

Para la compra de un inmueble en Colombia es importante que el extranjero tenga en cuenta los siguientes aspectos.

1. [El registro de la inversión](#) tiene un formulario adicional que debe ser presentado al [Banco de la República](#).
2. El inversionista debe [verificar la información de la propiedad](#) que desea comprar.
3. [Realizar el contrato con el dueño del inmueble](#) .
4. [Registrar el contrato en el historial del inmueble](#) .

Verificar la información de la propiedad que desea comprar.

En Colombia la información o “historia” del inmueble se lleva en lo que se llama un “Certificado de Tradición y Libertad.” Este certificado contiene un listado de las personas que han sido dueñas del inmueble y los derechos que un tercero pueda tener sobre ese inmueble, como por ejemplo una hipoteca o una servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recomienda que el inversionista interesado en comprar un inmueble pida el Certificado de Tradición y Libertad. Esto lo puede hacer ante la “Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”, que es la entidad que se encarga de llevar el control de dichos certificados.

Para poder solicitar ese certificado se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. La Oficina de Registro de Instrumentos donde debe solicitar el Certificado puede variar según la ubicación del inmueble en el país. Debe averiguar donde queda la oficina que lleva el registro del Certificado del inmueble en el cual está interesado.
2. Para solicitar el Certificado debe tener al menos uno de los siguientes datos de información:
 - a. El Número de Matrícula Inmobiliaria (Número de identificación que tienen los inmuebles en Colombia).
 - b. La dirección del inmueble.
 - c. El número de identificación (Cédula) del propietario del inmueble.
3. Debe cancelar el valor de la expedición del certificado. Para cancelar este valor debe averiguar con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la forma de cancelar el valor.

Por otra parte, en Colombia los inmuebles están sujetos a un impuesto que se llama el “Predial”, el cual puede variar porcentualmente según su ubicación en el país. Sin embargo es recomendable que el inversionista solicite a la “Tesorería Municipal o Distrital” (según la ubicación del inmueble) un Paz y Salvo, demostrando que los impuestos del inmueble están al día, sí así es el caso.

Si el inversionista desea comprar el inmueble sin estar en Colombia, deberá hacerlo mediante un “poder”, con el cual se designa a una persona para que lo represente en Colombia. Esto se puede hacer ante una Notaría en Colombia, o en el exterior ante una entidad que verifique la información del poder y su posterior apostilla ante la autoridad competente en el exterior.

Realizar el contrato con el dueño del inmueble.

Es recomendable que el contrato de compraventa contenga cómo mínimo los siguientes aspectos:

1. El área del inmueble.
2. Los linderos. (Estos se encuentran en el Certificado de Tradición y Libertad)
3. El precio.
4. La forma de pago.
5. El plazo para que se entregue el inmueble.

En Colombia cuando se está realizando un contrato de compraventa de un inmueble existe un requisito adicional aparte de que el comprador y el vendedor firmen el contrato. Este requisito se llama “Escritura Pública”, siendo indispensable ya que lo exige la ley. La “Escritura Pública” es un procedimiento que se hace ante una notaría en Colombia, para el cual se debe adjuntar los siguientes documentos:

- a) Texto de la escritura pública de compraventa indicando el nombre del comprador, el nombre del vendedor y los datos de identificación de cada uno, la indicación de los linderos del inmueble, el precio de venta, la forma de pago del precio y las demás generalidades de ley.
- b) Paz y Salvo de valorización, en Bogotá lo expide el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). [w
www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)
- c) Paz y salvo del impuesto predial o fotocopia del recibo de pago del año gravable en que se otorga la escritura.
- d) Si es un inmueble como una casa o un apartamento se debe presentar el Paz y Salvo de la administración.

- La escritura pública tiene un costo de 0,27% del valor del inmueble.
- Este valor se acostumbra pagar 50% por cada parte, el comprador y el vendedor.
- Existe la posibilidad de que se haga una retención en la fuente cuando se compra a personas naturales.
- La escritura puede demorarse entre tres días hábiles y veinte días.

Registrar el contrato en el historial del inmueble.

Como ya se había explicado anteriormente, el Certificado de Libertad y Tradición es el “historial” del inmueble. El inversionista debe acercarse a la “Oficina de Registro de Instrumentos Públicos” e inscribir la escritura pública para que figure como propietario del inmueble.