrales”.

Tabla 7. “Sucesión de 4 matrículas inmobiliarias de 2 círculos registrales”.

ACTO		SUCESIÓN		
CÍRCULO REGISTRAL	PARTIDAS	VALOR PARTIDA	AVALÚO	MAYOR VALOR
CÍRCULO 1	1	\$200.000.000	\$215.000.000	\$215.000.000
	2	\$30.000.000	\$25.000.000	\$30.000.000
TOTAL CÍRCULO	1	\$230.000.000	\$240.000.000	\$245.000.000
CÍRCULO 2	3	\$150.000.000	\$130.000.000	\$150.000.000
	4	\$50.000.000	\$60.000.000	\$60.000.000
TOTAL CÍRCULO	2	\$200.000.000	\$190.000.000	\$210.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		CÍRCULO 1	\$245.000.000	
		CÍRCULO 2	\$210.000.000	

3.1.1. Parágrafo 3 Artículo 1° Resolución 02436/2021 Cuando las obligaciones derivadas de lo declarado consistan en prestaciones periódicas de plazo determinable con base en los datos consignados en el documento, los derechos registrales se liquidarán teniendo en cuenta la cuantía total de tales prestaciones. Si el plazo fuere indeterminado, la base de liquidación será el monto de esta en cinco (5) años

Forma de Aplicación:

El presente párrafo es aplicable en los contratos de arrendamiento

Ejemplo 1:

“Contrato de Arrendamiento con plazo determinado”.

Tabla 8. “Contrato de Arrendamiento con plazo determinado”.

ACTO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
PLAZO	10 años	120 meses
CANÓN MENSUAL	\$3.000.000	\$360.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		
\$360.000.000		

Ejemplo 2:

“Contrato de Arrendamiento con plazo indeterminado” (se tomará como plazo 5 años - párrafo 3).

Tabla 9. “Contrato de Arrendamiento con plazo indeterminado” (se tomará como plazo 5 años - párrafo 3).

ACTO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
PLAZO	SIN PLAZO	60 meses
CANÓN MENSUAL	\$3.000.000	\$180.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		
\$180.000.000		

3.1.2. Párrafo 4 Artículo 1° Resolución 02436/2021 Los derechos de registro en los instrumentos públicos contentivos de declaración de mejoras o de construcción, así como los de transferencia de la nuda propiedad, se liquidarán con base en el valor consignado en el documento, a falta de este por el avalúo o autoavalúo catastral del inmueble.

Forma de Aplicación

La transferencia de la nuda propiedad puede darse utilizando distintos tipos de actos o contratos, tales como: venta, donación, permuta, remate, entre otros. En estos casos en los sistemas misionales, se debe utilizar el **código 65¹**.

Si en la misma escritura se celebra la transferencia con constitución de usufructo, para la liquidación de la transferencia se tomará como base el mayor valor que surja en la comparación entre el valor del contrato y el avalúo catastral o auto avalúo del inmueble; el usufructo, se liquidará como un acto sin cuantía (**Instrucción administrativa N° 18 de 2010**).

Ejemplo 1:

“Transferencia de 2 inmuebles con constitución de usufructo

Tabla 10. “Transferencia de 2 inmuebles con constitución de usufructo.

VALOR DE LA TRANSFERENCIA	\$120.000.000
ACTO	AVALÚO
MATRÍCULA 1	\$100.000.000
MATRÍCULA 2	\$30.000.000
CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO	1
INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	1
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN	\$130.000.000

En los casos en los que se transfiera la nuda propiedad y el usufructo en un mismo instrumento y cuyo valor sumando ambos conceptos, dé como resultado un valor inferior al del avalúo catastral o auto avalúo, para realizar la liquidación se deberá aplicar lo establecido en el **inciso segundo, literal b), artículo 1º de la resolución 02436/2021**, el cual establece que "cuando la cuantía del acto consignado en el

¹ Transferencia de Nuda Propiedad

documento a registrar fuera inferior al avalúo catastral o al auto avalúo, los derechos registrales se liquidarán con base en estos últimos según el caso".

Ejemplo 2:

“Transferencia de nuda propiedad y usufructo”.

Tabla 11. “Transferencia de nuda propiedad y usufructo 1”.

ACTO	TRANSFERENCIA DE LA NUDA PROPIEDAD
VALOR TOTAL DEL NEGOCIO	\$100.000.000
VENTA DE NUDA PROPIEDAD	\$70.000.000
VENTA DE USUFRUCTO	\$30.000.000
MATRÍCULAS	AVALÚO
1	\$100.000.000
2	\$30.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$130.000.000	

En el evento que la sumatoria de los dos conceptos, sea igual o mayor al avalúo (s) catastral, se respetarán los valores dados a cada uno de ellos (nuda propiedad y usufructo).

Ejemplo 3:

“Transferencia de nuda propiedad y usufructo”.

Tabla 12. “Transferencia de nuda propiedad y usufructo 2”.

ACTOS	AVALÚO
MATRÍCULA 1	\$100.000.000
MATRÍCULA 2	\$30.000.000
VENTA NUDA PROPIEDAD	\$90.000.000
VENTA DE USUFRUCTO	\$60.000.000

ACTOS PARA LIQUIDAR	
VENTA NUDA PROPIEDAD	\$90.000.000
VENTA DE USUFRUCTO	\$60.000.000

Si en la misma escritura se celebra la transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo, para la liquidación de la transferencia, se tomará como base el valor pactado por las partes en el contrato y solo a falta de este por el avalúo catastral o auto avalúo; el usufructo, se liquidará como un acto sin cuantía.

Ejemplo 4:

“Transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo”

Tabla 13. “Transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo”.

ACTO	VENTA DE LA NUDA PROPIEDAD
VALOR TOTAL DEL NEGOCIO	\$60.000.000
VENTA DE NUDA PROPIEDAD	\$60.000.000
MATRÍCULAS	AVALÚO
1	\$60.000.000
2	\$30.000.000
RESERVA DE USUFRUCTO	1
INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	1
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$60.000.000	

3.2 Permuta

Artículo 2° Resolución 02436/2021 La liquidación de los derechos registrales en las escrituras públicas que contienen el negocio jurídico de permuta se efectuará tomando como base el mayor valor existente entre el fijado por las partes en el contrato y el del

avalúo o auto avalúo catastral del inmueble que supere dicho valor. Cuando cada uno de los contratantes permute más de un inmueble, para determinar la base de la liquidación de los derechos de registro, se tomarán los mayores valores resultantes entre los fijados por las partes y sus respectivos avalúos catastrales o autoavalúos de los bienes inmuebles.

Ejemplo 1:

“Permuta de 2 intervinientes sobre 4 matrículas inmobiliarias, todas de distinto círculo registral”.

Tabla 14. “Permuta de 2 intervinientes sobre 4 matrículas inmobiliarias, todas de distinto círculo registral”.

ACTO		PERMUTA		
VALOR DEL CONTRATO		\$300.000.000		
	MATRÍCULAS	VALOR INDIVIDUAL	AVALÚO	MAYOR VALOR
PERMUTANTE 1	CIRCULO 1	\$260.000.000	\$300.000.000	\$300.000.000
	CIRCULO 2	\$40.000.000	\$30.000.000	\$40.000.000
TOTAL PERMUTANTE 1		\$300.000.000	\$330.000.000	\$340.000.000
PERMUTANTE 2	CIRCULO 3	\$200.000.000	\$240.000.000	\$240.000.000
	CIRCULO 4	\$20.000.000	\$30.000.000	\$30.000.000
TOTAL PERMUTANTE 2		\$220.000.000	\$270.000.000	\$270.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$340.000.000				

Ejemplo 2:

“Permuta de 2 intervinientes sobre 2 matrículas inmobiliarias de distinto círculo registral”.

Tabla 15. “Permuta de 2 intervinientes sobre 2 matrículas inmobiliarias de distinto círculo registral”.

ACTO		PERMUTA		
VALOR CONTRATO		\$150.000.000		
MATRÍCULAS	VALOR INDIVIDUAL	AVALUO	MAYOR VALOR	
PERMUTANTE 1	CIRCULO 1	\$150.000.000	\$130.000.000	\$150.000.000
PERMUTANTE 2	CIRCULO 2	\$120.000.000	\$160.000.000	\$160.000.000
		-	-	
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$160.000.000				

3.3 Donaciones

Artículo 3° Resolución 02436/2021 Para la liquidación de los derechos de registro del instrumento público que contiene la donación de pleno dominio, se tomará como base el avalúo catastral de los bienes donados. Si lo donado es una parte de un inmueble, la liquidación se hará a prorrata del área transferida. Si esta no se señala, los derechos de registro se liquidarán sobre el ciento por ciento (100%) del avalúo catastral del bien. Cuando los bienes donados a entidades estatales provengan de organismos internacionales, cuyo objetivo comporta fines de utilidad pública o de interés social, los derechos de registro se liquidarán como acto sin cuantía.

Forma de Aplicación

Para este modo de adquirir, no da lugar a realizar la habitual comparación (valor del negocio entre el avalúo o autoavalúo catastral), cuando sea de pleno dominio.

Ejemplo 1:

“Donación pleno dominio de 2 inmuebles”.

Tabla 16. “Donación pleno dominio de 2 inmuebles”.

ACTO	DONACIÓN (PLENO DOMINIO)
VALOR CONTRATO	\$240.000.000
MATRÍCULAS	AVALÚO
1	\$80.000.000
2	\$40.000.000
TOTAL	\$120.000.000

Ejemplo 2:

“Donación pleno dominio del 50% del inmueble”.

Tabla 17. “Donación pleno dominio del 50% del inmueble”.

ACTO	DONACIÓN (PLENO DOMINIO)
VALOR CONTRATO	\$100.000.000
AVALÚO (100%)	\$120.000.000
MATRÍCULA 1 (50%)	\$60.000.000
TOTAL	\$60.000.000

3.4 Fideicomiso Civil

Artículo 4° Resolución 02436/2021 En la inscripción de escrituras públicas que contienen transferencia de la propiedad inmueble a un tercero a título de fideicomiso, los derechos de registro se liquidarán con base en el valor estipulado en el acto y no se tendrá en cuenta lo previsto en el Inciso 2 del literal b) del artículo 1° de la resolución.

Cuando la propiedad se conserve en cabeza del constituyente, los derechos de registro se liquidarán como acto sin cuantía. Los derechos de registro de la escritura pública por la cual se restituya o traslade la propiedad a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el fideicomiso, se liquidarán con base en el avalúo catastral o autoavalúo del inmueble.

Ejemplo 1:

“Fideicomiso con transferencia de la propiedad”.

Ilustración 1. “Fideicomiso con transferencia de la propiedad”.

ACTO O CONTRATO:		
CODIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
03130000	FIDUCIA CIVIL	=====\$230.332.000
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO (X)		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		IDENTIFICACIÓN
FIDEICOMITENTE : MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA		C.C. 8.727.556
ADMINISTRADOR: =====		
DANILSA MARIA PEÑA CAPERA		==== C.C. 49.742.498
BENEFICIARIA		=====
VIENA SOFIA PLATA GUAO		==== 1.136.887.086 DE BOGOTÁ, D.C.

UBICACIÓN DEL PREDIO	
<p>INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTO NÚMERO CIENTO UNO (101) y GARAJE NÚMERO DOCE (12), que hacen parte del EDIFICIO GUADARRAMA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE CIENTO TREINTA Y DOS A (CL. 132A) NÚMERO DIECINUEVE - CINCUENTA Y NUEVE (#19-59), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.=====</p> <p>URBANO: (<input checked="" type="checkbox"/>) RURAL: () =====</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-1073687 Y 50N-1073686 =====</p>	<p>04/04/2017 10584K8GN6aG8MB</p>

<p>CUARTO: Que por medio de la presente escritura pública, el compareciente limita el dominio radicado sobre el siguiente bien especificado y alinderado en la cláusula primera del presente instrumento público, nombra como Fiduciaria - Administradora a DANILSA MARIA PEÑA CAPERA, c.c. 49.742.498 DE VALLEDUPAR, de estado civil soltera, mediante la constitución de Propiedad Fiduciaria o FIDEICOMISO CIVIL de conformidad con lo dispuesto en los artículos 793 del código civil, en concordancia con los artículos 794 a favor de VIENA SOFIA PLATA GUAO C.C. 1.136.887.086 DE BOGOTÁ, D.C.=====</p> <p>QUINTO: La restitución o traslado de la propiedad a la persona en cuyo favor se</p> <p>Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario</p>
--

constituye el fideicomiso civil, operará cuando el constituyente **MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA** fallezca, momento en el cual se le transferirá el pleno derecho de dominio y posesión del inmueble mencionado en la cláusula primera de este instrumento a **VIENA SOFIA PLATA GUAO C.C. 1.136.887.086 DE BOGOTÁ, D.C.** mientras tanto el compareciente tendrá la condición de poseedor del bien inmueble antes especificado y descrito. =====

Se deja constancia que el presente **FIDEICOMISO CIVIL** tiene por objeto de garantizar el derecho a la vivienda digna de las partes. =====

SEXTO: Que con motivo de la presente constitución de fideicomiso civil queda limitado el dominio del inmueble considerándose inembargable de conformidad con el artículo 793 del código civil. =====

SEPTIMO: Que otorga la presente escritura pública con el objeto de cumplir con las solemnidades contempladas por el artículo 796 y subsiguientes del código civil.

OCTAVO: Que esta limitación de dominio se extiende a los frutos civiles que generen los derechos sobre el bien descritos inicialmente. =====

NOVENO: Que el fideicomitente y/o propietario fiduciario, conserva el derecho de dejar sin valor ni efectos este acto jurídico unilateral, ya sea para recobrar el dominio pleno sobre el bien referido o para enajenarlos a terceras personas, o reservarse el usufructo, a efecto de lo cual podrá otorgar una escritura pública con los requisitos pertinentes para la limitación, retractación y revocación en los términos previstos en el artículo 46 del decreto 960 de 1.970 o también podrán aclarar, corregir, adicionar en razón de cambio de beneficiarios o nuevos bienes objeto del presente negocio. =====

NOTA: PARA EFECTOS FISCALES, SE LE ASIGNA AL PRESENTE ACTO UN VALOR DE \$230.332.000. =====

Aa044501746
Aa044501746

EM8KAG86M

Tabla 18. “Fideicomiso con transferencia de la propiedad”.

INTERVINIENTES	VALOR CONTRATO
	\$230.332.000
FIDEICOMITENTE (Propietario Actual)	AVALÚO
FIDEICOMISARIA (Beneficiaria)	\$230.332.000
FIDUCIARA (Administrador)	-
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN \$230.332.000	

NOTA: En el ejemplo dado, coincidió el valor del contrato con el valor de los avalúos, pero no es lo común.

Ejemplo 2:

“Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario”

Es considerado, para efectos de cobro de derechos registrales como un acto sin cuantía porque no hay transferencia del derecho de dominio. Cabe anotar que en la mayoría de las escrituras que contienen este acto, se consigna un valor y no por ello, se liquida como acto **con cuantía**.

Ilustración 2. "Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario".

MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20169286 ✓	CEDULA CATASTRAL 10780453140000000 ✓	2FDM712A9ZO26HNI
DIRECCIÓN DEL PREDIO		
LOTE DE TERRENO No. CUATRO (4) MANZANA CINCUENTA Y TRES (53), UBICADO EN LA CALLE 135A No. 145-67 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. ✓		
ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO	
FIDEICOMISO CIVIL ✓	\$1.000.000 ✓	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	
DE: LUZ JANET GAMBOA LOPEZ ✓	C.C. 52.060.753 ✓	
A: JOSE LUIS MALAGON GAMBOA ✓	C.C. 1.019.050.266 ✓	
A: DIANA MARCELA MALAGON GAMBOA ✓	C.C. 1.019.064.225 ✓	
A: MARIA ALEJANDRA MALAGON GAMBOA ✓	C.C. 1.019.080.396 ✓	
En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los VEINTITRÉS (23) ✓		

TERCERO: PROPIETARIA FIDUCIARIA, FIDEICOMISO Y FIDEICOMISARIOS.- La otorgante **LUZ JANET GAMBOA LOPEZ**, por este acto jurídico unilateral solemne, conservando la calidad de **PROPIETARIA FIDUCIARIA**, constituye sobre el inmueble descrito una **LIMITACIÓN DE DOMINIO**, consistente en un **FIDEICOMISO CIVIL**, de conformidad con lo estatuido por los artículos 794 a 822 del Código Civil, a favor de **JOSE LUIS MALAGON GAMBOA**, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.019.050.266 expedida en Bogotá D.C, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, **DIANA MARCELA MALAGON GAMBOA**, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.019.064.225 expedida en Bogotá D.C, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, y **MARIA ALEJANDRA MALAGON GAMBOA**, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.019.080.396 expedida en Bogotá D.C, de estado civil soltera sin unión marital de hecho; de quienes se instituye y adquieren la condición de **FIDEICOMISARIOS** y no tienen derecho ninguno sobre el fideicomiso, sino la simple expectativa de

FY84EDWTS800T5IV

21

DÉCIMO PRIMERO: Efectos a terceros.- Que la inscripción en registro además se realiza para que surta efectos jurídicos frente a terceras personas.-----

DÉCIMO SEGUNDO: VALOR. Que no habiéndose causado por esta escritura la enajenación del bien objeto del presente acto jurídico unilateral, se hace un estimativo del valor del mismo para efectos fiscales, notariales, registrales, etcétera, en la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, de conformidad con lo preceptuado por el Art. 5 de la Resolución 6610 del 27 de Mayo de 2019 modificada por la Resolución 6713 del 28 de mayo de 2019 emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro. ----

2PK9U

11/03/2021

Impreso por SGI-MT-M3307-14-4

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Tabla 19. "Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario".

INTERVINIENTES	VALOR DEL CONTRATO
	\$1.000.000
FIDEICOMITENTE (Propietario Actual)	AVALÚO
FIDEICOMISARIA (Beneficiaria)	\$145.296.000

Nota: Se liquida como "acto sin cuantía".

Ejemplo 3:

"Restitución o traslado de la propiedad a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el fideicomiso"

Cuando se cumpla la condición pactada dentro del fideicomiso, da lugar a la restitución o traslado.

Tabla 20. "Restitución o traslado de la propiedad a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el fideicomiso".

INTERVINIENTES	VALOR DEL CONTRATO	AVALÚO
FIDEICOMISARIA (BENEFICIARIA)	\$100.000.000	\$80.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		\$80.000.000

4. TARIFAS ESPECIALES

4.1. Vivienda de interés social y reforma agraria.

Artículo 15° Resolución 02436/2021 En los negocios jurídicos de adquisición, adquisición con leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca,

declaración de construcción con subsidio, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar, derecho de preferencia y prohibición de transferencia, bien sea que consten en una misma escritura o en escrituras separadas, referidos a la adquisición de vivienda nueva de interés social, en las que intervengan entidades públicas o, personas particulares, se causarán derechos registrales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en los **literales a) y b) del artículo 1º de la Resolución 02436**, siempre que el bien se encuentre comprendido hasta el rango de estratificación tres (3), lo cual se acreditará ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ejemplo 1:

“Vivienda de Interés Social nueva con subsidio hasta el rango de estratificación 3, (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana).

Tabla 21. “Vivienda de Interés Social nueva con subsidio hasta el rango de estratificación 3, (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana).

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA, CON SUBSIDIO HASTA ESTRATO 3		
	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	50%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	10%	La tarifa del 50%, cuando incumple Con alguno de los numerales 1, 3, 4 y 5 Del artículo 17 de la ley 546/99.
Constitución de patrimonio de familia	50%	
Constitución de afectación a vivienda familiar	50%	

Cancelación de hipoteca	100%	
Actualización de nomenclatura	100%	0% cuando el propietario es el estado.
Certificado de tradición (asociado)	50%	

Nota: El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, también reglamentado por el Decreto 257 de 2021. Adicionalmente, el párrafo 3, artículo 13 de la ley 2079 de enero 14 de 2021, indica que la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

Ejemplo 2:

NOTA: La Entidad autorizada para la adquisición de Vivienda de Interés Social, bajo la modalidad de Leasing, es el FONDO NACIONAL DEL AHORRO, acorde con el contenido de la Ley 2079 de 2021.

“Vivienda de Interés Social nueva hasta estrato 3 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”

Tabla 22. “Vivienda de Interés Social nueva hasta estrato 3 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA, CON O SIN SUBSIDIO HASTA ESTRATO 3	
ACTOS	TARIFA
Transferencia	100%

Certificado de tradición (asociado)	100%
Cancelación de hipoteca con cuantía	100%

Ejemplo 3:

“Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”

Tabla 23. “Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SIN SUBSIDIO		
ACTOS	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	100%	
Constitución de patrimonio de familia	100%	
Constitución de afectación a vivienda familiar	100%	
Cancelación de hipoteca	100%	
Actualización de nomenclatura	100%	0% cuando el propietario es el estado
Certificado de tradición (asociado)	100%	

***El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021 y también reglamentado con el Decreto 257 de 2021. Decreto 1467 / 2019.**

4.2 Sistema especializado de financiación de vivienda.

Artículo 18° Resolución 02436/2021 La inscripción de los gravámenes hipotecarios que se otorguen en los términos y condiciones prescritos por los artículos 17, 23 y 31 de la Ley 546 de 1999, se entienden “como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia” causarán los derechos en ellos previstos a saber:

- a) Los derechos de registro que se causen en la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un establecimiento de crédito participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda Individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable;

Ejemplo 1:

“Transferencia de Dominio de vivienda nueva o usada, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”

Tabla 24. “Transferencia de Dominio de vivienda nueva o usada, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO VIVIENDA NUEVA O USADA, HIPOTECA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR		
	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	70%	La tarifa de 100%, cuando incumple con alguno de los numerales 1, 3, 4 y 5 del artículo 17 de la Ley 546/99.
Constitución de afectación a vivienda familiar	100%	

Ejemplo 2:

NOTA: En estos casos, el valor del contrato de transferencia es el valor de la opción de compra o valor de opción de adquisición.

“Transferencia de Dominio a título de Leasing, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”

Tabla 25. “Transferencia de Dominio a título de Leasing, Hipoteca y Afectación a Vivienda Familiar”.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE LEASING, HIPOTECA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR		
	TARIFA	OBSERVACIÓN
Leasing	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	70%	La tarifa del 100%, cuando incumple con alguno de los numerales 3* y 4 del artículo 17 de la ley 546/99.
Constitución de afectación a vivienda familiar	100%	

*El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021 y también reglamentado con el Decreto 257 de 2021. Decreto 1467 / 2019.

Ejemplo 3:

“Constitución de Hipoteca con destino específico”

Tabla 26. “Constitución de Hipoteca con destino específico”.

ACTOS	TARIFA	DESTINO DEL CRÉDITO	OBSERVACIÓN
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	70%	Reparación, remodelación, Subdivisión o mejoramiento De vivienda usada	Deudor: persona natural. Plazo de amortización: 5 años como mínimo y 30 años como máximo.

- b) Los derechos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un establecimiento de crédito participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda de Interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable;

Ejemplo 4:

“Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”

Tabla 27. “Vivienda de Interés Social Sin Subsidio (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SIN SUBSIDIO		
ACTOS	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	40%	La tarifa de 100%, cuando incumple con alguno de los numerales 1, 3*, 4 y 5 Del artículo 17 de la ley 546/99.
Constitución de patrimonio de familia	100%	
Constitución de afectación a vivienda familiar	100%	
Cancelación de hipoteca	100%	
Actualización de nomenclatura	100%	0% cuando el propietario es el estado
Certificado de tradición (asociado)	100%	

***El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021 y también reglamentado con el Decreto 257 de 2021. Decreto 1467 / 2019.**

c) Los derechos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios a favor de un establecimiento de crédito participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda de interés social, que debido a su cuantía puede ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Ejemplo 5:

“Vivienda de Interés Social Nueva con Subsidio, estrato 4 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”

Tabla 28. “Vivienda de Interés Social Nueva con Subsidio, estrato 4 (Tope 135 SMMLV, Ley 1537/12 y demás normas concordantes; Tope 150 SMMLV, Decreto 1467 de 2019 (Aglomeraciones Urbanas) o hasta 175 SMMLV, Decreto 583 de 2017 (Renovación Urbana)”.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA CON SUBSIDIO ESTRATO 4		
ACTOS	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	10%	La tarifa del 100%, cuando incumple con alguno de los numerales 1, 3, 4 y 5 Del artículo 17 de la ley 546/99.
Constitución de patrimonio de familia	100%	
Constitución de afectación a vivienda familiar	100%	
Cancelación de hipoteca	100%	

Actualización de nomenclatura	100%	0% cuando el propietario es el estado
-------------------------------	------	---------------------------------------

Certificado de tradición (asociado)	100%	
-------------------------------------	------	--

Nota: El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, también reglamentado por el Decreto 257 de 2021. Adicionalmente, el parágrafo 3, artículo 13 de la ley 2079 de enero 14 de 2021, indica que la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

MAPA CONCEPTUAL LIQUIDACIÓN DE LA HIPOTECA

El artículo 17 de la ley 546/99, fue reglamentado con el Decreto 257 de 2021. El numeral 3 fue modificado por el artículo.

Ilustración 3. “Mapa conceptual 1 liquidación de la hipoteca”.

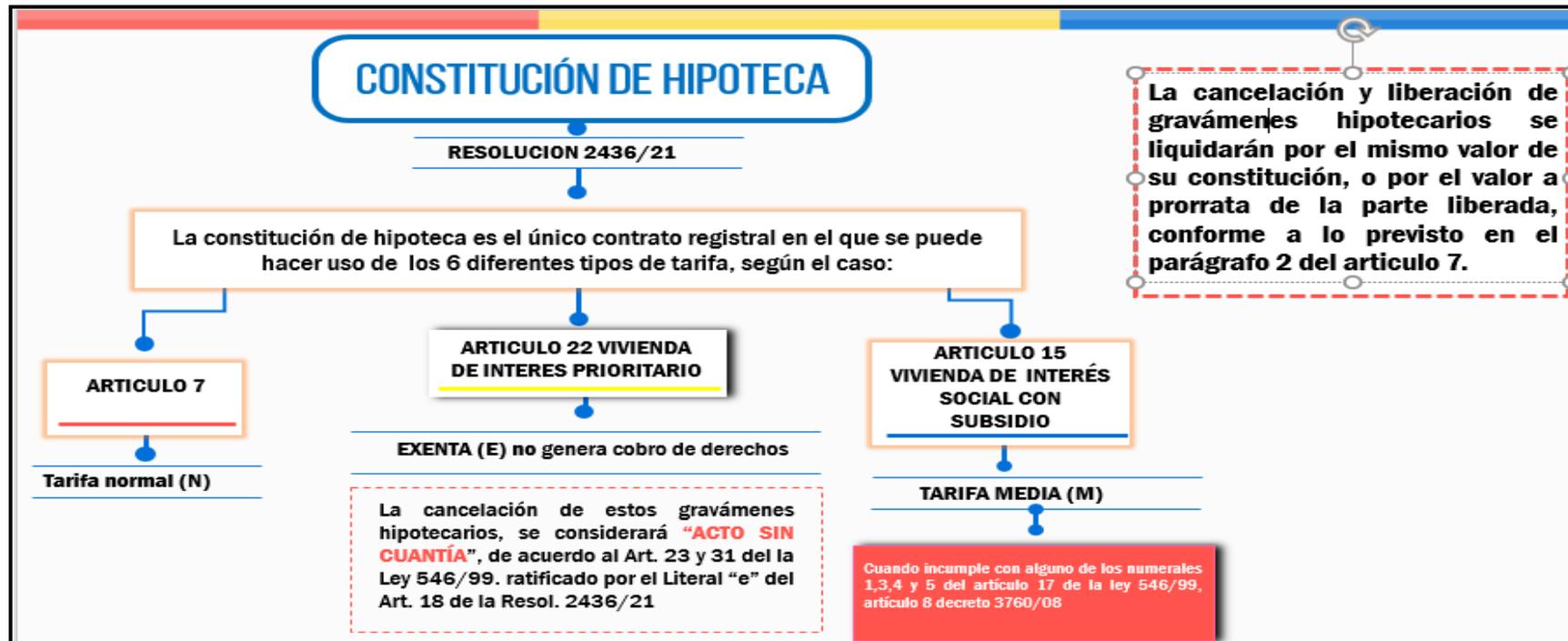
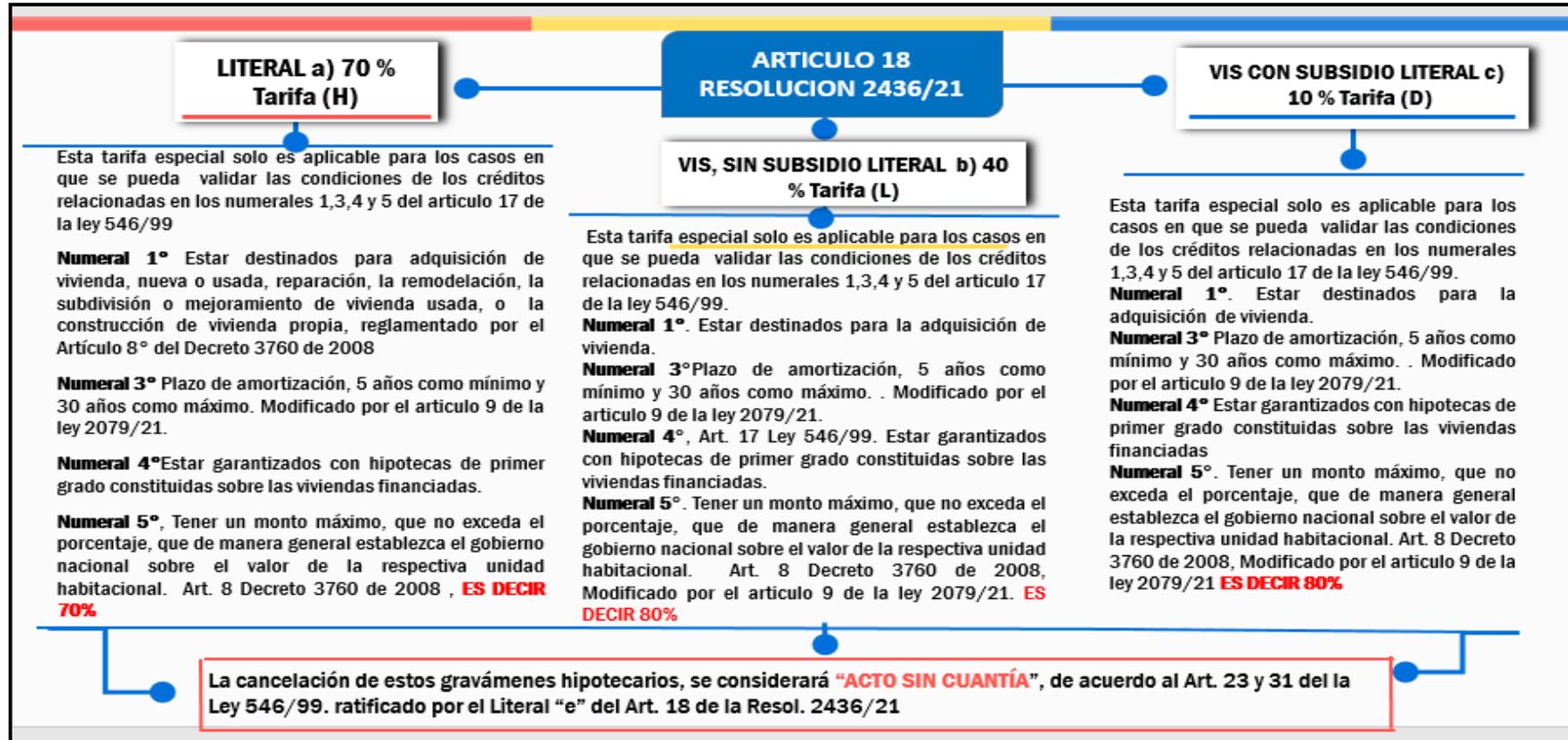


Ilustración 4. “Mapa conceptual 2 liquidación de la hipoteca”.



5. EXENCIONES

5.1. Actuaciones registrales exentas.

Artículo 22° Resolución 02436/2021: No se causará derecho alguno, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Vivienda de interés prioritario (hasta 70 SMMLV). Al tenor del artículo 34 de la Ley 1537 de 2012, modificada por el artículo 109 de la Ley 1687 de 2013, en los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición (incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra), hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos respectiva, en los términos del Decreto 2088 del 9 de octubre de 2012;
- b) Vivienda de interés prioritario para ahorradores en los negocios jurídicos relacionados en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015;
- c) Los actos registrales de prohibición de transferencia y derecho de preferencia con respecto a vivienda de interés prioritario VIP y de interés prioritario para ahorradores VIPA;
- d) La expedición del certificado de tradición y libertad solicitado con la inscripción de alguno de los actos o contratos a que se refieren los literales a), b) y c) del presente artículo;

Forma de Aplicación

Aplicando en toda su extensión la **Instrucción Administrativa N° 05 del 9 de marzo de 2017.**

Ejemplo 1:

“Vivienda de Interés Prioritario con Subsidio”

Tabla 29. “Vivienda de Interés Prioritario con Subsidio”.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	
ACTOS	TARIFA
Transferencia (hasta 70 SMMLV)	0%
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	0%
Constitución afectación a vivienda familiar	0%
Constitución de patrimonio de familia	0%
Cancelación de hipoteca	100%
Certificado de tradición y libertad (asociado)	0%
Actualización de nomenclatura	0% o 100%

Nota: El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, también reglamentado por el Decreto 257 de 2021. Adicionalmente, el parágrafo 3, artículo 13 de la ley 2079 de enero 14 de 2021, indica que la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

Ejemplo 2:

Cuando las VIP o VIPA al momento de su transferencia no incluyan subsidio, se liquidarán como una VIS sin subsidio.

“Vivienda de Interés Prioritario, sin Subsidio”

Tabla 30. “Vivienda de Interés Prioritario, sin Subsidio”.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO		
ACTOS	TARIFA	OBSERVACIÓN
Transferencia	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	40%	La tarifa del 100%, cuando Incumple con alguno de los Numerales 1, 3*, 4 y 5 del artículo 17 de la ley 546/99.
Constitución afectación a vivienda familiar	100%	
Constitución de patrimonio de familia	100%	
Cancelación de hipoteca	100%	
Certificado de tradición y libertad (asociado)	100%	
Actualización de nomenclatura	100%	

*El numeral 3 del artículo 17 de la ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021 y también reglamentado con el Decreto 257 de 2021. Decreto 1467 / 2019.

6. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- Actos Jurídicos: Hechos que realizan las personas que producen efectos jurídicos.
- Anotación: Orden numérico de registros contenidos en cada folio.
- Autoridad Judicial/Administrativa/Notaría/Consulado: En el Estado Colombiano son competentes algunas autoridades administrativas y judiciales, así como algunos particulares que ejercen funciones públicas para la emisión de actos administrativos/ jurídicos en donde se genera un acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles, así como su cancelación, cuando haya lugar a ello.
- Calificar: Verificar, estudiar y revisar la transacción jurídica contenido en el documento objeto de registro
- Certificado De Tradición: Documento que publicita la tradición jurídica de la propiedad inmobiliaria.
- Contratos Jurídicos: El acuerdo de voluntades encaminada a producir efectos jurídicos sobre la propiedad inmobiliaria.
- Corresponsal Bancario: Alianza con diferentes establecimientos comerciales de todo el país para ofrecer los productos y servicios bancarios sin tener que desplazarse a las sucursales.
- Derechos de Registro: Valor conforme a la ley, que se debe cancelar para obtener el registro de la propiedad inmobiliaria, destinado a la Superintendencia de Notariado y Registro
- En término PSE -Proveedor de Servicios Electrónicos- corresponde a un sistema centralizado desarrollado por ACH Colombia, que brinda posibilidad de realizar pagos a través de Internet, debitando los recursos de la entidad financiera donde el usuario tiene su dinero y depositándolos en la cuenta de las empresas recaudadoras.
- Escritura Pública: La escritura pública es un instrumento que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un acto o contrato, emitidas ante notario con el lleno de los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo y debido registro ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes.

- Firma Digital: De acuerdo con la Ley 527/99, se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación.
- Matrícula Inmobiliaria: Es el folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias sujetos a registro, referentes a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral, indicativo del orden interno de cada oficina de registro de instrumentos públicos y de la sucesión en que se vaya sentando Número único de identificación registral del bien inmueble.
- Impuesto de Registro: Valor del tributo de imposición legal causada en la transacción inmobiliaria, destinado a los Departamentos.
- Notarios y Cónsules: Los notarios son personas naturales encargadas de prestar el servicio notarial por delegación del Estado, los cuales se encuentran investidos por la ley para dar fe pública de los actos y hechos realizados por las personas. Los cónsules son funcionarios públicos que ejercen algunas funciones notariales en el exterior y por ende reciben manifestaciones de voluntad de los particulares que pueden derivar en derechos reales o accesorios de la propiedad inmueble, estas manifestaciones deberán ser elevadas a escrituras públicas.
- Liquidar: Determinar el valor a pagar de acuerdo con la ley, de los derechos e impuesto de registro causados para la inscripción de los documentos sujetos a registro.
- Notificación Electrónica: Acto mediante el cual, con las formalidades legales preestablecidas, se da a conocer a los interesados a través de medios electrónicos y telemáticos, tales como una página web y el correo electrónico, una resolución judicial o administrativa, recaída en un trámite o en un asunto judicial, en donde se le requiere; para que cumpla un acto procesal.
- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos: Dependencia de la Superintendencia de Notariado y Registro, encargada del registro de instrumentos públicos que afecta la situación jurídica de la propiedad inmueble en Colombia
- Pago PSE Registro: Cancelar a través de mecanismos electrónicos los valores que hayan sido liquidados por autoridades departamentales o registrales.
- Radicación Electrónica – Rel: Esquema de radicación de documentos previsto en el Estatuto Registral (Ley 1579/12) en su artículo 15 para la simplificación de trámites y servicios. El Notario, la autoridad judicial, administrativa o estatal

competente, a petición de cualquiera de los interesados o de manera oficiosa, podrá radicarlo en el sistema de información de registro o sistema adoptado para tal fin, remitiendo vía electrónica a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la copia del documento o título digitalizado con firma digital, así como los soportes documentales del cumplimiento del pago de los impuestos y derechos establecidos en la ley y decretos reglamentarios.

- Radicación: Asignación numérica que se le da a los documentos contentivos, de transacciones inmobiliarias cuando ingresa la solicitud de inscripción de éstos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.
- Registrar: Inscribir el acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral, testamentos abiertos y cerrados en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- Servicio: Conjunto de acciones que ofrece una institución de la administración pública o particular que ejerce funciones administrativas para atender solicitud que realiza el usuario de manera voluntaria en procura de obtener un producto o servicio.
- Sucursales Físicas de las Entidad Bancarias: Es el lugar donde se encuentra de manera directa y presencial los productos y servicios bancarios
- Tradición: Inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.
- Trámite: Conjunto de requisitos, pasos, o acciones reguladas por el Estado, dentro de un procedimiento administrativo misional, que deben efectuar los usuarios ante una institución de la administración pública o particular que ejerce funciones administrativas, para adquirir un derecho o cumplir con una obligación prevista o autorizada por la Ley y cuyo resultado es un producto o un servicio.
- Ventanilla Única De Registro –VUR: Modelo de servicio para la simplificación de la cadena de trámites de registro inmobiliario a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

7. BIBLIOGRAFÍA

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html

https://www.redjurista.com/Documents/estatuto_de_registro_de_instrumentos_publicos_-_ley_1579_de_2012.aspx#/

<https://www.supernotariado.gov.co/files/portal/portal-02436tarifasregistrales20211.pdf>

8. ANEXOS

Resolución No. 02436 de 19-03-2021 “Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones”

VERSIÓN DE CAMBIOS			
Código:	Versión:	Fecha:	Motivo de la actualización:
MP – ASPR – PO – 01 – GI - 01	1	04/01/2021	Se actualiza la Guía conforme a la Resolución No.02436/2021. Los cambios a realizar son: Se incluyó en las tablas los códigos de liquidaciones; Cambio en los Actos sin cuantía (Inscripción); Cambio actos con cuantía (Transferencia de inmuebles); Se incluyó ejemplos en tablas (Transferencia de nuda propiedad y usufructo); Se incluyó ejemplos (Fideicomiso con transferencia de la propiedad); Cambio de notas y tablas en las tarifas especiales (Vivienda de interés social y reforma agraria); Actualización mapa conceptual liquidación de la hipoteca y Cambio de

notas (Exenciones).

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN					
ELABORÓ		APROBÓ		Vo. Bo. Oficina Asesora de Planeación	
Diana Katherine Hurtado Robayo	Dirección Técnica de Registro	Ernesto de Jesús Martínez	Director Técnico de Registro	Beatriz Helena Galindo Lugo	Jefe Oficina Asesora de Planeación.
Efrén Cruz	Dirección Administrativa y Financiera			Juan Carlos Torres Rodríguez	Coordinador Grupo de Arquitectura Organizacional.
Revisó: Heyner Carrillo Romero.	Oficina Asesora de Planeación				
Elsa Carolina Ruíz Rodríguez					
Fecha: 25/06/2021		Fecha: 12/07/2021		Fecha: 27-08-2021	