

CAFÉ LEGAL

ESCRITURA DE TU VIVIENDA

¿CÓMO DEBE SER UN PROCESO DE ESCRITURACIÓN DE UN INMUEBLE, COSTOS, TIEMPOS Y OBSERVACIONES?

MAYO DE 2023, VOLUMEN 59



ESCRITURA DE TU VIVIENDA

ESCRITO POR ALEJANDRA SUAREZ

La escritura es el documento legal que establece quien es el propietario de un inmueble, así como obligaciones y derechos, este documento debe ser elaborado en notaria con papel notarial para que tenga validez al momento de formalizar la compraventa ante instrumentos públicos para que tenga validez la compra de vivienda u otro tipo de inmueble, una permuta, hipoteca, cancelación de hipoteca, entre otros.

REFERENCIAS:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA
LEY 1010 DE 2006



Cuando vamos a formalizar una compraventa debemos tener en cuenta cuatro pasos:

DECLARACIÓN

Las partes interesadas tanto comprador como vendedor se deben acercar ante el notación (de manera presencial) y manifestar su voluntad de realizar la compraventa del inmueble.

Dentro de esta declaración debemos allegar la siguiente documentación:



•PROMESA DE COMPRAVENTA

- Este documento debe tener estipulado lo siguiente:
- Identificación de las partes, domicilio, estado civil.
- Descripción del inmueble, parte física, linderos, nomenclatura, matrícula general, cédula catastral, área construida y privada, áreas de parqueaderos, y depósito (si lo tiene).
- Plazos y condiciones fijas de las fechas en las que se celebra el contrato.
- Cláusula de saneamiento donde se indique que está libre de embargos.
- Precio y forma de pago: mencionar las obligaciones del comprador con el crédito hipotecario, el valor y el nombre de la entidad bancaria.
- Constancia por parte de la constructora o de quien funge como propietario que los impuestos del inmueble están al día.
- Fecha de entrega del inmueble.
- Fecha de la firma de la escritura, notaria y hora. (si se cuenta con ella)



FOTOCOPIA Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD ORIGINAL DEL COMPRADOR Y VENDEDOR

·Si el comprador o vendedor es una persona jurídica, debe presentar un documento que valide su existencia y representación legal. Si una de las partes no puede asistir, el representante debe tener un poder vigente.

Cuando es para vivienda nueva: (Certificación de existencia y representación de la constructora) Este documento es importante porque allí reposa la información que permite conocer el estado del proyecto y cómo se está ejecutando. Normalmente lo entrega la misma constructora a los compradores.



COMPROBANTE DEL IMPUESTO PREDIAL

Del año vigente, (hay que tener en cuenta que en algunas notarias solicitan los ultimo tres) importante verificar que en el comprobante del impuesto estén todos los datos correctos, nombres (propietario o propietarios, dirección, ciudad, número de cedula catastral etc.)

ESTUDIO DE TÍTULOS

Certificado de tradición y libertad tanto para vivienda nueva como usada es un documento primordial donde queda registrado el estado del predio donde se construye la vivienda o el proyecto de tu interés. Debes solicitarlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y tiene un valor aproximado de \$17.000 pesos, aunque puede variar de acuerdo con la ciudad en la que te encuentres.



PAZ Y SALVO DE LA VALORIZACIÓN

(INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU)

Se puede solicitar en cualquier sede de un supercade de la ciudad de corresponda el inmueble.

PAZ Y SALVO DE LA ADMINISTRACIÓN PH

En algunas notarias requieren que se aporte la copia del reglamento PH.

Copia de las escrituras publicas (pueden ser solicitadas en original) que están asentadas en el Certificado de Libertad y se solicitan para mirar exactamente cómo fueron los actos jurídicos que se hayan realizado en el tiempo con el inmueble, por ejemplo, si hubo hipotecas en algún momento. Normalmente esto lo hace la entidad financiera en el momento del crédito hipotecario, y si no pasa por solicitud de crédito, debe asumirlo el comprador.

AVALUÓ DEL INMUEBLE

En este documento se registra el valor o precio que se le da al inmueble de manera comercial.



TRANS CRIP CIÓN 2

Todo lo anterior se pone por escrito mas lo que las partes quieran dejar constancia ante el notario.

3 LECTURA, ACEPTACIÓN Y FIRMA

En la notaría una vez presentada toda la información presentada es transcrita y pasada a cada una de las partes para su atenta lectura y firma (tal cual como se firma el documento así se procederá la notaría pasarlo a papel notarial que correspondería a la escritura pública de la compraventa si esta se fue con errores la misma quedara así y para realizar modificaciones ser realizara mediante otro tramite adicional).

En esta escritura pública de venta debe especificar los límites de la propiedad, la cédula catastral, número de matrícula inmobiliaria, certificado de tradición y libertad y el precio de la compraventa.

COSTOS NOTARIALES 4

El costo de este trámite depende de las tarifas notariales, que son definidas cada año por la Superintendencia de Notariado y Registro. También, debes tener en cuenta el pago del impuesto de retención en la fuente y el valor de la copia de la escritura.

Si la vivienda que va a comprar (i) tiene afectación de vivienda se puede cancelar en la escritura (ii) En caso de tener patrimonio inembargable y si hay menores, solo se puede cancelar con sentencia judicial.

EL REGISTRO DE LA ESCRITURA 5

(Muchas notarias realizan este trámite siempre que las parte interesada a si lo disponga) Una vez realizada la escritura pública en la notaría, esta debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad o municipio para que el inmueble cambie oficialmente de dueño.

CONTACTO

DIRECCIÓN

Calle 127 14-54

NÚMERO TELEFÓNICO

(601) 310 0849

310 601 1748

CORREO ELECTRÓNICO

radicacion@fyalegal.com

WHATSAPP

321 381 8127

SIGUENOS

@fyalegal

