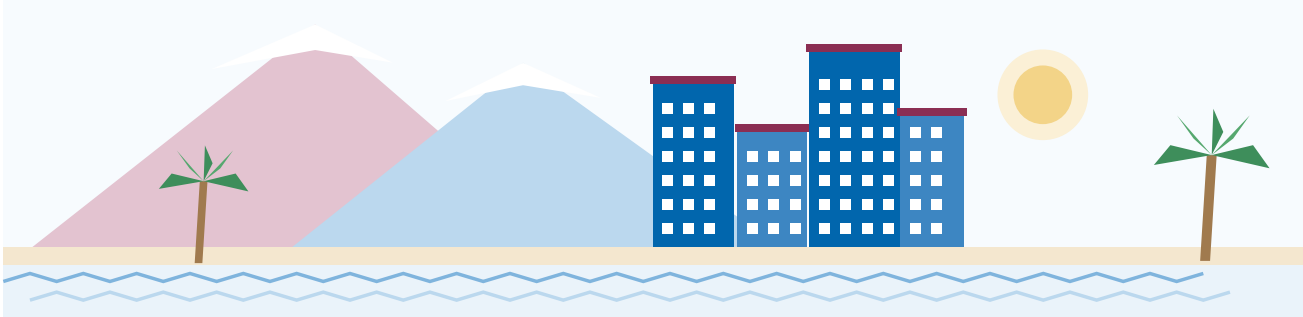
INMOBILIARIA Víctor Salazar
Tú Vivienda en Santa Marta

GUÍAS DE COMPRA · No. 2

Gastos de escrituración y registro al comprar vivienda

Cuánto cuesta legalizar su compra y quién paga cada cosa



En pocas palabras

Además del precio, toda compraventa de vivienda genera **cinco costos legales**: derechos notariales (con IVA), retención en la fuente, impuesto de timbre (solo para inmuebles de alto valor), impuesto de registro y derechos de registro. Como referencia, para un apartamento de **$600.000.000** en Santa Marta el comprador debe reservar cerca de **$15.300.000** (alrededor del 2,5 %) y el vendedor cerca de **$7.100.000**. Aquí le explicamos de dónde sale cada cifra.

LO QUE ENCONTRARÁ EN ESTA GUÍA

- Los cinco conceptos, uno por uno
- Tabla oficial de derechos de registro 2026
- Ejemplo práctico con gráfica
- Si compra con crédito o leasing
- Gastos del vendedor
- Calendario de pagos

Los cinco conceptos, uno por uno

Concepto	¿Qué es y cómo se calcula? (2026)	¿Quién lo paga?
Derechos notariales + IVA	Lo que cobra la notaría por elaborar y autorizar la escritura. Valor fijo de $30.900 más el **3 por mil** sobre lo que exceda $259.300. Sobre ese valor se liquida **IVA del 19 %**. Se suman copias y hojas ($5.600 por hoja). Es la misma tarifa en todas las notarías del país.	Por costumbre, **50 % y 50 %**. Es pactable en la promesa.
Retención en la fuente	Anticipo del impuesto de renta del vendedor. Para personas naturales es el **1 % del valor de la venta** y la practica el notario. El vendedor puede descontarla luego en su declaración de renta.	**Vendedor**
Impuesto de timbre	Solo aplica si el valor del inmueble es igual o superior a **20.000 UVT ($1.047.480.000 en 2026)**. Tarifa marginal: 1,5 % sobre el excedente hasta 50.000 UVT y 3 % sobre lo que supere ese tope.	Partes que otorgan la escritura; se recomienda **pactarlo** en la promesa (usualmente por mitades).
Impuesto de registro (antes "beneficencia")	Impuesto departamental. La ley permite entre el 0,5 % y el **1 %** del valor del acto; se liquida ante la **Gobernación del Magdalena**. La base no puede ser inferior al avalúo catastral.	**Comprador**, salvo pacto en contrario.
Derechos de registro	Tarifa de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) por inscribir la escritura. Se aplica un porcentaje por rangos sobre el valor total, más un **2 %** por sistematización (vea la tabla siguiente).	**Comprador** (quien solicita el registro).

Tabla oficial de derechos de registro 2026

Fijada por la Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución RES-2026-001726-6). El porcentaje se aplica sobre el **valor total** del acto, no solo sobre el excedente del rango:

Valor del inmueble (cuantía)	Tarifa	Equivale a
Hasta $12.852.101	$53.100 (fija)	—
De $12.852.101 a $192.778.606	9,11 por mil	0,911 %
De $192.778.606 a $334.149.656	11,31 por mil	1,131 %
De $334.149.656 a $494.798.857	12,60 por mil	1,260 %
Más de $494.798.857	13,33 por mil	1,333 %

A la tarifa resultante se suma un 2 % por sistematización y conservación documental. Si el valor de la escritura es inferior al avalúo catastral, se liquida sobre el avalúo.

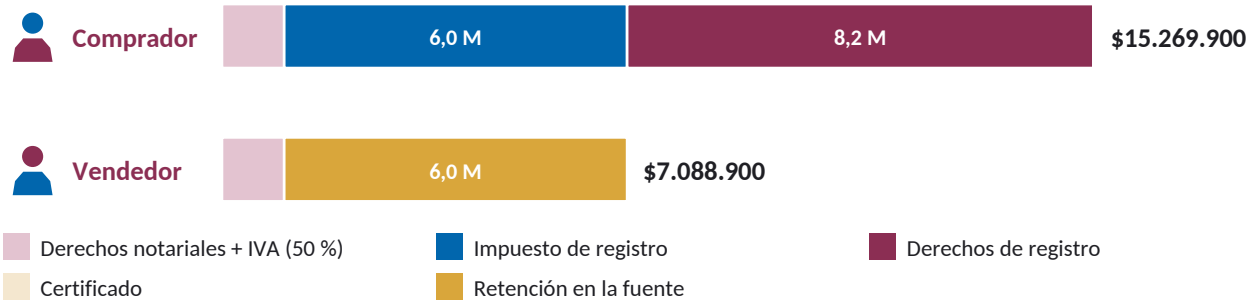
Ejemplo práctico: apartamento de $600.000.000

Supongamos la compra de un apartamento en Pozos Colorados por seiscientos millones de pesos, entre personas naturales, pagado con recursos propios y con un avalúo catastral inferior al precio:

Concepto	Cálculo	Valor	Comprador	Vendedor
Derechos notariales	$30.900 + 3‰ × ($600.000.000 − $259.300)	$1.830.100	$915.050	$915.050
IVA sobre derechos notariales	19 % × $1.830.100	$347.700	$173.850	$173.850
Retención en la fuente	1 % × $600.000.000	$6.000.000	—	$6.000.000
Impuesto de timbre	No aplica: el valor es inferior a $1.047.480.000	$0	—	—
Impuesto de registro	1 % × $600.000.000 (tarifa máxima legal)	$6.000.000	$6.000.000	—
Derechos de registro (ORIP)	13,33‰ × valor + 2 % sistematización	$8.158.000	$8.158.000	—
Certificado de tradición final	Expedición electrónica	$23.000	$23.000	—
Total estimado		**$22.358.800**	**$15.269.900**	**$7.088.900**

No incluye copias adicionales, hojas de protocolo, biometría ni estudio de títulos. La liquidación definitiva la hacen la notaría, la Gobernación y la ORIP.

Así se reparte el gasto entre las partes (en millones de pesos):



Para tener en cuenta

¿Y si el inmueble vale más de $1.047.480.000? Ahí aparece el impuesto de timbre. Por ejemplo, en una venta de $1.200.000.000: ($1.200.000.000 − $1.047.480.000) × 1,5 % = **$2.287.800**. Solo se grava el excedente, no el valor total.

Si compra con crédito o leasing

Cuando hay financiación aparecen costos adicionales que conviene conocer desde el principio:

- **Crédito hipotecario:** además de la compraventa se otorga la **escritura de hipoteca**, que causa sus propios derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro sobre el valor del préstamo. Normalmente los asume el comprador. También se pagan el **avalúo** y el estudio de títulos del banco.
- **Leasing habitacional:** quien compra es el banco y usted es el locatario. Los gastos de la compraventa y su distribución dependen de las condiciones de cada entidad; pídalas por escrito antes de firmar la promesa.
- Algunas entidades permiten **financiar los gastos de escrituración** dentro del crédito; pregunte si su banco lo ofrece.

Gastos que normalmente asume el vendedor

- La mitad de los derechos notariales y su IVA (si así se pacta) y la retención en la fuente.
- Paz y salvos de predial, valorización (si aplica) y administración, y los certificados necesarios para escriturar.
- La **cancelación de la hipoteca** u otros gravámenes que pesen sobre el inmueble.
- La comisión de intermediación inmobiliaria, cuando así se haya acordado con la inmobiliaria.

Consejo VS

Deje por escrito en la promesa de compraventa **quién paga cada concepto**. La costumbre ayuda, pero lo que vale es lo pactado. Así evita discusiones el día de la firma en la notaría.

Atención

Declare en la escritura el **valor real** de la venta. El Estatuto Tributario exige declarar bajo juramento que el precio es real y que no hay pactos privados por un valor diferente; si no se hace, la base para impuestos y derechos de registro puede multiplicarse por cuatro y se exponen a sanciones.

Calendario de pagos: ¿cuándo se paga cada cosa?

Momento	Pago
Antes de la escritura	Paz y salvos (predial, administración), certificados, estudio de títulos y avalúo.
El día de la firma en notaría	Derechos notariales + IVA, retención en la fuente y, si aplica, impuesto de timbre.
Después de la notaría (máximo 2 meses)	Impuesto de registro en la Gobernación del Magdalena y derechos de registro en la ORIP de Santa Marta.

Fuentes oficiales consultadas

- Superintendencia de Notariado y Registro, Resolución RES-2026-000964-6 (tarifas notariales 2026, vigentes desde el 1 de febrero de 2026).
- Superintendencia de Notariado y Registro, Resolución RES-2026-001726-6, modificada por la RES-2026-001896-6 (tarifas registrales 2026).
- DIAN, Resolución 000238 de 2025: UVT 2026 = $52.374.
- Estatuto Tributario: art. 398 (retención 1 % en enajenación de activos fijos de personas naturales), art. 519 par. 3 (timbre en enajenación de inmuebles, Ley 2277 de 2022).
- Ley 223 de 1995, arts. 226 a 236 (impuesto de registro); Gobernación del Magdalena, portal de impuestos.

Aviso importante. *Esta guía tiene fines informativos y educativos. Las cifras, tarifas y normas citadas corresponden a las vigentes en Colombia para 2026 (fecha de corte: noviembre de 2026) y se actualizan cada año. No reemplaza la asesoría jurídica, tributaria o financiera para su caso concreto, ni las liquidaciones oficiales de la notaría, la Oficina de Registro, la Gobernación del Magdalena o la entidad financiera. Antes de firmar, verifique siempre los valores con la entidad correspondiente.*