

VILLAVOSENDE INMOBILIARIA

Bienes raíces de alto valor · Villavicencio, Meta

EDICIÓN · MMXXVI

DOCUMENTO · N.º 001

P. 718-20

Comprar en Colombia *desde el exterior.*

*Una guía discreta para quienes deciden
sembrar patrimonio en su país sin abandonar
la ciudad que hoy los acoge.*

VOLUMEN · GUÍAS DEL COMPRADOR

CAPÍTULO · EL COMPRADOR EN EL EXTERIOR

04° 08' 32" N

73° 38' 17" W

VILLAVOSENDE INMOBILIARIA S.A.S.



APERTURA

Usted puede comprar.

Sin viajar. Sin sobresaltos.

Si usted vive y trabaja fuera de Colombia y desea invertir en bienes raíces en su país, esta guía está escrita para usted. Comprar desde el exterior es enteramente legal y posible, sin que sea necesario abordar un avión.

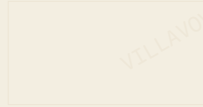
Cualquier persona con capacidad legal puede adquirir inmuebles en Colombia, sin importar su nacionalidad ni el lugar donde resida. Hoy, los colombianos en el exterior y los extranjeros son uno de los motores silenciosos del mercado.

Todo el proceso descansa sobre dos decisiones bien tomadas: a quién se le otorga el poder, y cómo se canaliza el dinero. Hacer bien esas dos cosas es lo que protege la inversión.

...

II · LAS DOS CLAVES DEL PROCESO

Dos decisiones, *un patrimonio en pie.*



P. 975-24

PRIMERA CLAVE

I. El apoderado.

Como usted no firmará la promesa ni la escritura en persona, designa a alguien de su entera confianza en Colombia — un familiar, un abogado o su asesor inmobiliario — para que obre en su nombre.

El instrumento es un poder especial, redactado para el trámite y con facultad expresa para firmar la promesa y la escritura. Si su país es parte del Convenio de La Haya, se apostilla allí; de lo contrario, se legaliza en el consulado de Colombia.

Si está redactado en otro idioma, se traduce oficialmente al español. Esa firma — ajena, pero suya — sostendrá el negocio entero.

SEGUNDA CLAVE

II. La canalización *de divisas.*

Cuando el dinero proviene del exterior para adquirir un inmueble, esa operación debe canalizarse obligatoriamente por el mercado cambiario. No es simplemente «transferir».

Se realiza a través de un banco — intermediario del mercado cambiario — o de una cuenta de compensación, diligenciando la Declaración de Cambio por Inversiones Internacionales — Formulario N.º 4 — del Banco de la República.

Bien ejecutado, le concede el derecho a remitir al exterior, en moneda convertible, el dinero que reciba el día que decida vender.

ATENCIÓN

No canalizar las divisas, o canalizarlas mal, es el error más costoso de este camino.

Dificulta la futura repatriación de capital y puede acarrear sanción cambiaria significativa.

III · SUSTENTO LEGAL

Lo que la ley ha dispuesto.

La compra de un inmueble en Colombia por un no residente se considera una inversión de capital del exterior, sujeta al registro obligatorio y a la canalización por el mercado cambiario.

MARCO APLICABLE

- **Decreto 1068 de 2015**
Compilatorio del Decreto 2080 de 2000 — régimen de inversiones.
- **Resolución Externa 1 de 2018**
Junta Directiva del Banco de la República — régimen cambiario.
- **Circular Reglamentaria Externa DCIP-83**
Banco de la República — procedimiento operativo.

El incumplimiento del registro constituye infracción cambiaria, sancionable por la DIAN y la Superintendencia de Sociedades; y la inversión realizada en contravención carece de derechos cambiarios.

DOCUMENTOS QUE EL COMPRADOR DEBE TENER A LA MANO

• CÉDULA O PASAPORTE

Cédula colombiana vigente — formato nuevo o digital — o pasaporte vigente si es extranjero. Si está vencida, renueve antes en el consulado.

• RUT – DIAN

Indispensable. Si no lo tiene, se inscribe. Su apoderado puede gestionarlo.

• ORIGEN DE LOS FONDOS

Certificación laboral, extractos bancarios de 3 a 6 meses y declaración de impuestos, debidamente apostillados si provienen del extranjero.

IV · EL PROCESO, PASO A PASO

Siete pasos, *una sola conversación.*

I

OBJETIVO Y PRESUPUESTO

Vivienda de retorno, inversión en renta o respaldo familiar. La tasa de cambio favorable se vuelve aliada del proceso.

II

SELECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Tours virtuales privados y un aliado en terreno que verifique la propiedad palmo a palmo en su nombre.

III

ESTUDIO DE TÍTULOS

Certificado de Tradición y Libertad reciente. Que el predio esté libre de hipotecas, embargos o demandas. Innegociable.

IV

OTORGAMIENTO DEL PODER

Apostillado o legalizado en consulado, expedido a favor de su apoderado de confianza, con facultades expresas.

V

PROMESA DE COMPRAVENTA

Su apoderado la firma. Valor, plazos y cláusulas redactados con la nitidez que merece la operación.

VI

CANALIZACIÓN DE RECURSOS

A través del banco con el Formulario N.º 4, o estructurando el crédito hipotecario para colombianos en el exterior.

VII

ESCRITURA Y REGISTRO

Firma en notaría e inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos. El inmueble queda, por fin, a su nombre.

De contado o con crédito.

DE CONTADO

Se reúnen los fondos y se canalizan por el mercado cambiario con el Formulario N.º 4. Lo más limpio cuando la liquidez está disponible.

CON CRÉDITO · PARA NO RESIDENTES

Lo ofrecen Bancolombia, Davivienda, BBVA, Banco de Occidente y el Fondo Nacional del Ahorro, usualmente por medio de brokers autorizados.

- Hasta ~70% en crédito hipotecario.
- Hasta ~80% en leasing habitacional.
- Posible suma de ingresos familiares.
- Cotitularidad con cónyuge o pariente.
- Exige estatus migratorio regular.

LO QUE DEBE EVITAR – POR EXPERIENCIA AJENA

Cinco trampas frecuentes.

I NO CANALIZAR – O CANALIZAR MAL

El error más caro. Compromete la repatriación futura y abre la puerta a la sanción cambiaria.

II SALTARSE EL ESTUDIO DE TÍTULOS

Comprar a distancia sin verificación jurídica es la puerta abierta al fraude. No hay excepciones.

III PODER MAL REDACTADO O SIN APOSTILLAR

El negocio se traba en la notaría. El instrumento debe nacer impecable.

IV DESCONOCER LAS ZONAS DE FRONTERA

Los extranjeros tienen restricciones para adquirir dominio en zonas de frontera. Verifíquelo siempre.

V OLVIDAR LO TRIBUTARIO

Tener inmueble en Colombia puede generar obligaciones. La asesoría se solicita desde el inicio, no al final.

P. 890-69

84°59' N · 73°54' W

84°39' N · 73°51' W

VI · SU ALIADO EN VILLAVICENCIO

Villavovende.

El puente discreto entre dos orillas.

Acompañamos a quienes compran desde el exterior con la calma y la transparencia que merece una decisión patrimonial. Verificamos la propiedad, coordinamos el estudio de títulos, servimos de puente con el banco para la canalización de divisas y le guiamos en todo el proceso, hasta que el inmueble esté, por fin, escrito a su nombre.

84°30' N · 73°21' W



P. 183-66

VILLAVOVENDE · INMOBILIARIA · S.A.S.

DIRECCIÓN

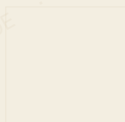
C.C. Unicentro
Local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

TELÉFONO · WHATSAPP

+57 320 927 3874



Documento informativo de carácter orientativo. Combina aspectos legales, cambiarios, notariales y tributarios que pueden variar según el país de residencia. Verifique la información vigente con su banco y un profesional antes de iniciar la operación.



EDICIÓN · PATRIMONIO SILENCIOSO · MMXXVI