

Impuesto y Registro

La Gobernación de Antioquia tiene derecho a cobrar un impuesto cada vez que se registra una transacción sobre un inmueble —compraventa, hipoteca, herencia— el cual se genera por la inscripción de actos, contratos o negocios que deban registrarse en las ORIP o en las Cámaras de Comercio.

Así mismo este tipo de actos debe de contar con una serie de actores, los cuales son:

Notaria

El notario (o su tramitador) ingresa la transacción al sistema, adjunta documentos, calcula el impuesto y genera el pago, estos usuarios son quienes dan fe pública sobre actos y contratos que las personas realizan ante el.

Contribuyente (comprador / vendedor)

Es la persona natural o jurídica que realiza el acto jurídico sobre el inmueble. Es quien finalmente paga el impuesto. Puede ser el comprador o el vendedor según lo pactado, y en el sistema figura como “interviniente”.

Gobernación de Antioquia

Es la entidad que administra el impuesto de registro a nivel departamental. Recibe el recaudo y necesita datos en tiempo real para planear, fiscalizar o auditar.

tipos de actos

El sistema soporta múltiples tipos de actos jurídicos, pero en la práctica el uso es muy concentrado:

Tipo de acto	Uso real	Particularidad
Compraventa	Principal — mayoría de los casos	Requiere comparar valor catastral vs. valor comercial
Hipoteca	Frecuente	No requiere comparativo de valores como la compraventa
Testamento, otros	Disponibles en el sistema	Prácticamente sin uso en el portal actual

El acto de compraventa es el más relevante porque es el que activa la comparación entre avalúo catastral y precio comercial. Para hipoteca no se hace ese comparativo —solo se registra el valor de la deuda hipotecaria.

Cómo detecta el sistema la subdeclaración

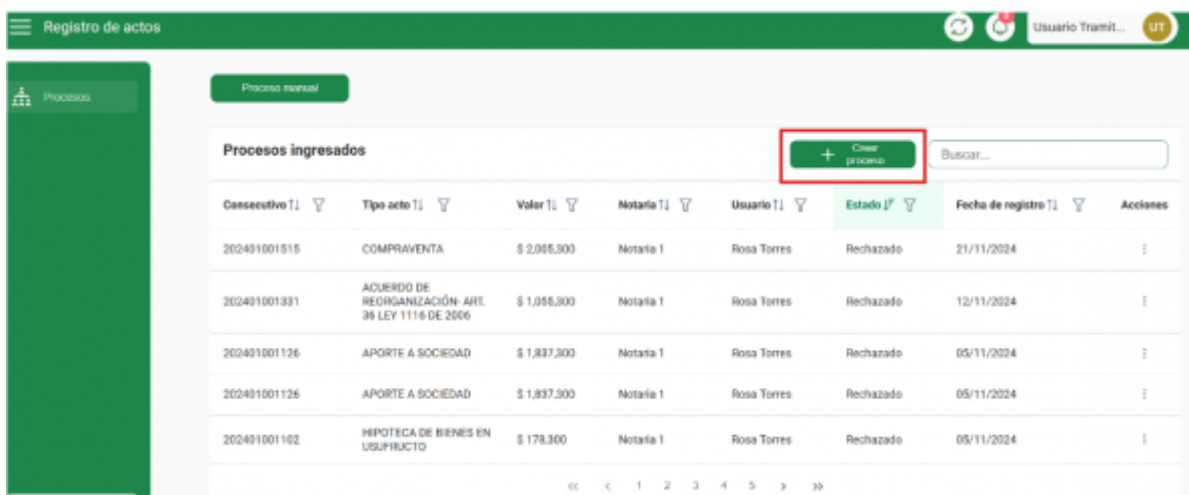
En el sistema entran tres valores distintos sobre el mismo inmueble:

#	Valor	De dónde viene
1	Valor del acto	Escritura que trae el ciudadano
2	Valor del avalúo catastral	Certificado oficial de la Gobernación
3	Valor comercial del observatorio	Comparación con propiedades similares de la zona

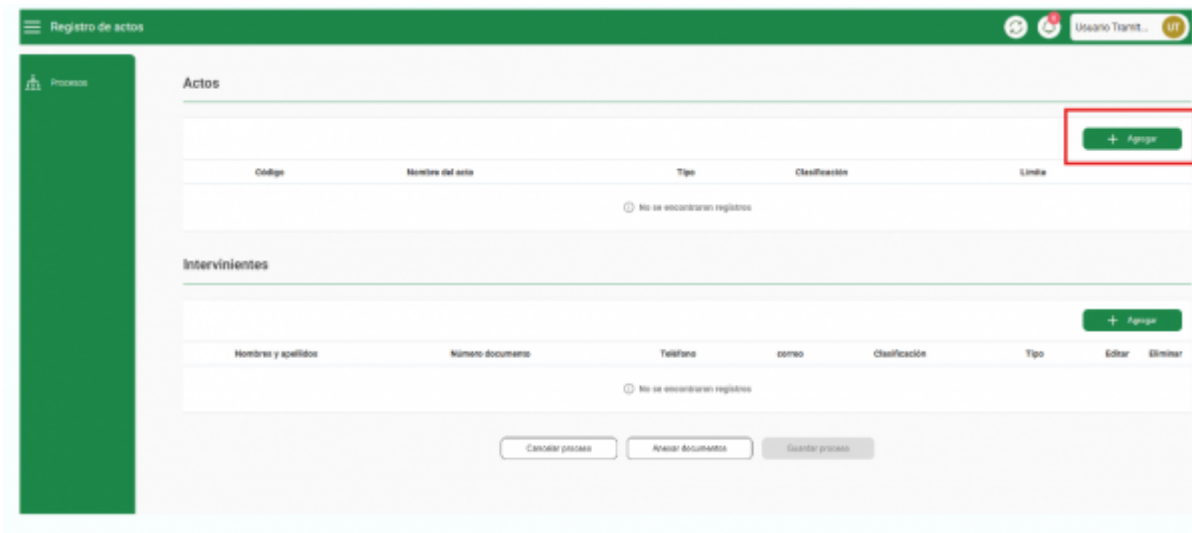
El impuesto se calcula sobre el valor mayor que se tenga entre el Valor del acto o el Valor del avalúo catastral.

Como funciona el Portal?

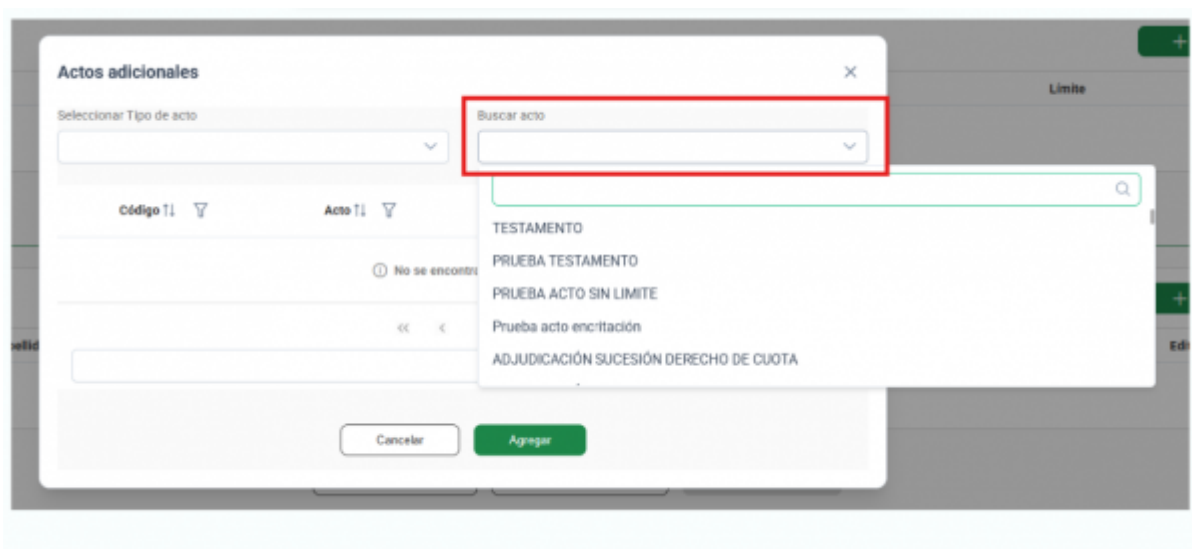
Luego de que el Tramitador o protocolista se logue ingresara directamente a ese dashboard en donde encontrara las liquidaciones hecha por su notaria y también a nivel general. Puede ver el estado en el que se encuentra cada liquidación y también pueden realizar una liquidación desde cero, dando clic en el botón Crear proceso.



Al iniciar el proceso el funcionario de la notaria ingresara a un paso a paso el tipo de acto que se va a registrar el cual puede ser una compraventa, hipoteca entre otros, para esto deberá dar clic sobre el botón agregar que aparece en el apartado de actos.



Se debe seleccionar el tipo de acto que se va a relazar dando clic sobre la opción de buscar acto, allí se debe de seleccionar si es una compraventa, hipoteca etc.



Posteriormente el usuario agrega las diferentes personas que intervienen en el negocio, las cuales son llamadas (intervinientes). Para ello se deberá dar clic en Agregar y se abrirá un modal en donde se ingresa el numero de documento del interviniente y se debe de dar en buscar el sistemas automáticamente ingresara la información relacionada a estos usuarios.

Datos del interviniente

Tipo de documento*
Cédula de ciudadanía

Número de documento*
123456

Nombres*
Persona Oficial

Apellidos*
Oficial

Correo electrónico*
luis.ardila@ada.co

Número de contacto*
345345

Dirección de domicilio
calle 4

Tipo de interviniente
 Particular Oficial

Cancelar Aceptar

En el apartado de Información del acto se debe de ingresar el valor relacionado a la compraventa o al acto que se este registrando como la información de la escritura con la cual se esta haciendo el proceso.

Información acto

Acto	Aplica cuantía	Valor	Digite nuevamente el valor	Porcentaje
COMPRAVENTA	Con cuantía	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	100%

Información de la escritura

Número de la escritura: 123456

Adjuntar escritura: DWWDIS_FA5.pdf

Ver previsualización

Finalmente se debe de dar clic sobre ver detalle y allí se calculara el valor del impuesto que deberá pagar el interviniente, la cual le llegara al correo para que continúe con su pago.

Certificados

Adjunto	Matrícula	Fecha de expedición certificado	Avalúo según certificado	Digite nuevamente el avalúo
	1378726	18/06/2026	\$ 60,000,000	\$ 60,000,000

Total avalúo certificados: \$ 60,000,000

Total del acto: \$ 50,000,000

Digite nuevamente el total del acto: \$ 50,000,000

* La base gravable no puede ser inferior al valor avalúo comercial.

Valor impuesto de registro: \$ 0

Estampilla PRO desarrollo: \$ 0

Servicios informáticos: \$ 0

Los valores son generados por el sistema. [Ver detalle](#) **Total: \$ 0**

Confirmar proceso

Se encuentra realizando un registro de actos con la siguiente información:


Acto	Valor	Total
COMPRAVENTA	\$ 50,000,000	\$ 500,000

Valor impuesto de registro	\$ 500,000
Estampilla PRO desarrollo	\$ 25,000
Servicios informáticos	\$ 5,300
Total	\$ 530,300

*Los valores son generados por el sistema.

Correo que debe llegar al Interviniente

Si el valor del acto es menor al valor comercial de la zona, el observatorio deberá de enviarle la alerta de que el valor declarado es inferior y si lo desea podrá modificarlo o sino continuar con el pago del impuesto.



REGISTRO DE ACTOS

REVISIÓN RECOMENDADA ANTES DE PAGO

Hola, Camila Munera.

Ya está lista la liquidación del impuesto de registro para la compraventa del inmueble con matrícula 1378726. Antes de pagar, revisa este punto crítico sobre el valor declarado en la escritura.

PUNTO A REVISAR

Hay una diferencia relevante entre el valor declarado y el valor de referencia.

Para inmuebles comparables en la zona, el Observatorio Inmobiliario de Antioquia registra un valor de referencia mayor. Revisar esta diferencia antes del pago ayuda a evitar ajustes o revisiones posteriores.

VALOR DECLARADO \$ 100.000.000 En escritura	REFERENCIA \$ 314.412.821 Observatorio	DIFERENCIA A REVISAR -\$ 214.412.821 68% menos
---	--	--

ACCIÓN PREVENTIVA RECOMENDADA

Solicita la corrección antes de pagar.

Si el valor declarado no corresponde al valor real de la transacción, pide la revisión con la notaría antes de continuar. La corrección permite resolver la diferencia antes de emitir el pago.

Solicitar corrección

También puedes continuar sin corregir. En ese caso, la liquidación se mantiene, pero el proceso puede ser revisado posteriormente.


Ver liquidación y pagar

Si el interviniente desea modificarlo deberá modificar los valores en el siguiente dashboard y darle en el boton de guardar, alli le debera salir un mensaje de agradecimiento.

Registro de actos

Bienvenido al Sistema de Registro de Actos

Gracias por utilizar nuestro servicio. A continuación, encontrará el detalle del acto registrado.



Acto	Valor	Escritura N	Fecha vencimiento	Fecha registro	Valor declarado
COMPRAVENTA	\$ 590.000.000	21952	12/08/2026	12/04/2026	\$ 500.000.000

Alerta de subdeclaración
El valor declarado (\$120.000.000) está por debajo del valor de mercado de referencia para esta zona (\$320.000.000). Continuar con este valor puede resultar en una fiscalización posterior por parte de la Gobernación.

Valor del acto
Ingrese el valor actualizado del acto de COMPRAVENTA.

Valor anterior: 120.000.000

Valor actualizado

Repetir valor actualizado

Guardar

From: <http://wiki.adacsc.co/> - Wiki

Permanent link: <http://wiki.adacsc.co/doku.php?id=ada:impuestoderegistro:start>

Last update: **2026/06/10 16:41**

