Guía de Inversión Extranjera de Bogotá - 2025

Invest in Bogotá

Capítulo 10.

Adquisición y arrendamiento de inmuebles

Etapa de inversión

Baker McKenzie.

¿Existe algún tratamiento especial para extranjeros en materia de adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles?

En Colombia el régimen para el arrendamiento y la adquisición de bienes inmuebles es el mismo para nacionales y extranjeros. Así pues, las transacciones inmobiliarias no contemplan cargas tributarias, legales o financieras adicionales para los inversionistas extranjeros.

¿Cuál es el proceso para la adquisición de bienes inmuebles?

1.

Debida diligencia-due diligence:

Esta etapa abarca una debida diligencia inmobiliaria, de seguridad y urbanística.

• **Due diligence inmobiliario:** en esta etapa se verifica, entre otros aspectos que: (i) el vendedor sea efectivamente el propietario del inmueble y tenga un justo título; (ii) la cadena de tradición se encuentre interrumpida y no existan falsas tradiciones; (iii) el inmueble esté libre de embargos, gravámenes y cualquier otro vicio que pueda afectar la transferencia como por ejemplo posibles riesgos de extinción de dominio; (iv) no existan deudas pendientes por concepto de impuestos o tributos que recaigan sobre el inmueble.

• Cuando se trata de inmuebles rurales, esta debida diligencia inmobiliaria abarca además la verificación de que el inmueble cumpla con las normas de inmuebles rurales en Colombia.

• **Due diligence urbanístico:** en esta etapa se verifica que: (i) el uso que se le vaya a otorgar al inmueble esté autorizado por la normativa urbanística y las licencias urbanísticas respectivas (si estas ya fueron expedidas); (ii) el inmueble no se encuentre en una zona de riesgos que pueda afectar el desarrollo de la actividad que pretende desarrollarse en el inmueble.

• **Estudio de seguridad:** con el fin de prevenir riesgos reputacionales, de restitución de tierras (para el caso de inmuebles rurales) y riesgos legales como de extinción de dominio, se realiza un estudio sobre los antecedentes del vendedor y de los antiguos propietarios del inmueble.

2.

Carta de intención (LOI) y promesa de compraventa

Es usual que antes de realizar la debida diligencia, las partes firmen una carta de intención (que en muchos casos es de carácter no vinculante) en la que se regulan los términos y condiciones de la posible compraventa.

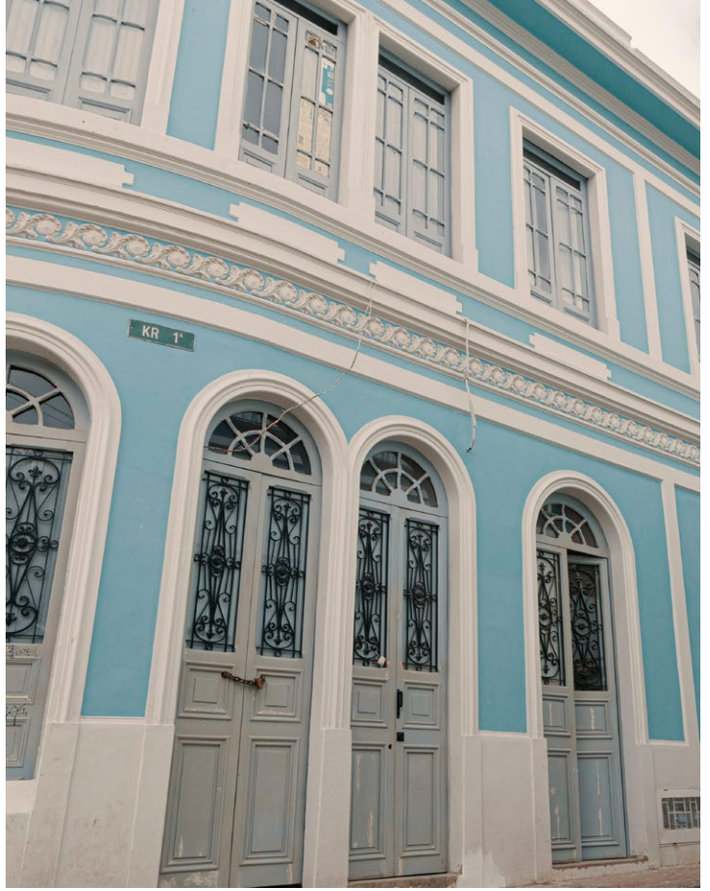
En forma posterior, las partes suelen celebrar un contrato de promesa de compraventa con el fin de obligar a las partes a firmar el contrato de compraventa. La promesa es un documento vinculante que regula los términos definitivos de la transacción.

3.

Firma del contrato de compraventa

El contrato de compraventa sobre inmuebles tiene que formalizarse mediante escritura pública en una notaría pública. Normalmente, los funcionarios de la notaría preparan el borrador de la escritura pública y lo presentan a las partes para su revisión.

El costo de dicho trámite es **aproximadamente** del 0.54 % del valor de la venta y se paga directamente en la Notaría Pública. Lo usual es que dicho valor sea pagado en un 50 % por el vendedor y otro 50 % por el comprador.



• **Registro:** con el fin de transferir la propiedad, la escritura pública de compraventa tiene que registrarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio en el que está ubicado el inmueble.

El costo de dicho trámite es del 1.67 % del valor de la compraventa. Lo usual es que este valor sea pagado en su totalidad por el comprador.

¿Qué debo saber sobre el contrato de arrendamiento comercial?

Las partes tienen la libertad de negociar los términos de un contrato de arrendamiento comercial. Usualmente estos contratos tienen un término de vigencia de dos a cinco años, pero las partes pueden acordar un término diferente.

Terminación y derecho del arrendatario a la renovación del contrato de arrendamiento

El arrendatario de establecimientos de comercio que ha ocupado el inmueble por más de dos años y ha cumplido con los términos y condiciones del contrato, tiene el derecho legal a la automática renovación del contrato, salvo que:

I) Haya incumplido el contrato.

II) El propietario necesite el inmueble para su vivienda o un establecimiento suyo distinto al del arrendatario.

III) El inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan realizarse sin la entrega o desocupación o deba ser demolido por su estado de ruina o la construcción de una obra nueva.

Obligaciones principales del arrendador y arrendatario

Las obligaciones principales del arrendador son las siguientes: (i) realizar las reparaciones necesarias que son aquellas que tienen por objeto mantener el inmueble en buen estado; (ii) mantener al arrendatario libre de cualquier perturbación en cuanto al uso y goce; (iii) mantener el inmueble en estado de servir.

Las obligaciones principales del arrendatario incluyen: (i) usar el inmueble de conformidad con lo señalado en el contrato; (ii) cuidar el inmueble y realizar las reparaciones locativas que son aquellas que surgen como consecuencia del dolo o culpa del arrendatario o sus dependientes en el uso del inmueble; (iii) pagar el canon mensual y servicios públicos en el término acordado.

¿Qué debo saber sobre la fiducia mercantil?

La fiducia mercantil es un contrato en virtud del cual una persona llamada fideicomitente transfiere un inmueble a un patrimonio autónomo administrado por una sociedad fiduciaria, quien se obliga a administrarlo o enajenarlo para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario. Una persona puede ser al mismo tiempo fideicomitente y beneficiario.

Para la conformación de una fiducia mercantil, el fideicomitente tiene que transferir el derecho de dominio del respectivo inmueble a un patrimonio autónomo a través de una escritura pública que debe registrarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Existen diversas clases de fiducia mercantil, una de las cuales es la fiducia inmobiliaria.

Fiducia inmobiliaria

En la fiducia inmobiliaria el fideicomitente transfiere un inmueble y ciertos recursos a un patrimonio autónomo con el fin de que la fiduciaria administre los recursos y el inmueble afecto a un proyecto inmobiliario y/o ejecute dicho proyecto de conformidad con las instrucciones señaladas en el respectivo contrato.

Las clases de fiducias inmobiliarias son las siguientes:

1.

Patrimonio autónomo de administración (parqueo)

En esta modalidad, el fideicomitente transfiere el inmueble a un patrimonio autónomo con el fin de que la fiduciaria lo administre y desarrolle la gestión encomendada por el fideicomitente, destinando el inmueble junto con sus rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada.

2.

Patrimonio autónomo de administración y pagos

En este esquema fiduciario, el fideicomitente transfiere el inmueble a una sociedad fiduciaria, así como también otros bienes o recursos (si es el caso), para que la fiduciaria administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de conformidad con las directrices señaladas en el contrato y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato (si es el caso).

¿Cómo funciona la normatividad urbanística municipal?

En términos generales, salvo en lo referente a las determinantes de mayor jerarquía, los municipios tienen autonomía para regular las normas municipales en lo referente al ordenamiento de su territorio.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT)

Los planes de ordenamiento territorial constituyen la norma que regula los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

En los planes de ordenamiento territorial se establecen, entre otras cosas, los usos de suelo permitidos según la ubicación de cada inmueble dentro del municipio respectivo.

¿Cómo funcionan las licencias urbanísticas para la construcción de inmuebles?

Una licencia urbanística es un acto administrativo de naturaleza particular y concreta, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital, que tiene por objeto la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de inmuebles, de construcción, ampliación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, entre otros y de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios.

Las clases de licencias urbanísticas son las siguientes:

1.

Licencia de urbanización

Autorización previa para ejecutar, en uno o varios inmuebles ubicados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, la construcción de vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura y de servicios públicos domiciliarios. Dichas construcciones permiten la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el POT.

Esta licencia incluye el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y otros aspectos técnicos sobre el cual se expedirán las licencias de construcción para obras nuevas en los inmuebles que surgen de la urbanización.

2.

Licencia de parcelación

Autorización previa para ejecutar, en uno o varios inmuebles ubicados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de obras para vías e infraestructura, que garanticen la auto-prestación de los servicios domiciliarios.

3.

Licencia de subdivisión

Autorización previa para dividir inmuebles ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana de conformidad con el POT y demás normativa aplicable.

4.

Licencia de construcción

Autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios inmuebles no construidos o cuya área este libre por autorización de demolición total, de conformidad con lo previsto en el POT, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural y demás normas que regulen la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Las clases de licencia de construcción son las siguientes: (i) obra nueva, (ii) adecuación, (iii) modificación, (iv) ampliación, (v) restauración, (vi) reforzamiento estructural, (vii) demolición, (viii) reconstrucción y (ix) cerramiento.

Acceda a la guía completa, aquí:

https://es.investinbogota.org | Invest in Bogotá

Invest in Bogotá