GUÍA “ABC PARA LA APLICACIÓN DE TARIFAS REGISTRALES 02170 / 2022”

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: 03**	**Fecha: 26 – 04 - 2022**

OLMAN JOSÉ OLIVELLA MEJÍA
DIRECTOR TÉCNICO DE REGISTRO (E)

ÁLVARO DE FÁTIMA GOMEZ TRUJILLO
DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

Elaboró:

DIANA KATHERINE HURTADO ROBAYO
DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

CARLINA GÓMEZ DURÁN
DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

EFRÉN CRUZ
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

ABRIL 2022

Libertad y Orden

República de Colombia

Ministerio de Justicia y del Derecho

Superintendencia de Notariado y Registro

Contenido

INTRODUCCIÓN **6**
MARCO NORMATIVO **6**
1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS **7**
2. ACTOS SIN CUANTÍA **7**
2.1 Inscripción 7
2.2 Matrícula adicional 7
2.3 Apertura de matrículas 9
3. ACTOS CON CUANTÍA **11**
3.1 Transferencia de inmuebles 11
3.1.1. Parágrafo 3 Artículo 1° Resolución 02170/22 15
3.1.2. Parágrafo 4 Artículo 1° Resolución 02170/22 16
3.1.3. Parágrafo 5 Artículo 1° Resolución 02170/22. 17
3.2 Permuta 20
3.3 Donaciones 23
3.4 Fideicomiso Civil 25
4. TARIFAS ESPECIALES **32**
4.1. Vivienda de interés social y reforma agraria. 32
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.....46
8. ANEXOS 46

Contenido de ilustraciones

Ilustración 1. “Fideicomiso con transferencia de la propiedad”. 26

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 02170 de 2022, "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 28 de febrero de 2022, la Resolución 02170 de 2022 "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 7 de marzo de 2022.

1. INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos (Artículo 1° Resolución 02170/22) La inscripción de los títulos, actos y documentos que de acuerdo con la ley están sujetos a registro, se liquidarán por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y causarán los siguientes derechos de registro 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 02170/2022 La suma de veintiún mil ochocientos pesos ($ 21.800.) 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 02170/22. Salvo los casos previstos en esta resolución, también deberá cancelarse la suma de once mil cuatrocientos pesos ($ 11.400) 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 roleteo, 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 que se generen en desarrollo de la Ley 1116 de 2006, como se precisa en la Instrucción Administrativa No. 9 de 2009 o la que modifique o sustituya, la fusión y la escisión de personas jurídicas que autorice la ley, la inscripción de la certificación técnica de ocupación, la 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, la cancelación de contrato de arrendamiento, la donación de bienes a entidades estatales que provengan de organismos internacionales cuyo objetivo comparta fines de utilidad pública o interés social, 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 02170/22).**

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 ADICIONAL	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 ADICIONAL	5	SIN	N (100%)

2.3 Apertura de matrículas

Literal c) Artículo 1° Resolución 02170/2022 La suma de once mil cuatrocientos pesos ($ 11.400) 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 ADICIONAL	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 ADICIONAL	10	SIN	N (100%)

3. ACTOS CON CUANTÍA

3.1 Transferencia de inmuebles

Literal b) Artículo 1° Resolución 02170/22 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*	INICIO	FINAL	TARIFA 2022
<=250,23 UVT	**-**	**<=$9.509.741**	**$ 39.000**
>250,23UVT; < =3.753.41 UVT	**>$9.509.741**	**<=$ 142.644.594**	**6,68 x mil**
>3.753,41UVT;<=6.505,91 UVT	**>$ 142.644.594**	**<=$247.250.604**	**8,29 x mil**
> 6.505,91 UVT;<=9.633,76 UVT	**>$247.250.604**	**<=$366.121.415**	**9,23 x mil**
> 9.633.76 UVT	**>$366.121.415**	**-**	**9,76 x mil**

< Menor que; >Mayor que; <=Menor o igual que; >= Mayor o igual que.
***El valor de la UVT para el año 2022 es de $ 38.004.**

******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), para cuyos efectos a partir de la Resolución 02436 de 2021 la Superintendencia de Notariado y Registro, adoptó esa medida de cálculo para actualizar el concepto de liquidación de las tarifas por la prestación del servicio público registral.

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 02170/22.**
- Verificar si dentro de los intervinientes comparece una entidad estatal. **Ver literales g) y k) inciso segundo del artículo 22 de la resolución 02170/22.**

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 autoavalúo 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 donde 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 ***por círculo registral***; esto también puede darse ocasionalmente para los actos de venta, transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil y la dación en pago.

Se exceptúa de lo aquí mencionado lo señalado en el inciso 2 del artículo 51 de la Ley 2197 de 2022, donde se dispone que el precio base la venta individual de los predios que componen la venta masiva de bienes por parte del administrador del FRISCO, podrá ser inferior al avalúo catastral, sin que esta sea menor al sesenta por ciento 60% del avalúo comercial y sin que esto desconozca los derechos registrales a que hay lugar.

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	CUANTÍA	AVALÚO	MAYOR VALOR
VENTA	$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 con 2 círculos registrales relacionando 4 matrículas inmobiliarias"

Tabla 7. "Sucesión con 2 círculos registrales relacionando 4 matrículas inmobiliarias".

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 02170/22

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 parágrafo 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 - parágrafo 3).

Tabla 9. “Contrato de Arrendamiento con plazo indeterminado” (se tomará como plazo 5 años - parágrafo 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. Parágrafo 4 Artículo 1° Resolución 02170/22

Los derechos de registro en los instrumentos públicos contentivos de declaración de mejoras o de construcción, se liquidarán con base en el valor consignado en el documento, a falta de este por el avalúo o autoavalúo catastral del inmueble.

3.1.3. Parágrafo 5 Artículo 1° Resolución 02170/22.

Los derechos de registro en los instrumentos públicos de transferencia de la nuda propiedad, se liquidarán con base en el valor consignado en el documento, a falta de este por el (los) avalúo(s) o autoavalúo (s) 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 65.**

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 autoavalúo, para realizar la liquidación se deberá aplicar lo establecido en el **inciso segundo, literal b), artículo 1º de la resolución 02170/22,** el cual establece que "cuando la cuantía del acto consignado en el documento a registrar fuera inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidarán con base en estos últimos según el caso".

Ejemplo 1:

“Transferencia de nuda propiedad y usufructo”.

Tabla 10. “Transferencia de nuda propiedad y usufructo 1”.

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO
TRANSFERENCIA DE LA NUDA PROPIEDAD Y USUFRUCTO	$100.000.000	
VENTA DE NUDA PROPIEDAD	$ 70.000.000	
VENTA DE USUFRUCTO	$ 30.000.000	
MATRÍCULA 1		$100.000.000
MATRÍCULA 2		$30.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN $130.000.000 *		

***En el ejemplo aquí descrito, se debe liquidar tan solo un contrato de venta tomando como base la sumatoria de avalúos.**

En el evento que la sumatoria de los dos conceptos, sea igual o mayor al avalúo (s) o autoavalúo catastral (es) se respetarán los valores dados a cada uno de ellos en la respectiva escritura (nuda propiedad y usufructo), como se puede observar en el siguiente:

Ejemplo 2:

"Transferencia de nuda propiedad y usufructo".

Tabla 11. "Transferencia de nuda propiedad y usufructo 2".

ACTOS	CUANTÍA	AVALÚO
VENTA NUDA PROPIEDAD	$ 90.000.000	
VENTA DE USUFRUCTO	$ 60.000.000	
TOTAL 2 CONCEPTOS	**$ 150.000.00**	
MATRÍCULA 1		$100.000.000
MATRÍCULA 2		$ 30.000.000
TOTAL AVALÚOS		**$ 130.000.000**

ACTOS A LIQUIDAR	
VENTA NUDA PROPIEDAD	**$ 90.000.000**
VENTA DE USUFRUCTO	**$ 60.000.000**

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

Ejemplo 3:

"Transferencia de la nuda propiedad con reserva de usufructo"

Tabla 12. "Transferencia de la nuda propiedad con la reserva de usufructo".

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO
VENTA DE NUDA PROPIEDAD	$60.000.000	
MATRÍCULA 1		$60.000.000
MATRÍCULA 2		$30.000.000
RESERVA DE USUFRUCTO	1	
INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA	1	
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN $60.000.000 (VALOR DEL CONTRATO)		

Si en la misma escritura se celebra la transferencia del pleno dominio con constitución de usufructo en favor de un tercero, para la liquidación de la transferencia se tomará como base el mayor valor que surja de la comparación entre el valor del contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del inmueble; el usufructo, se liquidará como un acto sin cuantía.

Ejemplo 4:

"Transferencia de 2 inmuebles con constitución de usufructo

Tabla 13. "Transferencia de 2 inmuebles con constitución de usufructo.

ACTO	CUANTÍA	AVALUO
VENTA	**$120.000.000**	
MATRÍCULA 1		$100.000.000
MATRÍCULA 2		$ 30.000.000
CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO	1	
INSCRIPCIÓN DE MATRÍCULA ADICIONAL	1	
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN $130.000.000		

3.2 Permuta

Artículo 2° Resolución 02170/22 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 autoavalúo 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.

Parágrafo. De manera excepcional, cuando se trate de escrituras públicas que contengan actos de permuta sobre bienes inmuebles que se encuentren ubicados en diferentes círculos registrales, la primera Oficina de Registro donde sea presentado el documento que contenga el acto de que trata este artículo, deberá liquidar la totalidad de los derechos de registro.

Cuando los inmuebles permutados se encuentren ubicados en distintos círculos registrales y en alguno de estos no se encuentre habilitado Radicación Electrónica (en adelante **REL**), la liquidación deberá realizarse a través del Liquidador de Derechos de Registro (en adelante **LDR**) o de la cuenta producto o 101 oficinas.

OBSERVACIÓN: Es importante tener en cuenta que este contrato no se debe liquidar por círculo registral, sino conforme a lo ordenado en el artículo 2 de la Resolución, arriba transcrito.

Ejemplo 1:

"Permuta de 2 intervinientes sobre 2 matrículas inmobiliarias de distinto círculo registral".

Tabla 14. "Permuta de 2 intervinientes sobre 2 matrículas inmobiliarias de distinto círculo registral".

ACTO		CUANTÍA		
PERMUTA		**$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				

Ejemplo 2:

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

Tabla 15. “Permuta de 2 intervinientes sobre 4 matrículas inmobiliarias, todas de distinto círculo registral”.

ACTO		CUANTÍA		
PERMUTA		**$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 LIQUDACIÓN $340.000.000				

3.3 Donaciones

Artículo 3° Resolución 02170/22 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 o autoavalúo 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 o autoavalúo 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. (subraya fuera del texto).

Forma de Aplicación

Para este modo de adquirir, cuando sea de pleno dominio, no hay lugar a realizar la habitual comparación entre el valor del contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del bien.

Ejemplo 1:

“Donación pleno dominio de 2 inmuebles”.

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

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO
DONACIÓN (PLENO DOMINIO)	**$240.000.000**	
MATRÍCULAS 1		$80.000.000
MATRÍCULAS 2		$40.000.000
TOTAL		**$120.000.000**

CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN $120.000.000

Ejemplo 2:

“Donación pleno dominio de un derecho de cuota de un inmueble, equivalente al 50%”.

Tabla 107. “Donación pleno dominio del 50% del inmueble”.

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO (100%)
DONACIÓN 50% (PLENO DOMINIO)	**$100.000.000**	$120.000.000
MATRÍCULA 1 (50%)		$60.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		**$60.000.000**

Ejemplo 3:

“Donación del 50% de la Nuda Propiedad”.

Tabla 18. “Donación nuda propiedad del 50% del inmueble”.

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO (100%)
DONACIÓN 50% (NUDA PROPIEDAD)	**$100.000.000**	$120.000.000
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		**$100.000.000**

Ejemplo 4:

“Donación de la Nuda Propiedad con reserva de usufructo”.

Tabla 19. “Donación nuda propiedad con reserva de usufructo”.

ACTO	CUANTÍA	AVALÚO (100%)
DONACIÓN (NUDA PROPIEDAD)	**$200.000.000**	$120.000.000
RESERVA DE USUFRUCTO	**Sin Cuantía**	**N/A**
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN		**$200.000.000**

3.4 Fideicomiso Civil

Artículo 4° Resolución 02170/22 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 1º 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

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.=======

URBANO: (X) RURAL: ( ) ==========

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-1073687 Y 50N-1073686 ==========

04/04/2017 10584AK8GM5aG8M8

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.**==========

QUINTO: La restitución o traslado de la propiedad a la persona en cuyo favor se

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

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 clausula 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. ==========

Aa044901746

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.** ==========

EW8KAG86M

Tabla 20. "Fideicomiso con transferencia de la propiedad".

INTERVINIENTES	CUANTÍA
	$230.332.000
FIDEICOMITENTE (Propietario Actual)	AVALÚO
FIDEICOMISARIA (Beneficiaria)	$ 400.000.000
FIDUCIARA (Administrador)	-
CUANTÍA BASE DE LIQUIDACIÓN $230.332.000	

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	CEDULA CATASTRAL
50N-20169286	107804531400000000

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)**

2FDM712A9ZO26HNI

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

FY84EDWTS8OOT5IV

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.oo) 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

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

Tabla 21. "Fideicomiso cuando el inmueble se conserva en cabeza del fideicomitente, constituyente o propietario".

INTERVINIENTES	CUANTÍA
	$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 22. "Restitución o traslado de la propiedad a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el fideicomiso".

INTERVINIENTES	CUANTÍA	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 02170/22 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 02170/22**, siempre que el valor del bien no exceda de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), de conformidad con lo consignado en el documento. Para lo establecido en el presente inciso deberá darse aplicación a las disposiciones de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que regulan la materia.

De otra parte, acorde con lo dispuesto en el Decreto 583 de 4 de abril de 2017, si el precio de la vivienda de interés social excede de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes, (135 SMMLV), no será objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Ejemplo 1:

"Vivienda de Interés Social nueva con subsidio Tope 135 SMMLV, Ley 1955/19

Tabla 23. "Vivienda de Interés Social nueva con subsidio, (Tope 135 SMMLV, Ley 1955/19)

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA, CON SUBSIDIO TOPE 135 SMMLV		
	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, modificado por el art. 9 de la Ley 2079 de 2021
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. **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 excluidas 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

Tabla 24. "Vivienda de Interés Social

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA	
ACTOS	**TARIFA**
Transferencia	100%
Certificado de tradición (asociado)	100%
Cancelación de hipoteca con cuantía	100%

Ejemplo 3:

"Vivienda de Interés Social Sin Subsidio

Tabla 25. "Vivienda de Interés Social Sin Subsidio

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.

4.2 Sistema especializado de financiación de vivienda.

Artículo 18° Resolución 02170/22 La inscripción de los gravámenes hipotecarios que se otorguen en los términos y condiciones prescritos por los artículos 17, modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021, y 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 26. “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 de100%, cuando **incumple** con alguno de los numerales 1, 3, 4 y 5 del artículo 17 de la Ley 546/99, modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021.
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 27. “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 **1**, **3 y 4** del artículo 17 de la ley 546/99,

		modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021”
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.

Ejemplo 3:

“Constitución de Hipoteca con destino específico”

Tabla 28. “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

Tabla 29. “Vivienda de Interés Social Sin Subsidio

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SIN SUBSIDIO		
ACTOS	**TARIFA**	**OBSERVACIÓN**
Transferencia	100%	
Hipoteca abierta sin límite de cuantía (Código de liquidación 15)	40%	La tarifa de100%, 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.

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, que supere los 135 SMMLV.

Tabla 30. "Vivienda de Interés Social Nueva con Subsidio, que supere los 135 SMMLV

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA		
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. 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 excluidas 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”.

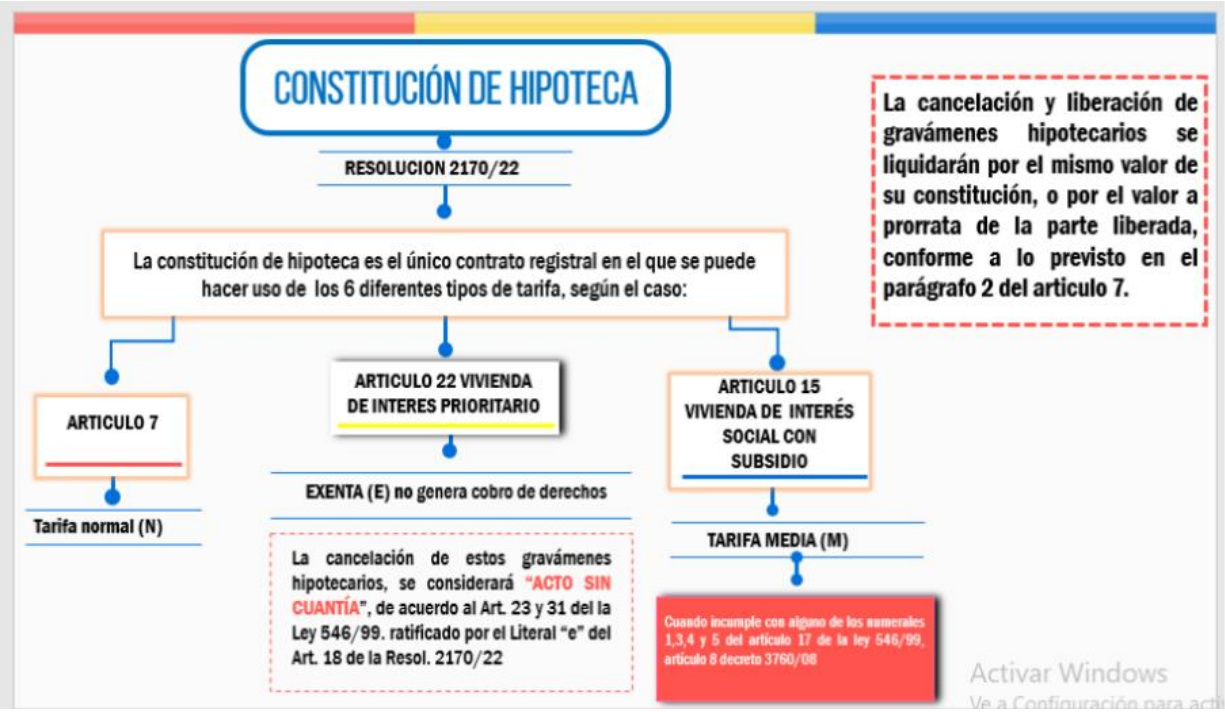
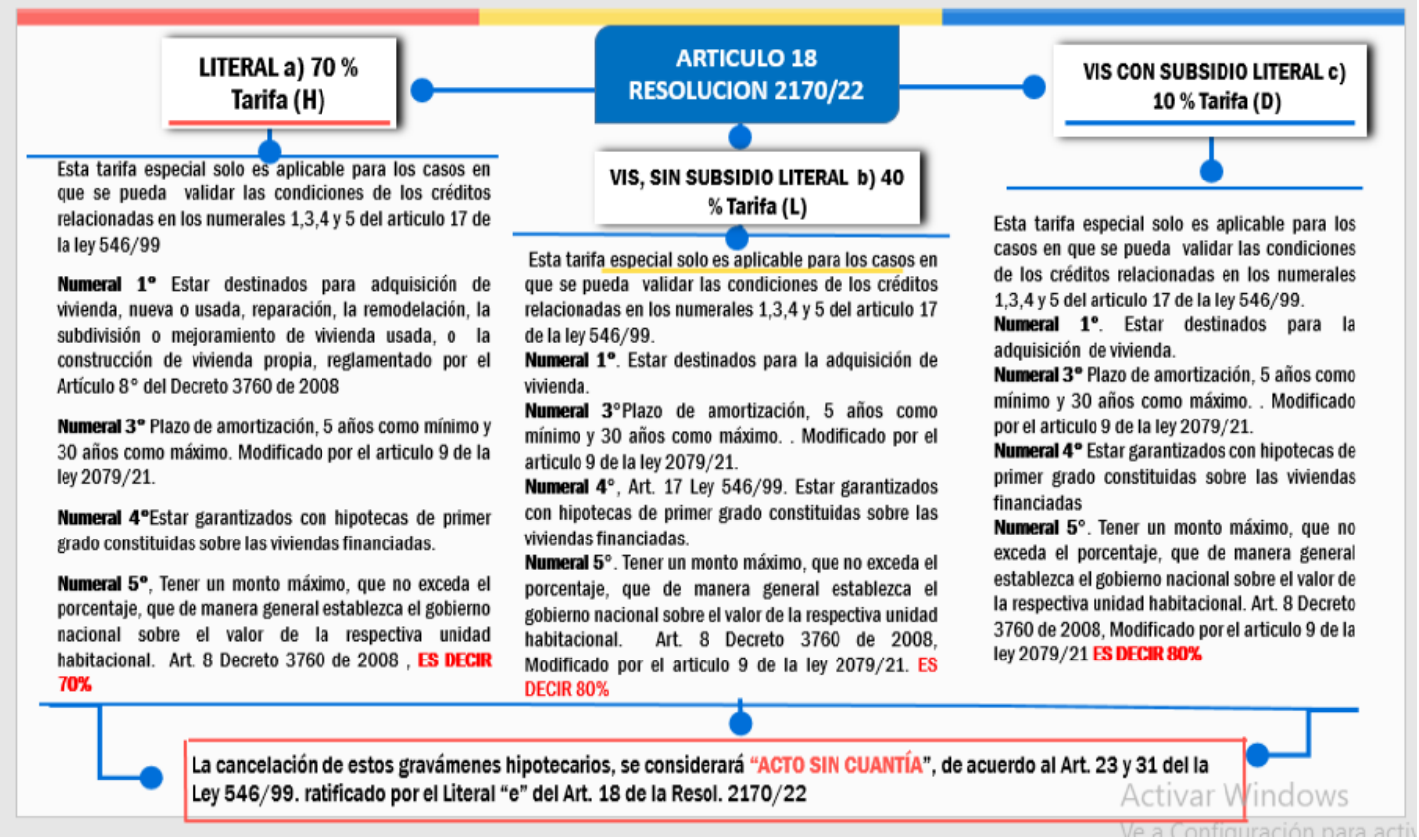


Ilustración 4. “Mapa conceptual 2 liquidación de la hipoteca”.



5. EXENCIONES

5.1. Actuaciones registrales exentas.

Artículo 22° Resolución 02170/22: No se causará derecho alguno, entre otros, en los siguientes casos:

Vivienda de interés prioritario. 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, y del Decreto 1895 de 23 de noviembre de 2016, en su artículo 2.1.8.3. el cual señala que los notarios deberán incluir en la escritura pública respectiva que el negocio jurídico se encuentra exento de derechos notariales.

Acorde con lo dispuesto en el Decreto 583 de 4 de abril de 2017, si el precio de la vivienda de interés prioritario excede de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes, (70 SMMLV), no será objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de las mismas.

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; (esto aplica de llegarse a presentar para su registro escrituras otorgadas antes de la vigencia de la Ley 2079 de 2021).

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 artículo 22;

Forma de Aplicación

Aplicando en toda su extensión la Instrucción Administrativa No. 05 del 9 de marzo de 2017, modificada por la Instrucción Administrativa No. 13 de 31 de julio de 2017, así como la Ley 2079 de 2021.

Ejemplo 1:

"Vivienda de Interés Prioritario con Subsidio"

Tabla 31. "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% 0% cuando el propietario es el estado

Nota: El numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546/99, fue modificado por el artículo 9 de la Ley 2079 de 2021**.** Adicionalmente, el parágrafo 3, artículo 13 de la ley 2079, indica que la prohibición de trasferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden excluidas 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 32. "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.

6. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Actos Jurídicos:** Hechos que realizan las personas que producen efectos jurídicos.
- **Anotación:** Orden numérico de registros contenidos en cada folio de matrícula inmobiliaria.
- **Calificar:** Verificar, estudiar y revisar la transacción jurídica contenida en el documento objeto de registro
- Certificado De Tradición: Documento que publicita la tradición jurídica de la propiedad inmobiliaria.
- **Contratos:** Acuerdo de voluntades encaminado a producir efectos jurídicos.
- 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
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

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://servicios.supernotariado.gov.co/files/resoluciones/res-2170-2022030385247.pdf

8. ANEXOS

Resolución No. 02170 de 28-02-2022 “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	01	04-01-2021	Creación de la guía
MP – ASPR – PO – 01 – GI - 01	2	27-08-2021	Se actualiza la Guía conforme a la Resolución No.02170/2022, por la cual se actualizan las tarifas por concepto de la función registral acorde con el IPC de 2021 que fue de 5.62%.
MP – ASPR – PO – 01 – GI - 01	3	26-04-2022	Se realiza la actualización de la Guía ABC para la aplicación de tarifas registrales 02170-2022.

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN					
ELABORÓ	**REVISIÓN METODOLÓGICA**	**APROBÓ**		**Vo. Bo. Oficina Asesora de Planeación**	
Efrén Cruz Diana Katherine Hurtado Robayo Carlina Gómez Durán	Heyner Carrillo Romero.	Olman José Olivella Mejía	Director Técnico de Registro (E)	Ingrid Marcela Garavito Urrea	Jefe Oficina Asesora de Planeación.
Dirección Administrativa y Financiera Dirección Técnica de Registro	Oficina Asesora de Planeación			Juan Carlos Torres Rodríguez	Coordinador Grupo de Arquitectura Organizacional.
Fecha: 20/04/2022	**Fecha: 25/04/2022**	**Fecha: 22/04/2022**		**Fecha: 26-04-2022**	