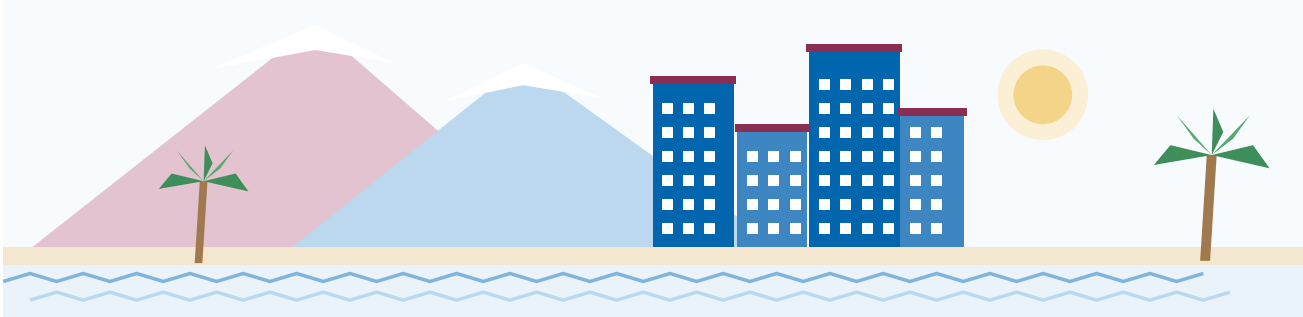
INMOBILIARIA Víctor Salazar
Tú Vivienda en Santa Marta

GUÍAS DE COMPRA · No. 3

Comprar apartamento en Santa Marta siendo extranjero

Su hogar o su inversión frente al Caribe, con todas las garantías



En pocas palabras

Un extranjero puede comprar vivienda en Colombia **en las mismas condiciones que un colombiano**: no necesita ser residente ni tener visa para ser propietario. La clave está en tres puntos: **traer el dinero por el canal cambiario correcto** y declararlo como inversión extranjera, **demostrar el origen lícito de los fondos** y cumplir el mismo proceso de promesa, escritura y registro que cualquier comprador. Hacerlo bien le permitirá, en el futuro, vender y llevar su dinero de regreso sin contratiempos.

LO QUE ENCONTRARÁ EN ESTA GUÍA

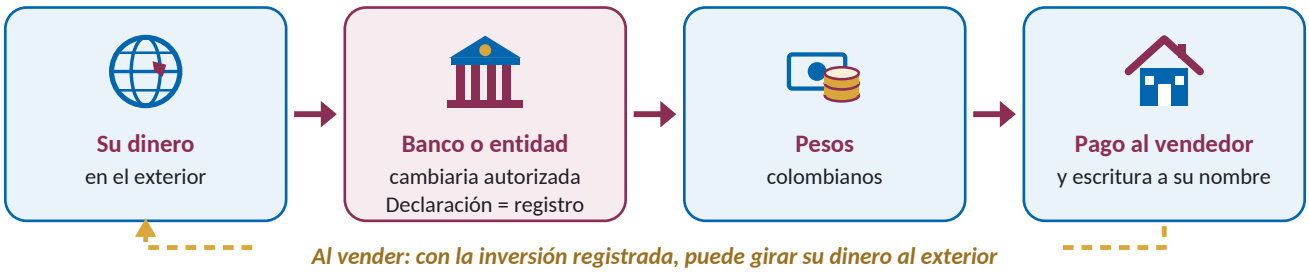
1. Qué necesita para comprar
2. Cómo registrar su inversión
3. El proceso de compra
4. La visa de inversionista
5. Impuestos y obligaciones
6. Preguntas frecuentes

1. ¿Qué necesita para comprar?

Requisito	Detalle
Documento de identidad	Pasaporte vigente o cédula de extranjería. Es el documento con el que firmará la escritura.
Origen de los fondos	Extractos bancarios, certificados de ingresos o soportes de venta de bienes. Notarías y bancos aplican controles de prevención de lavado de activos (SARLAFT) y pueden solicitarlos.
Canalización de las divisas	El dinero debe ingresar a Colombia a través de un **intermediario del mercado cambiario** (banco o entidad autorizada), declarándolo como **inversión extranjera directa**.
Poder especial (si no viaja)	Otorgado ante un consulado de Colombia, o ante notario de su país con **apostilla** y traducción oficial al español si está en otro idioma.
Intérprete (si no habla español)	La escritura se otorga en español; si el comprador no domina el idioma, la notaría exige la intervención de un intérprete.

2. El paso que más importa: registrar su inversión

Cuando un no residente compra un inmueble en Colombia con dinero del exterior, esa compra es **inversión extranjera directa**. Registrarla ante el Banco de la República es lo que le garantiza sus **derechos cambiarios**: poder enviar al exterior el producto de una venta futura y las utilidades, como los arriendos. El procedimiento es más sencillo de lo que parece:



Envíe el dinero a través de un intermediario del mercado cambiario

Haga la transferencia internacional a un banco colombiano o a una entidad autorizada. Indique que se trata de una inversión extranjera directa en un inmueble.



Suministre la información de la declaración de cambio

Al monetizar las divisas, la entidad diligencia con usted la declaración de cambio por inversiones internacionales. Según el Banco de la República, esa declaración **hace las veces de registro**: no hay que hacer un trámite adicional.



Pague al vendedor en pesos colombianos y conserve los soportes

Guarde la declaración de cambio, los soportes de pago y la escritura. Podrá descargar el extracto de su inversión registrada en el Sistema de Información Cambiaria del Banco de la República.

Atención

Si el pago se hace por fuera del sistema cambiario (efectivo, pagos entre cuentas en el exterior o acuerdos informales), la inversión no queda registrada automáticamente. Eso puede complicar la salida del dinero cuando venda e, incluso, la solicitud de visa. Si ya ocurrió, consulte un asesor cambiario para regularizar el registro según la Circular DCIP-83 del Banco de la República.

3. El proceso de compra, igual que para cualquier comprador

Una vez claro el tema cambiario, la compra sigue el mismo camino que describimos en nuestra Guía No. 1:

- **Estudio de títulos:** certificado de tradición y libertad, paz y salvos y reglamento de propiedad horizontal.
- **Promesa de compraventa:** precio en **pesos colombianos**, forma de pago y fechas. Si su dinero viene en otra moneda, considere el riesgo de la tasa de cambio (TRM) entre la promesa y el pago final.
- **Escritura pública** en notaría, con los mismos gastos de un comprador colombiano (vea la Guía No. 2).
- **Registro** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. Con el registro, usted es propietario.

Consejo VS

Si vive fuera de Colombia, un poder especial bien redactado permite que su apoderado firme la promesa, la escritura y haga el registro. En la Inmobiliaria Víctor Salazar le indicamos qué facultades debe contener para que la notaría lo acepte sin reparos.

4. ¿Comprar le da derecho a una visa?

Sí puede. La Cancillería ofrece la **Visa M – Inversionista** al extranjero que adquiera un inmueble a su nombre y mantenga la inversión durante la vigencia de la visa:

Condición	Requisito en 2026
Valor mínimo del inmueble	**350 salarios mínimos** (SMMLV de 2026: $1.750.905) = **$612.816.750**
Titularidad	El inmueble debe estar **exclusivamente** a nombre del extranjero solicitante.
Inversión registrada	La inversión debe estar registrada ante el Banco de la República.
Escritura registrada	Certificado de tradición en el que figure como propietario.
Camino a la residencia	Con 5 años continuos como titular de visa M Inversionista puede solicitar la visa R (residente).

La solicitud se presenta en línea ante el Ministerio de Relaciones Exteriores. Los requisitos y tarifas pueden cambiar; verifíquelos en cancilleria.gov.co antes de aplicar.

5. Impuestos y obligaciones como propietario

Situación	Qué debe saber
Impuesto predial	Lo paga cada año a la Alcaldía Distrital de Santa Marta, como cualquier propietario.
Cuota de administración	Mensual, a la copropiedad. Su mora genera intereses y puede llevar a cobro judicial.
Si arrienda el inmueble	Los ingresos por arriendo tributan en Colombia. Como no residente pueden aplicarse retenciones y obligaciones especiales; necesitará RUT y, preferiblemente, un contador.
Si lo destina a renta turística	El reglamento de propiedad horizontal debe autorizarlo y el inmueble debe inscribirse en el **Registro Nacional de Turismo (RNT)**, con sus obligaciones de reporte y contribuciones.
Si lo vende en el futuro	La utilidad puede generar impuesto de ganancia ocasional y se practica retención en la fuente. Con la inversión registrada, podrá girar al exterior el producto de la venta (cancelación del registro).

6. Preguntas frecuentes

¿Puedo pagar en dólares directamente al vendedor?

El precio de un inmueble en Colombia se pacta y paga en pesos colombianos. Su dinero en divisas se monetiza a través del intermediario cambiario, que es justamente lo que deja registrada su inversión.

¿Puedo obtener un crédito hipotecario?

Algunas entidades financian a extranjeros, con requisitos más exigentes de ingresos, historial y cuota inicial. Vea nuestra Guía No. 4.

¿Puedo comprar junto con mi pareja colombiana?

Sí. Tenga en cuenta que, para la visa de inversionista, el inmueble debe estar exclusivamente a nombre del extranjero.

Cómo le acompañamos

En la **Inmobiliaria Víctor Salazar** atendemos con frecuencia a compradores del exterior. Le ayudamos a elegir el inmueble, revisamos la documentación, coordinamos la promesa, el poder especial, la notaría y el registro, y le orientamos para que su inversión quede correctamente registrada desde el primer día. Así, comprar en Santa Marta será tan tranquilo como disfrutarla.

Fuentes oficiales consultadas

- Banco de la República: Inversión extranjera en Colombia — preguntas frecuentes; Circular Reglamentaria Externa DCIP-83.
- Decreto 1068 de 2015 (régimen general de inversiones de capital del exterior, antes Decreto 2080 de 2000).
- Cancillería de Colombia: Visa M Inversionista; Resolución 5477 de 2022, art. 79.
- Decreto 1469 de 2025 y Decreto 0159 de 2026: salario mínimo 2026 = $1.750.905.
- Ley 2068 de 2020 y Registro Nacional de Turismo – RNT.

Aviso importante. *Esta guía tiene fines informativos y educativos. Las cifras, tarifas y normas citadas corresponden a las vigentes en Colombia para 2026 (fecha de corte: noviembre de 2026) y se actualizan cada año. No reemplaza la asesoría jurídica, tributaria o financiera para su caso concreto, ni las liquidaciones oficiales de la notaría, la Oficina de Registro, la Gobernación del Magdalena o la entidad financiera. Antes de firmar, verifique siempre los valores con la entidad correspondiente.*