Gobierno de Colombia

PROCOLOMBIA
EXPORTACIONES TURISMO INVERSIÓN MARCA PAÍS

2026 **Guía legal**
Para hacer negocios en Colombia

Régimen General de **la Inversión Extranjera**



COLOMBIA CO

Brigard Urrutia

Brigard Urrutia
Dirección: Calle 70 Bis No. 4-41
Ciudad: Barranquilla, Bogotá, Cali, Medellín

Teléfono / Fax / Celular:
+57 (601) 3462011 / +57 (601) 3100609

E-mail: info@bu.com.co
Página Web: www.bu.com.co

2026 Guía legal

Para hacer negocios en Colombia



Este memorando refleja la legislación vigente en Colombia a la fecha de elaboración del mismo y está destinado a suministrar una información general y básica sobre la Ley Colombiana.
No pretende constituir o servir como sustituto o reemplazo de asesoría legal específica respecto a cualquier asunto específico o particular. Tal asesoría legal debe ser obtenida mediante la consulta directa a servicios legales especializados. Para tal efecto les sugerimos contactar a alguna de las firmas que se encuentran el Directorio de Servicios al Inversionista que aparece en la página web de ProColombia.

www.investincolombia.com.co

La inversión extranjera tiene un papel fundamental en la economía colombiana, por esta razón, un marco regulatorio claro, eficiente y con estándares internacionales se convierte en la mejor herramienta para la atracción de inversiones de alto valor agregado y con vocación de permanencia. Los principales aspectos que un inversionista del exterior debe conocer en materia de inversión extranjera en Colombia se enmarcan en cuatro principios fundamentales del régimen jurídico aplicable:



1. PROTECCIÓN A LA INVERSIÓN EXTRANJERA E INVERSIÓN INMOBILIARIA EN COLOMBIA

(i) Igualdad en el trato: La Constitución Política de Colombia establece, como regla general, que los extranjeros y los nacionales gozarán de los mismos derechos y garantías. En esa medida, la inversión extranjera recibe el mismo tratamiento que la inversión nacional, salvo las limitaciones expresamente previstas en la ley.

(ii) Universalidad: La inversión extranjera está permitida en todos los sectores de la economía, con excepción de:

a. *Las actividades de defensa y seguridad nacional; y*
b. *El procesamiento, disposición y desecho de basuras tóxicas, peligrosas o radiactivas no producidas en el país.*

Sin perjuicio de lo anterior, existen ciertos sectores y actividades sometidos a restricciones o condiciones especiales para la participación de extranjeros, entre ellos algunas actividades relacionadas con la transmisión de televisión, la industria pesquera y artesanal, la manufactura, posesión y uso de armas nucleares, biológicas y químicas, el comercio de estos productos, y los servicios de vigilancia y seguridad privada con armas, entre otras.

Asimismo, existen condiciones particulares respecto de la organización empresarial y del personal de confianza en sectores como el transporte marítimo, la prensa y la radiodifusión. De igual manera, el Estado mantiene monopolio sobre determinadas actividades, como la pro-

ducción, importación, exportación, distribución y venta de licores, así como sobre los juegos de suerte y azar.

(iii) Automaticidad: Por regla general, la inversión extranjera en Colombia no requiere autorización previa ni concepto favorable de autoridad alguna. No obstante, en ciertos sectores regulados, como el asegurador y financiero, así como en minería e hidrocarburos, puede requerirse, en casos específicos, autorización o reconocimiento previo por parte de las autoridades competentes.

En todo caso, la Inversión Extranjera Directa (en adelante, la "IED") debe registrarse de manera obligatoria ante el Banco de la República.

(iv) Movilidad: Los inversionistas extranjeros pueden determinar libremente el destino de sus inversiones. En consecuencia, pueden remitir al exterior sus rendimientos, reinvertirlos en el país o enajenar y liquidar sus inversiones para remitirlas al exterior, con sujeción al régimen cambiario aplicable.

Si bien en Colombia prevalece la libre movilidad de capitales, la normativa prevé la posibilidad de adoptar medidas excepcionales en escenarios específicos, como aquellos en los que las reservas internacionales resulten inferiores a tres meses de importaciones.

(v) Marco internacional complementario: Adicionalmente, Colombia cuenta con Acuerdos Internacionales de Inversión ("AII") y con Acuerdos para evitar la Doble Tributación ("ADT"), lo que refleja el compromiso del país con la promoción, protección y estabilidad de las inversiones internacionales.

1.1. Acuerdos Internacionales de Inversión ("AII")

Con el objetivo de fijar condiciones óptimas para los inversionistas de otros Estados dentro del territorio colombiano, se ha implementado una política de negociación y ratificación de Acuerdos Internacionales de Inversión (en adelante "AII") que principalmente se encuentran contenidos en Acuerdos para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones ("APPRI"), o en capítulos de inversión extranjera dentro de Tratados de Libre Comercio ("TLC").

Los AII buscan crear un marco jurídico justo y claro que establezca estándares mínimos de protección a los inversionistas extranjeros que decidan realizar IED en Colombia. Lo AII también otorgan tales estándares de protección a los inversionistas colombianos que invierten en jurisdicciones cubiertas por estos instrumentos internacionales.

1.1.1. Contenido de los AII vigentes

Si bien el contenido de los AII ha evolucionado desde que el primer tipo de estos Acuerdos fue ratificado por el Estado Colombiano, por regla general, este tipo de instrumentos contiene cláusulas asociadas a: (i) temporalidad; (ii) Inversión e Inversionistas cubiertos; (iii) Estándares de protección (trato nacional, trato de nación más favorecida, nivel mínimo de trato; prohibición de expropiación sin compensación y libre transferencia de recursos) y (iv) solución de controversias.

Los AII vigentes[1] en Colombia son los siguientes:

1 Es importante señalar que los Acuerdos con la AELC y la Unión Europea no contienen un capítulo de inversión con la profundidad de un AII estándar. Sin embargo, por contener reglas relativas a inversiones, son citados en este listado.

A. América

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
Alianza Pacífico (Protocolo Adicional)	Vigente desde mayo 1º de 2016. Ley 1721 del 27 de junio de 2014. Aprobado mediante sentencia C-620 de 2015.	Protocolo Adicional al Acuerdo Marco de la Alianza del Pacífico entre la República de Colombia, la República de Chile, los Estados Unidos Mexicanos y la República del Perú.
Canadá	Vigente desde el 15 de agosto de 2011. Ley 1363 de 2009. Aprobado mediante sentencia C–608 de 2010.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y Canadá.
Chile	Vigente desde el 8 de mayo de 2009. Ley 1189 de 2008. Aprobado mediante sentencia C-031 de 2009.	Acuerdo de Libre Comercio entre la República de Colombia y la República de Chile - Protocolo adicional al Acuerdo de Complementación Económica para el Establecimiento de un Espacio Económico Ampliado Entre Colombia y Chile (ACE 24) del 6 de diciembre de 1993.
Costa Rica	Vigente desde agosto 1º de 2016. Ley 1763 de 2015. Aprobado mediante sentencia C-157 de 2016.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y Costa Rica.
Cuba	Vigente desde 1996. Ley 245 de 1995. Aprobado mediante sentencia C-379 de 1996.	Convenio entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de la República de Cuba sobre Promoción y Protección Recíproca de Inversiones.
Estados Unidos	Vigente desde el 15 de mayo de 2012. Ley 1143 de 2007 y Ley 1166 de 2007. Aprobado mediante sentencias C-750 y C-751 de 2008, respectivamente.	Acuerdo de Promoción Comercial entre la República de Colombia y los Estados Unidos de América.

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
México	Vigente desde 1995. Ley 172 de 1994. Aprobado mediante sentencia C-178 de 1995. Decreto 2676 de 2011 y Protocolo modificatorio Ley 1457 de 2011. Aprobado mediante sentencia C-051 de 2012.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y los Estados Unidos Mexicanos.
Perú	Vigente desde diciembre 30 de 2010. Ley 1342 del 31 de julio de 2009. Aprobado mediante sentencia C-377 de 2010.	Acuerdo entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de la República del Perú sobre promoción y protección recíproca de inversiones.
Triángulo Norte (Guatemala, El Salvador y Honduras)	Vigente. Con Guatemala está vigente desde el 12 de noviembre de 2009, El Salvador desde el 1 de febrero de 2010 y Honduras desde el 27 de marzo 2010. Ley 1241 de 2008. Aprobado mediante sentencia C-446 de 2009.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y las Repúblicas de El Salvador, Guatemala y Honduras.

B. Europa

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
AELC	Vigente con Suiza y Liechtenstein desde el 1 de julio de 2011. El 1 de septiembre de 2014 entró en vigor el acuerdo con Noruega. El 1 de octubre de 2014 entró en vigor con Islandia. Ley 1372 de 2010. Aprobado mediante sentencia C-941 de 2010.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y los Estados AELC ("EFTA", por sus siglas en inglés).
España	Vigente desde el 22 de septiembre de 2007. Ley 1069 de 2006. Aprobado mediante sentencia C–309 de 2007.	Acuerdo entre la República de Colombia y el Reino de España para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones.

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
Francia	Vigente desde octubre 14 de 2020. Ley 1840 de 12 de julio de 2017. Aprobado mediante la sentencia C-252/2019.	Acuerdo entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de la República Francesa sobre el fomento y protección recíprocos de inversiones.
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	Vigente desde octubre 10 de 2014. Ley 1464 de 2011. Aprobado mediante sentencia C-169 de 2012.	Acuerdo Bilateral para la Promoción y Protección de Inversiones entre el Gobierno del Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda del Norte y la República de Colombia.
Suiza	Vigente desde octubre 6 de 2009. Ley 1198 de 2008. Aprobado mediante sentencia C–150 de 2009.	Convenio entre la República de Colombia y la Confederación Suiza sobre la promoción y protección recíproca de inversiones.
Unión Europea	Vigente desde 2013. Ley 1669 del 2013. Aprobado mediante la sentencia C-335/2014.	Acuerdo Comercial entre la Unión Europea, Colombia, Perú y Ecuador.

C. Asia y Medio Oriente

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
China	Vigente desde el 2 de julio 2012. Ley 1462 de 2011. Aprobado mediante sentencia C-199 de 2012.	Acuerdo Bilateral para la Promoción y Protección de Inversiones entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de la República Popular China.
Corea del Sur	Vigente desde julio 15 de 2016. Ley 1747 de 2014. Aprobado mediante la sentencia C-184 de 2016.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y la República de Corea.
India	Vigente desde el 3 de julio de 2012. Ley 1449 de 2011. Aprobado mediante sentencia C-123 de 2012.	Acuerdo para la Promoción y Protección de Inversiones entre la República de Colombia y la República de la India.

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
Israel	Vigente desde agosto 11 de 2020. Ley 1841 del 12 de julio de 2017. Aprobado mediante la sentencia C-254/2019.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y el Estado de Israel: Capítulo 10 Inversión.
Japón	Vigente desde septiembre 11 de 2015. Ley 1720 de 2014. Aprobado mediante la sentencia C – 286 de 2015.	Acuerdo entre la República de Colombia y Japón para la liberalización, promoción y protección de inversión

Suscritos

A. América

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
Brasil	Suscrito el 9 de octubre de 2015. Pendiente trámite interno de aprobación ante el Congreso de la República.	Acuerdo de Cooperación y de Facilitación de Inversiones entre la República de Colombia y la República Federativa del Brasil.
Panamá	Suscrito el 20 de septiembre de 2013. Pendiente trámite interno de aprobación.	Tratado de Libre Comercio entre la República de Colombia y República de Panamá.
Venezuela	Suscrito el 3 de febrero de 2023. Pendiente trámite interno de aprobación ante el Congreso de la República.	Acuerdo entre la República Bolivariana de Venezuela y la República de Colombia relativo a la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones.

B. Europa

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
España	Suscritos ambos instrumentos el 16 de septiembre de 2021.	Acuerdo entre la República de Colombia y el Reino de España para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones.
		Declaración Interpretativa Conjunta entre la República de Colombia y el Reino de España sobre el Acuerdo para la Promoción y Protección Recíproca de Inversiones entre la República de Colombia y el Reino de España (APPRI Colombia - España).

C. Asia y Medio oriente

PAÍS	VIGENCIA	TÍTULO DEL ACUERDO
Emiratos Árabes Unidos	Suscrito el 12 de noviembre de 2015. Pendiente trámite interno de aprobación ante el Congreso de la República.	Acuerdo Bilateral sobre la Promoción y Protección de Inversiones entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de los Emiratos Árabes Unidos.
Singapur	Suscrito el 26 de enero de 2022. Pendiente trámite interno de aprobación ante el Congreso de la República.	Acuerdo Comercial entre Singapur y la Alianza del Pacífico.
Turquía	Suscrito el 28 de julio de 2014. Pendiente trámite interno de aprobación ante el Congreso de la República.	Acuerdo entre el Gobierno de la República de Turquía y el Gobierno de la República de Colombia sobre promoción y protección recíproca de inversiones.

2. NEGOCIACIONES DE ACUERDOS INTERNACIONALES DE INVERSIÓN EN CURSO

Actualmente Colombia está adelantando negociaciones para la celebración de APPRIs con los siguientes países:

- *Qatar*
- *Kuwait*
- *Capítulo de Inversión Alianza del Pacífico para sumar como Países Asociados a Australia, Nueva Zelanda, y Canadá*

2.1. Acuerdos para evitar la Doble Tributación

Los Acuerdos para Evitar la Doble Tributación (en adelante "ADT") son instrumentos internacionales bilaterales o multilaterales encaminados a establecer reglas claras que eviten o mitiguen la doble tributación sobre ingresos o patrimonio, que, en circunstancias normales, estarían gravados con los mismos o similares tributos en dos o más jurisdicciones. Estos tratados se rigen por principios de derecho internacional público y también sirven para el fomento de la cooperación entre Estados a fin de combatir la evasión fiscal.

Los ADT funcionan como un instrumento de atracción de la inversión extranjera y de promoción de la inversión de colombianos en el exterior, en la medida en que otorgan, entre otros, los siguientes beneficios:

i. *Estabilidad tributaria sobre las condiciones mínimas de operación entre residentes fiscales de dos Estados.*
ii. *Reducción de la carga tributaria efectiva consolidada, vía acceso a tasas de retención reducidas.*
iii. *La posibilidad de exonerar un ingreso determinado de tributación, por lo general en el país de la fuente, en la medida en que no exista una presencia suficiente en dicho país por parte de la compañía del exterior.*

Los ADT usualmente se limitan al impuesto sobre la renta y, en algunos casos, incluyen el impuesto al patrimonio; por lo general, impuestos indirectos como el impuesto sobre las ventas ("IVA") no están contemplados en estos instrumentos.[2] Tampoco se incluyen impuestos territoriales como el impuesto de industria y comercio ("ICA").

En la evaluación realizada por los inversionistas al momento de seleccionar donde ejecutar sus proyectos de inversión, además de incluir la expectativa de retorno de la inversión y del riesgo, el impacto tributario juega un papel preponderante. Por ello, el régimen tributario, y en particular los ADTs, se convierten en elementos decisivos al momento de escoger el destino de su inversión.

En este sentido, un indicador de la aplicación de principios comunes entre países y desarrollo tributario es el número de ADTs ratificados, ya que estos incrementan los niveles de retorno para el inversionista y fomentan la seguridad jurídica. Colombia ha seguido la tendencia mundial de adoptar como base de las negociaciones un

2 No obstante, en el marco de la Comunidad Andina ("CAN"), existen las Decisiones 599 y 600, y la Decisión 635 que las modifica, a través de la cual se pretende armonizar Aspectos Sustanciales y Procedimentales del Impuesto al Valor Agregado, y de los impuestos selectivos al consumo, en los distintos países miembros de la CAN.

modelo de Tratado que, en términos generales, podría ser el desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico ("OCDE") o el de la Organización de las Naciones Unidas ("ONU").

Los ADT vigentes en Colombia son:

1. *La Comunidad Andina,*
2. *España,*
3. *Chile,*
4. *Suiza,*
5. *Canadá,*
6. *México,*
7. *Corea del Sur,*
8. *Portugal,*
9. *India,*
10. *República Checa,*
11. *Reino Unido,*
12. *Italia,*
13. *Francia,*
14. *Japón y*
15. *Alianza del Pacífico.*

Colombia también ha suscrito tratados específicos relacionados con intercambio de información tributaria, entre estos la Convención sobre Asistencia Mutua Administrativa en Materia Fiscal de la OCDE, de la cual actualmente hacen parte cerca de 108 jurisdicciones. Igualmente, Colombia cuenta con un tratado de intercambio de información con Estados Unidos, y ha negociado este tipo de tratados con otras jurisdicciones (e.g., Curazao y Barbados); sin embargo, estos últimos aún no han cumplido con su proceso de aprobación.

En junio de 2017 Colombia suscribió el instrumento multilateral para prevenir la erosión de las bases imponibles y el traslado de beneficios promovido por la OCDE, el cual modificará la mayoría de los ADTs celebrados por Colombia, estableciendo requisitos más exigentes para poder acceder a los beneficios previstos en estos Acuerdos.

2.2. Inversión extranjera en Colombia o colombiana en el Exterior

2.2.1. Conceptos generales del derecho cambiario aplicables al régimen de inversión

El régimen cambiario colombiano es un régimen parcialmente controlado, lo que significa que algunas operaciones deben ser reportadas ante las entidades competentes de manera previa, concomitante o posterior a su realización. La política cambiaria es regulada por el Banco de la República.

DATO CLAVE
Colombia no tiene un control de cambios absoluto. Esto significa que, dependiendo del tipo de operación que realice, usted tendrá diferentes opciones para mover su dinero hacia y desde el país.

En este sentido, los siguientes conceptos son claves para entender el régimen cambiario aplicable a las inversiones:

- ***Residente cambiario:*** *(i) las personas naturales colombianas que habitan en el territorio nacional, o los extranjeros que permanezcan en el país por más de 183 días en un periodo de 365 días consecutivos; y (ii) las sociedades, entidades y sucursales de sociedades extranjeras que tengan su domicilio principal en Colombia.*

  La regla de los 183 días incluye los días de entrada y salida del país y se cuentan desde el día de la operación, 183 días hacia atrás sin importar si hubo cambio o no de año, así que asegúrese de llevar un registro cuidadoso si está cerca de este límite.

DATO CLAVE

La condición de residente o no residente cambiario determina cómo una persona puede realizar operaciones en Colombia. Es uno de los primeros aspectos que se deben definir antes de invertir en el país.

- ***Mercado cambiario:*** *Está compuesto por aquellas divisas que deben ser canalizadas obligatoriamente a través de los intermediarios del mercado cambiario autorizados o a través del mecanismo de compensación, y aquellas divisas que se canalizan de forma voluntaria a través de dicho mercado, a pesar de estar exentas de cumplir con esta obligación.*

- ***Intermediario del Mercado Cambiario ("IMC"):*** *Son las entidades autorizadas para canalizar operaciones de cambio, tales como establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento.*

- ***Cuenta de compensación:*** *Es una cuenta bancaria aperturada en el exterior por un residente cambiario, en cualquier moneda extranjera y país que debe ser registrada bajo el mecanismo de compensación ante el Banco de la República, ya sea porque a través de ella se realizaron operaciones de obligatoria canalización o pagos entre residentes.*

- ***Operaciones de obligatoria canalización:*** *Estas son las operaciones que deben obligatoriamente ser canalizadas a través del mercado cambiario:*

  - *Importación y exportación de bienes*
  - *Préstamos internacionales (tanto activos como pasivos) y sus intereses*
  - *Inversiones extranjeras en Colombia o de colombianos en el exterior, incluyendo los dividendos y rendimientos*
  - *Inversiones en títulos y activos en el exterior*
  - *Operaciones de derivados financieros*
  - *Avales y garantías en moneda extranjera*

¡TENGA EN CUENTA!

Si su operación está en la lista de operaciones de obligatoria canalización, deberá utilizar un banco autorizado o una cuenta de compensación registrada. No hay excepciones.

- ***Sistema Información Cambiaria:*** *Es una herramienta que funciona en línea a través de la página web del Banco de la República y guía a los usuarios para el cumplimiento de sus obligaciones cambiarias. El Sistema tiene varios módulos para la transmisión de información cambiaria y constantemente el Banco realiza modificaciones al mismo buscando facilitar la información, el acceso y los diferentes mó-*

dulos para eventualmente buscar que la mayoría de las operaciones se realizan a través del Sistema sin necesidad de intermediación adicional. Actualmente, los módulos habilitados son: (i) inversiones internacionales, (ii)cuentas de compensación, (iii) declaraciones de cambio y (iv) endeudamiento externo. El sistema requiere de la creación de un actor y usuario para su acceso.

2.2.2. Tipos de inversión

2.2.2.1. Inversión directa – inversión extranjera en Colombia

La inversión extranjera directa en Colombia (IED) es aquella donde el inversionista extranjero adquiere una participación en algún sector en Colombia. Incluye:

- *Participaciones en el capital de una empresa residente en Colombia en acciones, cuotas sociales aportes representativos de capital o bonos obligatoriamente convertibles en acciones no inscritos en el Registro Nacional de Valores o en un Sistema de Cotización de Valores del Extranjero.*
- *Participaciones realizadas en una sociedad residente en Colombia y que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Valores adquiridas con ánimo de permanencia.*
- *Los derechos o participaciones en negocios fiduciarios*
- *Inmuebles ubicados en el país.*
- *Las participaciones o derechos económicos derivados de actos o contratos, tales como los de colaboración, concesión, servicios de administración, licencias, consorcios, uniones temporales o aquellos que impliquen transferencia de tecnología, cuando estos no representen una participación en una sociedad y las rentas o ingresos que genere la inversión depende de la utilidad de la empresa.*
- *Las participaciones en el capital asignado e inversión suplementaria del capital asignado de sucursal de sociedad extranjera*
- *Las participaciones en ciertos fondos de capital privado.*
- *Activos intangibles adquiridos con el propósito de ser utilizados para obtención de un beneficio económico en el país.*

2.2.2.1.1. Obligaciones

Registro

La IED debe canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario.

Toda IED debe registrarse ante el Banco de la República. Este registro lo puede hacer el inversionista directamente, su apoderado, o el representante legal de la sociedad receptora de la inversión. Existen dos modalidades principales:

- ***Inversión directa con canalización de divisas:*** *Cuando se envían divisas a Colombia el registro se hace automáticamente al momento de la operación. El IMC o el titular de la cuenta de compensación transmite la información al Sistema de Información Cambiaria del Banco de la República.*
- ***Inversión directa sin canalización de divisas:*** *Si la inversión no implica el envío de divisas (v.gr. capitalización de una obligación previa, aportes en especie o industria, entre otros), el registro se hace directamente en el Sistema de Información Cambiaria del Banco de la República.*

Tenga en cuenta que el registro no "legaliza" el origen de los capitales. La información que se declare se considera presentada bajo gravedad de juramento, y el inversionista es el responsable de su veracidad.

Rendimientos

Los dividendos y utilidades que genere la inversión también deben canalizarse a través del mercado cambiario. Para girar estos rendimientos se necesita tener un canal cambiario previamente aperturado (inversión registrada). El responsable del giro deberá canalizar la operación mediante de la presentación de una declaración de datos mínimos por inversión (antes Formulario No. 4) o a través de cuenta de compensación con el uso de los numerales cambiarios adecuados.

Si hay cambios en la inversión se debe actualizar el registro ante el Banco de la República, usualmente y dependiendo de la operación esto deberá ocurrir dentro de los 6 meses siguientes a la operación. Si no se cumple este plazo el inversionista podrá ser sancionado por la Superintendencia de Sociedades.

Cancelaciones, sustituciones y reorganizaciones

¿Qué es una cancelación? Es cuando se reduce o liquida total o parcialmente una IED.

¿Qué es una sustitución? Es cuando se cambia o modifica el titular de la inversión, la composición del capital o el destino de esta, por ejemplo, cuando se vende la inversión a otro inversionista extranjero.

Ambas operaciones deben reportarse en el Sistema de Información Cambiaria del Banco de la República.

2.2.2.1.2. Otras operaciones de inversión relevantes

Anticipos para futuras capitalizaciones

Cambiariamente los anticipos para futuras capitalizaciones se consideran un endeudamiento externo y deben ser registrados de manera previa o concomitante al desembolso. Solo serán considerados inversión cuando en efecto se capitalicen los mismos.

Capitalizaciones:

Es posible la capitalización de obligaciones entre la entidad en Colombia y su accionista extranjero. Se deberá analizar la naturaleza de la misma para determinar su tratamiento cambiario.

DATO CLAVE
Las capitalizaciones de obligaciones entre la entidad en Colombia y su accionista extranjero se consideran IED "sin canalización de divisas" y para su perfeccionamiento cambiario solo se requiere realizar el registro correspondiente ante el Banco de la República.

2.2.2.1.3. Documentos soporte

Se debe conservar todos los documentos que soporten la IED por al menos 5 años. Las autoridades de control lo podrán exigir en caso de fiscalizaciones.

2.2.2.2. Inversión de portafolio

Se considera inversión de portafolio la que se realice sobre cualquiera de los siguientes activos:

- *Los Valores inscritos en el Registro Nacional de Valores o listados en Sistemas de Cotización de Valores del Extranjero (excepto participaciones con ánimo de permanencia o en fondos de capital privado)*
- *Participaciones en algunos fondos de inversión colectiva*
- *Participación en programas de certificados de depósitos negociables representativos de valores.*

La principal diferencia con la inversión directa es que aquí no se tiene ánimo de permanencia ni participación en la dirección de la empresa.

2.2.2.2.1. Obligaciones de registro y canalización

El registro de la inversión de portafolio depende de cómo se ingresen los recursos:

- ***Con canalización de divisas:** Si se envía dinero desde el exterior, el registro es automático cuando el banco procesa la operación.*
- ***Sin canalización de divisas:** Aplica cuando se reinvierten rendimientos que ya están en Colombia, o en operaciones especiales como American Depositary Receipts (ADRs) and Global Depositary Receipts (ADRs / GDRs) . En estos casos, el registro se hace con la anotación en el depósito centralizado de valores (Deceval).*

Al igual que en la inversión directa, el registro no "legaliza" los capitales. La información se presenta bajo juramento y el inversionista es responsable de su veracidad.

2.2.2.2.2. Actores y canales de acceso

Para invertir en portafolio en Colombia se necesita obligatoriamente un administrador local, quien será el apoderado del inversionista para todas las operaciones y no solo ejecuta las operaciones, sino que también se encarga de cumplir con las obligaciones de información y registro ante las autoridades colombianas.

2.2.2.2.3. Rendimientos, repatriación y cancelación

El administrador es en el encargado de enviar las ganancias (dividendos, rendimientos, o el capital de tu inversión). Los cambios en la inversión de portafolio se reportan de forma consolidada por el administrador, sin necesidad de informes individualizados.

2.2.2.2.4. Aspectos operativos y de cumplimiento

El administrador asume varias responsabilidades en nombre del inversionista, tales como:

- *Cumplimiento de obligaciones cambiarias*
- *Suministro de información a las autoridades*

- *Obligaciones tributarias relacionadas con la inversión*

2.2.2.3. Inversión colombiana en el exterior

Se considera inversión colombiana en el exterior la realizada por un residente cambiario en acciones, derechos u otras participaciones en el capital de sociedades, sucursales o cualquier tipo de empresa ubicada por fuera de Colombia.

Aunque se invierta en el exterior, el residente sigue sujeto a las reglas del mercado cambiario colombiano. Esto significa que se debe canalizar los recursos a través de un IMC o una cuenta de compensación, y registrar la inversión ante el Banco de la República. Los rendimientos y el retorno de la inversión también deben canalizarse por el mercado cambiario.

Antes de invertir en una sociedad extranjera, asegúrese de que su operación cumpla con los requisitos de registro y canalización. Así evitará inconvenientes con las autoridades de control cambiario.

2.2.4 Derechos cambiarios del inversionista

Una vez registrada la inversión (sea directa o de portafolio), en Colombia se tiene garantizados estos derechos:

- *Reinvertir las utilidades en Colombia*
- *Capitalizar sumas que tenga derecho a girar*
- *Enviar al exterior las utilidades netas que genere la inversión*
- *Repatriar el capital cuando se venda la inversión, liquide la empresa o reduzca capital*

DATO CLAVE

Colombia ofrece estabilidad a los inversionistas extranjeros. Las condiciones para retornar la inversión y remitir utilidades que existían al momento del registro de la inversión no pueden cambiarse en contra del inversionista, salvo una excepción asociada a la disminución a las reservas internacionales del país por debajo de 3 meses de importaciones.

2.2.5. Contingencias y mitigación

¿Cuándo se puede cancelar un registro de inversión de oficio?

Las autoridades pueden ordenar la cancelación de un registro de inversión en situaciones graves, tales como:

- *Registrar una inversión que nunca se materializó*
- *Invertir en sectores prohibidos o sin las autorizaciones requeridas*
- *Haber registrado como inversión algo que realmente no lo era*
- *El negocio u operación que dio origen a la inversión no es lícito*

Si el registro es cancelado por estas razones, cualquier giro al exterior deberá hacerse bajo la categoría de “Otros conceptos”, lo que puede tener implicaciones adicionales que deberán ser consideradas en su momento.

Tenga en cuenta:* *Cambios en la información de registros

La información del registro de la inversión puede corregirse. Hay diferentes procedimientos según el tipo de corrección:

- *Algunas correcciones menores pueden transmitirse directamente en el sistema*
- *Otras requieren un procedimiento específico de corrección de declaraciones*
- *Los cambios más complejos necesitan una Solicitud Especial ante el Banco de la República*

2.2.6. Información a autoridades

La Superintendencia de Sociedades en la entidad en Colombia que puede ejercer facultades de investigación y sancionatorias por incumplimiento al régimen de inversiones. Las sanciones pueden ser de hasta el 200% del valor de la operación para lo cual siempre se atiende a criterios de gradualidad, proporcionalidad y reincidencia al momento de la estimación de la multa.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) no es la autoridad competente en materia de inversión en Colombia. No obstante, es usual que solicite información si la misma estuvo o está asociada a operaciones de comercio exterior.

Toda la información de la inversión está disponible para estas entidades, por eso es importante que los registros sean precisos y completos.

3. GENERALIDADES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN COLOMBIA

Para el año 2026, los bienes raíces en Colombia se mantienen como una opción de inversión sólida y estratégica. El mercado inmobiliario ha demostrado históricamente su resiliencia frente a los ciclos económicos, preservando el valor del capital incluso en contextos de inflación, y generando flujos de ingresos recurrentes para los inversionistas.

Los 5 puntos más relevantes que un inversionista del exterior debe conocer en materia de inversión inmobiliaria en Colombia, son los siguientes:

a. *En Colombia, los bienes inmuebles de naturaleza privada constituyen, por regla general, activos susceptibles de valoración*

económica, sobre los cuales los particulares pueden ejercer derechos reales, y los cuales pueden ser transados en el mercado a través de diversas operaciones.

b. *En el ordenamiento jurídico colombiano, la propiedad privada cuenta con garantía constitucional; no obstante, este derecho no es absoluto, pues la Constitución Política le atribuye una función social que implica obligaciones y una función ecológica inherente a su ejercicio. En consecuencia, por razones de utilidad pública o interés social el Estado puede disponer la expropiación, ya sea por vía judicial o administrativa, siempre que medie indemnización previa y se garantice el debido proceso.*
c. *En Colombia existe un registro público de la propiedad, el cual constituye un servicio público a cargo del Estado, y a través del cual deben realizarse las transacciones inmobiliarias que impliquen transferencia del derecho de dominio u otros derechos reales que se constituyan sobre los inmuebles. Este sistema, el cual se materializa a través de los folios de matrícula inmobiliaria, los cuales contienen todo el historial jurídico de los bienes inmuebles en Colombia, tiene como propósito dar publicidad y revestir de mérito probatorio a los instrumentos públicos otorgados sobre esta clase de bienes.*
d. *Las normas aplicables a la adquisición de bienes inmuebles en Colombia establecen el mismo régimen jurídico para nacionales y extranjeros. La única excepción consiste en que los extranjeros no pueden adquirir inmuebles ubicados en zonas fronterizas cuando estos tengan origen baldío.*
e. *La adquisición de inmuebles se considera una inversión directa y por ende debe ser registrada ante el Banco de la Republica para poder protegerla.*

3.1. Debida diligencia en el marco transacciones inmobiliarias

Antes de realizar una inversión inmobiliaria en Colombia, es recomendable llevar a cabo un proceso de debida diligencia sobre el activo objeto de la transacción. La debida diligencia inmobiliaria constituye un proceso de diagnóstico sobre los activos inmobiliarios en los que se pretende invertir, adelantado por expertos, con el objetivo de emitir un concepto sobre los aspectos legales relevantes de la operación.

Una debida diligencia correctamente realizada constituye un insumo fundamental para la redacción de los contratos de la transacción, ya que permite: **(i) adoptar una decisión informada sobre la conveniencia de la inversión; (ii) determinar el precio adecuado que refleje el verdadero valor del activo; (iii) definir claramente las obligaciones de las partes; (iv) formular el régimen de declaraciones, garantías e indemnidades; y (v) distribuir y mitigar efectivamente los riesgos identificados.**

En materia inmobiliaria, un proceso de debida diligencia debería estar compuesto, como mínimo, por los siguientes elementos:

a. ***Estudio de títulos:*** *Es un estudio que comprende la revisión y análisis del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de inversión, así como de los actos y documentos inscritos en su respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Su finalidad es verificar la titularidad actual y el título de adquisición, confirmar que la cadena de tradición no presente interrupciones o contingencias que puedan afectar el derecho de dominio, e identificar la existencia*

de gravámenes, limitaciones o afectaciones que puedan incidir o incluso impedir la transacción proyectada.

b. ***Análisis urbanístico:*** *Es un estudio que comprende la revisión y análisis de las condiciones urbanísticas del inmueble objeto de la inversión, así como el régimen urbanístico aplicable al mismo. Su finalidad es determinar la viabilidad de darle al inmueble objeto de inversión el uso proyectado, o desarrollarlo de la forma requerida. Para ello, debe analizarse la norma urbanística aplicable, incluyendo la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, la zonificación, la intensidad de usos, los aprovechamientos, las cargas urbanísticas y otras exigencias relacionadas con la destinación proyectada. En el marco de este estudio, deben revisarse, entre otros: (i) el plan de ordenamiento territorial del municipio donde se ubique el inmueble; (ii) las licencias urbanísticas y de construcción que se hubiesen otorgado con anterioridad sobre el inmueble; y (iii) los conceptos de suelo expedidos por las autoridades competentes.*

Adicionalmente, el proceso de debida diligencia inmobiliaria debe estructurarse y ejecutarse atendiendo a las características particulares del activo en el que se pretende invertir. Así, por ejemplo, cuando se trata de inmuebles rurales, el análisis debe ser especialmente riguroso e incluir, entre otros aspectos: (i) la verificación del origen privado o baldío del predio; (ii) la determinación de su naturaleza jurídica actual; (iii) el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 160 de 1994 para acreditar la propiedad privada; (iv) la existencia o eventual inicio de procedimientos agrarios especiales, tales como la clarificación de la propiedad o la recuperación de baldíos indebidamente ocupados; (v) su ubicación en zonas micro o macro focalizadas en el contexto del conflicto armado interno; (vi) su posible inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente; (vii) la existencia de procesos de restitución de tierras; y/o (viii) la eventual iniciación de procesos de extinción de dominio en el marco de la Ley de Justicia y Paz, entre otros aspectos relevantes.

¡RECUERDE!
Antes de pensar en una inversión inmobiliaria en Colombia asesórese y haga una debida diligencia especialmente cuando se trate de predios rurales.

3.2. Tratos preliminares en el marco de transacciones inmobiliarias

En el marco de las transacciones inmobiliarias, la etapa de tratos preliminares es aquella en la que las partes efectúan acercamientos iniciales, intercambian la información necesaria para evaluar y decidir si celebran o no un contrato futuro y establecen las bases de la negociación. Los tratos preliminares más comunes en el contexto de las negociaciones inmobiliarias son los siguientes:

a. ***Cartas de intención:*** *Son actos unilaterales mediante los cuales el remitente comunica al destinatario su voluntad de adelantar tratos preliminares para explorar la posibilidad de celebrar uno o más contratos. Su forma y contenido mínimo no están regulados en la ley, y pueden contener invitaciones revocables o irrevocables. La eficacia vinculante de las cartas de intención debe analizarse caso por caso, verificando si existe o no la intención del remitente de contraer obligaciones.*
b. ***Acuerdos de confidencialidad:*** *Son pactos mediante los cuales una o todas las partes negociadoras se obligan a mantener secreto o reserva respecto de información confidencial recibida en relación con el contrato que se pretende celebrar. En estos documentos las partes definen: la información considerada confidencial, el uso permitido, las condiciones de acceso, la duración del deber de confidencialidad y las consecuencias de su incumplimiento. Pueden contener obligaciones que sobrevivan a la terminación de la negociación, como la devolución o destrucción de la información recibida.*
c. ***Memorandos de entendimiento:*** *Son documentos precontractuales que contienen acuerdos preliminares sobre uno o más asuntos del proceso de negociación o del contrato futuro. Pueden versar sobre las bases del negocio, las reglas del proceso de negociación u otros aspectos preparatorios, como el compromiso de sostener un precio o la obtención de permisos necesarios. Siempre que en los memorandos de entendimiento se establezcan acuerdos vinculantes surge un negocio jurídico (precontrato) bilateral o plurilateral, vinculante, autónomo y atípico, y, por ende, las partes deben observar lo pactado, y han de continuar negociando en buena fe los restantes aspectos pendientes hasta llegar a definir si celebran un contrato o no.*

En virtud del artículo 863 del Código de Comercio, las partes tratantes o negociantes están sujetas al deber de actuar de buena fe exenta de culpa en el periodo precontractual, lo que les exige obrar con lealtad y corrección en todas las etapas del proceso de formación del contrato.

En el ordenamiento jurídico colombiano, el incumplimiento al deber de buena fe da lugar a la responsabilidad precontractual. La responsabilidad civil se denomina precontractual cuando en la etapa de las negociaciones previas a la celebración de un contrato alguna de las partes causa un daño a la otra al terminar de forma abusiva, injustificada o intempestiva las negociaciones, atentando contra el interés de confianza que se ha generado, y cuando, en general, se violan los deberes propios de dicha etapa: **(i) secreto; (ii) información; (iii) seguridad de los individuos tratantes; (iv) protección y conservación; y (v) seriedad.**

TIP

Es importante para garantizar la operación, celebrar algún acuerdo previo que le permita tener acceso a información y comprometa, de cierta manera, a ambas partes en obligaciones y derechos.

3.3. Principales figuras contractuales en el marco de transacciones inmobiliarias

En Colombia, los derechos que los particulares ejercen sobre los bienes raíces pueden ser transados en el mercado a través de diversas operaciones, ya sea para transferir su propiedad o para garantizar su uso y goce. Las principales figuras contractuales a través de las cuales se estructuran las operaciones inmobiliarias en Colombia se presentan a continuación. Recuerde, de acuerdo con el modelo de negocio, expectativas de permanencia, volumen de operaciones a realizar en Colombia y participación en el proyecto puede determinar el mejor contrato para su operación:

a. ***Contrato de promesa:*** *Es un contrato preparatorio mediante el cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato posterior o definitivo al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición. Genera una obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido. Sus elementos esenciales son: (i) que conste por escrito; (ii) que cumpla los requisitos de capacidad y consentimiento; (iii) que contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato definitivo; y (iv) que se determine el contrato de forma que para perfeccionarlo solo falte la tradición o las formalidades legales.*

b. ***Contrato de compraventa:*** *Es aquel contrato por el cual el vendedor se obliga a dar una cosa y el comprador a pagarla en dinero. Si bien la regla general indica que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en los elementos esenciales del contrato, es decir, la cosa y el precio, en el ordenamiento jurídico colombiano la compraventa de bienes inmuebles es solemne y se perfecciona con el otorgamiento de la respectiva escritura pública.*
Así mismo, en materia de inmuebles, para que opere la transferencia del derecho de dominio, la escritura pública de compraventa debe ser registrada en el registro de la propiedad, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble. Para tales efectos, debe tenerse en cuenta que el régimen civil únicamente exige la inscripción del título, mientras que el régimen comercial, además de lo anterior, exige la entrega material del inmueble.

c. ***Contrato de fiducia mercantil:*** *Es un contrato mediante el cual una persona, denominada fideicomitente, transfiere uno o más bienes determinados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de este último o de un tercero llamado beneficiario. A través del contrato de fiducia, se crea un patrimonio autónomo que se mantiene separado del patrimonio de las partes.*
La fiducia mercantil ha sido la figura más utilizada en las últimas décadas para el desarrollo y adquisición de inmuebles en Colombia. Las modalidades más comunes de fiducia mercantil inmobiliaria se describen a continuación:

- ***Fiducia inmobiliaria de administración y pagos:*** *En virtud de la cual se transfiere uno o varios inmuebles al patrimonio autónomo, sin perjuicio de*

la transferencia o no de otros inmuebles o recursos, para que la fiduciaria administre un proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades inmobiliarias que se originen a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

- ***Fiducia inmobiliaria de tesorería:*** *Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.*
- ***Fiducia inmobiliaria de preventas:*** *Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario. Esta modalidad puede tener una alternativa que es la constitución de un encargo fiduciario.*
- ***Fiducia en garantía:*** *En virtud de la cual se transfiere uno o varios inmuebles al patrimonio autónomo para garantizar obligaciones en favor de acreedores, ya sea mediante venta en caso de incumplimiento o como fuente de pagos con los flujos de operación.*

d. ***Contrato de arrendamiento:*** *Es un contrato en virtud del cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a proporcionarle a la otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, a cambio de un precio determinado como contraprestación. El contrato de arrendamiento es consensual, lo que quiere decir que se perfecciona con el acuerdo entre las partes respecto de la cosa y el precio, y en materia de inmuebles resulta relevante regular aspectos tales como: (i) forma de pago del canon de arrendamiento y sus reajustes; (ii) fecha y condiciones de entrega; (iii) duración, prórrogas y renovaciones; (iv) régimen de reparaciones y mejoras, entre otros.*

Si bien el contrato de arrendamiento puede utilizarse para toda clase de activos inmobiliarios, y adaptarse a distintos tipos de proyectos, debe considerarse que el ordenamiento jurídico colombiano contiene normas especiales para el caso del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda urbana (Ley 820 de 2003) y al funcionamiento de locales comerciales (Artículos 518 y siguientes del Código de Comercio).

e. ***Contrato de concesión mercantil de espacio:*** *Es un contrato atípico en virtud del cual una parte, llamada concedente, autoriza a otra, llamada concesionario, a usar y explotar espacios físicos en sus establecimientos de comercio, bajo su supervisión o control, para que el concesionario aproveche la clientela y reputación del concedente.*

A diferencia del contrato de arrendamiento, en la que la ubicación del inmueble arrendado reviste una gran importancia para el arrendador, en el contrato de concesión mercantil de espacio lo relevante es las ventajas que para el concesionario se derivan de comercializar los productos

propios en el establecimiento del concedente.

3.4. Cláusulas transversales a todos los contratos en el marco de operaciones inmobiliarias

Con el fin de proteger los intereses de quien pretende invertir en activos inmobiliarios en Colombia, resulta relevante considerar las siguientes cláusulas transversales y aplicables a todos los contratos en virtud de los cuales se estructuren operaciones inmobiliarias:

a. ***Cláusulas de declaraciones y garantías:*** *Las declaraciones y garantías son afirmaciones que realizan las partes de forma recíproca sobre temas atinentes al contrato, a sí mismas y especialmente al activo objeto de la transacción. Introducen información y estados de hecho al contrato y constituyen una asignación de riesgos entre las partes. En una transacción inmobiliaria, las declaraciones y garantías más detalladas suelen ser las del propietario del inmueble, quien posee la mayor información sobre el activo, complementada con los hallazgos del proceso de debida diligencia.*

b. ***Cláusulas de indemnidad:*** *Las cláusulas de indemnidad son actos jurídicos que dan origen a una obligación de indemnizar cuando ocurran los eventos condicionales previstos en ellas. La regulación mercantil colombiana no impide pactar estas cláusulas en virtud de la autonomía de la voluntad privada, aunque encuentran límites en normas imperativas, el orden público, las buenas costumbres y el abuso del derecho.*

c. ***Cláusulas penales:*** *La cláusula penal es aquella mediante la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. El artículo 1594 del Código Civil establece que antes de la constitución en mora, el acreedor solo puede exigir la obligación principal; después de ella, puede optar por la pena o la obligación principal. Para solicitar simultáneamente la pena y la indemnización de perjuicios, debe pactarse expresamente.*

d. ***Cláusulas de fuerza mayor:*** *Las cláusulas de fuerza mayor establecen que una parte queda exonerada de responsabilidad si eventos fuera de su control le impiden cumplir con las obligaciones contractuales. Para que se configure la fuerza mayor en Colombia, la jurisprudencia exige que el hecho sea: (i) imprevisible; (ii) irresistible; y (iii) externo. La calificación debe efectuarse en cada situación específica, ponderando las circunstancias de tiempo, modo y lugar.*

3.5. Licencias urbanísticas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios

Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Colombia, se requiere la obtención de licencias urbanísticas, actos administrativos expedidos por la autoridad urbanística municipal competente, por medio de los cuales se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión.

El otorgamiento de licencias urbanísticas implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidas en los respectivos actos administrativos, y conllevan la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

A continuación, se exponen las principales modalidades de licencias urbanísticas que deben ser consideradas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Colombia:

a. ***Urbanización:*** *Es la autorización que permite adecuar uno o varios predios para su desarrollo urbano, mediante la ejecución de obras de infraestructura, cesiones públicas y demás actuaciones necesarias para habilitarlos para futura construcción. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción en los predios resultantes de la urbanización.*

b. ***Parcelación:*** *Es la autorización para dividir predios rurales o suburbanos, adecuando vías y espacios públicos o privados, con el fin de destinar los lotes resultantes a usos habitacionales, recreativos o productivos, siempre requiriendo la licencia de construcción para edificar.*

c. ***Subdivisión:*** *Es la autorización previa para dividir predios en suelo rural, urbano o de expansión urbana, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa aplicable.*

d. ***Construcción:*** *Es la autorización previa para ejecutar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, definiendo de manera específica usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos de la obra. Sus principales modalidades son: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento, cada una orientada a distintos tipos de intervención sobre los inmuebles.*

e. ***Intervención y ocupación del espacio público:*** *La licencia de intervención y ocupación del espacio público es la autorización previa que permite ocupar o intervenir bienes de uso público dentro del espacio público.*

3.6. Aspectos especiales del ordenamiento jurídico colombiano en materia de derecho inmobiliario

En Colombia, las regulaciones que materializan las políticas públicas orientadas a (i) garantizar el acceso equitativo a la propiedad rural, (ii) reparar a las víctimas del conflicto armado interno, (iii) combatir actividades ilícitas y (iv) proteger la seguridad alimentaria de la población, entre otros fines, pueden incidir de manera significativa en la estructuración y viabilidad jurídica de inversiones en activos inmobiliarios rurales. En consecuencia, antes de realizar una operación inmobiliaria sobre un inmueble rural, resulta importante considerar los siguientes aspectos:

a. ***Regulación de baldios:*** *En Colombia, los bienes baldíos son terrenos rurales que no han salido del patrimonio de la Nación y que la Corte Constitucional ha calificado como bienes fiscales adjudicables, destinados a ser transferidos a quienes cum-*

plan los requisitos para acceder a la reforma agraria. Por su naturaleza pública, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y en consecuencia solo pueden adquirirse mediante adjudicación a cargo de la Agencia Nacional de Tierras; únicamente a partir de dicha adjudicación se convierten en propiedad privada susceptible de operaciones entre particulares, con sujeción a las restricciones legales sobre extensión máxima apropiable por una persona o entidad, unidad mínima de división y demás obligaciones derivadas de la ley y el respectivo acto de adjudicación.

En este contexto, dentro del proceso de debida diligencia sobre inmuebles rurales resulta fundamental verificar si el predio tiene origen baldío y si se cumplen los requisitos legales para acreditar la propiedad privada, esto es: (i) la existencia de un acto de adjudicación estatal válido; o (ii) el registro de títulos traslaticios de dominio debidamente otorgados entre particulares con anterioridad a 1974. Esta verificación permite mitigar el riesgo de que el inmueble pueda ser objeto de procedimientos agrarios especiales —como la clarificación de la propiedad o la recuperación de baldíos indebidamente ocupados— y, en general, de contingencias derivadas del régimen de baldíos.

b. ***Restitución de tierras:*** *En el marco del conflicto armado interno colombiano, el ordenamiento jurídico colombiano reconoce a las víctimas el derecho a solicitar la reparación por las violaciones y hechos que las obligaron a abandonar o enajenar sus predios, así como a obtener garantías de no repetición. Uno de los principales mecanismos de reparación previstos en esta ley es la restitución jurídica y material de las tierras que ocupaban legítimamente antes del despojo o abandono forzado. Inicialmente, la ley estableció un término de 10 años para la presentación de solicitudes de restitución; no obstante, la Corte Constitucional dispuso que, de no prorrogarse legislativamente su vigencia, esta se extendería hasta el año 2030.*

En este contexto, dentro del proceso de debida diligencia sobre inmuebles rurales resulta fundamental verificar (i) si el predio se encuentra en áreas micro o macro focalizadas por el conflicto armado; (ii) si el mismo se encuentra incluido o presenta solicitudes de inclusión en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente; y/o (iii) si sobre el mismo se han iniciado procesos de restitución de tierras. Esta verificación permite mitigar el riesgo de que el inmueble pueda ser objeto de restitución a las víctimas del conflicto armado interno en el futuro, lo que implicaría la perdida de la titularidad por parte de quien ostente el derecho de dominio al momento de la restitución.

c. ***Extinción de dominio:*** *En el ordenamiento jurídico colombiano, la extinción de dominio es una consecuencia patrimonial derivada de actividades ilícitas o que afecten gravemente la moral social, consistente en la declaración judicial de titularidad de determinados bienes a favor del Estado, sin contraprestación ni compensación para el afectado, cuando se configure alguna de las causales previstas en la ley. Si bien esta figura puede recaer sobre toda clase de bienes, en materia de inmuebles rurales y en el contexto del conflicto armado interno reviste especial relevancia, dado el riesgo de que los predios estén vinculados directa o indirectamente a actividades ilíci-*

tas o a estructuras armadas organizadas al margen de la ley.
En este sentido, la Ley 975 de 2005, conocida como Ley de Justicia y Paz, incorporó mecanismos de justicia transicional orientados a la desmovilización de dichos grupos y a la reparación de las víctimas, estableciendo la obligación de entregar los bienes obtenidos ilícitamente para alimentar el Fondo para la Reparación de las Víctimas. En desarrollo de esta normativa, la Fiscalía General de la Nación está facultada para identificar, ubicar, cautelar y promover la extinción de dominio sobre bienes de postulados, terceros o aquellos identificados en sus investigaciones que guarden relación con delitos cometidos por estructuras armadas organizadas al margen de la ley, lo cual constituye un aspecto crítico a evaluar en la debida diligencia de activos inmobiliarios rurales.

d. ***Áreas de Protección para la Producción de Alimentos (APPA):*** *Las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos (APPA) son aquellas ubicadas dentro de la frontera agrícola nacional que deben mantenerse en el tiempo para la producción de alimentos y se constituyen en determinantes de ordenamiento territorial y norma de superior jerarquía. De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo, hacen parte de las áreas de especial interés para proteger el derecho humano a la alimentación, y gozan de especial protección del Estado.*
Al ser declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, constituyen una apuesta del Gobierno nacional que busca garantizar la producción de alimentos, especialmente en territorios con suelos fértiles y tradición campesina agrícola; sin embargo, algunas personas consideran que estas desconocen la autonomía de los municipios para definir su ordenamiento territorial, al destinar hectáreas –sobre las que existen intereses inmobiliarios u otros que degradarían el suelo– exclusivamente a actividades agropecuarias. Con la declaración de una APPA, quedan prohibidos todos aquellos usos del suelo que sean diferentes al propósito establecido para las APPA y que fomenten la pérdida de suelo para la producción de alimentos, por lo que su revisión constituye un elemento relevante de una debida diligencia.

3.7. Trámites y costos asociados a la transferencia de inmuebles en Colombia

De conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico colombiano, la transferencia del derecho de dominio sobre un inmueble se produce mediante: (i) el otorgamiento de una Escritura Pública ante un Notario; y (ii) el registro de dicha Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble.

En Colombia, los costos relacionados con la transferencia de un inmueble pueden variar según el tipo de operación inmobiliaria que se adelante y la ubicación del inmueble. En el caso de una compraventa, los costos aproximados son los siguientes:

a. ***Tarifas por concepto del ejercicio de la función notarial:*** *Por el ejercicio de la función notarial, las partes de una transacción de compraventa deberán pagar por concepto de derechos notariales una tarifa única del 0,3% del valor de la transacción sobre el valor de la transferencia. En la práctica, este valor es pagado en un 50% por el comprador y un 50% por el vendedor.*

b. ***Tarifas por concepto del ejercicio de la función registral:*** *Por el ejercicio de la función registral, las partes de una transacción de compraventa deberán pagar por concepto de derechos de registro una tarifa diferencial según el valor de la transacción. Para transferencias cuyo valor sea igual o superior a los COP 471.999.702 (aprox. USD $116.000), la tarifa aplicable será de 1,27% del valor de la transferencia. En la práctica, este valor es pagado es pagado en su totalidad por el comprador.*

c. ***Impuesto de registro:*** *Es un impuesto que tiene como hecho generador el registro ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de actos o contratos sujetos a registro. En el caso de compraventa de inmuebles, la base gravable no podrá ser inferior al avaluó catastral o auto avalúo del inmueble y la tarifa aplicable está entre el 0,5% y el 1% según lo determine la Asamblea Departamental por iniciativa del Gobernador. Es decir, varía según el departamento en el que se encuentre el inmueble.*

d. ***Impuesto de timbre:*** *El impuesto de timbre se causa cuando se eleva a escritura pública la enajenación – a cualquier título- de inmuebles cuyo valor sea superior a COP 1.047.480.000 (aprox. USD $258.000) y se deberá pagar una suma que está entre el 1.5% y el 3% del valor del inmueble. En caso de que el valor del inmueble sea inferior, se causará el impuesto a una tarifa del 0%.*

3.8. Impuestos relacionados con la propiedad de inmuebles en Colombia

a. ***Impuesto predial:*** *Es un impuesto que se genera por la existencia del inmueble. Este es recaudado por los municipios y distritos, quienes tienen a su cargo su administración, recaudo y control. Se determina a partir del avalúo catastral que registre el inmueble y se cobra anualmente.*

b. ***Impuesto de delineación urbana:*** *Es un impuesto de carácter municipal o departamental que se relaciona con el costo de construcción por metro cuadrado y se causa por la construcción de nuevos edificios o la refacción de los existentes. En este sentido, se hace exigible su pago al momento de expedirse licencias de construcción en las siguientes modalidades: obra nueva, ampliación, modificación y adecuación.*

c. ***Plusvalía:*** *Es un tributo que se deriva de las acciones realizadas por las autoridades que se destinan a incrementar el aprovechamiento del suelo y que permiten que el uso del inmueble sea más rentable. La participación en plusvalía se hace exigible al momento en que se expiden licencias urbanísticas o al momento en que se otorguen derechos adicionales de construcción a través de otros documentos. A su vez, se hace exigible en algunos actos que implican la transferencia de dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía. Si bien la plusvalía debería estar registrada en el folio de matrícula del inmueble, en la práctica, no siempre se realiza la anotación.*

d. ***Valorización:*** *La contribución por valorización es un tributo que se paga como consecuencia del beneficio que reporta para el inmueble la ejecución de obras públicas por parte del Estado. Esta se registra en el certificado de tradición y libertad del inmueble y deberá pagarse antes de realizar cualquier transferencia. El cobro estará a cargo de la entidad departamental o municipal que ejecute la obra y podrá realizarse en diferentes cuotas.*

COLOMBIA CO

