



La feria
que te conecta
con tu tierra

DONDE VIVIR E INVERTIR EN COLOMBIA

FERIA DE LA VIVIENDA Y
OTRAS EDIFICACIONES



www.feriascamacol.com

FeriasCamacol

camacol@feriascamacol.com

COMO INVERTIR EN COLOMBIA EN VIVIENDA NUEVA

La CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - CAMACOL, interesada en promover la compra de vivienda nueva por parte de todos los colombianos residentes en el exterior que desean una vivienda en su país, presenta esta guía, que los orientará para que se garantice el buen uso de su dinero y la entrega en forma oportuna y de calidad del inmueble que adquiera.

1. ¿Quién puede adquirir desde el exterior una vivienda nueva en Colombia?

Todo persona que sea:

- Mayor de 18 años
- Colombiano residente en el exterior, es decir aquella persona que no permanezca en Colombia más de seis meses en forma continua o discontinua por un periodo de un año.
- Ciudadanos extranjeros
- Que tenga capacidad de pago o cierre financiero.

2. ¿Cuáles son los medios para realizar la compra de vivienda desde el exterior?

Existen varias formas que le ayudarán a alcanzar su sueño de tener vivienda en Colombia:

COMPRA DIRECTA AL CONSTRUCTOR

- Si es colombiano residente en el exterior lo puede hacer a través de giros como Remesa de trabajador y de esta manera la escritura se puede elaborar a su nombre o a nombre de la persona que designe.
- Si es extranjero se puede hacer como una Inversión extranjera a través de giros directos por el sistema bancario y se registrará a través del Banco de la Republica de Colombia, de esta manera el bien se escriturará a nombre del extranjero que realiza la inversión en Colombia.

COMPRA A TRAVES DE UN TERCERO

- Se realiza la compra a través de un representante, sea familiar o amigo de confianza, a quien se le realiza el giro de las remesas para que este efectúe el o los pagos correspondientes al valor del inmueble.
- A través de un bróker en el exterior autorizado por los promotores de vivienda, constructores o la entidad financiera.

En todas ellas se debe verificar el cumplimiento de todos los requisitos legales para el ingreso de los recursos a Colombia y evitar así incurrir en una infracción cambiaria que puede causar una multa de hasta el 100% del valor ingresado al país. Por esto lo más recomendable es realizar la compra con la asesoría de personal experto de la empresa constructora o el bróker autorizado.

3. ¿Qué es la compra de vivienda nueva sobre planos?

A raíz de la crisis inmobiliaria de finales de los años noventa en Colombia, la práctica recomendada por La Cámara Colombiana de la Construcción, como Gremio de la construcción en Colombia, y del Gobierno Nacional para la venta de inmuebles nuevos es “vender para construir”.

Esta práctica es un verdadero “seguro” y consiste en vender un inmueble que se espera construir dadas determinadas circunstancias, es decir la vivienda no existe pero se espera que exista en un tiempo determinado. Esta modalidad de negocio permite garantizar el adecuado manejo de los dineros, por cuanto el comprador suscribe con un tercero (entidad fiduciaria) un contrato de Encargo Fiduciario en el cual a dicha entidad se le encomienda administrar los recursos de los compradores hasta tanto la empresa constructora cumpla con ciertos requisitos para el desembolso, tales como: llegar al punto de equilibrio en ventas que garanticen la viabilidad económica del proyecto, realizar el trámite de radicado de documentos de venta ante la autoridad municipal, obtener la licencia o permiso de construcción, entre otros. Con el constructor se realiza el negocio, pero es la sociedad fiduciaria la que administra los recursos según las instrucciones de los compradores.

Por este sistema de venta sobre planos, se facilita la compra de la vivienda debido a que durante el tiempo de preventa y construcción se paga la cuota inicial y con la entrega de la vivienda se paga el valor restante; sin necesidad de disponer de la totalidad de los recursos al momento de la venta.



4. ¿Cuáles son los pasos a seguir para comprar vivienda nueva en Colombia?

- Lo primero es escoger el proyecto en el que desea invertir y que se adecue a sus necesidades y capacidad financiera. Lo recomendable es invertir en proyectos promovidos por empresas afiliadas a La Cámara Colombiana de la Construcción, que cuentan con trayectoria, seriedad en el mercado y son garantía de una excelente y segura inversión.

Para conocer más acerca de las empresas de trayectoria y solidez que construyen y comercializan inmuebles nuevos en Colombia, puede recurrir a diferentes medios de consulta como las páginas web de las diferentes Regionales de la Cámara Colombiana de la Construcción, lo mismo que el Directorio de la Industria de la Construcción, entre otros medios (Ver lista de medios de consulta al final de éste cuadernillo)

- Si se desea comprar a través de un tercero, se debe nombrar un representante en Colombia o contactar el Bróker en el país donde se encuentre residiendo, para que éste sea el encargado de la compra del bien a su nombre. Este representante en Colombia debe tener un poder para firmar a nombre del comprador todos los documentos legales; este poder debe ser autenticado ante la Embajada o Consulado de Colombia o ante un notario registrado en el país de residencia y apostillarlo. Normalmente esta asesoría y trámites le son ofrecidos por el constructor o el bróker autorizado para evitar inconvenientes con el poder y los documentos que se deben firmar.
- Elegir la entidad financiera por medio de la cual se realizará el envío del dinero a Colombia para realizar los pagos
- Suscribir la separación o reserva de la vivienda y acordar la forma de pago para garantizar el cierre financiero.
- Pagar la cuota de separación.
- Pagar el valor total del inmueble o mínimo la cuota inicial. Esta cuota inicial puede ser en un solo pago, o mensual dependiendo de lo acordado y de la fecha establecida para la entrega de la vivienda.
- Firmar a través del representante en Colombia la promesa de compraventa.

- Tramites de aprobación de crédito. En caso de no contar con la totalidad de los recursos, aproximadamente seis meses antes de la fecha de entrega del inmueble, se deben iniciar los trámites para la financiación de la vivienda y poder contar con Carta de Aprobación definitiva del Crédito.
- Una vez construido el inmueble, se debe firmar por el representante en Colombia la escritura pública de compraventa, pagar la totalidad del precio y recibir el inmueble. Cuando se va a comprar con crédito, en esta misma escritura se hace la hipoteca a favor de la entidad financiera para que con el registro en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad donde está ubicado el inmueble que se adquirió, se realice el desembolso al constructor del valor restante del precio. Cuando la compra se hace con financiación a través de leasing habitacional y no de hipoteca, el inmueble se escritura a nombre de la entidad financiera.

Se debe presupuestar que en esta etapa se realizan unos pagos extraordinarios de escrituración, registro, conexión a servicios públicos y otros, que se informan en la promesa de compraventa.

5. ¿Cómo lograr el cierre financiero para realizar la compra de vivienda?

Cuando no se tiene la totalidad de los recursos para comprar la vivienda, en Colombia existen dos modalidades de préstamo para adquirir vivienda, estas son el crédito hipotecario y el leasing habitacional.

Crédito hipotecario. En esta modalidad la entidad de crédito presta hasta el 70% del valor del inmueble y garantiza su pago con la hipoteca sobre el bien que se va a adquirir. La línea de financiación puede ser en UVR (Unidad de Valor Real) o en pesos.

- **Sistemas en UVR.** A estos créditos se les fija una tasa de interés anual máxima más UVR. Para Vivienda de Interés Social-VIS, la tasa máxima es del 10.7% efectivo anual y para el resto de viviendas es del 12.4% efectivo anual, aunque las entidades financieras fijan tasas por debajo como se ve actualmente en el mercado. El valor de la UVR

se liquida mensualmente por el Banco de la República para mantener el valor adquisitivo del dinero que las entidades financieras prestan.

• **Sistemas en Pesos.** A estos no se les aplica UVR sino una tasa única anual. A estos créditos se les fija una tasa de interés anual máxima de 10.7% E.A. para Vivienda de Interés Social-VIS, y de 12.4% E.A. para las viviendas no VIS. Una vez el usuario acude al banco y selecciona el sistema y plan de su crédito, conoce la tasa con la que le liquidarán sus cuotas; de esta manera el usuario puede conocer el valor de todas y cada una de las cuotas del crédito.

Leasing habitacional. En esta modalidad se puede dar una financiación hasta del 80% de la vivienda y es la entidad financiera la que adquiere a su nombre el inmueble y se lo entrega en leasing al locatario-comprador. Este último paga mes a mes un canon hasta que se cumpla el plazo convenido de mínimo 10 años y decida ejercer la opción de compra por el valor que se hubiere pactado.

En esta modalidad aplican los mismos límites a las tasas de interés que en el sistema de crédito hipotecario y tiene sistema en UVR y en pesos. Las ventajas que reporta esta modalidad son: 1) tasas de interés más bajas, 2) cuando se decida vender el inmueble antes de ejercer la opción de compra simplemente se cede el contrato y no requiere pagar escrituración porque el inmueble sigue estando a nombre de la entidad financiera (a menos que el nuevo comprador decida cambiar de modalidad de financiación a crédito hipotecario), 3) Si el cliente decide no comprar la vivienda cumplido el plazo, la compañía leasing al momento de vender el inmueble se cobra lo adeudado y el resto se lo entrega al locatario-comprador, 4) como el inmueble esta a nombre de la entidad financiera representa beneficios para el pago de impuesto sobre el patrimonio y evita la doble tributación hasta que se ejerza la opción de compra.



En la actualidad entidades financieras como Bancolombia, Davivienda, Banco de Occidente y BBVA tienen este producto en el mercado como una opción de financiación. En cada entidad financiera tienen establecidas sus políticas sobre tasas de

interés, plazo de los créditos hipotecarios o del leasing habitacional y requisitos para acceder a ellos, por esto es necesario que una vez decida comprar vivienda se acerque a las entidades que realizan préstamos para residentes en el exterior para conocer las condiciones particulares que le ofrecen. Estas cuentan con brokers autorizados en el exterior que le prestarán la asesoría.

6. ¿Qué seguros tengo que adquirir por la compra de mi vivienda?

En los créditos hipotecarios es necesario adquirir un seguro de vida para garantizar que en caso de morir el deudor, sea la aseguradora quien pague el valor de la deuda pendiente con la entidad financiera y no los herederos. Cuando el deudor es mayor de 60 años o el crédito es superior a los 150 millones, es necesario realizarse un examen médico y legalizarlo en el país de residencia, o adquirir el inmueble a nombre de un familiar de confianza o en compañía de un hijo o familiar que no supere esta edad. De igual forma se debe contratar un seguro de incendio y terremoto por el valor del inmueble en garantía; pero este último se puede suplir (o subrogar) con el que adquiere la administración de la copropiedad para evitar el pago doble por este seguro.

7. ¿Qué tipo de vivienda nueva se puede comprar en Colombia?

En Colombia existen varios tipos de vivienda dependiendo de su valor y al tipo de población a la cual está dirigida, es así como se crearon para la población con mayor dificultad económica para el acceso a vivienda propia, (los desplazados, discapacitados, trabajadores informales, etc.) las Viviendas de interés social- VIS de no más de 135 salarios mínimos mensuales (\$86.987.250 para el año 2015 equivalente aproximadamente a USD 33.987) y Viviendas de Interés Prioritario- VIP que no pueden superar los 70 salarios mínimos mensuales (\$39.669.000 para el año 2015 equivalente aproximadamente a USD 17.623). Este tipo de vivienda tiene una regulación legal preferencial, especialmente en el pago de impuesto predial, tasas de interés y la posibilidad de ser adquiridas con ayuda de

subsidios de vivienda otorgados por el Gobierno y las cajas de compensación familiar.

Este tipo de vivienda puede ser adquirida por cualquier persona sin restricción alguna, pero no todos los compradores pueden acceder a los subsidios de vivienda o un menor valor en el impuesto predial, esto dependerá de las condiciones particulares de cada comprador y del proyecto.

8. ¿Qué gastos se deben asumir por la compra de la vivienda nueva?

Por lo general se debe pagar un estudio de crédito cuyo valor depende del monto del préstamo, la entidad financiera y del bróker en caso de ser realizado el trámite a través de estos, se pagan unos gastos de escrituración, registro, nomenclatura y conexión a los servicios públicos, entre otros. Estos deben ser informados con antelación por parte del constructor para que se pueda hacer el presupuesto de estos gastos antes de la entrega del inmueble.

9. ¿Cuáles son los programas del Gobierno de Colombia para facilitar el acceso a la vivienda?

El Gobierno Nacional para ayudar al cierre financiero de las familias, ha puesto en marcha varios proyectos de subsidios para los colombianos, los cuales pueden ser consultados en www.minvivienda.gov.co y en www.camacol.co, estos son:

- **Mi Casa Ahorro.** Este programa busca promover la adquisición de vivienda para 86.000 familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales. Las familias que salgan seleccionadas podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda. Se aplica para proyectos de viviendas de interés prioritario- VIP (hasta 70 salarios mínimos) seleccionados por el Gobierno, subsidiándose parte de la cuota inicial y 5 puntos de la tasa de interés.

• **Mi Casa Ya.** Se trata de un novedoso programa del Gobierno Nacional para facilitar la compra de vivienda a 100.000 familias Colombianas. El programa está dirigido a hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 salarios mínimos (\$1.288.700 - \$2.577.400) a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a 70 SMLMV (\$45.104.500) e inferior o igual a 135 SMLMV (\$86.987.250), y subsidiará además 4 puntos de la tasa de interés del crédito que contraten con el banco de su elección.

• **Subsidio a tasa de interés de clase media.** A 50.000 hogares se les subsidiarán 4 puntos de la tasa de interés para compra de vivienda cuyo valor oscila entre 87 y 215 millones de pesos. Esto para darle cierre financiero a las familias de clase medias que no puede acceder a los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación o de otros programas del Gobierno, pero no que con sus ingresos no logran el cierre financiero para realizar la compra. Este programa iniciará los desembolsos a partir del año 2016, pero los compradores iniciar la búsqueda de los inmuebles desde ahora para evitar se agoten los cupos.

PARA CONSULTA DE EMPRESAS Y PROYECTOS EN COLOMBIA

- **Cámara Colombiana de la Construcción**

www.camacol.com

- **Regionales de la Cámara Colombiana de la Construcción y Revistas con proyectos en oferta en otras ciudades y regiones del país:**

• Antioquia:

www.camacolantioquia.org.co

www.informeinmobiliario.com

• Caribe

www.camacolcaribe.com

• Bogotá y Cundinamarca

www.camacolcundinamarca.co

• Valle

www.camacolvalle.org.co

• Cúcuta y zona nororiental

www.camacolcucuta.co

• Bolívar

www.camacolbolivar.org.co

• Boyacá y Casanare

www.camacolboyaca.co

• Caldas

www.caldas.com

- Nariño www.camacolnarino.org
- Risaralda www.camacolrisaralda.org
- Santander www.camacolsantander.org.co
- Cesar www.camacol.co
- Córdoba www.camacol.co
- Huila www.camacol.co
- Magdalena www.camacol.co
- Meta www.camacol.co
- Montería www.camacol.co
- Santa Marta www.camacol.co
- Tolima www.camacol.co

Directorio de la Industria de la Construcción:

www.directoriocamacol.com

Entidades Financieras

Bancolombia Contacto: colomext@bancolombia.com.co.

Consultas: www.bancolombia.com
sección “Colombianos en el exterior”.

BBVA Contacto: residext@bbva.com.co.

Consultas: www.bbva.com.co
sección “Colombiano en el exterior”.

Colpatria Consultas y contacto:
www.colpatria.com

Davivienda Contacto: olromerog@davivienda.com

Consultas: www.davivienda.com

Mayores Informes

camacol@feriascamacol.com - juridica@camacolantioquia.org.co
(+57 4) 448 8030 ext. 143 - 104