


Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

CAP 3. COMPRA DE INUEBLES DESDE EL EXTERIOR

De acuerdo con las inquietudes de diversos Colombianos residentes en el exterior planteadas en el Foro El Tiempo del 27 de abril 2006, Viaplan ha dado respuesta a cada uno de ellos

Fernando Manzano
E-mail:
Ciudad: CALGARY (CANADA), 27/04/2006 09:41 AM

QUE SE NECESITA PARA REPRESENTAR DESDE ACA (CANADA) A ALGUNAS DE ESTAS ENTIDADES DE VENTA DE VIVIENDA EN EL EXTRANJERO, Y ASI PODER MAS DE CERCA DAR LA INFORMACION NECESARIA ,DOCUMENTACION Y DEMAS PASOS A LAS PERSONAS INTERESADAS EN ADQUIRIR VIVIENDA ??

nuestra compañía esta en proceso de vincular algunos agentes comerciales para asesorar a colombianos en el exterior, en Canadá hemos detectado un potencial interesante de colombianos, pero para ello se requiere de una capacitación especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebles (tipos, precios, estado, búsqueda de ser necesario, inspección física) , además se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en Colombia, en el país de origen de los dineros, como se podrían descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada país puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes para el envío de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiación (en el país de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiación directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiación sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y académico


Carlos
E-mail:
Ciudad: orlando, 26/04/2006 05:25 PM

que requisitos necesitaría para adquirir una vivienda, desde el exterior

si es usada no solo requiere encontrarla, además requiere realizar una verificación de los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Santiago Duque
E-mail:
Ciudad: Coral Springs, Fl, 26/04/2006 05:32 PM

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	1 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Soy residente en EE.UU. y deseo comprar una propiedad en Colombia, el crédito se estudia presentando la documentación personal tales como ingresos, declaración de renta etc. etc. de aca?? Es posible financiar esa propiedad en US\$?.

Si es factible en esta ciudad, las entidades financieras actualmente tienen un cubrimiento limitado principalmente en Miami, Ny, Madrid, y ojala en el corto plazo amplíen mas, aunque estas estudian los papeles (en tu caso) de ingresos en USA, además verifican el inmueble en Colombia y potenciales codeudores de la deuda en el país, lo hacen ya que la entidad financiera no solo se limita a tomar el bien en garantía de la financiación, sino que el respaldo real son los ingresos del propietario y codeudores, las entidades Colombianas financieras solo otorgan créditos en pesos actualmente. Además debes considerar financiación alternativa (crédito en Usa con hipoteca en otro inmueble, financiación directa del vendedor en Colombia o un articular sobre hipoteca, financiación parcial sobre arrendamiento del inmueble, etc.) ten e cuenta que cualquier financiación implica pago de intereses a tercero que en el corto y mediano plazo implica reducción del capital final adquirido

Werner Acosta Betancourt
E-mail:
Ciudad: Buenos Aires, 26/04/2006 05:32 PM

Si se tiene un crédito hipotecario en Colombia y con recursos del exterior se realizan los pagos, incluyendo abonos a capital, que efectos tiene a nivel tributario?. Gracias, por sus comentarios.


Debes ver dos cosas a)impuestos en el país de residencia) impuestos en Colombia, A nivel de la declaración de renta anual en Colombia se puede descontar si importar si el pago proviene de recursos generados en Colombia o el exterior, dependiendo del país en que tributes (no manejo exactamente el caso argentino el cual es similar al colombiano) en general si tu envías dineros ganados en este país al exterior y los signas como inversión hacia el extranjero podrían ser sujetos a descuento pero siempre y cuando exista compromiso de restituir al país de residencia los rendimientos de los mismos (por ejemplo cuando vendas el inmueble en Colombia o los productos de su renta), desafortunadamente Colombia un no posee muchos acuerdos para evitar doble tributación con otras naciones (disculpa la respuesta tan general pero cada caso se debe analizar muy detalladamente.

Giovanni Ezenarro de Vargas
E-mail:
Ciudad: San José de Costa Rica, 26/04/2006 05:32 PM

Me gustaría conocer la metodología utilizada para que un Banco Colombiano le apruebe un préstamo para vivienda en Colombia , si uno vive en el extranjero?

Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado co Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito sino además los de potenciales codeudores en Colombia, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito, si vives en Costarica, desafortunadamente no conozco (creo no equivocarme) que alguna entidad colombiana cubra ya este mercado para hacer el análisis de tus ingresos allá y además coordinar de manera fácil el pago de tus cuotas, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en costa rica, etc.)

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	2 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Nicolas

E-mail:

Ciudad: New York, 26/04/2006 05:34 PM

Para Colombianos residentes en el exterior interesados en invertir en bienes raíces, cuales es la mejor forma de enviar el capital necesario para las inversiones y luego sacar las ganancias de estas?

Depende del valor a enviar existen además de los giros bancarios, casas de cambio, algunos comisionistas de bolsa con acuerdos en el exterior, cada uno con costos y facilidades diversas, la idea de usar estos medios es declarar el ingreso y salida de divisas, mucha gente ve fácil traer dinero en efectivo en sus viajes a Colombia (hasta 10.000USD) o sacar el dinero de sus cuentas en el exterior por cajeros en Colombia evitando algunos impuestos, el inconveniente es como demostrar la fuente de estos dineros sobre todo en copras de inmuebles considerables

Carla

E-mail:

Ciudad: Nueva York, 26/04/2006 05:34 PM

Que penalidades o impuestos hay que pagar para comprar una propiedad en Colombia cuando se esta en el exterior? Como se hace la transferencia de fondos de un país al otro?

Debes distinguir cosas y tributos en Colombia y en USA. El que compra en Colombia paga sobre el valor de la transacción gastos notariales 0,25%, beneficencia 1%, registro 0,5%, mas los gastos de los poderes en el consulado, además de la retención sobre la transferencia en Colombia y la comisión por el giro bancario mas IVA, además anualmente impuesto predial que se puede descontar en renta, si vendes antes de dos años en Colombia aplica ganancia ocasional que de acuerdo al monto puede llegar al 39%, si arriendas y el uso es comercial debes declarar IVA recaudado. En USA además debes pagar por el giro a Colombia y además si registras este dinero como inversión en el exterior (si eres residente) debes pagar anualmente sobre los rendimientos que genere dicha inversión de acuerdo al bracket en el que se sitúen todos tus ingresos, al ingresar el dinero a USA (si vendes por ejemplo) debes pagar por la ganancia que genere dicha inversión

ANDRES


E-mail:

Ciudad: PINEVILLE, NC, 26/04/2006 05:35 PM

LA PREGUNTA OBLIGADA ES SABER CUALES SON LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA PODER OBTENER UN PRESTAMO PARA COMPRA DE BIEN RAIZ, BIEN SEA EN LA CIUDAD O EN EL CAMPO (CASA, APARTAMENTO O FINCA)

Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojala pronto otras, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito sino además los de potenciales codeudores en Colombia, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito, si vives en Carolina del Norte, desafortunadamente no conozco (creo no equivocarme) que alguna entidad colombiana cubra ya este mercado para hacer el análisis de tus ingresos allá y además coordinar de manera fácil el pago de tus cuotas, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	3 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Augusto **noriega**
E-mail:
Ciudad: san jose, Costa Rica, 26/04/2006 05:36 PM

Me gustaría saber que entidades financieras en Colombia ofrecen este tipo de servicio y que tipos de requisitos solicitan.

Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojalá pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, Bancolombia, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo

federico **arango**
E-mail:
Ciudad: Atlanta, Georgia, E.U, 26/04/2006 05:36 PM


Deseo comprar desde los Estados Unidos un Apartamento en Bogotá en la zona de Cedritos. Que debo hacer, como proceder, como tramitar el crédito, deseo pagarlo desde EU, como iniciar los trámites.

además puedes revisar la oferta de usados y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente
Respecto a la financiación primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojalá pronto otras, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Dicar
E-mail:
Ciudad: California, 26/04/2006 05:39 PM

Quisiera saber una persona que ha estado reportada por mala historia crediticia durante muchos años atrás en Colombia, pero que hoy tiene recursos monetarios en el exterior, puede aplicar a un crédito en algún banco fuera de Colombia? ya que allá la Asobancaria lo hará imposible. Es

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	4 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

posible financiar una vivienda desde USA y financiarla en dólares?, oh cual es la forma posible ?

Hoy la historia de crédito no se comparte desde Colombia con otros países (aun), pero debe tener en cuenta que en Usa por ejemplo no es factible que usted tome un crédito para compra de inmueble en Colombia como si lo puede hacer para compra en otros países (Canadá por ejem) en los que la banca estadounidense esta integrada, si posee recursos podría solucionar sus deudas en Colombia y aplicar a un crédito por ejemplo con entidades financieras colombianas

Respecto a la financiación primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado co Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Elisa

E-mail:

Ciudad: Washington, D.C., 26/04/2006 05:45 PM

Quiero comprar una propiedad al contado. que documentos necesito? como se transfieren los fondos? que impuestos hay que pagar? Necesito otorgar un poder a alguien en Colombia? cuantos meses dura el tramite? Como me dan el certificado de propiedad? El dinero se manda en dólares o en meses colombianos?

Debes distinguir cosas y tributos en Colombia y en USA. El que compra en Colombia paga sobre el valor de la transacción gastos notariales 0,25%, beneficencia 1%, registro 0,5%, mas los gastos de los poderes en el consulado, además de la retefuente sobre la transferencia en Colombia y la comisión por el giro bancario mas IVA, además anualmente impuesto predial que se puede descontar en renta, si vendes antes de dos años en Colombia aplica ganancia ocasional que de acuerdo al monto puede llegar al 39%, si arriendas y el uso es comercial debes declarar IVA recaudado. En USA además debes pagar por el giro a Colombia y además si registras este dinero como inversión en el exterior (si eres residente) debes pagar anualmente sobre los rendimientos que genere dicha inversión de acuerdo al bracket en el que se sitúen todos tus ingresos, al ingresar el dinero a USA (si vendes por ejemplo) debes pagar por la ganancia que genere dicha inversión, el tramite bien hecho puede tardar de dos a cuatro meses, debes empoderar a un familiar o abogado en Colombia para que te represente en todos los actos legales, en cualquier oficina de instrumentos publicos puedes pedir un certificado que indica el inmueble y su tradición (historia) siendo la ultima compraventa la que tu realizas, el dinero lo envías en la moneda del pais que resides y este al cursar por la entidad colombiana se traduce a pesos al la tasa que ese día negocie la entidad.

Santiago

Garzon


E-mail:

Ciudad: NEWARK DELAWARE USA, 26/04/2006
05:46 PM

qUE SERIA MUY BUENA IDEA QUE UNA PERSONA QUE VIVE ACA PUEDA COMPRAR SU CASA ALLA SIN TENER QUE PASAR POR TANTOS PROCESOS COMO LOS ACTUALES . SI CUANDO UNO VIVE ACA PUES AHUQUE CON DIFICULTAD PERO PUEDE LOGRAR SU SUEÑO DE TENER SU CASA O SINO PARA LOS NUESTROS ALLA EN COLOMBIA QUE EN AL MENOS PUEDAN TENER LO QUE FUE IMPOSIBLE CUANDO ESTABAMOS ALLA. GRACIAS POR SU ATTENCION SANTIAGO

Con el tiempo se dará, el TLC ayudara en el mercado inmobiliario a que halla mas servicios e innovación, a pesar que la banca no se abrirá para facilitarlos por lo menos en la primera etapa

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	5 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojalá pronto otras, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pagado en USA, etc.). Una alternativa es compra de contado, lo cual facilita el proceso

Graciela Laredo
E-mail:
Ciudad: Houston, TX, 26/04/2006 05:48 PM

Me gustaría obtener información acerca de cómo invertir en bienes raíces en Bogotá. Llevo 13 años fuera del país, soy profesional y trabajo para el gobierno estadounidense. Agradezco toda información, Sinceramente, Graciela Laredo

Primero debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dólares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Además debes considerar no solo los costos de comprar, los impuestos de cierre, etc tanto en Colombia como en USA donde resides, sino además los impuestos que se aplican en caso que desmaterialices las inversiones en tiempos cortos


Benjamin Suarez Quiroga
E-mail:
Ciudad: Caracas, 26/04/2006 05:49 PM

Gracias por esta oportunidad, Con mi esposa estamos interesados en invertir en Colombia, nos gusta el sector de la esmeralda, o sus alrededores, gracias, DIOS LOS BENDIGA.

Además puedes revisar la oferta de usados y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado de libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar cómo la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Primero debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dólares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	6 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

juliana

E-mail:

Ciudad: hamilton - Canada, 26/04/2006 05:50 PM

rosero

Cuales son exactamente los proyectos de vivienda o construccion en los cuales se puede invertir? en que ciudades de Colombia? Cual es la dinamica? De cuanto capital se requiere?

La oferta es muy aplanada nueva y usada aun si lo buscas para vivienda, renta o inversión. Solo un par de puntos para que consideres a) La dinamica inmobiliaria es mayor en las grandes ciudades por tanto los niveles de valorización y la rotación de inmuebles es mucho mayor en estas ciudades, ademas son los que mayor demanda poseen (bogota, medelli, cali). B) a nivel de inversión hoy Cartagena posee potencial interesante ya que es la puerta de ingreso que se esta proyectando con mas fuerza para inversión turística. El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Ademas debes considerar no solo los costos de comprar, los impuestos de cierre, etc tanto en colombia como en Usa donde resides, sino ademas los impuestos que se aplican en caso que desmaterialices las inversiones en tiempos costos

maria

E-mail:

Ciudad: bogota, 26/04/2006 05:51 PM

en pocos dias pienso salir del pais definitivamente pero me gustaria comprar una casa aqui, que tramites puedo hacer para comprarla desde el exterior, cual es la mejor manera de hacerlo?

Puedes revisar la oferta de usados antes o después de tu viaje y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria, ese tramite si es bueno que lo hagas antes de salir de pais), ademas de nombrar un apoderado en colombia en una notaria para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente


Primero debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

francina

E-mail:

Ciudad: Bogotá, 26/04/2006 05:54 PM

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	7 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Mi hermano vive en Estados Unidos (Houston, Texas) y esta interesado en invertir aqui en Colombia pero no sabe con quien contactarse y si que beneficios hay para él con respecto al credito en pesos

Primero debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riezgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado

Ademas debes consider no solo los costos de comprar, los impuestos de cierre, etc tanto en colombia coo en Usa donde resides, sino ademas los impuestos que se aplican en caso que desmaterialices las inversiones en tiempos costros

Respecto al credito en pesos si bien las tasas han bajado aun on altas respecto al nivel de intereses que pagan los bancos por colocación, a mi concepto personal las tasas no son bajas si lo comparas con el aumento de salrios, la inflación, etc.solo se ajustaron un poco, cualquier credito efecta la capacidad de construir capital a menos que su tasa sea inferior a la capacidad del bien de generar ingresos o valorización

Jesus F Saldarriaga
E-mail:
Ciudad: Quito, 26/04/2006 05:58 PM

Hace 6 años vivo por fuera de Colombia, las últimas cuentas bancarias las tuve Bancolombia, hace dos meses pregunté en una agencia de Conavi en Laureles Medellin si podía abrir cuenta para ahorrar y poder acceder a créditos y me lo negaron, entonces como se puede hacer para invertir en inmuebles sino se puede abrir cuentas.


Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado co Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo

analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.). Una alternativa es compra de contado, lo cual facilita el proceso

Aurora
E-mail:
Ciudad: Milano, 26/04/2006 06:04 PM

Siempre he estado interesada en adquirir un inmueble en los alrededores de Bogotá. Salí de Colombia cuando era una adolescente y en aquel entonces no se hablaba de estratos. Cuando veo por ej. la pag web de metrocuadrado, ponen el numero de estrato. Qué significa ese número ? Para un financiamiento se requiere tener cuentas en Colombia ? Qué garantías exigen ? Hay

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	8 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

control en los precios o existe un ente a quien consultar sobre el precio que a uno le piden, para evitar así usuras ? Gracias y felicitaciones por tan interesante foro

Lo mejor para asegurar precios es un avaluo del inmueble por parte de un experto y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Ademas debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Gabriel Galindo Torres
E-mail:
Ciudad: MEXICO, 26/04/2006 06:12 PM


Buenas tardes. Me gustaria me orienten respecto a los tramites que se tendrian que realizar para invertir una cantidad x de dinero en proyectos de construccion, si se tiene que pagar algun impuesto para mandar estos recursos, y posteriormente cual seria la carga impositiva para invertir por decir 200.000 dolares. Muchas gracias por su apoyo.

Debes analizar el tema impositivo desde la perspectiva de los dos paises si tributas en México, no manejo 100% el tema tributario mexicano pero Latinoamérica posee conrmas muy similares generalmente si resistras la salida de dinero como inversión en el exterior estas obligado a declarar los rendimientos de dicha inversión y tributar sobre estos, en Colombia si la inversión la haces por menos de 2 anos debes agar impuesto de ganancia ocasional (hasta 39%) sobre la utilidad qu te genere esta inversión a menos que te acojas a beneficios de inversión extranjera y la mantengas invertida por mas de 7 anos, los costos de enviar los dineros a colombia dependen de canal usado pero tipicamente considera en retencion, comisiones y megociaion de tasas de un 3% al 5% en cada sentido del envio

Analiza que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Fabio Lopez
E-mail:
Ciudad: London On. Canada, 26/04/2006 06:21 PM

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	9 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Puedo yo acceder a un credito para vivienda, teniendo en cuenta que ya tuve uno, y me fue embargada la casa debido a la crisis economica que atravece desde el 2002

Ademas debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo

analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.). Una alternativa es compra de contado, lo cual facilita el proceso

Jorge

Gonzalez

E-mail:

Ciudad: Bogotá, 26/04/2006 06:22 PM

Me gustaria que se evaluara el impacto de estas ofertas en el costo de la vivienda para las personas que vivimos aqui en Colombia. Nuestro poder adquisitivo no tiene competencia con alguien que trabaje en el exterior y eso elevaria los precios del mercado. Aunque es muy lucrativo para los constructores es una situación injusta para los que trabajamos en Colombia y ganamos en pesos Colombianos. Acaso debemos ahora salir del pais para poder acceder a lo mínimo que tenemos derecho que es una vivienda digna?. Es justo que personas que viven en el exterior con su demanda eleven los precios de la vivienda para los que vivimos en Colombia. Invito a los que estan muy bien en el exterior a que reflexionen en eso si es que aún les importa su pais.

El impacto es prácticamente nulo, según los estudios de mercado que tenemos los colombianos en el exterior económicamente en promedio se asemejan a un estrato 3 o 4 de los que residen en Colombia y demandan inmuebles entre \$30 y \$170 millones, ademas la cantidad de transacciones que estas personas pueden hacer no es equiparable con la cantidad de transacciones locales que actualmente se manejan en Colombia por año, por tanto es poco probable que la demanda del exterior eleve los precios demas en Colombia la demanda siempre ha sido algo inferior a la oferta total sumada nuevos y usados

Oscar

E


Bolivar

E-mail:

Ciudad: West Palm Beach, 26/04/2006 06:23 PM

Quisiera saber como hago para adquirir un credito hipotecario sin necesidad de viajar a Colombia, se que las escrituras se pueden tramitar con un poder a una tercera persona, pero como facilita el banco los tramites, documentos y firmas que se deben diligenciar con la entidad crediticia, ya que donde he averiguado me han dicho que debo hacerlo directamente en una oficina en Bogotá (pagares, cuenta corriente para el desembolso, etc). Autorizarían ustedes a su representación en Estados Unidos para tal fin?. Les informo que el no poder salir por cuestiones de cambio de estatus migratorio ha sido mi mayor barrera para invertir y se que es el caso de muchos conocidos que estamos legales en este país, tenemos el dinero y la intención, pero aún no podemos viajar a Colombia, muchas gracias.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	10 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Afortunadamente para usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojalá pronto otras, conozco de Conavi, Colpatria, Davivienda, BBVA, Bancolombia ya ofreciendo sus servicios en Miami, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo.

Además puedes revisar la oferta de usos y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado de libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos en Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar cómo la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente.

David

Martínez

E-mail:

Ciudad: Málaga, 26/04/2006 06:25 PM

Hola; buenas tardes quisiera saber los efectos que ocasionaría la inversión de bienes raíces en Colombia con respecto a la declaración de la renta ya que residí fuera de Colombia y aquí ya declaro renta al declarar en Colombia pagaría doble impuestos? me podrían indicar las pautas para declarar al inmueble ya que no soy residente en Colombia.

Debes analizar el tema impositivo desde la perspectiva de los dos países si tributas en España, generalmente si registras la salida de dinero como inversión en el exterior estás obligado a declarar los rendimientos de dicha inversión y tributar sobre estos, en Colombia si la inversión la haces por menos de 2 años debes pagar impuesto de ganancia ocasional (hasta 39%) sobre la utilidad que te genere esta inversión a menos que te acojas a beneficios de inversión extranjera y la mantengas invertida por más de 7 años, en Colombia el inmueble paga impuesto predial anual y si el inmueble(s) superan un tope de \$84 millones debe declarar renta, por su puesto este impuesto pagado en Colombia puede ser cruzado con el que paga por los rendimientos de la inversión en España (desafortunadamente Colombia no tiene suscritos acuerdos para evitar doble tributación con países donde hay población emigrante colombiana).

Analiza que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo dónde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dólares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado.

Manuel


Martínez

E-mail:

Ciudad: Calgary, Canadá, 26/04/2006 06:31 PM

¿Cómo hago para comprarme una casita en Gaira Magdalena, explíqueme cómo hacerlo desde esta

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	11 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

parte de canada

Ademas puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Jorge

Pineda

E-mail:

Ciudad: Miami, 26/04/2006 06:39 PM

Una compania registrada en la Florida puede comprar una propiedad en Colombia y que requicitos debe tener esa inversion.

Si o puede hacer, de igual forma debera nombrar u apoderado en colombia para realizar ali los tramites ante los entes competentes y registrar dicha inversion ante las autoridades de USA como inversion extranjera, tenga en cuenta que elo implica mantener informacion sobre los rendimientos de dicha inversion, en Colombia si la inversion la haces por menos de 2 anos debes pagar impuesto de ganancia ocasional (hasta 39%) sobre la utilidad que te genere esta inversion a menos que te acojas a beneficios de inversion extranjera y la mantengas invertida por mas de 7 anos, en colombia el inmueble paga impuesto predial anual y si el inmueble(s) superan un tope col\$84 millones debe declarar renta, por su puesto este impuesto pago en colombia puede ser cruzado con el que paga por los rendimientos de la inversion en USA

Alberto

Martin

E-mail:


Ciudad: Miami, 26/04/2006 06:40 PM

Deseo me comenten sobre un proyecto en Cartagena de Colpatria y de nombre Terrazas de San Sebastian. Seria buena inversion ? Localizacion ? etc Muchas gracias

Ademas puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Analiza que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversion) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursatil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	12 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado

andres

llorente

E-mail:

Ciudad: bogota, 26/04/2006 06:43 PM

POR FAVOR!!! NO SEAN INGENUOS!!! NO SE DEJEN ENGAÑAR!!! LES CUENTO MI HISTORIA: LA MADRE DE MI HIJA VIVE EN WASHINGTON. ME NOMBRO APODERADO PARA COMPRAR UNA CASA DE \$80.000.000 CON PRESTAMO DE COLPATRIA. COLPATRIA ASEGURO QUE LA CUOTA ERA DE SOLO \$567.000. SOBRE ESA BASE SE ARRENDO EL INMUEBLE, PERO A LOS DOS MESES ESTAN COBRANDO UNA CUOTA DE \$730.000, COBRANDO SEGUROS QUE NUNCA NOS DIJERON QUE COMPRARIAN. POR FAVOR, NO COMPREN POR INTERMEDIO DE COLPATRIA. LOS VAN A ENGAÑAR

AL compra con credito es bueno asesorarse de un especialita en temas financieros e inmobiliarios independiente a la misma entidad financiera, que les ayude a entender que estan realmente comprando y que realmente pagaran.

analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.). Una alternativa es compra de contado, lo cual facilita el proceso

mauricio

E-mail:

Ciudad: mexico, 26/04/2006 06:46 PM

es cierto que los extranjeros no pueden comprar tierra o vivienda en colombia?

La legislación permite que cualquier pesona natural o jurídica de cualquier pais invierta en colombia incluso en el mercado de fina raiz, a la fecha grandes consorcios y companias multinacionales asi com inversionistas privados poseen inmuebles en colombia con toda seguridad (juridica y financiera)

Alfredo

Chaves

E-mail:


Ciudad: Boston, 26/04/2006 06:49 PM

Podrian indicarme cual es el valor maximo de una vivienda sin tener que declarar renta. Me informaron que hay una norma para declarar renta basado en el valor de la vivienda. Muchas gracias.

en colombia el inmueble paga impuesto predial anual y si el inmueble(s) superan un tope col\$84 miilones debe declarar renta, por su puesto este impuesto pago en colombia puede ser cruzado con el que paga por los rendimientos de la inversión en USA

Debes analizar el tema impositivo desde la perspectiva de los dos paises si tributas en USA, generalmente si registras la salida de dinero como inversión en el exterior estas obligado a declarar los rendimientos de dicha inversión y tributar sobre estos, en Colombia si la inversión la haces por menos de 2 anos debes pagar impuesto de ganancia ocasional (hasta 39%) sobre la utilidad que te genere esta inversión aun

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	13 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

cuando no llegue al tope de declaración de renta a menos que te acojas a beneficios de inversión extranjera y la mantengas invertida por mas de 7 años

H

Almonacid

E-mail:

Ciudad: Miami., 26/04/2006 07:01 PM


Me gustaria que me respondieran las siguientes inquietudes: 1-Los planes de compra de vivienda desde el exterior aplican tambien para vivienda usada..? 2-Es obligatorio utilizar una fiducia, hay alguna forma legal que permita omitir intermediarios, costos adicionales para enviar el dinero a Colombia..? 3-Yo pago impuestos en USA por el dinero que obtengo, tendria que volver a pagar impuestos en Colombia. al enviar el dinero..? 4-Debido a la inseguridad de algunas partes del pais, tengo entendido que esta sujeto a aprobacion de la entidad bancaria si presta o no el dinero..de que depende.? 5-Que tan cierto es que las cuotas son fijas..? no volvera a pasar lo del UPAC..? en donde uno paga 3 veces el inmueble..? 6-Tienen los nombres de algunas empresas honestas a las que podemos contactar para mayor informacion..? 7-Si se tiene todo el dinero para la propiedad, sin financiacion como se hace para meterlo al pais y pagarle al vendedor del inmueble directamente..?

Claro que si, en este campo incluso se consiguen en muchos casos rentabilidades superiores a los de la vivienda nueva. No es obligatoria la fiducia en vivienda usada. La transacción puede ser directa con el propietario en colombia aunque dad que existen temas tributarios, cambiarios, poderes especiales, etc. Siempre recomendamos asesorarse bien de un experto en el tema. El envio del dinero colombia se sugiere por los canales sugeridos por el banco de la Republica para evitar problemas de lavado de activos aunque muchos en compras de bajo valor preieren traer el dinero en efectivo (hasta 10.000USD, o sacar el dinero de cuentas del exterior por cajero. Desafortunadamente si tributas en USA debes pagar impuestos y al tener bienes en colombia tambien (predial sobre el inmueble y renta si las inversiones son superiores a col\$84 millones) legalmente puedes descontar los impuestos pagos en un pais en el otro ya que desafortunadamente colombia no posee acuerdo con Usa para evitar la doble tributación, igual el envio de dinero entre paises para el caso Colombia tiene un impuesto y costos aprox del 3% al 6% de la transacción.

Afortunadamente para usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en Miami, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, el riesgo de la zona del pais no influye realmente en la asignación de creditos. Dependiendo del tipo de credito al que acceda las cuotas pueden ser fijas o no. Desafortunadamente en nuestra economia los Bancos se cubren dejando sus intereses ndexados a indicadores macroeconómicos como la inflación con lo cual si esta se dispara los creditos podrían subir de acuerdo a la modalidad concertada.

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	14 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

marisol

E-mail:

Ciudad: Omaha-NE-USA, 26/04/2006 07:02 PM

Tengo las siguientes inquietudes: Es requisito vivir en Miami o se puede hacer desde otra ciudad de los E.U.? Se necesita ser ciudadano o residente permanente de los Estados Unidos? En que ciudades de Colombia se puede comprar bienes raices con este programa?

Usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, banacolombia ya ofreciendo sus servicios en Miami, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo

Dado que la entidad requiere verificar ingresos de la persona que reside en el exterior esto solo se logra si posees trabajo estable y mejor si tributas aunque, la ley no define sobre citios en que este vedado invertir, revisa además la oferta de vivienda usada en la que puedes obtener buenas oportunidades

Roberto de la Vega

E-mail:

Ciudad: Madrid, España, 26/04/2006 07:06 PM


Tengo mis ahorros producto de 6 años de trabajo fuera en Euros en España y los quiero utilizar para pagar una parte de un apartamento en Bogotá. Cual es la mejor manera de hacer llegar el dinero en pesos a Colombia y cuales son los costos y comisiones del proceso?

Depende del monto puedes usar entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa, el costo aprox esta entre 3% y 6% del valor de la transacción, el envío a Colombia no necesariamente requiere que el banco sea el mismo en origen y destino ya que existen redes de transferencia global.

Además puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Debes si revisar el tema tributario desde la perspectiva de los dos países ya que al residir y pagar impuestos en España estas obligado y al invertir en Colombia a tributar sobre la misma en Colombia

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	15 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

A.Mora

E-mail:

Ciudad: Futura, 26/04/2006 07:12 PM

Invertir en Colombia es tan seguro como invertir en Bagdad, ademas el dia que usted decida irse a disfrutar de su "inversion" seria bueno que fuera preparado (a) para sobrevivencia en la selva mientras vende su propiedad para pagar su rescate si es que vuelve a la libertad. Si usted esta en el exterior invierta en el pais donde esta asi tiene mas control de lo que tiene.

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo esarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado, La inversión no implica que debas habitar los inmuebles.

Sabias que muchas de las empresas lideres globales en inversión adquieren inversiones en paises de alto riesgo y obtienen excelente rentabilidad?

Ma.

Consuelo

Cantor

E-mail:

Ciudad: New York, 26/04/2006 07:14 PM

LA VERDA NO SE A QUE LE LLAMAN USTEDES INVERTIR EN COLOMBIA YA QUE SI SE TRATA DE VIVIENDA PRIMERO QUE TODO POR LA OFERTA QUE ESTAN HACIENDO ANTIOQUIA COMPLETA SALIO DE COLOMBIA, EN SEGUNDO LUGAR CALI Y EL EJE CAFETERO Y POR ULTIMO BOGOTA Y ALGUNAS CIUDADES MAS LO CUAL DEMUESTRA QUE ESTO ES TAN SOLO UN NEGOCIOMAS DE LOS QUE LE HA PUESTO EL PRESIDENTE URIBE A SUS CONCIUDADANOS ANTIOQUEÑOS YA LOS TRASLADO DE ANTIOQUIA A BOGOTA Y AHORA PRETENDE QUE EL RESTO DE LOS COLOMBIANOS "INVIRTAMOS EN ANTIOQUIA" A PARTE DE QUE LOS POSECIONO EN CUANTO CARGO PUBLICO EXISTE EN COLOMBIA QUE NO ES DE ELECCION POPULAR, SE PUEDE IVERTIR EN UN PAIS QUE VIVE UNA CONSTANTE GUERRA? INVERTIR ES ADQUIRIR VIVENDA ESTRATOS 5 Y 6? ETC?

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo esarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado, La inversión no implica que debas habitar los inmuebles.


Benjamín

E-mail:

Ciudad: Londres, 26/04/2006 07:18 PM

paisanos no inviertan el colombia en propiedad solo si se van regreasr a Colombia del todo ya que lo que inviertan la ganacia no justifica la invercion ya que nadie le da cuenta de lo producido de las rentas y ud tiene que pagar las cuotas de financiacion si viven en Europa compren por aca y si algun dia regran vendan y cvomprnapan en colombia por aca la inversion en propiedad si es un buen negocio en colombia es negocio para el que le vende y la propiedad sube de precio poco

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	16 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo esarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado, La inversión no implica que debas habitar los inmuebles. Ademas en Colombia con solo 10.000 euros pueden hacerse excelentes negocios en finca raiz, cosa que dificilmente en USA o Espana por ejemplo se pueden hacer con un capital tan bajo y sin endeudarse

AUGUSTO

SERNA

E-mail:

Ciudad: houston, 26/04/2006 07:24 PM

Me gustaria contactarme con algun broker para que me pudiera asesorar en la compra de vivienda

A asesorarte debes tener en cuenta que no todos los agentes inmobiliarios (con el respecto de muchos colegas) manejan temas tan complejos como mercadeo de inmuebles (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes para el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, desafortunadamente aunque muchos ofrezcan asesoria son pocos los que realmente estan en capacidad de asesorar integralmente a un colombiano que reside en el exterior

luz

karime

borras

E-mail:

lborras@hotmail.com

Ciudad: simpsonville sc usa, 26/04/2006 07:28 PM

me parecen fabulosos todos los articulos del tiempo ademas que nos mantienen actualizados a los que vivimos en el exterior de la situacion el pais felicitaciones

Excelente entre mas colombianos en el exterior comprendan que el tema es de asesorarse bien y acceder a uena información el tema generara mas beneficios a todos, tu puedes apoyar estas ideas difundiendo la información y sugiriendo a mas colombianos que se interen por el tema los puntos de información que te llamen la atención

pedro


nieto

E-mail:

Ciudad: valencia- españa, 26/04/2006 07:35 PM

hola mi pregunta es; estoy interesado en comprar vivienda nueva en medellin desde hace tiempo, y queria saber si lo puedo hacer sacando un prestamo directamente desde españa y comprarla

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	17 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

en efectivo en colombia, existe algun problema; es posible? demostrando que el dinero proviene de un prestamo. y tambien queria saber cuales bancos trabajan desde españa para la compra de vivienda desde el extranjero. gracias

Claro que si, ademas puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Analiza que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado. Usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, ya ofreciendo sus servicios en Madrid

Eduardo

Vidal

E-mail:


Ciudad: Toronto, 26/04/2006 07:50 PM

Si un extranjero desea comprar por inversión una propiedad en Colombia, más precisamente en Cartagena con fines turísticos, y de contado, ya que puede obtener financiación en su país de origen: 1. Puede girar a través de un banco el valor de la propiedad para pagar al constructor o propietario 2. Puede comprar nuevo y usado? 3. Puede arrendar esa propiedad y hacer que le giren el valor neto de los arriendos? 4. Puede vender posteriormente la propiedad y hacer que le giren el valor de la operación? 5. Que requisitos requiere cumplir para hacer estas operaciones: primero de compra y posteriormente de venta?

Si un extranjero puede invertir en finca raíz con todas las garantías jurídicas y tributarias, se sugiere usar los medios definidos por el banco de la república (entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa) que permitan verificar el ingreso de dineros y evitar lavado de activos, el bien puede ser nuevo o usado, el bien puede venderse o arrendarse (debe tener en cuenta la tributación de su país de origen respecto a la inversión extranjera que realiza ya que debe pagar impuestos sobre los ingresos que por la misma requiere y además impuestos sobre el bien adquirido como predial, renta e IVA si el bien es arrendado para comercio)

Al vender la propiedad en Colombia si solo la tiene menos de dos años debe pagar un impuesto llamado ganancia ocasional pero si mantiene su inversión más de 7 años está exento de algunos tributos, nuevamente sobre la utilidad que le genere esta inversión debe pagar a la administración de impuestos de su país de origen lo que correspondan por rendimientos de inversión.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	18 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Nixon Sanchez Patiño
E-mail:
Ciudad: La Romana (R. Dominicana), 26/04/2006
07:57 PM

Me gustaria que se profundizara la información sobre la manera de acceder a creditos para compra de vivienda en Colombia para quienes trabajamos como independientes en el exterior. lo mas concreto posible. Yo he aberiguado y resulta a primera vista muy dificil. Gracias.


Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito, si vives en R Dominicana, desafortunadamente no conozco (creo no equivocarme) que alguna entidad colombiana cubra ya este mercado para hacer el análisis de tus ingresos alla y ademas coordinar de manera facil el pago de tus cuotas, analiza formas alternaticvas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en R Dominicana, etc.) o compra de contado, no siempre es malo empezar con algo pequeño de buena rentabilidad e ir progresando

Diego Sanchez
E-mail:
Ciudad: San jose costa rica, 26/04/2006 08:03
PM

Mi inquietud radica, en el hecho de residir en Costa Rica, ¿como puedo acceder a la compra de un bien inmueble en Colombia contando con financiación allá, desde acá?

Primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito, si vives en Costa Rica, desafortunadamente no conozco (creo no equivocarme) que alguna entidad colombiana cubra ya este mercado para hacer el análisis de tus ingresos alla y ademas coordinar de manera facil el pago de tus cuotas, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en costa Rica, etc.) o compra de contado, no siempre es malo empezar con algo pequeño de buena rentabilidad e ir progresando

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	19 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Fabio

E-mail:

Ciudad: orlando, 26/04/2006 08:11 PM

Mas que una pregunta quiero compartir mi experiencia. Con mi esposa compramos un apartamento en Bogota cerca a Modelia, al poco tiempo tuvimos la oportunidad de venir a trabajar a USA y tratamos de venderlo.. pero no pudimos... Asi que lo dejamos como inversion. Despues de al rededor de 5 annos finalmente tomamos la decision de venderlo. Hay muchas razones pero muchas de ellas son las de quitarnos un dolor de cabeza. Los tramites son imposibles. Comprar, enviar la plata.. eso es lo de menos. La asociacion del conjunto se reune cada mes, por obvias razones no podemos asistir.. pero aunque hemos explicado esto mil y una veces, no nos perdonan la multa. Cualquier tramite como todo en colombia es una pesadilla. Para venderlo.. uff otro gran problema. Asi que mi consejo es .. pienselo muchas veces antes de comprar..

La situación de un colombiano en el exterior es particular, para ello deben saber asesorarse ya que no todos los agentes inmobiliarios (con el perdon de algunos de mis colegas) manejan temas tan complejos como mercadeo de inmuebles (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes para el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, desafortunadamente aunque muchos ofrezcan asesoria son pocos los que realmente estan en capacidad de asesorar integralmente a un colombiano que reside en el exterior

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo esarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con nivels de riesgo bajo y moderado, La inversión no implica que debas habitar los inmuebles.

Carlos


E-mail:

Ciudad: Houston, Texas, 26/04/2006 08:34 PM

Veo que entre los requisitos existe uno que dice"certificado de residencia del pais en que se encuentre", significa esto que si alguien esta interesado en comprar y no es ciudadano legalizado no podra aspirar a esto?, trabajan Uds. con la MIGRA USA?, triste no?, que hasta en su propio pais haya discriminacion en este sentido.....

Usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	20 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo

Dado que la entidad requiere verificar ingresos de la persona que reside en el exterior esto solo se logra si posee trabajo estable y mejor si tributas aunque no mandatorio, eso es a criterio de cada entidad

Dino Bermudez
E-mail:
Ciudad: Miami - Usa, 26/04/2006 09:45 PM

Quisiera saber si puedo ayudarle a una hija que vive en Bogota, a comprar una vivienda de interes social, y cuanto seria lo maximo que puede comprar y cual seria mi aporte mensual y la cuota Inicial. Y otra inquietud seria si yo puedo comprar un apartamento para disfrutarlo, pensando en el retiro.

Si claro, aunque la VIS se ha definido para que el comprador ademas se beneficie de subsidios que entrega el estado por medio de diversas entidades (entre ellas cajas de compensación) el valor del subsidio depende del valor del inmueble. Allí usted le puede ayudar en el pago de cuotas por ejemplo aunque para aprobacion del subsidio la persona debe residir en colombia por tanto todo el tramite se deberia hacer a nombre de su hija en ningun caso el inmueble podria estar a su nombre o compartido, el subsidio ademas aplica para vivienda nueva o usada

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente


carlos campuzano
E-mail:
Ciudad: miami, 26/04/2006 10:49 PM

Es verdad que al tener una propiedad de mas de 80.millones de pesos se tiene que pagar impuestos y obligatoriamente debe declarar renta en Colombia.

Si exactamente si su patrimonio (todos los bienes en colombia) suman mas de col\$84 millones, pero tranquilo e predial que usted pague por el inmueble se puede deducir de la renta a pagar, ademas de los gastos que el mismo generase si este genera renta, un buen asesoramiento tributario le puede ayudar a que el pago sea incluso cero o negativo

Ademas tenga en cuenta que si usted tributa en USA y usted envio el dinero como inversión, implica que debe declarar sobre los rendimientos que la misma genere, en USA es factible descontar los impuestos ya pagos.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	21 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, e incluso esta en asesorarse bien

Jorge

Londono

E-mail:

Ciudad: Århus, Dinamarca, 26/04/2006 11:43 PM

Yo adquiri la ciudadanía danesa hace ya 26 años y por o tanto perdi la ciudadanía colombiana. Puedo yo comprar por ejemplo un apartamento o una casa en Colombia? Atentamente. Jorge Londono

Si un extranjero puede invertir en finca raíz con todas las garantías jurídicas y tributarias, se sugiere usar los medios definidos por el banco de la república (entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa) que permitan verificar el ingreso de dineros y evitar lavado de activos, el bien puede ser nuevo o usado, el bien puede venderse o arrendarse (debe tener en cuenta la tributación de su país de origen respecto a la inversión extranjera que realiza ya que debe pagar impuestos sobre los ingresos que por la misma requiere y además impuestos sobre el bien adquirido como predial, renta e IVA si el bien es arrendado para comercio)

Al vender la propiedad en Colombia si solo la tiene menos de dos años debe pagar un impuesto llamado ganancia ocasional pero si mantiene su inversión mas de 7 años exenta de algunos tributos, nuevamente sobre la utilidad que le genere esta inversión debe pagar a la administración de impuestos de su país de origen lo que correspondan por rendimientos de inversión.

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

William


García

E-mail:

Ciudad: Los Angeles, 26/04/2006 11:56 PM

Para muchos colombianos en el exterior, la compra de vivienda se convierte en una empresa irrealizable porque muchos salieron del país dejando deudas con instituciones financieras. Veo que para la compra de vivienda es una exigencia acudir a esas mismas instituciones por lo cual la mayoría nos abstenemos de realizar la compra por la imposibilidad de calificar para cualquier programa. ¿Qué posibilidades existen para nosotros/ Financiación directa de bancos en Estados Unidos?

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	22 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Hoy la historia de credito no se comprate desde colombia con otros paises (aun), pero debe tener en cuenta que en USA por ejemplo no es factible que usted tome un credito para compra de inmueble en colombia como si lo puede hacer para compra en otros paises (Canada por ejem) en los que la banca estadounidense esta integrada, si posee recursos podria solucionar sus deudas en colombia y aplicar a un credito por ejemplo con entidades financieras colombianas

Respecto a la financiacion primero debes saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado co Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

William

Mayorga

E-mail:

Ciudad: Toronto, Canada, 27/04/2006 12:37 AM

Quisiera darle un apto para mi hermana y mi madre, y quisiera fuera a nombre de mi mama. Un banco en colombia me podria prestar dinero si la vivienda esta a nombre de otra persona ? que opcion tendria para este caso ? Gracias

Usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, banacolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en CANADA, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Alejandrina


Uribe-Betancourt

E-mail:

Ciudad: Valencia, Venezuela, 27/04/2006 12:48 AM

Estoy en Venezuela, hasta donde tengo entendido estos planes para adquirir vivienda desde el exterior sólo aplican en Estados Unidos y España, que pasa con quienes estamos en Venezuela, que es un país vecino, pero que tiene el problema del control de cambio, lo que dificulta sacar

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	23 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

divisas nacionales o extranjeras, cómo se aplicaría el credito para quienes estamos aquí. Muchas gracias.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en CANADA, etc.)

No estoy seguro si davivienda ya esta operando en Venezuela dados sus puntos ali

MARTIN

CALLE

E-mail:

Ciudad: sydney,australia, 27/04/2006 12:50 AM

ACTUALMENTE RESIDI EN AUSTRALIA,PERO COMIENZO A VIVIR EN NUEVA ZELANDA Y DESEARIA OBTENER INFORMACION PARA FINANCIACION DE UNA CASA EN COLOMBIA,QUE REQUISITOS DEBO TENER?GRACIAS POR LA INFORMACIÓN

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en N Zelanda, etc.)

agustin

alomia


E-mail:

Ciudad: los angeles california, 27/04/2006 01:05 AM

me gustaria saber donde poder comprar en bogota por un valor aproximado de 150.000.000.00 apartamento con parqueadero bien ubicado, para finaciarlodesde la ciudad donde vivo, enviarme lo mas pronto posible como calificar para obtener el prestamo, cuales son los requisitos para un ciudadano Colombiano y ahora ciudadano Americano.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	24 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Darleen

E-mail:

Ciudad: Brisbane, 27/04/2006 01:06 AM

Podrian confirmar las ventajas y/o desventajas de comprar vivienda a traves de un credito en colombia o adquirir una con un credito en el exterior?

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, escoger los intereses a pagar en Colombia o USA dependen finalmente de la rentabilidad del negocio a hacer y la facilidad de acceso a ellos

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Wolfgang

Rodriguez


E-mail:

Ciudad: Los Angeles, USA, 27/04/2006 01:39 AM

Hay alguna posibilidad de comparar propiedades en Colombia por intermedio de bancos en USA directamente? Gracias

Los bancos en USA no prestan sobre hipoteca de inmuebles en Colombia ya que la legislación no lo permite y ademas no esta totalmente integrada la banca de los dos paises, desde usa se puede comprar sobre hipoteca solo en algunos paises como Canada por ejemplo), una alternativa son bancos colombianos con oficinas en USA.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	25 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Espana, etc.)

Alba **Gutierrez**
E-mail:
Ciudad: Londres, 27/04/2006 02:12 AM

Soy ciudadana colombiana residente en el exterior, pensando que cuando me llegue la epoca de jubilarme me encantaria regresar a mis origenes y pasar mis ultimos anos alli. No me explico como uno puede comprar vivienda en Colombia desde el exterior si los bancos nacionales no nos permiten abrir cuentas corrientes. Hace tres meses fui informada por varios bancos que desafortunadamente la legislacion bancaria no me permitia abrir una cuenta a mi nombre en Colombia. Seria interesante saber la razon de esta legislacion o si fue que cambio en los ultimos dias. En espera de resolver mis inquietudes con sus comentarios. Cordialmente Alba Gutierrez


Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulacion vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Juan **Pablo** **Durán**
E-mail:
Ciudad: Barcelona-España, 27/04/2006 02:31 AM

Me encuentro interesado en conocer la nueva modalidad de Crédito Hipotecario para Colombianos en el Exterior, para la adquisición de vivienda nueva o usada en Colombia. Agradecería me pudieran informar de las empresas en España que se encargan de tramitar la financiación.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulacion vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	26 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Espana, etc.)

Olga Lucia Restrepo
E-mail:
Ciudad: Hamburgo (Alemania), 27/04/2006 03:15 AM

soy Colombiana y estoy casada con Aleman desde hace 3 anos y vivimos en Hamburgo (Alemania) mi esposo esta interesado en comprar una finca en la zona Cafetera(cerca de Manizales) pero el quiere informarse como puede realizar el pago. y si la propiedad puede quedar a nombre de el.por que en Colombia no nos permiten abrir una cuenta bancaria,por que no vivimos alli y hay personas que le dicen que el no puede comprar propiedad alli. entonces quisieramos que nos aclararan estas dudas. gracias por su colaboración. Olga Lucia Restrepo Stephan Wallocha

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Alemania, etc.)


Cualquier extranjero puede invertir en finca raiz en colombia con todas las garantias jurídicas y financieras

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

COLOMBIANA
E-mail:
Ciudad: MADRID, 27/04/2006 03:22 AM

Quisiera saber los requisitos para comprar apto o casa en Bogotá, actualmente tengo una renta en Colombia de \$900.000 de una propiedad que tengo alquilada y quiero saber si esa renta se toma en cuenta para que me den un credito hipotecario, además mi marido y yo tenemos nómina

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	27 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

actual en la ciudad donde residimos en España...gracias a quien me pueda informar.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es fácil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cobertura no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en Alemania, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

manuel

escalante

E-mail:

Ciudad: Londres, 27/04/2006 03:33 AM

por favor quisiera recibir más información de como comprar propiedad privada en Colombia, gracias.

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

olga

lucia


garcia

E-mail:

Ciudad: San Sebastián España, 27/04/2006 03:34 AM

saludos quisiera saber si mi esposo que es español puede acceder a un crédito en Colombia para comprar vivienda y también saber como sería para hacerla como una donación.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	28 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Lo optimo es que tu y el sean los que tómenle credito. Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, banacolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Alemania, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

OSCAR

MANJARRES

E-mail:


Ciudad: Puerto ordaz ,Venezuela, 27/04/2006

04:14 AM

FIRME UNA O/C CON UNA CONSTRUCTORA EN BUCARAMANGA EL 18/04/06 APROVECHANDO UNAS VACACIONES. SE CONVINO QUE LAS CUOTAS INICIALES Y EL PAGO DEL PRESTAMO SE HARIA EN DEPOSITO DE UNA CUENTA DEL CITIBANK, YO LES INFORME QUE EN VENEZUELA EXISTE UN CONTROL CAMBIARIO Y ESTO NO ERA POSIBLE PERO ELLOS DIJERON QUE LO HAN HECHO EN OTREAS OPORTUNIDADES. AL QUERER HACER LOS DEPOSITOS RESPECTIVOS EL BANCO NO LOS ACEPTA POR QUE ES UNA CUENTA DE COLOMBIA Y EL REGIMEN CAMBIARIO NO LO PERMITE. YA ELLOS ESTAN EN CONOCIMIENTO. ME PLANTEARON COMPRAR DOLARES Y HACER GIROS A TRAVES DE UNA CASA DE CAMBIO. LES EXPLIQUE QUE NO ES POSIBLE EXPORTAR DOLARES POR EL CONTROL CAMBIARIO Y PARA OBTENER DOLARES LA UNICA FORMA ES MERCADO NEGRO Y HAY LEGISLACION SOBRE LA MATERIA DONDE HAY MULTAS Y PENAS DE CARCEL DEPENDIENDO EL CASO. CONSIDERO QUE NO SE PUEDE LLEVAR A CABO LA NEGOCIACION , PERO QUIERO RESGUARDARME. HASTA EL PRESENTE NO SE HA DADO NINGUN PAGO PERO QUIERO LA ANULACION DE LA O/C OSCAR MANJARRES H.

El caso venezuela es particular no solo por el control e cambios existente sino ademas por los cupos tan bajos que asignan para envio de dinero al exterior, en los casos de compra es bueno asesorarse de un experto financiero e inmobiliario y no solo contar con la asesoria de la constructora. Desafortunadamente (con el perdon de algunos colegas asesores inmobiliarios) no todo el mundo posee el conocimiento para dar este soporte a quienes viven en el exterior y pecan al asumir que las transacciones desde cualquier pais hacia colombia son iguales

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	29 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Le sugiero revisar la promesa firmada con la constructora y ver si este punto quedo por escrito y ellos sugieren una transacción que legalmente no es factible, de ser asi basado en este punto puede solicitar la cancelación de la promesa y si la entidad reconoce que se equivoco al asumir ligeramente que el tramite era facil deberia colaborarle en anular la transacción sin que existan perjicios.

andres becerra (I PARTE)

E-mail:

Ciudad: MIAMI, 27/04/2006 04:40 AM

La verdad invertir en vivienda en Colombia es bueno si uno se va a vivir en ella ¡ya!, o si es un regalo para mamá que vive allí. De resto no es buena inversión, la valorización o plusvalía no es mucha, además por que estamos alcanzando limites de sobreoferta en vivienda, por esta razón los potenciales propietarios tienen mucho de donde escoger así que los precios no tienden a subir (mal negocio si piensa revender después) por otro lado para arrendarla pasaría exactamente lo mismo; pero como dije antes si es para vivir allí ¡ya! es buen negocio ya que existen facilidades de crédito, tasas de interés bajas, variada y abundante oferta etc.

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, además invertir no implica habitar el inmueble

andres becerra (II PARTE)

E-mail:

Ciudad: MIAMI, 27/04/2006 04:41 AM

Por otro lado es mejor invertir por ejemplo en Florida, Texas, Barcelona etc. Existen muchas y creativas facilidades de compra (para extranjeros en el exterior) financiamientos a largo plazo, cuotas fijas con posibilidades de refinanciación que por una propiedad de US\$150.000 terminaría pagando muchas veces 700 dólares mes y teniendo en cuenta que el mínimo aquí oscila entre 1000 y 1400. La valorización de la propiedad anual por ejemplo oscila promedio entre 19% a 30% (Florida).

Invertir en el mercado internacional de bienes raíces no es malo, el inconveniente para un emigrante colombiano son los niveles de inversión altos no asequibles para todos, debes tener en cuenta el tema tributario del país donde inviertes y donde resides el cual si eres colombiano no es ventajoso en todos los mercados en los cuales en promedio la carga impositiva es del 30%, además en cualquier caso de inversión la ley podría favorecer más al que posee la nacionalidad de lugar donde se ubica el bien inmueble, por tanto para los colombianos siempre será más favorable la legislación colombiana


Marcela Rodriguez

E-mail:

Ciudad: Madrid, 27/04/2006 04:50 AM

Hola, yo compre un apartamento desde España, estoy pagando el 30% en cuotas hasta diciembre, el resto el 70% lo deseo pagar de contado, pero no se como se hace. Mi banco en España tiene que hacer un cheque o llevo todo el dinero en efectivo? que serían euros, en fin no se que hacer. gracias.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	30 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

El dinero lo debes enviar por cualquiera de los canales sugeridos por el Banco de la Republica, el mas usado es un giro bancario de tu banco a un banco corresponsal en Colombia (ojala en el que el receptos que puede ser tu apoderado en Colombia posea cuenta) el costo del l envio esta entre 3% y 6% del monto girado aca deben declarar procedencia y uso de los recursos. Ahora la legislación colombiana no permite traer dinero en efectivo o titulos valores en sumas superiores a 10.000USD so pena de decomiso aun si es de buena procedencia

Alexander

Becerra

E-mail:

Ciudad: Pordenone Italia, 27/04/2006 04:56 AM

Desde hace tiempo he estado interesado en adquirir un apartamento en Bogotá. Quisiera saber si es posible obtener un financiamiento en Colombia aún siendo residente en el exterior.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Italia, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y frm de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los imuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Carlos

Mejia


E-mail:

Ciudad: Regensburg, 27/04/2006 05:01 AM

Si un colombiano residente en el extranjero compra un bien raiz para uso privado en Colombia a nombre del mismo, dicha situacion que implica frente la oficina de Administracion de Impuestos en Colombia?. Gracias

En colombia el inmueble paga impuesto predial anual y si el inmueble(s) (sumado al capital que aca posea) superan un tope col\$84 millones debe declarar renta, por su puesto este impuesto pago en colombia puede ser cruzado con el que paga por los rendimientos de la inversión en USA

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	31 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Debes analizar el tema impositivo desde la perspectiva de los dos países si tributas en Alemania? (disculpas no reconocen la ciudad), generalmente si registras la salida de dinero como inversión en el exterior estas obligado a declarar los rendimientos de dicha inversión y tributar sobre estos, en Colombia si la inversión la haces por menos de 2 años debes pagar impuesto de ganancia ocasional (hasta 39%) sobre la utilidad que te genere esta inversión aun cuando no llegue al tope de declaración de renta a menos que te acojas a beneficios de inversión extranjera y la mantengas invertida por mas de 7 años

Con un buen asesoramiento tributario puedes optimizar el pago de impuestos en los dos países

Carlos

Mejia

E-mail:

Ciudad: Regensburg, 27/04/2006 05:09 AM

Que significa exactamente "Definir si se quiere registrar la compra como inversión o donación." y que implicaciones tiene cada una de las dos opciones frente a la Administración de Impuestos en Colombia. Gracias

Donación implica que el bien adquirido lo "regalas" a ciertas entidades y programas definidos por el gobierno colombiano generalmente por medio de ONGs, inversión implica que el dinero proviene de otro país y estará de manera transitoria en el país, este último paga impuestos siempre y cuando la misma se haga por menos de 7 años

Eduardo

Cadavid

E-mail:

Ciudad: Coral Springs, FL, 27/04/2006 05:41 AM

Compré un lote sobre el mar en Cartagena. El vendedor quedó de registrar el lote con el A Codazzi pero no lo ha hecho aun. Note que el lote de enseguida no tiene acceso a las vías y no me han dado respuesta a esta pregunta. Que debo hacer para protegerme de este problema? Quien queda con la obligación de darle servidumbre. Anticipo las gracias por su respuesta. Eduardo Cadavid

Desafortunadamente en el esquema colombiano la verificación de las transacciones corresponde exclusivamente a las partes que realizan la misma (comprador y vendedor), por lo que siempre es bueno asesorarse de un experto financiero inmobiliario para cualquier transacción. En este caso cualquier inmueble debe existir legalmente antes de cualquier transacción (registro e inscripción ante las autoridades distritales y de acuerdo con los permisos de urbanismo o uso otorgados en los planes de ordenamiento del municipio, en la transacción se clarificara a cual de las partes le corresponde una u otra actividad, el hecho de elevar a escritura cualquier transacción le da un marco de protección a los acuerdos pactados, es difícil darle una respuesta dada la poca información suministrada

Willoughby

Lloyd


E-mail:

Ciudad: Hamden, CT. USA, 27/04/2006 05:46 AM

Necesito información sobre como comprar propiedad en Colombia, que ciudades son gestoras. Gracias,.

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	32 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, ademas invertir no implica habitar el inmueble

Bogota, Cartagena, Medellin y Cali son excelentes plazas dada la valorización, demanda y proyeccion

Zambrano

E-mail:


Ciudad: Köln, Alemania, 27/04/2006 05:46 AM

Seguro que mas de uno queremos invertir en Colombia, pero de que vale la motivación si nadie te responde las inquietudes, ni nadie se pone contigo en contacto? Será que nuestros vededores no tienen tiempo de leer esta seccion del ELTIEMPO? Levvo meses escribiendo sin respuesta alguna. Ojala y alguien en Colombia se preocupe por pellizcar a los representantes de las Inmobiliarias, bancos etc. que quieren ganar clientes. Gracias, me gustaría que me escribieran para que me aconsejaran en la compra. Gracias

Para invertir se requiere un buen asesor con una capacitacion especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebles (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes para el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves no es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, desafortunadamente solo conozco muy pocas companias con este perfil

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, ademas invertir no implica habitar el inmueble

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	33 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

bladimiro

E-mail:

Ciudad: frankfurt, germany, 27/04/2006 05:49 AM

hay algun programa que ofrezca un entidad bancaria para personas residentes en otros paises diferentes a espana o USA, por ejemplo alemania, si es afirmativo me podrian indicar cuales son esas opciones, gracias

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en alemania, etc.)

Gerardo

Morales

E-mail:

Ciudad: New York, 27/04/2006 05:57 AM


Estamos interesados en conocer las regulaciones sobre inversiones en finca raiz en Colombia. Nos encontramos explorando la posible compra de una compania dedicada a la construccion de edificios de apartamentos en Colombia, la cual cuenta con activos representados en terrenos urbanos

Deben revisar el tema relacionado con inversión extranjera (en la pagina del naco de la republica o de la presidencia de la republica) y los beneficios que existen dependiendo del monto y tiempo de la misma, ademas depende de cómo realice la inversión ya que puede ser una compania del exterior que adquiera una en Colombia y puede ser inversión de particulares en companias colombianas. Ademas la modalidad puede implicar la comprar del 100% de las acciones o solo de un porcentaje que les de control sobre la misma. Siempre es bueno contar ademas con asesoria de u experto en este tema

El mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado, el tema de construcción puede generar rentas superiores incluso

Es importante y creo que lo han contemplado realizar un estudio de mercado antes de realizar cualquier inversión ya que el tema tributario implica el pago de tributos para un inversor extranjero diferentes al restituir los ingresos al pais de origen de la inversión ademas de los tributos que deben pagar en el pais que genera la misma sobre sus dividendos

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	34 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Sara

E-mail:

Ciudad: Bogota y USA, 27/04/2006 06:09 AM

Osonnell

Necesito saber si mi esposo estadounidense y residente en USA puede comprar el 50% de un inmueble conmigo en Colombia y los requisitos para ello.

Lo optimo es que tu y el sean los que tómenle credito. Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Diana

E-mail:


Ciudad: Pompano Beach, FL, 27/04/2006 06:14 AM

Silberman

Hace algunos meses solicitamos condiciones de prestamo de vivienda para compra de inmueble en Barranquilla. Fue enorme la sorpresa de encontrarnos con las condiciones que imponen las corporaciones colombianas. Cuando en casi todo el mundo un prestamo depende del historial de credito del interesado, en Colombia todavia exigen una cuota inicial desproporcionada (40% por vivir en el exterior). Es inaudito que se limiten arbitrariamente las posibilidades de inversion en finca raiz colombiana a colombianos que tienen ingresos altos y buenas condiciones economicas en el exterior.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la dificultad radica en que no es facil para una entidad bancaria cotejar datos de ciudades en las que no posee cubrimiento no por la regulación vigente, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	35 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Luz **Adriana**
E-mail:
Ciudad: Barcelona (España), 27/04/2006 06:29 AM

Llevo mas de 6 años fuera del país, pero estoy interesada en adquirir una vivienda en Cartagena, me gustaria saber donde puedo obtener información, agradeceria cualquier información, para contactar Gracias


Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

esteban **rojas**
E-mail:
Ciudad: miami, 27/04/2006 07:02 AM

Buenos dias. quiero saber si es posible adquirir una vivienda en colombia pero obteniendo el prestamo con una entidad aca en los estados unidos, ya que por lo que tengo entendido los bancos en colombia exigen el 50% del valor como cuota inicial, y para muchos esto es un poco elevado. gracias.

Los bancos en USA no prestan sobre hipoteca de inmuebles en Colombia ya que la legislación no lo permite y ademas no esta totalmente integrada la banca de los dos paises, desde USA se puede comprar sobre hipoteca solo en algunos paises como Canada por ejemplo), una alternativa son bancos colombianos con oficinas en USA.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	36 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Magda

Rojas

E-mail:

Ciudad: Barcelona, 27/04/2006 07:12 AM

La información siempre está orientada a comprar a constructoras, pero en mi caso quiero comprarle un apartamento a un familiar y asumir la deuda (50% del total) que el aún tiene con el banco y no se como hacer el envío de dinero (sería a el directamente) y como hacer los papeles para traspasar la deuda. Hay alguna oficina acá en Barcelona donde se pueda ir para tener mas información?

Depende del valor a enviar existen ademas de los giros bancarios, casas de cambio, algunos comisionistas de bolsa con acuerdos en el exterior, cada uno con costos y facilidades diversas, la idea de usar estos medios es declarar el ingreso y salida de divisas, mucha gente ve facil traer dinero en efectivo en sus viajes a colombia (hasta 10.000USD) o sacar el dinero de sus cuentas en el exterior por cajeros en colombia evitando algunos impuestos, el inconveniente es como demostrar la fuente de estos dineros sobre todo en copras de inmuebles considerables

Ademas debes nombrar un apoderado en colombia que te represente para firma de promesa y escritura en el traslado de titulos, te sugiero contar con asesoramiento especializado no solo en el ingreso de dineros sino ademas en temas tributarios ya que el inmueble en colombia paga predial y si tus activos superan col\$84 millones debes pagar renta, ademas el dinero que envíes de espana debes signarlo como inversión extranjera, de otra parte si el inmueble lo rentas on vnedes en menos de dos anos existen otros puntos a tener en cuenta

Mary

Guevara


E-mail:

Ciudad: toronto, 27/04/2006 07:18 AM

Megustaria saber si se puede hacer un prestamo con una institucion bancaria estando uno fuera del pais

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en CANADA, etc.)

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	37 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

carline

E-mail:

Ciudad: canada, 27/04/2006 07:25 AM

Que documentos requiere para el credito, como se hacen los pagos y como un familiar puede hacer el tramite a mi nombre?

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en CANADA, etc.)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Emilio

E-mail:

Ciudad: Miami, 27/04/2006 07:25 AM

Se necesita ser residente legal en un Pais extranjero para comprar o tramitar una compra de vivienda en Colombia desde el exterior?

Usted, debe saber que aunque no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo


Dado que la entidad requiere verificar ingresos de la persona que reside en el exterior esto solo se logra si posees trabajo estable y mejor si tributas aunque no mandatorio, eso es a criterio de cada entidad

edwin

E-mail:

Ciudad: sarasota (florida), 27/04/2006 07:31 AM

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	38 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

me gustaria comprar una casa en pereira,pero no se q bancos americanos ofrecen prestamos para compradores en el exterior,ya intente buscar un prestamo en colombia pero fue imposible,pues no poseo propiedad raiz en colombia,ni trabajo en colombia.q debo de hacer por donde empesar.gracias.

Los bancos en USA no prestan sobre hipoteca de inmuebles en Colombia ya que la legislación no lo permite y ademas no esta totalmente integrada la banca de los dos paises, desde usa se puede comprar sobre hipoteca solo en algunos paises como Canada por ejemplo), una alternativa son bancos colombianos con oficinas en USA.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Susana

Velez

E-mail:

Ciudad: Londres, 27/04/2006 07:35 AM

Yo no envio giros a Colombia, porque no tengo negocios alla y mi familia no requiere que le envíe dinero. Puedo acceder a un credito sin mostrar recibos de giros enviados en los ultimos 6 meses?

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en UK, etc.)

Sebastian


E-mail:

Ciudad: Toronto, 27/04/2006 07:40 AM

Buenos dias,soy Colombiano y vivo en Toronto-Canada, estoy muy interesado en comprar vivienda en Colombia, quisiera saber que entidades financieras estan en capacidad de soportar este tipo de transacciones y que pasos debo seguir para adquirir la vivienda. Mil gracias.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	39 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Canada, etc.)

Ana

E-mail:

Ciudad: Burgos- España, 27/04/2006 07:43 AM

He estado mirando Aptos a través de una web que aquí en España ayuda con estos trámites. WWW.COLRAICES.COM. trabajan con Granahorrar, Colmena y un banco de aquí. los llame a la oficina de Madrid y me aseguran que es el momento de hacer crédito en Colombia mejor q con bancos de aquí. Necesito que digan dónde es mejor... aqui o allá?

el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas companias en colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Ademas debes consider no solo los costos de comprar, los impuestos de cierre, etc tanto en colombia coo en Espana donde resides, sino ademas los impuestos que se aplican en caso que desmaterialices las inversiones en tiempos cosrtos

Respecto al credito en pesos si bien las tasas han bajado aun on altas respecto al nivel de intereses que pagan los bancos por colocación, a mi concepto personal las tasas no son bajas si lo comparas con el aumento de salrios, la inflación, etc.solo se ajustaron un poco, cualquier credito efecta la capacidad de construir capital a menos que su tasa sea inferior a la capacidad del bien de generar ingresos o valorización

Javier

Hurtado


E-mail:

Ciudad: London. United Kingdom, 27/04/2006
07:44 AM

Vivo en Londres hace dos anos, tengo un trabajo como profesional en este pais y estoy interesado en adquirir una propiedad, sin embargo no he encontrado ninguna compania dedicada a este tipo de tramites aqui en Inglaterra, existe alguna? Mi salario es en £ (libras esterlinas), quisiera saber sobre que tasa de cambio se basan para calcular que mis ingresos sean cuatro o cinco veces el valor de la cuota mensual? Donde puedo encontrar estar informacion para determinar si soy elegible para el credito? La historia crediticia en el extranjero podria ser valorada para un estudio de credito en Colombia? Si soy aceptado en mi credito, como y con que prioridad me enviaran extractos financieros? Muchas Gracias. Javier

Al asesorarte debes tener en cuenta que no todos los agentes inmobiliarios (con el respecto de muchos colegas) manejan temas tan complejos como mercadeo de inmuebles (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	40 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes para el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, desafortunadamente aunque muchos ofrezcan asesoria son pocos los que realmente estan en capacidad de asesorar integralmente a un colombiano que reside en el exterior, yo solo conozco un par de companias

Camilo

E-mail:

Ciudad: Washington, DC, 27/04/2006 07:49 AM

Quisiera saber cuales son las clausulas o requisitos para un extranjero invertir en colombia? Mis padres son colombianos pero yo naci en USA (por sangre soy colombiano). Son los mismos requisitos que un colombiano radicado en el extranjero? Gracias.

Si un extranjero puede invertir en finca raiz con todas las garantias jurídicas y tributarias, se sugiere usar los medios definidos por el banco de la republica (entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa) que permitan verificar el ingreso de dineros y evitar lavado de activos, el bien puede ser nuevo o usado, el bien puede venderse o arrendarse (debe tener en cuenta la tributación de su pais de origen respecto a la inversión extranjera que realiza ya que debe pagar impuestos sobre los ingresos que por la misma requiere y ademas impuestos sobre el bien adquirido como predial, renta e IVA si el bien es arrendado para comercio)

Al vender la propiedad en colombia si solo la tiene menos de dos anos debe pagar un impuesto llamado ganancia ocasional pero si mantiene su inversión mas de 7 anos esta exento de algunos tributos, nuevamente sobre la utilidad que le genere esta inversión debe pagar a la administración de impuestos de su pais de origen lo que correspondan por rendimientos de inversión.

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punal, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente


briggite

E-mail:

Ciudad: puerto rico, 27/04/2006 07:49 AM

hola yo vivo en puerto rico pero mi familia vive en arriendo en barraquilla y me gustaria mucho adquirir una casa pero en forma de que la puedo ir pagando mensualmente no se si puedo con los bancos o cualquier otra entidades y a ver si yo desde aco podria ir depositando ese dinero,,,,,

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	41 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

gracias

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en P rico, etc.)

Luis

E-mail:

Ciudad: Frisco, Carolina del Norte, 27/04/2006

07:50 AM

Martinez

Quiero comprar un lote en B/quilla, para construir en unos 5 años, es posible conseguir un préstamo en Colombia, vivo en USA hace 20 años.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en USA, etc.)

Marjorie

E-mail:

Ciudad: Atlanta, 27/04/2006 07:53 AM


Foutch

Tengo entendido que se puede adquirir vivienda en Colombia y declararla como Inversión Extranjera en Colombia o como Activos en Colombia sin registro de inversión Extranjera. Cuales son las ventajas y desventajas de estos dos tipos de transacción? Al momento de girar el dinero, el gobierno descuenta algun tipo de impuesto por estos conceptos?

Cuando envías dinero desde el exterior a Colombia este ingresa como inversión extranjera si la intención es retornarla en el mediano corto plazo al país de origen, o como ingresos provenientes del exterior (para colombianos residentes en Colombia) si esta va a permanecer en Colombia

En la primera modalidad si la inviertes mas de 7 años puedes obtener beneficio sobre renta y al girar las utilidades de la misma al exterior existe un impuesto por salida de dividendos. En los dos casos si a inversión es por menos de dos años se paga ganancia ocasional, Un buen asesor financiero inmobiliario te puede ayudar a plantear bien el negocio y obtener beneficios desde el punto de vista de los tributos que pagas.

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	42 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Ademas debes ver la perspectiva de impuestos delde el pais donde envias el dinero a invertir en colombia, por ejem USA te cobra por los rendimientos que la inversión que realices genere ya que hace parte de us dividendos o ingresos

HAROLD CASTRO HURTADO
E-mail:
Ciudad: Bogota, 27/04/2006 07:53 AM

Tengo varios familiares en la ciudad de madrid españa con deseos de obtener vivienda en colombia, tengo varias dudas, 1. se puede adquirir solamente vivienda nueva o tambien se puede usada? 2. que entidades en colombia ofrecen creditos para personas residentes en el exterior ? 3. un numero telefonico para ampliar el tema.

Se puede comprar vivienda nueva o usada, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Espana, etc.)


Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y frma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los imuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Beth Smith
E-mail:
Ciudad: Boston, 27/04/2006 08:03 AM

Me gustaria tener informacion a cerca de los impuestos cuando se compra en Colombia mientras se reside en el exterior.Hay algun impuesto "extra"? Gracias

Un extranjero puede invertir en finca raiz con todas las garantias jurídicas y tributarias, se sugiere usar los medios definidos por el banco de la republica (entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa) que permitan verificar el ingreso de dineros y evitar lavado de activos, el bien pudede ser nuevo o usado, el bien puede venderse o arrendarse (debe tener en cuenta la tributación de su pais de origen respecto a la inversión extranjera que reliza ya que debe pagar impuestos sobre los ingresos que por la misma reqire y ademas impuestos sobre el buen adquirido como predial, renta e IVA si el bien es arrendado para comercio)

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	43 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Al vender la propiedad en Colombia si solo la tiene menos de dos años debe pagar un impuesto llamado ganancia ocasional pero si mantiene su inversión mas de 7 años esta exento de algunos tributos, nuevamente sobre la utilidad que le genere esta inversión debe pagar a la administración de impuestos de su país de origen lo que correspondan por rendimientos de inversión. Un asesor financiero inmobiliario te puede asesorar con todos los impuestos en ambos países y como sacar el mejor provecho de la legislación

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

marina

E-mail:

Ciudad: Madrid España, 27/04/2006 08:04 AM

hola , vivo en Madrid y deseo saber donde me pueden informar sobre compra de una vivienda en Colombia y si hay la posibilidad de pagar la cuotas aca?????? les agradezco cualquier tipo de información

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente


Se puede comprar vivienda nueva o usada, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, NY, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, Bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en España, etc.)

Javier

E-mail:

Ciudad: Madrid, 27/04/2006 08:13 AM

C.

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Mi mujer y yo vamos a comprar una vivienda nueva en Bogotá. Mi pregunta es sobre cuáles son los impuestos que se deben pagar por esta operación.

Si residen en Madrid ya lli tributan deben revisar los impuestos en los dos paises, El que compra en colombia paga sobre el valor de la transacción gastos notariales 0,25%, beneficencia 1%, registro 0,5%, mas los gastos de los poderes en el consulado, ademas de la retefuente sobre la transferencia en colombia y la comision por el giro bancario mas Iva, ademas anualmente impueto predial que se puede descontar en renta, si vendes antes de dos anos en colombia aplica ganacia ocasional que de acuerdo al monto puede llegar al 39%, si arriendas y el uso es comercial debes declarar Iva recaudado. Un buen asesor financiero inmobiliario te asesora en todos los costos y beneficios

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los imuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Yaneth

Colina

E-mail:

Ciudad: Washington, 27/04/2006 08:13 AM

Me gustaria saber como conseguir financiamiento en Colombia para comprar propiedad raiz. Yo soy propietaria de un inmueble, esto ayuda para la financiacion

Se puede comprar vivienda nueva o usada, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Espana, etc.)

armando

cardoza


E-mail:

Ciudad: barcelona (españa), 27/04/2006 08:16 AM

con q cooperacion de ahorro y vivienda se pueden tramitar los documentos para el prestamo de una vivienda desde aqui en españa, y q tienen en cuenta para aprobar el credito los bancos

Se puede comprar vivienda nueva o usada, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	45 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc	Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:

ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Espana, etc.)

Nidia **F** **Morales**
E-mail:
Ciudad: Bogota, 27/04/2006 08:16 AM

Donde se puede estudiar, buscar profesionales, etc. sobre compra de bienes raices desde el exterior? para un seguro de renta, es necesario representar alguna casa de arrendamiento? o lo puede conseguir un particular?


nuestra compania esta en proceso de vincular algunos agentes comerciales para asesorar a colombianos en el exterior, pero para ello se requiere de una capacitacion especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebels (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes pra el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o partculares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico

Carlos **Mario** **Estrada**
E-mail:
Ciudad: San Juan, Puerto Rico, 27/04/2006 08:16 AM

Me gustaria saber si califico para un prestamo hipotecario con una entidad bancaria en Colombia si residio y trabajo en Puerto Rico. Tengo propiedad raiz en Colombia y actualmente estoy pagando mi apartamento aqui, pero me voy a casar y quisiera comprar un apartamento en Medellin. A la espera de sus comentarios. CARLOS M. ESTRADA

Ademas puedes revisar la oferta de usados y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos Colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y frmia de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los imuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere manteimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	46 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pagado en USA, etc.)

Edison

Trujillo

E-mail:

Ciudad: North Bergen, New Jersey, USA,
27/04/2006 08:34 AM

Existe un Banco en Colombia donde se pueda abrir una cuenta, sin la necesidad de presentación personal del interesado en Colombia o en su defecto con la adjudicación de un poder especial a un representante mediante el respaldo de documentación oficial obtenida en un consulado en los EEUU? Donde puedo conseguir información al respecto y es posible realizar el proceso a través del Internet como el modelo norteamericano? Gracias por su atención. Edison Trujillo etru@verizon.net

En Colombia no es posible la apertura de cuentas con poder de un tercero, ya que es un tema que por problemas de control al lavado de activos la Superintendencia y Bancos discrecionalmente ha definido sea de presentación personal

Jorge

E-mail:

Ciudad: Houston, 27/04/2006 08:37 AM

Me gustaría comprar vivienda en Colombia, pero el pago de la cuota inicial es lo que dificulta un poco, pues algunos ya tenemos una hipoteca en los Estados Unidos y aunque suene duro de creer es difícil reunir el porcentaje que los bancos piden. Entonces no han contemplado la posibilidad de otorgar créditos con cero o al menos un bajo porcentaje de cuota inicial para los que estamos acá fuera?? Gracias

Por ahora este servicio no existe en entidades colombianas, para compra desde el exterior mínimo exigen 40% de cuota inicial, ten en cuenta que aunque el crédito sea barato financiar el 100% de un inmueble no es una buena decisión financiera ya que en Colombia aunque los intereses bajaron (12% anual) aun los niveles de financiación son superiores que los que puede rentar o valorizarse el promedio nacional de inmuebles. Financieramente el mejor crédito es el que tenga una tasa de 0% o cercana pero este no existe aun.

Luis


Ayala

E-mail:

Ciudad: Miami, Florida, 27/04/2006 08:43 AM

Hola amigos espero que se encuentren bien y deseándoles lo mejor, la razón que les mando este E-mail es para que me guíen como puedo comprar casa o comprar un lote para después construir una casa en Medellín, pienso vivir en los USA 10 o 15 años más y después regresar a Colombia

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	47 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

a vivir y a retirarme y al mismo tiempo montar un negocio, si son tan amables de ayudarme les agradeceria un millon, feliz dia

puedes revisar la oferta de usados (internet, prensa) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos Colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente

nubia

E-mail: nuloma@etb.net.co

Ciudad: miami, 27/04/2006 08:44 AM

YO TENGO UNA CASA EN BOGOTA QUISIERA PODER CONSTRUIR EN ESE TERRENO UNOS APARTAMENTOS MAS PEQUENOS PERO PARA ELLO NECESITARIA UNA HIPOTECA ES VIABLE???

Si la hipoteca es solo una forma de destinacion de credito, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, banacolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca en Colombia sobre el inmueble mismo, o financiacion de la obra contra arrendamiento de los apartamentos, conozco desafortunadamente solo un par de companias que ofrecen este servicio)

yolanda

rodriguez

E-mail:


Ciudad: bogotá, 27/04/2006 08:45 AM

El comentario que quiero hacer cuando estamos en el exterior y queremos comprar una casa o apartamento es imposible encontrar una inmobiliaria que te conteste informando sobre el inmueble. esto pasa con constructura colpatría pedro gomez y otras. es imposible negociar. por la tardia de la respuesta. Un cordia saludo

Para comprar en el exterior siempre es bueno seleccionar un buen asesor financiero e inmobiliario, desafortunadamente (con el perdon de muchos colegas inmobiliarios) no todos los agentes poseen buenos conocimientos y han experimentado lo que es vivir en el exterior y no tener acceso directo a la informacon.

Un buen asesor para un colombiano en el exterior requiere de una capacitacion especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebles (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	48 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

luego de la compra sobre la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes pra el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico

Arturo

Velasquez

E-mail:

Ciudad: Los Angeles, CA, 27/04/2006 08:46 AM

Que brokers hay en la costa oeste de EEUU para poder realizar este tipo de transacciones y si no los hay con quien me puedo contactar para convertirme en broker?

nuestra compania esta en proceso de vincular algunos agentes comerciales para asesorar a colombianos en el exterior, pero para ello se requiere de una capacitacion especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebels (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobre la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes pra el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico

MIGUEL

RAMIREZ

E-mail:

Ciudad: MARYLAND USA, 27/04/2006 08:49 AM


A QUIEN INTERESE. COMO ESTAN HABLANDO DE QUE LOS COLOMBIANOS INVIRTAN EN COLOMBIA, SI CUANDO YO ESTUVE DE VACACIONES EL AÑO PASADO FUE IMPOSIBLE ABRIR UNA CUENTA DE AHORROS QUE SE TENIA PENSADO CON EL PROPOSITO DE PODER ENVIAR DINERO A ESTA Y AHORRAR PARA COMPRAR UNA VIVIENDA SI ALGUIEN O UNA EMPRESA LEEN ESTE MENSAJE Y TIENE LA VOZ O LA AUTORIDAD PARA CAMBIAR ESTO HAGANLO YA QUE DE LO CONTRARIO DESMOTIVAN A COLOMBIANOS COMO YO PARA AHORRAR EN NUESTRO PROPIO PAIS. GRACIAS

Desafortunadamente son normas que discrecionalmente han tomado los bancos y la asobancaria como ecanismos de lucha contra lavado de activos, ya que el abrir una cuenta y recibir dineros en ella desde el exterior sin que la persona pose aun vinculo fuerte (inversiones, historial de credito, ingresos, etc.) implica un rieso, asi el 99% de los colombianos procedamos de la manera mas recta y transparente

mail:

Ciudad: Calgary, Canada, 27/04/2006 08:51 AM

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	49 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Entiendo que el programa de compra de vivienda desde el exterior esta dirigido a los colombianos que viven en España y EE.UU. Yo resido en Canada y quisiera comprar casa en Colombia. Que puedo hacer? Gracias por su ayuda

La ley no pone restricciones al lugar de donde procede la inversión, Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cobertura en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, banacolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Canada, etc.) o la compra de contado

Andrea

E-mail:

Ciudad: NYC, 27/04/2006 08:55 AM

Que es mas rentable, comprar propiedad raiz en USA considerando la ventaja de hacer una inversion en dolares pero posiblemente con un mayor endeudamiento comprar en colombia en pesos ???

Primero debes definir que tipo de compra requieres (vivienda, renta o inversión) el mercado inmobiliario es muy similar al mercado bursátil y se pueden tener excelentes dividendos sabiendo donde colocar el dinero, cuando vender y cuando asumir posiciones bajo, medio o alto riesgo, desafortunadamente este esquema solo lo desarrollan algunas pocas compañías en Colombia que asesoran inversionistas, ahora con la baja en inversiones tradicionales (dolares, bonos del tesoro, acciones norteamericanas, etc.) en Colombia se pueden obtener rentabilidades entre el 8%EA y hasta el 25%EA con niveles de riesgo bajo y moderado

Ademas debes considerar no solo los costos de comprar, los impuestos de cierre, etc tanto en Colombia como en USA donde resides, sino ademas los impuestos que se aplican en caso que desmaterialices las inversiones en tiempos cortos

Hugo

Villamil


E-mail:

Ciudad: Quito, 27/04/2006 09:06 AM

Hola. Me podrian decir cual es el procedimiento que debo seguir para comprar vivienda en Colombia desde Ecuador, hay algún broker en este país. Muchas Gracias.

puedes revisar la oferta de usados (internet, prensa) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos Colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	50 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente, conozco solo dos que te podrían asesorar desde colombia

JP

Coulet

E-mail:

Ciudad: Londres, 27/04/2006 09:09 AM

Que se debe hacer para comprar propiedades comerciales en Colombia para un colombiano residente en el exterior. Como se lleva el dinero a Colombia, que tasa de cambio se utiliza y que documentos se requieren. Se puede escriturar a nombre de una persona que vive en Colombia?

Si un extranjero puede invertir en finca raiz con todas las garantias jurídicas y tributarias, se sugiere usar los medios definidos por el banco de la republica (entidades financieras, casas de cambio, y algunos comisionistas de bolsa) que permitan verificar el ingreso de dineros y evitar lavado de activos, el bien puede ser nuevo o usado, el bien puede venderse o arrendarse (debe tener en cuenta la tributación de su pais de origen respecto a la inversión extranjera que realiza ya que debe pagar impuestos sobre los ingresos que por la misma requiere y ademas impuestos sobre el bien adquirido como predial, renta e IVA si el bien es arrendado para comercio)

Al vender la propiedad en colombia si solo la tiene menos de dos años debe pagar un impuesto llamado ganancia ocasional pero si mantiene su inversión mas de 7 años esta exento de algunos tributos, nuevamente sobre la utilidad que le genere esta inversión debe pagar a la administración de impuestos de su pais de origen lo que correspondan por rendimientos de inversión. Un buen asesor financiero inmobiliario que conozca la legislación de los dos países es de gran ayuda, solo conozco desafortunadamente dos firmas que te pueden ayudar. Lo ideal ademas es que el inmueble quede a nombre tuyo y de la persona colombiana ya que el que a este nivel no se puede hacer traspazo (solo a familiares en el primer grado de consanguinidad)

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos colombianos (no todas son económicas o rápidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente


Juan F. VELEZ de la CALLE

E-mail:

Ciudad: Brest-Francia, 27/04/2006 09:12 AM

Como extranjero adquirir una casa en Cartagena. Para ello cree una sociedad Ltda. en 2003 con mi esposa (también extranjera) debidamente inscrita en la cámara de comercio de Bogotá (Abogado radicado allí). Todos los fondos transitaron por el Bancolombia pagando el % obligatorio. Quisiera saber, cuales son mis obligaciones fiscales para con el pais en materia de declaración de renta, impuestos, periodo de gracia, etc. Cordialmente

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	51 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Un inmueble en Colombia paga impuesto predial anual, además si lo tienes en renta para uso comercial debes declarar bimensualmente IVA recibido por el mismo y si el valor(es) de los mismos supera col\$84 millones paga renta a la cual se puede descontar estos tributos.

Debes revisar el tema tributario desde la perspectiva de los dos países ya que si el dinero salió de Francia como inversión extranjera, debes declarar los dividendos que esta genere en Colombia y pagar impuestos sobre los mismos (puedes descontar los pagos en Colombia), si la inversión en Colombia fue declarada legalmente y a tienes por más de 7 años te podrías acoger a excepciones para la misma en materia de renta

Hernando

E-mail:

Ciudad: Mexico, 27/04/2006 09:14 AM

1. COMO HACER PARA COMPRAR DESDE MEXICO? (AL PARECER SOLO LES INTERESA MIAMI) 2. CUALES SON LOS COSTOS DE ASESORIA?

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado más cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del título de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra además de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el país de residencia y en Colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio puntual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente. Te puedo recomendar dos asesores que conozco

LIBIA

PATRICIA

RAMIREZ


E-mail:

Ciudad: Tampa (Florida) USA , 27/04/2006 09:22 AM

soy profesional en bienes raíces en el estado de la Florida en USA y contacte a una de las personas que dan información sobre como adquirir propiedades en Colombia desde el Exterior y esta es la hora y no me ha devuelto la llamada no me contesto ninguna de mis preguntas y aun espero por las respuestas . Si van a lanzar un programa de adquisición de vivienda propongo que contacten gente preparada para todas las inquietudes ,preguntas del tema y así ser más productivos Gracias

para asesorar a colombianos en el exterior se requiere de una capacitación especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebles (tipos, precios, estado, búsqueda de ser necesario, inspección física) , además se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en Colombia, en el país de origen de los dineros, como se podrían descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobre la utilidad generada, etc.), trámites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada país puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el trámite puede variar), formas más eficientes para el envío de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la República, facilidades de financiación (en el país de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiación directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiación

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	52 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, por ello es que no es facil encontrar buenos asesores

German

Ciro

E-mail:

Ciudad: Saskatoon, Canada, 27/04/2006 09:25 AM

Estoy desde hace tiempo interesado en adquirir vivienda en Colombia. Resido en Canada y entiendo que no hay todavia convenios de corporaciones en este pais con entidades colombianas. Hay alguna forma de que yo pueda comprar desde Canada? de pronto mi banco pueda servir como intermediario con algun banco en USA que tenga convenios en Colombia para verificar mi estado financiero. Me urge saber si mi situacion tiene alguna solucion o si debo desechar la idea. Les agradezco pronta respuesta. German

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatría, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el crédito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino además los de potenciales codeudores en Colombia, y su historial de crédito, el inmueble es solo la garantía final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del crédito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiación (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un crédito local hipotecando algún otro inmueble ya pago en Canada, etc.) o compra de contado

Jose

Naul

Ordonez

E-mail:

Ciudad: Alice Tx, 27/04/2006 09:29 AM

Este programa de vivienda, se hace extensivo a todos los estados del País, o esta limitado a regiones específicas? Gracias.

En Colombia la ley no limita donde adquirir bienes raíces a residentes o extranjeros, la limitación hoy en el exterior es la cobertura de la banca colombiana ya que no posee acuerdos globales con entidades localizadas en cada país, además la banca en USA no presta con garantía en bienes ubicados en Colombia

Alejandra

E-mail:


Ciudad: London, Ontario, Canada, 27/04/2006 09:29 AM

Se puede hacer este trámite desde Canada?

En Colombia la ley no limita donde adquirir bienes raíces a residentes o extranjeros, la limitación hoy en el exterior es la cobertura de la banca colombiana ya que no posee acuerdos globales con entidades localizadas en cada país, además la banca en USA no presta con garantía en bienes ubicados en Colombia

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	53 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente. Te puedo recomendar dos asesores que conozco

Fernando

E-mail:

Ciudad: Van Nuys, 27/04/2006 09:31 AM

Llevo seis años tratando de ahorrar e invertir en Colombia, pero los primeros que no ayudan son lo bancos, empezando que ponen miles de condiciones y al final le dicen que tienen que presentarse a firmar. Hay empresas como Skandia, que para pedir informacion de como abrir una cuenta con ellos aparte de que lo dejan a uno esperando al telefono, le dicen que un representante se va a comunicar y a la fecha despues de seis veces nadie se ha comunicado, un hecho curioso hice un envio de dinero para ser reclamado en el Bancolombia de la 65 en Medellin y cuando fueron a recogerlo dijeron que si podia pasar otro dia que no habia dinero para pagar el giro de doscientosmil pesos que en ese momento estaban recolectando dinero para pagar otro.

para asesorar a colombianos en el exterior se requiere de una capacitacion especial ya que no solo se debe manejar la oferta de inmuebels (tipos, precios, estado, busqueda de ser necesario, inspeccion fisica) , ademas se debe conocer temas tributarios (que impuestos se pagan en colombia, en el pais de origen de los dineros, como se podrian descontar estos impuestos, implicaciones tributarias si el bien se vende luego de la compra sobra la utilidad generada, etc.), tramites y procedimientos para realizar las transacciones desde diversas ciudades del exterior (cada pais puede tener o no consulados cercanos y dependiendo del estatus de residencia del comprador el tramite puede variar), formas mas eficientes pra el envio de los dineros a Colombia de acuerdo con las reglamentaciones del Banco de la Republica, facilidades de financiacion (en el pais de residencia, con la Banca Colombiana de ser factible, o por medio de financiacion directa del vendedor en Colombia o particulares que deseen realizar dicha financiacion sobre hipoteca), como ves n es un tema sencillo y requiere que la persona que asesore maneje un buen perfil comercial y academico, por ello es que no es facil encontrar buenos asesores

Rodrigo

Echavez


Badel

E-mail:

Ciudad: Mayaguez, Puerto Rico (USA),
27/04/2006 09:47 AM

Este servidor es ciudadano colombiano y estadounidense que reside en este país hace mas de 40 años. Estoy jubilado de la docencia de la Universidad de Puerto Rico-Mayaguez. Estoy interesado en conseguir orientacion sobre apartamentos de 1 o 2 habitaciones en Cartagena o Barranquilla. Nuestros recursos economicos dependen de las pensiones que recibimos (US\$3.000.00 mensuales) con ahorros de alrededor de US\$30.000.00, casa propia y 2 automóviles. Nuestros planes son de vacacionar 6 meses en Colombia por año. Les agradezco el interés que presten a este asunto, Atentamente, Rodrigo Echavez Badel

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	54 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente. Te puedo recomendar dos asesores que conozco

mono

E-mail:

Ciudad: Londres, 27/04/2006 09:54 AM


Yo no tengo vida de crediticia en Colombia. Aqui en Londres he podido ahorrar y tengo una cuenta de ahorros y una cuenta corriente. Sera que los extractos de aqui me sirven para poder comprar vivienda en Colombia. O tengo que abrir una cuenta con una entidad financiera colombiana. Ademas quisiera saber si hay alguna manera de lidiar con el banco directamente para comprar vivienda o si tengo que contar con alguien en Bogotá para que haga los documentos.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Londres, etc.) o compra de contado

La compra la puedes hacer directamente pero siempre sugerimos de un asesor ya que existen temas triutarios de los dos paises, costos, tramites de ingresar al dinero, en los cuales se puede fallar y ser costosos o irreversibles

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administracion, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avaluo y analizar su presupuesto (financiacion si es necesaria) y formas de envio disponibles de los recursos colombia (no todas son economicas o rapidas) ademas de nombrar un apoderado en colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente. Te puedo recomendar dos asesores que conozco

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	55 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Jorge
E-mail:
Ciudad: toronto, 27/04/2006 10:06 AM

luis

Buenos días, quisiera saber si los creditos a los que se estan refiriendo son dirigidos solo a los colombianos residentes en USA o si tambien son aplicables a colombianos residentes en otros paises, por ej. canada..mil gracias

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Canada, etc.) o compra de contado

Juan Carlos Delahoz
E-mail:
Ciudad: Orelando, Florida, 27/04/2006 10:09 AM

Hola, Despues que compre un apartamento en colombia para alquilar y recuperar mi inversion, que leyes protegen al dueno del apartamento para que el rentador cumpla con su parte. - Maximo deposito de renta. -Tiempo que demoran los tramites legales para desalojar al inquilino a la fuerza por falta de pago. -Que medios legales hay para recuperar el dinero del alquiler que no se pago. Embargo del sueldo o cuentas de banco. Gracias por su atencion, J Delahoz.


Existen seguros que permiten cubrir el no pago de renta (y potencial restitución), administración servicios publicos y ademas cubrir el inmueble en deterioro o danos mayores, lo ideal si estas en el exterior es que trabajs con un asesor financiero inmobiliario ya que el tema ademas para los que residen fuera deberia cubrir, asistencia a reuniones de consejo, verificación de impuestos que llegan al predio y pago, apoyo para pago de lva recaudado si el inmueble se renta con fin comercial, asesoria para el pago de renta si el inmueble(s) suma mas de \$84millones, asesoria en el tramite de impuestos en USA respecto a el manejo de los rendimientos de la inversión en colombia, etc. Solo pocas companias hoy te ofrecen el paquete completo incluso con facilidad de credito sobre el mismo contrato

No es por aterrorizar, son tramites secillos que con un experto se manejan bien, el tema como ves no es solo cobrar una renta y pagarla al propietario

wilson rueda calderon
E-mail:
Ciudad: mexico, 27/04/2006 10:31 AM

mira soy medico. colombiano trabajo por mi cuenta, me gustaria empear a invertir para comprar un apartamento en bogota, que debo hacer, si no no recibos de nomia o cuentas en colombia? me aconsejan abrir una cuenta? como respaldo de requisitos bancarios para credito? gracias dr wilson rueda calderon

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	56 de 57	

Nombre del archivo: FAQ compra exterior.doc		Consecutivo:	
Elaboró: Jose Hernández. co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:	

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Mexico, etc.) o compra de contado

or

E-mail:

Ciudad: paris, 27/04/2006 04:28 PM

Quiero comprar un apto en compañía con mi amigo que es extranjero, estuvimos en Colombia, pero el no pudo abrir una cuenta en el banco porque le pedían cedula de extranjería, es eso necesario?

Para abrir cuenta en colombia un extranjero debe presentarla, pero si requieres credito podrias hacer el tramite a tu nombre.

Usted, debe saber que no todas las entidades colombianas tienen cubrimiento en todas las ciudades, por ahora han iniciado con Miami, Ny, Madrid y ojala pronto otras, conozco de conavi, colpatria, davivienda, BBVA, bancolombia ya ofreciendo sus servicios en estas ciudades, la entidad financiera revisa no solo las fuentes de ingresos de quien se le otorga el credito (que estos cubran su nivel de vida y permitan el pago de plan acordado) sino ademas los de potenciales codeudores en colombia, y su historial de credito, el inmueble es solo la garantia final ya que el banco hace el estudio para garantizar que el comprador posea la capacidad para el pago del credito y la facilidad para realizar el mismo, analiza formas alternativas de financiacion (directa del vendedor, de otra persona natural interesada en financiar sobre hipoteca, un credito local hipotecando algun otro inmueble ya pago en Mexico, etc.) o compra de contado

Puedes revisar la oferta de usados (prensa e Internet) y solicitar a un especialista que revise los documentos (impuestos, servicios, administración, certificado libertad, escrituras, etc.), verificar el precio del inmueble por medio de perito o avalúo y analizar su presupuesto (financiación si es necesaria) y formas de envío disponibles de los recursos Colombia (no todas son económicas o rápidas) además de nombrar un apoderado en Colombia desde su consulado mas cercano para firmar una promesa de compraventa, posteriormente definir la entrega del inmueble y firma de escrituras por medio del apoderado, coordinar el pago del inmueble al propietario a la entrega del titulo de propiedad, y coordinar el pago de los impuestos de compra ademas de verificar como la compra afecta sus impuestos de renta en el pais de residencia y en colombia si fuese el caso. Comprar no es un negocio punual, el inmueble requiere mantenimiento, pago de tributos, etc. De manera permanente. Te puedo recomendar dos asesores que conozco

Cr 46 152-46 Local 214 Bogotá, Colombia www.viaplan-brokers.com	Pbx: (+57) 601 6156800 Fax: (+57) 601 6156791	
Documento Confidencial	57 de 57	