

47

Edición

Noviembre
2025



CAMARA DE COMERCIO®
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Foro del Jurista®



ASPECTOS JURÍDICOS CLAVE PARA NÓMADAS DIGITALES E INVERSIONISTAS EXTRANJEROS EN COLOMBIA

KEY LEGAL ASPECTS FOR DIGITAL NOMADS
AND FOREIGN INVESTORS IN COLOMBIA

Revista Foro del Jurista. Edición 47
Una publicación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
ISSN 2665-5500 (en línea)

Noviembre 2025

Lina Vélez de Nicholls
Presidenta Ejecutiva

Jorge Villegas Betancur
Vicepresidente de Asuntos Legales y Corporativos y Secretario General

Autores:

Alejandra Cuartas Morales	Eddie Esteban Manotas	María Isabel Caro
Ana María Manotas	Felipe Vásquez Jaramillo	Mauricio Johnson
Ana María Valdivieso	Jhoan Andrey Vacca	Nicolás Gómez
Andrés Rincón-Retat	Laura Catalina Zuluaga	Nicolás José Gossaín
Camilo Andrés Murillo	Luciana Moreno Múnera	Samuel Cano
Camilo Múnera Restrepo	María Adelaida Zapata	Sebastián Giraldo Camacho
Carlos Andrés Moreno	María Alejandra López	Sebastián Mejía
Daniel Vélez Bayter	María Camila Ortiz	Paula Elena Villa

Equipo técnico:

Liliana María Castillo Restrepo	Natalia Isaza Jaramillo	Santiago Ramírez Builes
Directora Jurídica	Jefe de Estudios Jurídicos	Abogado de Estudios Jurídicos

Los contenidos de esta publicación son propiedad de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, su reproducción total o parcial sin autorización expresa del titular está prohibida.
© Todos los derechos reservados.

Junta Directiva Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia 2023 - 2026

Mesa directiva

Piedad Helena Hernández Obando
Presidenta
Margarita María Gómez Giraldo
Primera vicepresidenta
Juliana Gómez Giraldo
Segunda vicepresidenta

Principales por los comerciantes

Juan Mauricio Montoya Correa
Iván Darío Mejía Arroyave
Luis Guillermo Suárez Navarro
Gustavo Emilio Londoño Gutiérrez
Juliana Gómez Giraldo
Piedad Helena Hernández Obando
Alejandro Restrepo Vélez
Santiago Quintero Valencia

Suplentes por los comerciantes

Carlos Alberto Pareja Londoño
Ana María Jaramillo Cardona
José Ignacio Amariles Valencia
Fernando León Duque Becerra
Samuel Muñoz Menéndez
Juan Carlos Aristizábal Giraldo
Gabriel Álvaro Zapata Barrientos
Selenne Ramírez Uribe

Principales por el gobierno

Víctor Hugo Romero Correa
Margarita María Gómez Giraldo

El contenido de esta publicación tiene fines exclusivamente informativos y no constituye asesoría legal. Para recibir orientación específica sobre un caso particular, se recomienda consultar con un abogado.



BIENVENIDO A ESTA EDICIÓN DE LA REVISTA FORO DEL JURISTA

**WELCOME TO THIS ISSUE OF THE
FORO DEL JURISTA MAGAZINE**

Natalia Isaza Jaramillo

Jefe de Estudios Jurídicos de la
Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

Contenido

Medellín: laboratorio vivo del turismo urbano sostenible y la vida nómada digital.....	6
Medellín: Living Laboratory of Sustainable Urban Tourism and Digital Nomadic Lifestyles	
María Isabel Caro Abad	
Colombia: oportunidad para inversionistas extranjeros y nómadas digitales.....	10
Colombia: Opportunity for Foreign Investors and Digital Nomads	
Sebastián Camacho / Nicolás Gómez / Samuel Cano	
Visas en Colombia: del nómada digital al socio propietario.....	20
Visas in Colombia: From Digital Nomad to Shareholder	
Ana María Valdivieso Jiménez	
Invertir y arrendar en Colombia: guía práctica para empresarios extranjeros.....	26
Investing and Leasing in Colombia: A Practical Guide for Foreign Entrepreneurs	
María Adelaida Zapata	
Aspectos clave para invertir en Colombia: guía práctica para inversionistas en materia corporativa.....	32
Key Aspects for Investing in Colombia: a Practical Guide for Investing in Businesses	
Daniela Vélez Bayter / Alejandra Cuartas Morales	
Información sobre trámites registrales para inversionistas.....	46
Information on Registry Procedures for Investors	
Laura Catalina Zuluaga Meneses	
Visa por inversión inmobiliaria	48
Real Estate Investment Visa	
Mauricio Johnson	
Aspectos legales clave para inversionistas extranjeros en el sector inmobiliario en Colombia.....	56
Key Legal Aspects for Foreign Investors in the Real Estate Sector in Colombia	
Andrés J. Rincón-Retat	
Trabajar y vivir en Colombia. Guía para expatriados con visa de migrante.....	66
Work and Live in Colombia: Guide for Expats with a Migrant Visa	
Ana María Manotas Rodríguez / María Camila Ortiz	

Cobertura en salud para nómadas digitales e inversionistas extranjeros ¿afiliarse al sistema de seguridad social o contratar una póliza privada?	74
Health Coverage for Digital Nomads and Foreign Investors. Social Security System or Private Policies?	
Sebastián Mejía	
Afiliación a la seguridad social de extranjeros	80
Social Security Affiliation for Foreigners	
Carlos Andrés Moreno Alzate	
Residencia fiscal en tiempos de movilidad internacional	84
Tax Residency in Times of International Mobility	
Camilo Múnera Restrepo	
Obligaciones tributarias en Colombia a cargo de residentes y no residentes	88
Tax Obligations for Residents and Non-residents of Colombia	
Paula Elena Villa Peláez	
Residencia cambiaria colombiana y reglas básicas para la canalización de divisas	94
Colombian Foreign Exchange Residence and Basic Rules for Channeling Foreign Currency	
María Alejandra López Agudelo	
Régimen cambiario en Colombia: obligaciones de reporte y otras aventuras	100
The Colombian Foreign Exchange Regime: Reporting Obligations and Other Adventures	
Felipe Vásquez Jaramillo	
Régimen de compañía <i>holding</i> colombiana: beneficios fiscales para inversionistas extranjeros	104
Colombia's Holding Company Regime: Tax benefits for Foreign Investors	
Jhoan Andrey Vacca Meneses	
Más allá de las finanzas: la propiedad intelectual en los procesos de <i>due diligence</i> de inversión en Colombia	110
Beyond Finance: Intellectual Property in Investment Due Diligence in Colombia	
Eddie Esteban Manotas Rodríguez	
Franquicias en Colombia: buenas prácticas legales en Propiedad Intelectual, <i>compliance</i> y protección de datos	118
Franchises in Colombia: Best Legal Practices in IP, Compliance, and Data Protection	
Camilo Andrés Murillo Rendón / Luciana Moreno Múnera	
Nicolás José Gossain Delgado	



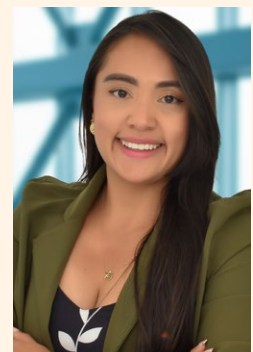
Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)



MEDELLÍN: LABORATORIO VIVO DEL TURISMO URBANO SOSTENIBLE Y LA VIDA NÓMADA DIGITAL

**MEDELLÍN: LIVING
LABORATORY OF SUSTAINABLE
URBAN TOURISM AND DIGITAL
NOMADIC LIFESTYLES**



**María Isabel
Caro Abad**

Profesional
de proyectos
de turismo

Medellín es hoy una de las ciudades más atractivas de América Latina para quienes trabajan desde el mundo. Gracias a su clima templado, conectividad, calidad de vida e infraestructura digital se ha consolidado como un destino ideal para los **nómadas digitales**, esa comunidad global que encarna una nueva forma de habitar y trabajar, y que está transformando las dinámicas del turismo y el desarrollo urbano.

Este tema se articula con la **estrategia del Cluster Turismo de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia**, que ha identificado al **turismo de vida profesional nómada** como uno de sus **segmentos estratégicos prioritarios**, junto con el turismo de salud y bienestar y los eventos especializados.

Consciente de esta transformación, la **Cámara**, en alianza con **ONU Turismo**, desarrolla el **Caso de estudio sobre turismo urbano sostenible para Medellín**, un proyecto que se extenderá hasta octubre de 2026 y que busca comprender y gestionar los impactos del turismo en la configuración urbana, la convivencia ciudadana y la calidad de vida local. Esta iniciativa, oficializada mediante un **acuerdo de cooperación entre las dos entidades**, se enmarca en la **Agenda 2030** y los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 8, 9, 11 y 17**.

La investigación abordará temas como el impacto económico y social de los **nómadas digitales**, las condiciones que hacen de Medellín un destino competitivo, la sostenibilidad del modelo y la proyección internacional de la ciudad como referente de turismo inteligente. Su propósito es generar informa-

Medellín is today one of the most attractive cities in Latin America for those who work remotely from anywhere in the world. Thanks to its temperate climate, connectivity, quality of life and digital infrastructure, it has established itself as an ideal destination for the **digital nomads**, that global community that embodies a new way of living and working, and that is transforming the dynamics of tourism and urban development.

This subject is included in the **strategy of the Tourism Cluster of the Chamber of Commerce of Medellín for Antioquia**, which has identified **nomadic professional life tourism** as one of its **prioritized strategic segments**, along with health and wellness tourism and specialized events.

Aware of this transformation, the **Chamber**, in partnership with **UN Tourism**, is developing a **Case Study on Sustainable Urban Tourism for Medellín**, a project that will run until October 2026 and seeks to understand and manage the impacts of tourism on urban configuration, citizen coexistence and local quality of life. This initiative, formalized through a **cooperation agreement between the two entities**, is carried out in the framework of the **2030 Agenda** and the **Sustainable Development Goals (SDGs) 8, 9, 11 and 17**.

The research will address topics such as the economic and social impact of digital nomads, the conditions that make Medellín a competitive destination, the sustainability of the model and the international projection of the city as a benchmark for smart tourism. Its purpose is to generate key in-

ción clave para la toma de decisiones y promover un **modelo de turismo sostenible, inclusivo e inteligente** que equilibre el bienestar de los residentes con la satisfacción de los visitantes.

De esta forma, Medellín se posiciona como **un referente internacional en turismo urbano sostenible**, aportando conocimiento valioso para otras ciudades que enfrentan desafíos similares, como los alquileres de corta duración, la llegada de nómadas digitales y los procesos de gentrificación.

Un esfuerzo colectivo entre instituciones, gremios y comunidad

Esta alianza, que reafirma el liderazgo de Medellín en América Latina como destino que entiende el turismo como motor de desarrollo y conocimiento, reúne a un amplio grupo de actores del sector público, privado, académico y comunitario: **ONU Turismo**, como agencia especializada de las Naciones Unidas, lidera el componente técnico y metodológico, mientras que la **Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia**, como coordinadora del proyecto en territorio, articula los esfuerzos locales. También participan la Alcaldía de Medellín, la Gobernación de Antioquia, el Viceministerio de Turismo, los gremios del sector turístico, empresarios, emprendedores, nómadas digitales y líderes comunitarios.

Durante los próximos meses se realizarán **visitas de campo, entrevistas, mesas de trabajo y talleres participativos**

formation for decision-making and to promote a **sustainable, inclusive and smart tourism model** that balances the well-being of residents with the satisfaction of visitors.

This positions Medellín as an **international benchmark in sustainable urban tourism**, providing valuable knowledge for other cities that face similar challenges, such as short-term rentals, the arrival of digital nomads and gentrification processes.

A collective effort between institutions, industry associations and the community

This partnership, which reaffirms Medellín's leadership in Latin America as a destination that views tourism as a driver for development and knowledge, brings together a wide group of actors from the public, private, academic and community sectors: **UN Tourism**, a specialized United Nations agency, leads the technical and methodological component, while the **Medellín Chamber of Commerce for Antioquia**, acts as project coordinator in the territory and coordinates articulates local efforts. The Office of the Mayor of Medellín, the Office of the Governor of Antioquia, the Vice Ministry of Tourism, tourism sector trade associations, businessmen, entrepreneurs, digital nomads and community leaders also participate.

Over the next few months, **field visits, interviews, working groups and participatory workshops will be held to**

para construir de manera colaborativa una visión compartida del turismo urbano en Medellín. El enfoque metodológico incluye investigación de datos; análisis de correlaciones entre turismo, vivienda y desarrollo urbano, y un **benchmarking internacional** con ciudades que han enfrentado dinámicas similares.

Una invitación abierta a quienes viven, trabajan o visitan Medellín

Desde el **Cluster Turismo de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia** extendemos la invitación a todos quienes quieran sumarse a esta conversación.

¿Cómo puedes participar?

- ◆ Si tienes **datos, investigaciones o información de valor** que pueda enriquecer el análisis, queremos conocerlos.
- ◆ Si eres **nómada digital** y deseas aportar desde tu **percepción y experiencia**, tu voz es fundamental.
- ◆ Si eres **residente o líder local** y quieres participar en las **mesas de trabajo comunitarias**, tu mirada es clave para construir juntos un turismo más equilibrado e inclusivo.



Esríbenos a **micaroa@camaramedellin.com.co** y súmate a este proceso colaborativo que busca fortalecer la convivencia, la sostenibilidad y la innovación en Medellín.

collaboratively build a shared vision of urban tourism in Medellín. The methodological approach includes data research; analysis of correlations between tourism, housing and urban development, and **international benchmarking** with cities that have experienced similar dynamics.

An open invitation to those who live, work or visit Medellín

The **Tourism Cluster of the Chamber of Commerce of Medellín for Antioquia** extends an invitation to all those who want to join this conversation.

How can you participate?

- ◆ If you have **data, research or valuable information** that can enrich the analysis, we want to know about it.
- ◆ If you are a **digital nomad** and you wish to share your **perceptions and experience**, we need to hear from you.
- ◆ If you are a **resident or local leader** and want to participate in **community working groups**, your views are essential for building a more balanced and inclusive tourism together.



Write to us at **micaroa@camaramedellin.com.co** and join this collaborative process that seeks to strengthen coexistence, sustainability and innovation in Medellín.



Escucha el
podcast [aquí](#)

Listen to the
podcast [here](#)

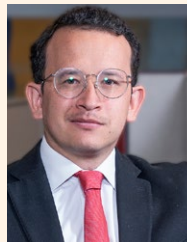


COLOMBIA: OPORTUNIDAD PARA INVERSIONISTAS EXTRANJEROS Y NÓMADAS DIGITALES

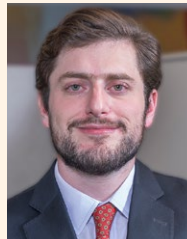
COLOMBIA: OPPORTUNITY
FOR FOREIGN INVESTORS
AND DIGITAL NOMADS



**Sebastián
Camacho**
Abogado
júnior



**Nicolás
Gómez**
Socio y
director



**Samuel
Cano**
Asociado
sénior

Corporativo y M&A
de Araujo Ibarra



ARAÚJOIBARRA
Consultores en Negocios Internacionales

Colombia atraviesa un momento clave para la atracción de inversión y talento internacional. En 2024, el país recibió cerca de 6,7 millones de visitantes internacionales no residentes, según datos oficiales del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Este dinamismo ha generado oportunidades de negocio para sectores como hotelería, transporte aéreo, gastronomía y los servicios asociados.

Medellín, en particular, se ha posicionado como un *hub* de innovación y destino preferido para nómadas digitales. Reconocida por The Wall Street Journal y Citigroup como una de las ciudades más innovadoras del planeta, la capital antioqueña ofrece infraestructura tecnológica avanzada, amplia red de espacios de *coworking*, programas de apoyo al emprendimiento y un costo de vida competitivo.

En 2024, la inversión extranjera directa (IED) en Colombia alcanzó cerca de USD 14.234 millones, con un crecimiento notable en servicios financieros, manufactura y turismo. Estas cifras reflejan un fortalecimiento del país como destino atractivo para capitales internacionales.

Por qué Colombia es una oportunidad para los extranjeros

- ◆ **Ubicación estratégica:** su ubicación geográfica la convierte en un punto de conexión natural entre América del Norte, Centroamérica y América del Sur. Además, tiene 18 tratados de libre comercio (TLC) vigentes que brindan acceso preferencial a más de 60 países.

Colombia is at a key moment for attracting international investment and talent. The country received approximately 6.7 million non-resident international visitors in 2024, according to official data from the Ministry of Commerce, Industry and Tourism. This dynamism has created business opportunities in sectors such as hospitality, air transport, gastronomy, and related services.

Medellín, in particular, has positioned itself as an innovation hub and a preferred destination for digital nomads. Recognized by The Wall Street Journal and Citigroup as one of the most innovative cities in the world, Medellín offers advanced technological infrastructure, a wide network of coworking spaces, entrepreneurship support programs, and a competitive cost of living.

Foreign Direct Investment ("FDI") in 2024 reached approximately USD 14.234 billion, with notable growth in financial services, manufacturing, and tourism. These figures reflect the strengthening of the country as an attractive destination for international capital.

Why Colombia as an Opportunity

- ◆ **Strategic location:** Its geographical position makes it a natural connection point between North America, Central America, and South America, and it has 18 active Free Trade Agreements that provide preferential access to more than 60 countries.

♦ **Talento humano:** el país cuenta con profesionales bilingües y capacitados, especialmente en servicios empresariales y en *software* y tecnología. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), el sector servicios representa más del 60 % del producto interno bruto (PIB) y continúa en expansión.

♦ **Calidad de vida y costos accesibles:** ciudades con conectividad aérea internacional a través de los aeropuertos El Dorado de Bogotá y José María Córdoba de Medellín, amplia oferta cultural y costos de vivienda competitivos crean un entorno favorable para emprendedores e inversionistas digitales.

♦ **Proyección en comercio exterior:** la combinación de tratados comerciales, infraestructura portuaria en dos océanos, logística en expansión y políticas de promoción de exportaciones (como el Plan Vallejo y las zonas francas) permiten que las empresas establecidas en Colombia no solo atiendan el mercado interno, sino que también utilicen el país como plataforma exportadora hacia América, Europa y Asia. Esta ventaja lo convierte en un punto de partida estratégico para integrarse a las cadenas globales de valor y diversificar sus destinos de exportación.

El terreno legal: lo que hay que saber

Invertir en Colombia exige conocer ciertos aspectos legales. Por ejemplo, la IED está regulada y debe registrarse ante el Banco de la República, trámite indispensable para garantizar dere-

♦ **Human talent:** The country has bilingual and highly skilled professionals, especially in business services, software, and technology. According to DANE, the services sector accounts for more than 60% of GDP and continues to expand.

♦ **Quality of life and affordable costs:** The El Dorado International Airport in Bogotá D.C. and the Jose María Córdoba Airport in Medellín offer a wide variety of international connections, and both cities provide a wide variety of cultural offerings and competitive housing costs, creating a favorable environment for entrepreneurs and digital investors.

♦ **Foreign trade outlook:** The combination of trade agreements, port infrastructure on two oceans, expanding logistics, and export promotion policies (such as the Vallejo Plan and Free Trade Zones) allows companies established in Colombia not only to serve the domestic market but also to use the country as an export platform to the Americas, Europe, and Asia. This advantage makes Colombia a strategic starting point for integrating into global value chains and diversifying export destinations.

The Legal Landscape: What You Need to Know

Investing in Colombia requires a basic understanding of certain legal aspects. For example, FDI is regulated and must be registered at the Central Bank of Colombia (*Banco de la República*). This procedure is essential to ensure the ri-

chos como la repatriación de capital y utilidades, así como el acceso a mecanismos de cobertura cambiaria y cuentas de compensación para realizar operaciones en divisas dentro del país.

La decisión de establecer presencia en Colombia puede requerir, en algunos casos, la creación de un vehículo jurídico, normalmente una sociedad o una sucursal de sociedad extranjera. Esta elección conlleva obligaciones formales y fiscales, entre ellas: (i) la inscripción en cámara de comercio, (ii) el cumplimiento de normas y obligaciones contables, (iii) la presentación de declaraciones tributarias, (iv) la aplicación de políticas de gobierno corporativo y (v) la observancia de las normas laborales y de seguridad social.

En el ámbito contractual, la instalación de un inversionista y el desarrollo de sus operaciones pueden implicar la celebración de acuerdos comerciales de arrendamiento, distribución, suministro, alianzas estratégicas o prestación de servicios, entre otros. Lo ideal es que estos contratos incorporen cláusulas de resolución de controversias, asignación de riesgos y garantías de pago.

Este aspecto es crucial para los negocios vinculados a los nómadas digitales (como plataformas tecnológicas, *coworking* o arrendamientos temporales), donde la protección de datos, la propiedad intelectual y la tributación transfronteriza adquieren un papel central.

Por su parte, los aspectos tributarios constituyen uno de los frentes legales más relevantes. Es importante tener en cuenta que, en general, los no residentes tributan solo por ingresos de fuente

ght to repatriate capital and profits, as well as to make use of foreign exchange hedging mechanisms and foreign currency clearing accounts in order to carry out transactions in foreign currency within Colombia.

The decision to establish a presence in Colombia may, in some cases, require the creation of a vehicle, usually a company or a branch of a foreign corporation. This choice entails formal and tax obligations: (i) registration in the commercial registry carried by the Chamber of Commerce, (ii) compliance with accounting rules and obligations, (iii) filing of tax returns, (iv) implementation of corporate governance policies, and (v) observance of labor and social security regulations.

The establishment of an investment and operation in Colombia may involve entering into commercial contracts such as leases, distribution and supply agreements, joint ventures, or service agreements, among others. Ideally, these agreements should include clauses on dispute resolution, risk allocation, and payment guarantees. This aspect is particularly crucial for the businesses of digital nomads (such as technology platforms, coworking spaces, or temporary rentals), where data protection, intellectual property, and cross-border taxation also play a central role.

Tax matters are among the most relevant legal aspects. It should be noted that, as a general rule, non-residents are taxed only on income from Colombian sources. However, anyone who remains in Colombia for 183 days or more

nacional. Sin embargo, quien permanezca 183 días o más en Colombia dentro de un período de 365 días se convierte en residente fiscal, por lo tanto, debe declarar renta y patrimonio global, incluso si factura en el exterior. Esto es fundamental para los nómadas digitales y emprendedores que combinan presencia física y facturación internacional.

Colombia, además, cuenta con convenios de doble imposición con países como España, Chile, México y Canadá, que reducen las retenciones y evitan la doble tributación, aportando mayor seguridad jurídica a la inversión.

Ventajas y protecciones legales

Colombia ofrece un marco jurídico sólido y predecible que brinda seguridad jurídica a inversionistas extranjeros y a nómadas digitales que deciden establecerse o prestar servicios desde el país.

En materia de protección internacional de las inversiones, es parte del Convenio CIADI¹ y ha suscrito más de quince acuerdos internacionales de protección de inversiones con diferentes países (España, Suiza, Perú, China, India, Reino Unido, Japón, Francia, México, Chile, Estados Unidos, Canadá, Corea, Costa Rica e Israel, entre otros). Estos acuerdos garantizan altos estándares de protección y la posibilidad de acudir al arbitraje internacional en caso de falta de garantías frente a los inversionistas.

within a 365-day period becomes a tax resident and is therefore required to declare his/her global income and assets, even if the income is invoiced abroad. This is a key aspect for digital nomads and entrepreneurs who combine physical presence with international billing. Furthermore, Colombia has double taxation agreements with countries such as Spain, Chile, Mexico, and Canada, which reduce withholding taxes and prevent double taxation, providing legal certainty for investment.

Advantages and Legal Protections

Colombia offers a solid and predictable legal framework that provides legal certainty both to foreign investors and to digital nomads who decide to settle or provide services from the country.

In terms of international investment protection, Colombia is a party to the ICSID Convention and has signed more than 15 International Investment Protection Agreements with different countries (Spain, Switzerland, Peru, China, India, United Kingdom, Japan, France, Mexico, Chile, United States, Canada, Korea, Costa Rica, and Israel, among others). These agreements ensure advanced protection standards and the possibility of resorting to international arbitration in the event of any lack of investment protection. In addition, Colombia has double taxation treaties with countries such as Spain, Chile, Mexico, and Canada, which reduce tax burdens, prevent double taxation, and provide certainty in tax

1. Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones.

A ello se suman los convenios de doble imposición ya mencionados, que reducen la carga tributaria, evitan la doble imposición y otorgan certeza en la planeación fiscal de empresas, inversionistas individuales y nómadas digitales.

El país también cuenta con mecanismos de promoción de exportaciones que incentivan la competitividad. Entre ellos se destacan el (i) Plan Vallejo, que permite importar insumos y bienes de capital con exención de aranceles e IVA a cambio de compromisos de exportación; (ii) las zonas francas, que ofrecen una tarifa preferencial del impuesto de renta (20 %) y ventajas aduaneras para bienes y servicios orientados a la exportación, y (iii) los Certificados de Reembolso Tributario (CERT), que otorgan beneficios fiscales directos a los exportadores.

En el plano cambiario, el régimen colombiano garantiza la libre movilidad de divisas, permitiendo la repatriación de capitales y utilidades mediante un registro obligatorio en el Banco de la República, sin restricciones que limiten la disponibilidad o el uso de los recursos. Esta flexibilidad es clave para proyectos que dependen de flujos internacionales, como plataformas digitales, *fintech* y negocios orientados a los nómadas digitales.

Finalmente, la legislación nacional refuerza la estabilidad jurídica, la protección de datos personales y el reconocimiento de la propiedad intelectual, además de fomentar la innovación.

Todo ello crea un entorno confiable para quienes buscan desarrollar negocios globales desde Colombia y refuerza su po-

planning for companies, individual investors, and digital nomads.

The country also has export promotion mechanisms that foster competitiveness. Among them are: (i) the Vallejo Plan, which allows the import of inputs and capital goods exempt from tariffs and VAT in exchange for export commitments; (ii) Free Trade Zones, which offer a preferential income tax rate (20%) and customs advantages for goods and services oriented toward exports; and (iii) Tax Reimbursement Certificates (CERT), which grant direct tax benefits to exporters.

In terms of foreign exchange, the Colombian regime guarantees the free movement of currencies, allowing the repatriation of capital and profits, subject to a mandatory registration with the Central Bank (*Banco de la República*), but without restrictions that limit the availability or use of resources. This flexibility is key for projects that depend on international flows, such as digital platforms, *fintech*, and businesses associated with digital nomads.

Finally, national legislation reinforces legal stability and personal data protection, fosters innovation, and recognizes intellectual property, creating a reliable environment for those seeking to develop global businesses from Colombia. These advantages make the country an attractive destination for investment and digital entrepreneurship, with legal standards comparable to those of the region's main economies.

sición como un destino atractivo para la inversión y el emprendimiento digital, con estándares legales equiparables a los de las principales economías de la región.

Arbitraje y seguros: inversiones inteligentes

En Colombia, el arbitraje nacional e internacional es un mecanismo confiable y ágil para resolver disputas comerciales y de inversión. El país cuenta con varios centros de arbitraje, gestionados por entidades como la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que garantizan imparcialidad y celeridad, facilitando la protección efectiva de los intereses del inversionista.

El sector asegurador colombiano se caracteriza por su fortaleza técnica y supervisión rigurosa, lo que ofrece una capa adicional de respaldo a las inversiones, desde grandes proyectos de inversión hasta iniciativas de menor escala. Los inversionistas pueden acceder a seguros de riesgo político y de inversión (incluidos los ofrecidos por entidades como el Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones [MIGA, por sus siglas en inglés] o las agencias de crédito a la exportación), así como a pólizas locales de cumplimiento, de crédito, todo riesgo y coberturas cambiarias.

Estos instrumentos protegen el capital frente a incumplimientos contractuales, variaciones cambiarias, contingencias operativas o eventos extraordinarios. En conjunto, constituyen un soporte jurídico y financiero de alto nivel que refuerza la seguridad de las

Arbitration and Insurance: Smart Investments

In Colombia, national and international arbitration is a reliable and agile mechanism for resolving commercial and investment disputes. The country has several arbitration centers, managed by entities such as the Medellín Chamber of Commerce, which provide guarantees of impartiality and efficiency, facilitating the effective protection of investors' interests.

In Colombia, the insurance sector is characterized by its technical strength and strict supervision, which provides an additional layer of support for investments, ranging from large-scale projects to smaller initiatives. Investors can access political and investment risk insurance (including those from organizations such as MIGA or export credit agencies), as well as local insurance policies covering contract performance, credit, all-risk coverage, and currency hedging. These instruments protect capital against contractual breaches, exchange rate fluctuations, operational contingencies, or extraordinary events. This framework of legal and financial tools constitutes a high-level complement that strengthens operational security and consolidates confidence in the country as an investment destination.

Useful Clauses to Protect Investment

When structuring contracts in Colombia, it is advisable to include specific clauses to manage risks:

operaciones y consolida la confianza en el país como destino de inversión.

Cláusulas útiles para proteger la inversión

Al estructurar contratos en Colombia, conviene incluir cláusulas específicas para gestionar riesgos:

Formalice sus contratos

Celebre todos los acuerdos relevantes por escrito y con claridad sobre la ley aplicable y la jurisdicción competente. Esto reduce riesgos de interpretación, facilita su ejecución y protege la inversión frente a contingencias comerciales.

Verifique sus obligaciones tributarias

Además del impuesto de renta, evalúe el impacto de gravámenes como el impuesto al valor agregado (IVA), el impuesto de industria y comercio, el predial y las eventuales retenciones en la fuente. Revise de manera especial su estatus de residente fiscal para determinar si está obligado a declarar renta y patrimonio por sus ingresos globales.

Registre la inversión extranjera

Realice el trámite ante el Banco de la República, requisito indispensable para preservar sus derechos cambiarios y asegurar la repatriación de capital y utilidades, así como para acceder a mecanismos de cobertura frente a variaciones en la tasa de cambio.

Formalize your contracts

Enter into all relevant agreements in writing and with clear specification of the applicable law and competent jurisdiction. This reduces interpretation risks, facilitates enforcement, and protects the investment against commercial contingencies.

Verify your tax obligations

In addition to income tax, assess the impact of levies such as VAT, municipal taxes, property tax, and potential withholding taxes. Pay special attention to your tax residency status to determine whether you are required to declare income and assets on a global basis.

Register the foreign investment

Complete the registration with the Central Bank of Colombia (*Banco de la República*), which is a mandatory requirement that enables you to protect your investment and ensure the right to repatriate capital and profits, as well as to access hedging mechanisms against exchange rate fluctuations.

Rely on specialized local advisors

Guidance from lawyers and accountants experienced in foreign investment, corporate law, and taxation is key to structuring the operation, meeting regulatory requirements, and maximizing the benefits of international treaties or special regimes.

Cuenta con asesores locales especializados

La asesoría de abogados y contadores con experiencia en inversión extranjera y derecho corporativo y tributario es clave para estructurar la operación, cumplir las exigencias regulatorias y maximizar los beneficios de tratados internacionales o regímenes especiales.

Estructure su empresa de manera eficiente

Evalúe los distintos vehículos jurídicos disponibles para determinar cuál se ajusta mejor a la naturaleza y proyección de su negocio. En Colombia existe una amplia flexibilidad, especialmente a través de la sociedad por acciones simplificada (S. A. S.) que permite adaptar estatutos, gobierno corporativo y esquemas de capital de forma ágil. Además, tiene bajos costos de constitución, rapidez en el registro y versatilidad en la organización interna, lo que la convierte en una opción privilegiada tanto para emprendimientos digitales como para proyectos empresariales de mayor escala.

Structure your company efficiently

Assess the different legal vehicles available to determine which best fits the nature and scope of your business. In Colombia, there is broad flexibility, especially through the Simplified Joint Stock Company (S.A.S.), which simplifies the adoption of bylaws, corporate governance, and capital structures. The S.A.S. offers low incorporation costs, quick registration, and versatility in internal organization, making it a preferred option both for digital ventures and for larger-scale business projects.



“El país cuenta con varios centros de arbitraje, gestionados por entidades como la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que garantizan imparcialidad y celeridad, facilitando la protección efectiva de los intereses del inversionista”



Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)



VISAS EN COLOMBIA: DEL NÓMADA DIGITAL AL SOCIO PROPIETARIO

VISAS IN COLOMBIA: FROM DIGITAL
NOMAD TO SHAREHOLDER

Serrano
Martínez
CMA



Ana María
Valdivieso
Jiménez

Socia de Serrano
Martínez CMA

El mundo atraviesa una transformación marcada por la globalización y el avance tecnológico. Hoy, las conexiones económicas, sociales y culturales trascienden los límites geográficos. Colombia no es ajena a este fenómeno. El país se ha consolidado como un destino cada vez más atractivo para profesionales y viajeros que encuentran aquí un lugar para residir temporalmente, continuar con sus actividades laborales de manera remota y aprovechar las oportunidades que ofrecen el mercado y el entorno de negocios colombiano.

El país ha implementado diversas figuras migratorias para regular el ingreso y la permanencia de extranjeros en su territorio, estableciendo un marco normativo que abarca desde quienes ingresan por unos días con fines turísticos hasta aquellos que deciden desarrollar sus negocios, conformar una familia o establecer su patrimonio. El ordenamiento jurídico contempla tres categorías de visa: visitante, migrante y residente. Cada una con un amplio conjunto de subcategorías que responden a distintas actividades y condiciones.

Visa de nómada digital

Para empezar, es preciso hablar de los nómadas digitales, quienes adquirieron gran relevancia a raíz de la pandemia del COVID-19. Aunque la legislación laboral no los define de manera expresa, se entiende por nómadas digitales las personas que trabajan de forma remota, aprovechando las conexiones y las tecnologías de la información mientras viajan por el mundo y conocen nuevas culturas y lugares.

The world is undergoing a transformation marked by globalization and technology. Nowadays, economic, social, and cultural connections transcend geographical boundaries, and Colombia is no exception to this phenomenon. The country has established itself as an increasingly attractive destination for professionals and foreign travelers who find here a space to temporarily reside, continue their work activities remotely, and take advantage of the opportunities offered by the Colombian market and business environment.

Colombia has implemented various immigration measures to regulate the entry and stay of foreigners in the country, establishing a regulatory framework that ranges from those who enter for a few days for tourism purposes to those who decide to develop their businesses, form a family, or establish their assets in the national territory. The legal framework establishes three visa categories—visitor, migrant, and resident—each with a comprehensive list of subcategories that respond to different activities or criteria.

Digital Nomad Visa

First, we must talk about digital nomads, who gained significant relevance due to the pandemic. Although labor legislation does not explicitly define them, digital nomads are understood to be those who work remotely, taking advantage of connections and information technologies while traveling the world and experiencing new cultures and places.

Colombia se ha posicionado como un destino atractivo para un número creciente de nómadas digitales gracias a su infraestructura tecnológica, su clima privilegiado y el costo competitivo de vida. Su ubicación geográfica estratégica y, en consecuencia, un huso horario facilitan la conexión con mercados clave de Norteamérica y Europa.

Conscientes de esta realidad, en 2022 se avanzó en el reconocimiento de esta figura desde una perspectiva migratoria mediante la creación de la visa de nómada digital. Esta visa está dirigida a extranjeros que prestan servicios para empresas del exterior, ya sea como trabajadores independientes o vinculados laboralmente, así como a emprendedores de contenido digital o de tecnologías que resulten de interés para Colombia.

Esta visa pertenece a la categoría de visas de visitante, lo que significa que autoriza desarrollar actividades temporales sin establecer domicilio en Colombia. Puede otorgarse con un período de hasta dos años, durante el cual el extranjero podrá permanecer en el país. Además, permite el traslado temporal del núcleo familiar, ya que se pueden solicitar visas de beneficiario para la pareja (cónyuge o compañero permanente) y para los hijos.

Por su naturaleza, esta visa está destinada exclusivamente a nacionales de países que el Gobierno ha declarado, mediante resolución, exentos de visa para estancias de corta duración, beneficio que no se aplica a todos los países. Ciudadanos de países como India, Egipto, Irán o Líbano, entre otros, no están incluidos en esta exención; por lo tanto, no pueden acceder a esta modalidad de visa.

Colombia has positioned itself as a country that welcomes a significant number of digital nomads thanks to its technological infrastructure, privileged climate, competitive cost of living, strategic geographical location, and consequently, a time zone that facilitates connection with key markets in North America and Europe. Aware of this reality, in 2022, the country advanced in recognizing this figure from a migratory perspective by creating the digital nomad visa, aimed at foreigners who provide services to foreign companies, either as independent workers or employees, as well as digital content or technology entrepreneurs of interest to Colombia.

The digital nomad visa falls under the visitor visa category, which implies authorization to carry out temporary activities without the intention of establishing domicile in Colombia. This visa can be granted for up to two (2) years, allowing the foreigner to stay in the country for the same period. Additionally, the visa offers the foreigner the possibility to temporarily relocate with their family unit, considering the application for beneficiary visas for the partner (spouse or permanent partner) and children.

Due to its special nature, this type of visa is reserved for nationals of countries that the Government has classified, by resolution, as exempt from visas for short stays. Consequently, citizens of countries such as India, Egypt, Iran, or Lebanon, among others, do not have access to this visa.

Por otra parte, el Gobierno prohíbe de manera expresa que los extranjeros titulares de esta visa trabajen o desarrollen actividades remuneradas con personas naturales o jurídicas colombianas. Para ese propósito existen categorías migratorias específicas, como la visa de migrante trabajador o la de migrante de profesional independiente.

Requisitos de la visa de nómada digital:

1. Acreditar el vínculo con la entidad extranjera o el emprendimiento que desarrolla, precisando el tipo de contrato, la remuneración y la identidad de la empresa.
2. Demostrar ingresos mínimos que garanticen su solvencia financiera, actualmente fijados en, al menos tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).
3. Acreditar la contratación de un seguro médico internacional con cobertura todo riesgo en Colombia, incluyendo accidente, enfermedad, maternidad, invalidez, hospitalización, muerte o repatriación.

Es común que el extranjero que ingresa al país con una estancia temporal termine por enamorarse de Colombia. En consecuencia, decide cambiar su estatus migratorio, solicitando una visa que le permita continuar en el país una vez vencida la anterior y, en el mejor de los casos, establecer aquí su domicilio.

Para ello, existe la categoría de visa de migrante, que cuenta con más de diez subcategorías orientadas a diferentes

On the other hand, the Government explicitly prohibits foreigners holding this visa from working or engaging in any remunerated activity with a Colombian individual or legal entity, as there are specific immigration categories for that purpose, such as the migrant worker visa or the independent professional migrant visa.

To highlight, this visa includes three specific requirements: first, the foreigner must prove the connection with the foreign entity or the type of business they are developing, specifying the type of contract, remuneration, and the identity of the company. Second, they must demonstrate minimum income that guarantees their financial solvency, currently set at least three (3) current legal monthly minimum wages (hereinafter “MLMW”). Finally, they are required to provide proof of an international medical insurance with coverage in Colombia against all risks in case of accident, illness, maternity, disability, hospitalization, death, or repatriation.

It is common for a foreigner who enters the country with the intention of staying temporarily to end up falling in love with Colombia and decide to change their migratory status to a visa that allows them to continue in the country after its expiration and, in the best case, establish their residence here. For this purpose, there is the migrant visa category, which has more than ten (10) subcategories aimed at different purposes. For the purposes of this article, I will focus on the particularities of the visa as a shareholder or owner.

propósitos. Para los efectos de este artículo, me concentraré en desarrollar las particularidades de una de estas categorías: la visa en calidad de socio o propietario.

Visa de socio o propietario

Esta visa pertenece a la categoría de visas de migrante, lo que le permite al extranjero permanecer de manera prolongada en Colombia y, tras cinco años consecutivos, solicitar la residencia. Está dirigida a quienes constituyen una empresa o adquieren participación en el capital social de una sociedad comercial en funcionamiento. La participación no se limita a una forma de sociedad específica, pues puede realizarse en cualquiera de las reconocidas en la legislación colombiana.

Lo fundamental es acreditar la participación o adquisición del capital social y demostrar que la empresa es real, está en funcionamiento y cumple con las obligaciones legales y formales. El propósito es evitar que se trate de una sociedad de papel creada solo con fines migratorios. La adquisición de acciones en el mercado secundario no da lugar a la expedición de este tipo de visa.

En cuanto a la participación en el capital social, el extranjero debe acreditar un aporte, en dinero o en especie, equivalente, como mínimo, a cien smmlv a la fecha de la solicitud y garantizar que este no disminuya durante la vigencia de la visa. Para ello, deberá presentar el registro de la inversión extranjera por el monto exigi-

Shareholder or Owner Visa

The shareholder or owner visa falls under the migrant visa category, which allows the foreigner a prolonged stay in Colombia and, after five (5) consecutive years with this type of visa, the possibility of applying for residency.

This type of visa is intended for foreigners who establish a company or acquire equity interests in an operating commercial company. Such interest is not limited to a specific type of company, as it can be held in any of the corporate forms recognized by Colombian law.

The key to accessing this type of visa is to prove the equity investment or acquisition and demonstrate that the company in which the investment is made is real, operational, and complies with legal and formal obligations in Colombia. It must not be a shell company established solely for migratory purposes. The acquisition of shares in the secondary market does not qualify for the issuance of this type of visa.

Regarding the equity investment, the foreigner must prove a contribution, in cash or in kind, equivalent to at least one hundred (100) minimum legal monthly wages at the time of the application and ensure that this does amount not decrease during the validity of the visa. To do this, they must present the foreign investment registration for the required amount, along with bank statements supporting the transaction. In the case of joint stock companies, it will be necessary to pro-

do, junto con los extractos bancarios que respalden la operación. En el caso de una S. A. S., será necesario aportar un certificado de composición accionaria suscrito por contador público, en el que conste el capital o activo registrado y pagado de propiedad del solicitante.

Cuando se trate de la adquisición de participación en una sociedad existente o de la renovación de esta visa, el extranjero debe demostrar que la empresa mantiene su actividad económica. Para hacerlo puede usar distintos medios de prueba, aunque se recomienda hacerlo mediante extractos bancarios, generación de empleos directos, aportes a la seguridad social, comprobantes de pago de impuestos y contratos suscritos con clientes o proveedores. De manera expresa, la normatividad establece que en el caso de empresas del sector minero-energético deberá aportarse el título minero correspondiente.

La visa de socio o propietario puede otorgarse con una vigencia de hasta tres años, con posibilidades de prórroga mientras subsistan la participación y el funcionamiento de la empresa, permitiendo al extranjero permanecer en el país durante ese período. Al igual que sucede con la visa de nómada digital, se admite la solicitud de visas de beneficiario para el núcleo familiar (cónyuge o compañero permanente e hijos).

Conoce en detalle los requisitos generales y específicos de cada tipo de visa [aquí](#)



vide a certificate of shareholdings signed by a public accountant, stating the subscribed and paid-in capital or assets owned by the applicant.

When acquiring shares in an existing company or renewing this visa, the foreigner must demonstrate that the company maintains its economic activity. They have freedom in the means of proof, although it is recommended to prove it through bank statements, generation of direct jobs, contributions to social security, tax payment receipts, and contracts signed with clients and/or suppliers. Explicitly, the regulation establishes that, in the case of companies in the mining-energy sector, the corresponding mining title must be provided.

This visa can be granted for a period of up to three (3) years, with the possibility of extension if the equity investment and operation of the company continue, allowing the foreigner to remain in the country during that period. Like the digital nomad visa, beneficiary visas for family members (spouse or permanent partner and children) are also accepted.

Learn more about the general and specific requirements for each type of visa, [here](#)





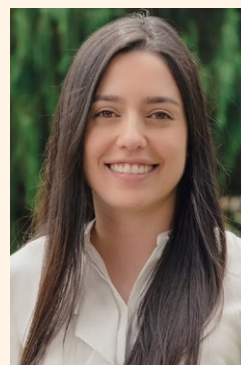
Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)



INVERTIR Y ARRENDAR EN COLOMBIA: GUÍA PRÁCTICA PARA EMPRESARIOS EXTRANJEROS

INVESTING AND LEASING IN
COLOMBIA: A PRACTICAL GUIDE
FOR FOREIGN ENTREPRENEURS



**María
Adelaida
Zapata**

Asociada sénior,
UH Abogados

El mercado inmobiliario colombiano ofrece un amplio abanico de oportunidades para los empresarios extranjeros. Para algunos, arrendar un inmueble es la manera más rápida de instalarse y comenzar operaciones. Para otros, adquirir una propiedad para destinarla al arrendamiento constituye una alternativa de inversión con potencial de valorización y generación de ingresos. En cualquiera de los dos escenarios, comprender el marco jurídico local y apoyarse en asesores especializados resulta clave para garantizar seguridad y rentabilidad.

Tomar en arriendo un inmueble

La ley colombiana no establece un plazo mínimo ni máximo para los contratos de arrendamiento. No obstante, en la práctica los contratos de vivienda o comercio suelen celebrarse por períodos de uno a tres años, con prórrogas anuales o equivalentes a la duración inicial. Esta fórmula ofrece previsibilidad tanto al arrendador como al arrendatario.

En los últimos años se han popularizado los contratos de corta estancia, en los que el inmueble se alquila por períodos de hasta treinta días, completamente amoblado y listo para usar. Este modelo resulta atractivo para quienes buscan flexibilidad, pero tiene requisitos adicionales para el arrendador, como inscribir el inmueble en el Registro Nacional de Turismo (RNT), expedir tarjetas de registro de alojamiento para cada huésped y contratar un seguro de responsabilidad civil.

The Colombian real estate market offers a wide range of opportunities. For some, leasing a property is the fastest way to establish a presence in the country and begin operations. For others, acquiring a rental property represents an investment alternative with potential for appreciation and income generation. In either case, understanding the local legal framework and relying on specialized advisors is essential to ensure both security and profitability.

Rental property

Colombian law does not establish a minimum or maximum term for lease agreements. In practice, however, residential and commercial leases are usually signed for one to three years, with renewals on an annual basis or for the same duration as the original term. This approach provides predictability for both landlord and tenant.

In recent years, short-term leases have become increasingly popular. Under this model, the property is rented for periods of up to thirty days, fully furnished and ready to use. While attractive for those seeking flexibility, short-term leases require compliance with additional obligations: registering the property with the National Tourism Registry (RNT), issuing guest registration cards for each occupant, and purchasing civil liability insurance. Furthermore, if the property is subject to horizontal property (condominium) rules, the bylaws must expressly authorize this type of lease; otherwise, the administration may prohibit it.

Además, si el inmueble está sometido a propiedad horizontal, el reglamento debe autorizar expresamente este tipo de arrendamientos, de lo contrario, la administración podría prohibirlos.

Independientemente de la modalidad, se recomienda dejar el contrato por escrito. En él deben consignarse aspectos esenciales como el valor del canon de arrendamiento, la forma y periodicidad de pago (que suele ser mensual), las causales de terminación anticipada y las responsabilidades de mantenimiento. Para respaldar el cumplimiento de esas obligaciones, el arrendador suele exigir garantías como codeudores o pólizas.

Conviene tener presente que, cuando se trata de vivienda, la ley prohíbe solicitar depósitos destinados a cubrir el pago del canon, aunque sí permite exigirlos para garantizar el pago de los servicios públicos, con un límite equivalente a dos períodos de facturación.

Comprar un inmueble para arrendarlo

El inversionista extranjero que desee adquirir un inmueble debe iniciar con una debida diligencia legal y registral: verificar la titularidad, la existencia de hipotecas u otros gravámenes y las limitaciones de dominio. Con esta información podrá evaluar la viabilidad de la operación. En todo caso, se recomienda complementar el análisis con un avalúo profesional para confirmar que el precio corresponde al valor real de mercado.

Regardless of the modality, it is advisable to execute the agreement in writing. The contract should clearly state the rent amount, payment method and frequency (usually monthly), grounds for early termination, and maintenance responsibilities. Landlords often require guarantees such as co-signers or insurance policies. It is worth noting that, in the case of residential leases, the law prohibits security deposits to cover rent payments, although it does allow deposits to guarantee payment of public utilities, capped at the equivalent of two billing periods.

Buying a Rental Property

A foreign investor who wishes to acquire a property should begin with thorough legal and registry **due diligence**: verify ownership, existing mortgages or liens, and restrictions on title. This information is critical to assess the viability of the transaction. In any case, it is also advisable to complement this review with a professional appraisal to confirm that the purchase price reflects fair market value.

Once the property has been acquired, the investor must decide between a traditional lease or short-term rental. Traditional leases, usually for one to three years, provide more stable cash flow. Short-term rentals demand greater management and regulatory compliance but can be more profitable in areas with strong tourist or corporate demand.

Una vez adquirido el inmueble, surge la decisión de optar por un arrendamiento tradicional o por uno de corta estancia. El arrendamiento tradicional, con contratos de uno a tres años, genera flujos de caja más estables. El de corta estancia exige un mayor nivel de gestión y cumplimiento regulatorio, pero puede resultar más rentable en ubicaciones de alta demanda turística o corporativa.

En ambos casos, el canon puede fijarse en pesos colombianos o con referencia a otra moneda, como el dólar. Sin embargo, la ley exige que el pago se efectúe siempre en moneda legal colombiana, aplicando la tasa de cambio oficial del día.

En cuanto a aspectos tributarios, el arrendador debe declarar el impuesto de renta sobre los ingresos percibidos y, si se trata de una persona natural con ingresos recurrentes y significativos, puede generarse la obligación de cotizar al sistema de seguridad social.

Buenas prácticas en arrendamiento

El contrato debe ser claro y completo: valor del canon, mecanismos de ajuste (generalmente basados en el índice de precios al consumidor [IPC]), causas de terminación y responsabilidades de cada parte. Toda modificación debe formalizarse mediante un otrosí firmado por arrendador y arrendatario.

Un aspecto clave es la selección del arrendatario. Para evaluar su solvencia se recomienda verificar su historial en

In both cases, the rent may be set in Colombian pesos or referenced to another currency, such as U.S. dollars. However, Colombian law requires that all payments be made in local currency (COP), applying the official exchange rate on the payment date. Regarding taxation, landlords must declare rental income for income tax purposes, and if the landlord is an individual with recurring and significant income, social security contributions may also become mandatory.

Best Practices in Leasing

Lease agreements should be clear and comprehensive: rent amount, adjustment mechanisms (generally tied to the Consumer Price Index – CPI), termination clauses, and the responsibilities of each party. Any amendment must be formalized through a written addendum signed by both landlord and tenant.

A key aspect is tenant selection. To assess financial capacity, it is advisable to verify the tenant's credit history with local credit bureaus such as *Datacrédito* or *TransUnion*, request income certificates or bank statements, and check references. In practice, many landlords rely on insurance companies that, after risk analysis, issue a lease policy. These companies typically require documents such as application forms, identification, proof of income, and, in the case of businesses, financial statements. If the tenant or guarantor does not meet the required conditions, the policy may be denied.

centrales de riesgo como Datacrédito o TransUnion, solicitar certificaciones de ingresos o extractos bancarios y revisar referencias.

En la práctica es habitual acudir a aseguradoras que, tras un análisis de riesgo, emiten una póliza de arrendamiento. Estas compañías suelen pedir documentos como formulario de solicitud, identificación, comprobantes de ingresos y, en el caso de las empresas, estados financieros. Si el arrendatario o su codeudor no cumplen con las condiciones exigidas, la aseguradora puede negar la emisión de la póliza.

Conclusiones

El arrendamiento en Colombia es una herramienta versátil. Para el arrendatario representa acceso a vivienda o a espacios comerciales sin necesidad de grandes inversiones iniciales; para el inversionista constituye una fuente de ingresos periódicos y una oportunidad de valorización patrimonial.

Sea cual sea la modalidad elegida, lo más recomendable es contar con el acompañamiento de asesores legales y tributarios locales, cuyo conocimiento del marco normativo y del mercado inmobiliario colombiano marcará la diferencia entre una operación riesgosa y una inversión segura y rentable.

Conclusions

Leasing in Colombia is a versatile tool: for tenants, it provides access to housing or commercial space without large upfront investments; for investors, it represents a source of recurring income and an opportunity for asset appreciation.

Whichever modality is chosen, it is highly advisable to work with local legal and tax advisors, whose knowledge of the regulatory framework and the Colombian real estate market will make the difference between a risky transaction and a secure, profitable investment.



“La ley colombiana no establece un plazo mínimo ni máximo para los contratos de arrendamiento. No obstante, en la práctica los contratos de vivienda o comercio suelen celebrarse por períodos de uno a tres años”



ASPECTOS CLAVE PARA INVERTIR EN COLOMBIA: GUÍA PRÁCTICA PARA INVERSIONISTAS EN MATERIA CORPORATIVA

KEY ASPECTS FOR INVESTING IN
COLOMBIA: A PRACTICAL GUIDE
FOR INVESTING IN BUSINESSES



**Daniela
Vélez Bayter**
Socia de UH
Abogados



**Alejandra
Cuartas
Morales**
Socia de Duque
S&C Abogados

En los últimos años, Colombia se ha consolidado como un destino atractivo para la inversión extranjera, no solo por el tamaño de su mercado y su posición estratégica en la región, sino también por el dinamismo de sectores en crecimiento como la tecnología, los servicios financieros, la energía y la economía digital. A esto se suma un contexto de apertura comercial y un marco regulatorio que, aunque retador, ofrece garantías para quienes deciden apostar por el país.

Medellín se destaca en este panorama como un referente de innovación en Latinoamérica. La ciudad ha desarrollado un ecosistema emprendedor robusto, respaldado por aceleradoras, programas estatales y un creciente interés de inversionistas regionales y globales. Este entorno ha convertido a la capital antioqueña en escenario recurrente de rondas de inversión, donde *startups* locales y extranjeras encuentran acceso a capital y visibilidad internacional.

Sin embargo, el éxito de una inversión en Colombia no depende únicamente de las condiciones de mercado. Es fundamental comprender el marco jurídico y seleccionar estructuras adecuadas que permitan proteger tanto los intereses de los inversionistas como los de las empresas receptoras de capital. En este sentido, el derecho corporativo juega un papel clave para garantizar transparencia, seguridad y sostenibilidad en las operaciones.

Los instrumentos jurídicos que acompañan la financiación de *startups* en la región provienen, en gran medida, de prácticas desarrolladas en Estados Unidos. Entre los más utilizados están las

In recent years, Colombia has established itself as an attractive destination for foreign investment, not only because of the size of its market and its strategic position in the region, but also because of the dynamism of growing sectors such as technology, financial services, energy, and the digital economy. Added to this is a context of trade openness and a regulatory framework that, although challenging, offers guarantees for those who decide to invest in the country.

Medellín stands out in this landscape as a benchmark for innovation in Latin America. The city has developed a robust entrepreneurial ecosystem, backed by accelerators, state programs, and growing interest from regional and global investors. This environment has turned the capital of Antioquia into a recurring venue for investment rounds, where local and foreign startups find access to capital and international visibility.

However, the success of an investment in Colombia does not depend solely on market conditions. It is essential to understand the legal framework and select appropriate structures that protect the interests of both investors and the companies receiving capital. In this context, corporate law plays a key role in ensuring the transparency, security, and sustainability of operations.

The legal instruments used for startup financing in the region largely stem from practices developed in the United States. Among the most widely used are convertible notes, SAFE (Simple Agreement for Future Equity)

notas convertibles, los contratos SAFE (*Simple Agreement for Future Equity*) y los KISS (*Keep It Simple Security*). Su lógica responde a dos objetivos principales: ofrecer al inversionista mecanismos de protección adecuados y evitar que la entrada de capital diluya de forma excesiva la participación accionaria o el control de los fundadores.

No obstante, su implementación en Colombia exige un proceso de adaptación. No se trata de trasladar literalmente modelos extranjeros, sino de “tropicalizarlos” para ajustarlos al marco normativo colombiano. Esto implica tener en cuenta diferencias relevantes en materia societaria, cambiaria, tributaria y contractual, de manera que los acuerdos cumplan con la regulación local y, al mismo tiempo, conserven la flexibilidad y simplicidad que buscan los actores del ecosistema de emprendimiento e inversión.

Este artículo tiene como propósito ofrecer una guía práctica que permita a inversionistas y emprendedores entender mejor los retos y oportunidades que plantea el uso de estos mecanismos en Colombia, resaltando las consideraciones corporativas clave para estructurar operaciones seguras y eficientes.

Vehículos de inversión

Elegir la figura jurídica adecuada es el primer paso. En Colombia existen diversas alternativas, cada una con características, ventajas y responsabilidades específicas, cuya elección dependerá, en su mayoría, del tipo de negocio y del perfil de los inversionistas. Estas son las más comunes para la inversión en capital:

contracts, and KISS (*Keep It Simple Security*). Their rationale responds to two main objectives: to offer investors adequate protection mechanisms and to prevent the inflow of capital from excessively diluting the founders' shareholdings or control.

However, their implementation in Colombia requires a process of adaptation. It is not a matter of literally transferring foreign models, but rather of “tropicalizing” them to adjust them to the Colombian regulatory framework. This involves taking into account relevant differences in corporate, foreign exchange, tax, and contractual matters, so that the agreements comply with local regulations while retaining the flexibility and simplicity sought by actors in the entrepreneurship and investment ecosystem.

The purpose of this article is to offer a practical guide that allows investors and entrepreneurs to better understand the challenges and opportunities posed by the use of these mechanisms in Colombia, highlighting key corporate considerations for structuring safe and efficient operations.

Investment Vehicles

Choosing the right legal structure is the first step. In Colombia, there are several alternatives, each with specific characteristics, advantages, and responsibilities, the choice of which will depend largely on the type of business and the investors' profile. Below, we explore the most common vehicles for equity investment.

- ◆ **Sociedad por acciones simplificada (S. A. S.):** es el vehículo corporativo más utilizado en Colombia por su facilidad de incorporación, ideal para operaciones de capital privado, *venture capital*, *startups* y emprendimientos.
- ◆ **Patrimonio autónomo (fiducia):** mecanismo que permite administrar activos y recursos de manera independiente del patrimonio de quienes lo constituyen, bajo la gestión de una sociedad fiduciaria.
- ◆ **Fondos de capital privado:** mecanismos de inversión colectiva que captan recursos de inversionistas para ser gestionados y colocados en diferentes proyectos.
- ◆ **Holding extranjera:** compañía constituida en el exterior que se utiliza para centralizar y administrar inversiones en subsidiarias, generalmente operativas, ofreciendo ventajas fiscales y de gestión.

La S. A. S. como vehículo ideal

Las siguientes son las ventajas que hace que la S. A. S. sea la elección preferida de inversionistas nacionales y extranjeros:

- ◆ **Responsabilidad limitada:** la responsabilidad de los accionistas se limita al monto de sus aportes, protegiendo su patrimonio personal.
- ◆ **Constitución ágil:** se puede constituir con uno o varios accionistas mediante un proceso sencillo y rápido, generalmente a través de un documento privado y

- ◆ **Simplified Joint Stock Company (SAS for the Spanish original):** This is the most widely used corporate vehicle in Colombia due to the ease of its incorporation, ideal for private equity, venture capital, startups, and entrepreneurship.
- ◆ **Stand-alone Trust Fund:** A tool that allows for the management of assets and resources separately from the equity of its constituents, administered by a trust company.
- ◆ **Private Equity Funds:** Collective investment mechanisms that raise funds from investors to be managed and placed in different projects.
- ◆ **Foreign Holding Company:** A company incorporated abroad that is used to centralize and manage investments, generally in operating subsidiaries, offering tax and management advantages.

The SAS as an ideal vehicle

The Simplified Joint Stock Company (SAS), due to its advantages, is the preferred choice for both domestic and foreign investors.

Advantages

- ◆ **Limited liability:** The liability of shareholders is limited to the amount of their contributions, protecting their personal assets.
- ◆ **Agile incorporation:** With one or more shareholders, through an easy and quick process, generally through a private document and with fewer

con menores formalidades que otros tipos societarios.

♦ **Flexibilidad en sus estatutos:**

los accionistas pueden definir libremente las reglas de la sociedad, adaptando los estatutos a sus necesidades particulares.

♦ **Objeto social amplio:** permite desarrollar cualquier actividad comercial lícita.

♦ **Capital variable:** el capital se puede aumentar o disminuir sin necesidad de reformar los estatutos, lo que facilita la entrada de nuevos inversionistas.

♦ **Emisión de acciones con diferentes derechos:** se pueden emitir acciones con derechos y limitaciones diferenciados.

♦ **Posibilidad de exclusión:** en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones, se puede excluir a un accionista.

Aunque por su flexibilidad y libertad de configuración y funcionamiento la S. A. S. es el vehículo más utilizado, en materia de inversión también se emplean con frecuencia la sociedad de responsabilidad limitada (Ltda.) y la sociedad anónima (S. A.).

Acuerdos de accionistas

Cuando se utiliza una sociedad como vehículo de inversión se recomienda suscribir un acuerdo de accionistas, o *shareholders' agreement*. Se trata de un pacto privado entre los socios que complementa los estatutos. Este acuerdo establece reglas clave sobre la relación entre los diferentes tipos de accionistas, fundadores e inversionistas, así como derechos y obligaciones

formalities than other types of companies.

♦ **Flexibility in its bylaws:**

Shareholders can define the rules of the company with great freedom, adapting the bylaws to their particular needs.

♦ **Broad corporate purpose:** the company may engage in any lawful commercial activity.

♦ **Variable capital:** Capital may be increased or decreased without the need to amend the bylaws, facilitating the entry of new investors.

♦ **Possibility of issuing shares with different rights and limitations.**

♦ **Possibility of excluding a shareholder in the event of serious breach of their obligations.**

The S.A.S. is not the only type of company in Colombia. The most commonly used types of companies for investment purposes are: (i) the Simplified Joint Stock Company (*Sociedad por Acciones Simplificada*) (SAS); (ii) the Limited Liability Company (Ltda.); and (iii) Joint Stock Company (*Sociedad Anónima*) (S.A.). However, due to its flexibility and freedom of configuration and operation, the SAS has been the most widely used vehicle.

Shareholder Agreements

When using a company as an investment vehicle, we recommend signing a shareholders' agreement, which is a private agreement between shareholders that complements the company's bylaws and establishes key rules governing the relationship between different types of shareholders, founders, and investors, as well as rights and obli-

que no siempre se incluyen en los estatutos. Algunos puntos esenciales a incluir son:

- ◆ Restricciones a la transferencia de acciones.
- ◆ Reglas de gobierno corporativo.
- ◆ Cláusulas de arrastre y acompañamiento (*drag-along* y *tag-along*).
- ◆ Mecanismos de solución de controversias.
- ◆ Pactos de compra y venta de acciones o mecanismos antidilución.
- ◆ Votaciones en bloque.

Tipos de acciones

La flexibilidad de la S. A. S. permite la creación de diferentes tipos de acciones para estructurar la inversión, como, de manera no taxativa, las siguientes:

- ◆ **Acciones ordinarias:** con derecho a voto y a participación en las utilidades.
- ◆ **Acciones preferenciales:** con derechos preferentes a recibir dividendos o a la liquidación, pero generalmente no tienen derecho a voto.
- ◆ **Acciones con voto múltiple:** ideales para garantizar el control en esquemas de protección patrimonial.
- ◆ **Acciones de goce o industria:** destinadas a quienes aportan trabajo.

El diseño de los tipos accionarios puede ser creativo y flexible, lo que permite estructurar esquemas en los que los inversionistas acceden a garantías económicas sin interferir en la gestión operativa.

gations that are not necessarily included in the bylaws. Some important points are:

- ◆ Restrictions on the transfer of shares.
- ◆ Corporate governance rules.
- ◆ *Drag-along* and *tag-along* clauses.
- ◆ Dispute resolution mechanisms.
- ◆ Share purchase and sale agreements or anti-dilution mechanisms.
- ◆ Block voting.

Types of Shares

The flexibility of the SAS allows for the creation of different types of shares to structure the investment, such as, but not limited to:

- ◆ **Common shares:** with voting rights and participation in profits.
- ◆ **Preferred shares:** with preferential rights to receive dividends or liquidation, but generally without voting rights.
- ◆ **Multiple voting shares:** ideal for ensuring control in asset protection schemes.
- ◆ **Industrial Partner shares:** for those who contribute labor ("sweat equity").

The design of share types can be creative and flexible. This allows for the structuring of schemes in which investors have access to financial guarantees without interfering in operational management.

Derechos especiales para fundadores o inversionistas

Es crucial balancear los intereses de los fundadores con los de los inversionistas. Por ello, este tipo societario permite incluir diversos derechos especiales:

- ◆ **Derechos de veto:** permiten bloquear ciertas decisiones estratégicas.
- ◆ **Derecho de acompañamiento (*tag-along*):** protege a los accionistas minoritarios, permitiéndoles vender sus acciones en las mismas condiciones que uno mayoritario.
- ◆ **Derecho de arrastre (*drag-along*):** faculta a un accionista mayoritario para obligar a los minoritarios a vender sus acciones en una transacción para facilitar la venta total de la compañía.
- ◆ **Derechos de los fundadores:** se pueden pactar mecanismos de protección, como la prohibición de vender acciones durante un período determinado (*lock-up*) o el derecho a mantener un puesto en la junta directiva.
- ◆ **Derecho de preferencia en la suscripción o enajenación:** obliga a ofrecer primero las acciones emitidas o en venta a los demás accionistas y en condiciones preferentes.

Los fundadores generalmente suelen reservarse derechos de voto, participación en decisiones estratégicas o derechos de veto sobre materias sensibles. Por su parte, los inversionistas tienden a exigir derechos preferentes en dividendos, derechos de información, cláusulas de antidilución y mecanismos de pago preferente en caso de venta de la compañía.

Special rights for founders or investors

It is crucial to balance the interests of founders with those of investors, so this type of company allows for the inclusion of:

- ◆ **Veto rights:** Allow certain strategic decisions to be blocked.
- ◆ **Tag-along rights:** Protect minority shareholders by allowing them to sell their shares under the same conditions as a majority shareholder.
- ◆ **Drag-along rights:** Allow a majority shareholder to compel minority shareholders to sell their shares in a transaction to facilitate the total sale of the company.
- ◆ **Founders' rights:** Rules can be agreed upon to protect the founders, such as a prohibition on selling shares for a certain period (*lock-up*) or the right to retain a seat on the Board of Directors.
- ◆ **Right of first refusal in subscription or sale:** Allows that when shares are issued or any of the shareholders want to sell their shares, these must first be offered to the other shareholders on a preferential basis.

Founders generally reserve voting rights, participation in strategic decisions, or veto rights on sensitive matters. While investors often demand preferential rights to dividends, information rights, anti-dilution clauses, and preferential payment mechanisms in the event of a sale of the company.

Gobierno corporativo

Una buena estructura de gobierno corporativo es fundamental para garantizar transparencia en la administración, fortalecer el cumplimiento de las obligaciones y asegurar una dirección estratégica. El esquema de gobierno corporativo recomendado debe incluir:

- ♦ Una junta directiva como órgano de administración, dotada de amplias facultades, lo que es permitido en la S.A.S.
- ♦ Mecanismos de resolución de conflictos que eviten la parálisis de la sociedad.
- ♦ Limitaciones para el representante legal y los administradores, acompañadas de políticas y controles internos.
- ♦ Regulación sobre transparencia y divulgación de información para *stakeholders*.

Patrimonios autónomos (fiducia)

Aunque menos comunes, los patrimonios autónomos son vehículos útiles y valiosos para gestionar proyectos o capital de inversión. Se trata de un patrimonio independiente de los activos de sus constituyentes, administrado por una entidad fiduciaria legalmente autorizada, bajo reglas contractuales. Este vehículo es especialmente útil para proyectos que requieren la segregación de activos y en la administración de inversiones de capital en desarrollos inmobiliarios.

Corporate Governance

A strong corporate governance structure is essential to ensuring transparency in administration, safeguarding compliance with obligations, and providing strategic direction. Recommended corporate governance should include:

- ♦ A Board of Directors as the administrative body, with broad powers, as permitted by the S.A.S.
- ♦ Conflict resolution mechanisms to prevent paralysis of the company.
- ♦ Limitations on the legal representative and administrators, policies, and internal controls
- ♦ Regulations on transparency and disclosure of information for stakeholders

Stand-alone trust funds and private equity funds

Other recommended vehicles for investing in Colombia, less common but equally useful and valuable for managing projects or investment capital, are:

- ♦ **Stand-alone trust funds (Patrimonio Autónomo):** These are assets that are independent of the assets of their constituents, managed by a legally authorized entity in Colombia, under contractual rules. This vehicle is mainly useful for projects that require asset segregation and for the management of equity investments in real estate projects.

Fondos de capital privado

Son vehículos de inversión colectiva administrados por una sociedad gestora, que invierten en empresas o proyectos con alto potencial de crecimiento. Para los inversionistas, sus principales ventajas son la diversificación del riesgo, la gestión profesional y los beneficios fiscales, como la posibilidad de diferir el pago de impuestos.

Holding extranjera

Este vehículo es común entre inversionistas extranjeros y en estructuras que requieren un control centralizado de las operaciones en la región. La constitución de una sociedad *holding* en el exterior, propietaria a su vez de la S. A. S. en Colombia, puede ofrecer ventajas significativas, por ejemplo:

- ◆ Beneficios fiscales, dependiendo de la existencia de convenios de doble tributación entre Colombia y el país donde se constituya el *holding*.
- ◆ Consolidación administrativa y de gestión de las inversiones, que facilita la toma de decisiones.
- ◆ Flexibilidad para reestructurar la propiedad de las filiales sin afectar la operación local.
- ◆ Facilidad para la entrada de fondos internacionales e inversionistas profesionales.

Proceso de inversión

Debida diligencia

El primer paso de cualquier proceso de inversión es realizar una debida diligencia

- ◆ **Private equity funds:** These are collective investment vehicles managed by a management company. These funds invest in companies or projects with high growth potential. For investors, the main advantage is investment diversification and professional management. They also offer tax advantages such as the possibility of tax deferral.

Foreign Holding Company

This vehicle is common for foreign investors and for structures that require centralized control of their operations in the region. The incorporation of a holding company abroad, which in turn owns the SAS in Colombia, can offer significant advantages.

- ◆ Tax benefits, depending on whether there are double taxation agreements between Colombia and the country where the holding company is incorporated.
- ◆ It allows for the consolidation of investment administration and management, facilitating decision-making.
- ◆ Flexibility to restructure the ownership of subsidiaries without affecting local operations.
- ◆ It facilitates the entry of international funds and professional investors.

Investment Process

Due Diligence

The first step in any investment process is to perform due diligence on the

de la empresa objetivo. Incluso en rondas tempranas, este análisis es indispensable. Algunos aspectos críticos de la debida diligencia legal son:

♦ **La propiedad intelectual:** es clave verificar que las marcas y el *software* o los desarrollos tecnológicos estén efectivamente protegidos y sean propiedad de la compañía. Dado que en este tipo de empresas el activo más relevante suele ser el intangible, resulta esencial verificar que los fundadores hayan transferido sus derechos a la sociedad.

♦ **El compliance (cumplimiento normativo):** se debe verificar que la compañía cumpla con los estándares en materia de prevención de lavado de activos y corrupción, así como que sus accionistas y administradores no se encuentren en listas restrictivas internacionales relacionadas con el lavado de activos.

♦ **La estructura accionaria (cap table):** es necesario examinar la existencia de instrumentos de conversión y la correcta contabilización del capital. Esto es especialmente relevante en *startups*, pues es usual que existan terceros no accionistas con derechos sobre el capital. Conocer la composición accionaria proyectada permite al inversionista protegerse frente a eventuales diluciones no deseadas.

Dependiendo del tipo de compañía, también se deben verificar los aspectos regulatorios y su cumplimiento, asegurando que cuente con los permisos legales requeridos para operar.

target. Even in early rounds, this analysis is essential. Some critical aspects of legal due diligence are intellectual property, compliance, and cap table, including conversion instruments (share composition).

In intellectual property, it is key to verify that trademarks, software, or technological developments are effectively protected and owned by the target. Usually, the most relevant asset in this type of company is the intangible asset, so it is essential to verify that the founders' rights have been transferred to the company. In terms of compliance, it must be verified that the company complies with anti-money laundering and anti-corruption standards, and that its shareholders and managers are not on international money laundering lists.

Finally, it is necessary to examine the shareholding structure, the existence of conversion instruments, and the correct accounting of capital. Reviewing the cap table in this type of company is especially relevant, as it is common for third parties who are not shareholders to have rights over the capital. Knowing what the projected shareholding composition is allows investors to protect themselves from unwanted dilution.

Depending on the type of company, regulatory aspects and compliance must also be verified, including whether the company holds the legal permits to operate.

Documentos de la transacción

Para formalizar la transacción, se deben preparar los documentos correspondientes según el instrumento elegido. El *SAFE*, uno de los más utilizados en Estados Unidos, en Colombia se traduce como acuerdo para futura capitalización. Desde la perspectiva cambiaria, debe registrarse como endeudamiento o inversión extranjera directa, dependiendo de sus términos, lo que también implica una revisión de las normas contables. Otro instrumento frecuente es el *KISS*, que resulta más protector para el inversionista que el *SAFE*, y que puede estructurarse como deuda convertible o como *equity* diferido.

En Colombia, cualquiera de estas modalidades exige ajustes. Sus cláusulas deben adaptarse a las normas locales sobre prelación de créditos en caso de liquidación de la sociedad, reglas contables y adaptación a las figuras legales relativas al repago o retorno de inversión.

También es común el uso de notas convertibles, las cuales, a diferencia de Estados Unidos, no están reconocidas como títulos valores en Colombia. Estas funcionan como deuda con la posibilidad de convertirse en acciones en un futuro evento de financiación, conversión que puede ser o no obligatoria.

Finalmente, puede formalizarse una inversión directa en *equity* (acciones) mediante un acuerdo de inversión, que supone una capitalización inmediata de la compañía. En términos legales, esta es la vía más segura para un inversionista, aunque obliga a fijar desde el inicio la valoración de la empresa, lo

Transaction documents

Subsequently, the documents formalizing the transaction must be prepared, in accordance with the chosen instrument. The *SAFE* (*Simple Agreement For Future Equity*) is one of the most popular instruments in the United States. In Colombia, it is translated as an agreement for future capitalization. From a foreign exchange perspective, it must be recorded as foreign debt or foreign direct investment, depending on its terms (which also implies a review of accounting standards). *KISS* (*Keep It Simple Security*) is also commonly used, which is a more protective agreement for the investor than *SAFE* and can be structured as convertible debt or deferred equity.

In Colombia, any of these modalities require adjustments; their clauses must be adapted to local rules on credit priority in the event of liquidation of the company, accounting rules, and adaptation to legal provisions regarding repayment or return on investment.

Convertible notes are also frequently used, which in Colombia are not recognized as securities, unlike in the United States where they are. These work as debt with the possibility of being converted into shares in a future financing event, a conversion that may or may not be mandatory.

Finally, a direct investment in equity (shares) can be formalized, for which an investment agreement is signed, which implies an immediate increase in the company's share capital. This is the safest route in legal terms for an

que en etapas tempranas no siempre resulta viable.

Independientemente del instrumento, hay ciertas cláusulas que son comunes en las transacciones. Entre ellas:

- ◆ **Cap o tope de valoración:** fija el valor máximo al que el inversionista convertirá su inversión.
- ◆ **Cláusula de descuento:** otorga al inversionista un precio preferencial para la conversión de su instrumento.
- ◆ **Most Favored Nation (MFN):** asegura que el inversionista no recibirá condiciones menos favorables que las otorgadas a inversionistas posteriores.

Finalmente, cuando los recursos provienen del exterior, es obligatorio registrar las divisas ante el Banco de la República, ya sea como inversión extranjera o como endeudamiento, dependiendo del caso. Esto requiere un análisis jurídico y contable, y su omisión puede exponer al inversionista a cuantiosas sanciones.

Tips generales para invertir

Cualquier inversión requiere una correcta estructuración con el fin de proteger adecuadamente los intereses de los involucrados. El ecosistema *startup* en Medellín no es ajeno a los instrumentos utilizados en jurisdicciones como Estados Unidos. Sin embargo, su aplicación requiere una “traducción jurídica” para conseguir

investor, although it requires the valuation of the company to be set at the outset, which is not always feasible in the early stages.

Regardless of the instrument, there are certain clauses that are common in transactions. Here are some examples:

- ◆ **Cap or valuation cap:** sets the maximum value at which the investor will convert their investment.
- ◆ **Discount clause:** grants the investor a preferential price for the conversion of their instrument.
- ◆ **Most Favored Nation (MFN):** ensures that the investor will not receive less favorable conditions than those granted to subsequent investors.

Finally, when the funds come from abroad, it is mandatory to register the foreign currency with the *Banco de la República* (central bank), either as a foreign investment or as debt, depending on the case, which requires legal and accounting analysis. Failure to do so could expose the investor to substantial penalties.

General Investment Tips

Any investment requires proper structuring in order to adequately protect the interests of those involved. The startup ecosystem in Medellín is no stranger to the instruments commonly used in jurisdictions such as the United States; however, their application

el efecto deseado de acuerdo con las normas locales. Por ello, contar con asesoría especializada que adapte correctamente los instrumentos y acompañe al inversionista en todas las etapas de la operación es esencial para obtener resultados exitosos. Asimismo, es fundamental asegurar la permanencia del equipo fundador y de los colaboradores clave mediante esquemas de *vesting* o restricciones a la enajenación de acciones.

Consideraciones finales

Colombia ofrece un marco legal robusto y flexible para la inversión. La elección del vehículo adecuado dependerá de los objetivos específicos de cada operación, pero lo crucial es estructurarla desde el inicio con una clara comprensión de las responsabilidades, derechos y obligaciones de todas las partes. Para lograrlo, la asesoría de un experto en derecho comercial y corporativo es fundamental.

requires a “legal translation” to achieve the desired effect in accordance with local regulations. Therefore, having specialized local advice that can correctly adapt the instruments and accompany the investor in all stages of the operation is essential to obtain positive results.

Likewise, it is essential to ensure the permanence of the founding team and key employees through *vesting* schemes or restrictions on the sale of shares.



“El éxito de una inversión en Colombia no depende únicamente de las condiciones de mercado. Es fundamental comprender el marco jurídico y seleccionar estructuras adecuadas que permitan proteger tanto los intereses de los inversionistas como los de las empresas receptoras de capital”

INFORMACIÓN SOBRE TRÁMITES REGISTRALES PARA INVERSIONISTAS

INFORMATION ON REGISTRY PROCEDURES FOR INVESTORS



**Laura Catalina
Zuluaga Meneses**

Abogada asesora de
Registros Públicos
de la Cámara de
Comercio de Medellín
para Antioquia

Ver el video
aquí

Watch the
video **here**





Facilitar la apertura de negocios con inversión extranjera es posible gracias a la alianza entre la ACI y la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

La colaboración entre ambas entidades tiene como objetivo apoyar y orientar a los inversionistas extranjeros en la apertura o participación de negocios en Medellín.

El conocimiento y la experiencia son los factores claves para la selección de información y el acceso a herramientas tecnológicas que facilitan la toma de decisiones y la autogestión con los trámites ante la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Te invitamos a visitar este espacio colaborativo disponible en el sitio web de La Agencia de Cooperación e Inversión de Medellín y el Área Metropolitana. **Este lugar seguirá creciendo para responder a las necesidades de los inversionistas, desde cualquier lugar del mundo.**

Conoce la Guía para hacer negocios con inversión extranjera en Medellín [aquí](#)



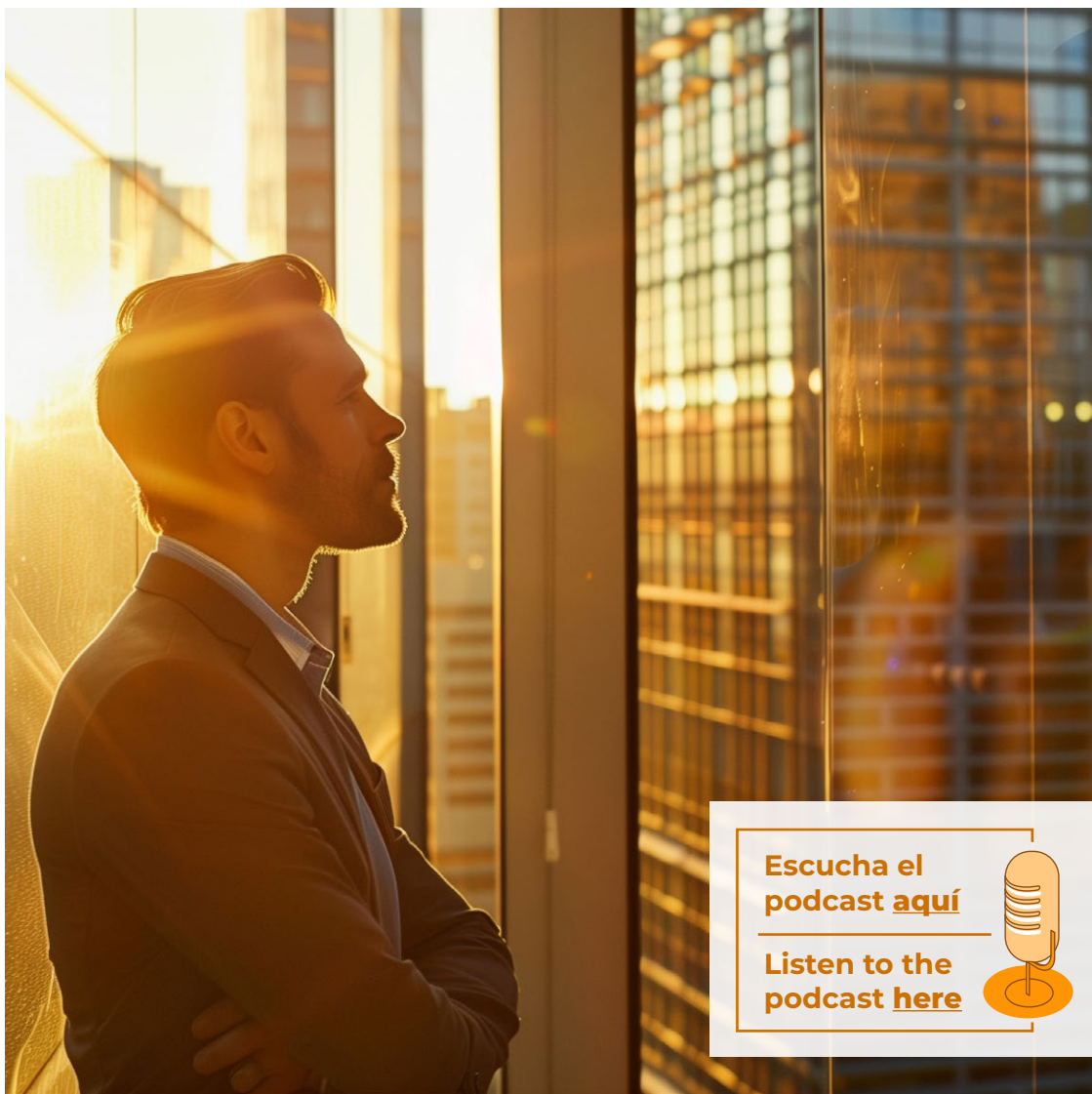
Facilitating the establishment of businesses with foreign investment is possible thanks to the partnership between ACI Medellín and the Chamber of Commerce of Medellín for Antioquia.

This cooperation aims to support and guide foreign investors in the process of establishing or participating in business ventures in Medellín. Knowledge and experience are key factors in selecting relevant information and accessing technological tools that streamline decision-making and enable investors to manage procedures directly before the Chamber of Commerce of Medellín for Antioquia.

We invite you to visit this collaborative space available on the website of the Medellín Cooperation and Investment Agency (ACI Medellín). **This resource will continue to grow in order to meet the needs of investors from anywhere in the world.**

Learn about the Guide to doing business with foreign investment in Medellín [here](#)





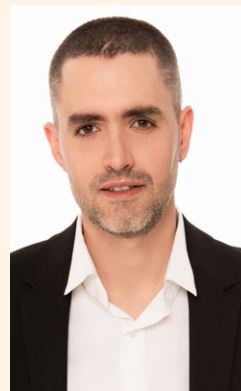
Escucha el
podcast [aquí](#)

Listen to the
podcast [here](#)



VISA POR INVERSIÓN INMOBILIARIA

REAL ESTATE INVESTMENT VISA



**Mauricio
Johnson**

Abogado socio
de Landing
Partners

El país ha adoptado un enfoque migratorio que promueve la inversión extranjera directa, facilitando el ingreso y la permanencia de inversionistas que encuentran en Colombia no solo un entorno jurídico favorable, sino también razones estratégicas para invertir. Entre ellas se destacan la alta valorización del mercado inmobiliario, las condiciones climáticas que favorecen la calidad de vida y la operación empresarial y la posibilidad de desarrollar negocios apalancados en una mano de obra calificada, competitiva y culturalmente adaptable.

Aunque el país valora la inversión extranjera como motor de desarrollo, mantiene controles migratorios para garantizar que las inversiones sean reales, sostenibles y alineadas con el interés nacional.

Por eso, si eres extranjero y planeas invertir en propiedad inmobiliaria en Colombia, debes tener presente ciertos aspectos para acceder a una visa colombiana.

Requisitos para obtener la visa por inversión en inmuebles (visa tipo M)

Requisitos generales

Como en cualquier solicitud de visa, el solicitante debe cumplir ciertos requisitos básicos:

- ◆ Diligenciar el formulario de solicitud de visa en línea.

Colombia has adopted a migration policy that promotes foreign investment, facilitating the entry of investors who find in Colombia not only a favorable legal environment, but also strategic reasons to invest: high appreciation in the real estate market, privileged weather conditions that enhance quality of life and business operations, and the opportunity to develop ventures supported by a skilled, competitive, and culturally adaptable workforce.

Colombia values foreign investment as a driver for development, yet maintains migration controls to ensure that investments are genuine, sustainable, and aligned with the national interest.

If you are a foreigner planning to invest in real estate in Colombia, you should take into account the following key aspects in order to qualify for a Colombian visa.

Requirements for obtaining the Real Estate Investment Visa

General Requirements

As with any other visa application, there are general requirements that the applicant must fulfill. These include:

- ◆ Completing the visa application form electronically.
- ◆ Providing a recent digital photograph, in color, with a white background.
- ◆ Passport with a minimum validity of six (6) months at the time of application.

- ◆ Aportar una fotografía digital reciente, a color y con fondo blanco.
- ◆ Contar con un pasaporte con vigencia mínima de seis meses al momento de la solicitud.
- ◆ Si la solicitud se presenta desde Colombia, anexar copia de la página del pasaporte con el sello más reciente de entrada al país.

Requisitos específicos

- ◆ Certificado de tradición y libertad del inmueble, que debe estar registrado exclusivamente a nombre del extranjero.
- ◆ Acreditar la inversión mediante un extracto de inversión extranjera expedido por el Banco de la República de Colombia por un valor mínimo de 350 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv), equivalentes a \$ 498.225.000.
- ◆ Demostrar solvencia económica para permanecer en el país mediante extractos bancarios de los últimos tres meses.
- ◆ Si la visa se solicita por segunda vez o posteriores, el extranjero deberá demostrar que mantuvo la inversión y la posesión del inmueble durante toda la vigencia de su visa anterior. En la renovación, la inversión extranjera debe actualizarse conforme el incremento anual del salario mínimo, de manera que siempre corresponda a los 350 smmlv.
- ◆ Acreditar cobertura de salud en Colombia mediante una póliza contra todo riesgo (accidente, enfermedad, maternidad, invalidez, hospitalización, muerte o repatriación) durante todo el tiempo de permanencia en el país.

- ◆ If the application is submitted from within Colombian territory, a copy of the passport page showing the most recent entry stamp into the country must be provided.

Specific Requirements

- ◆ Certificate of Ownership and Encumbrances of the property, showing that the foreigner is the sole registered owner.
- ◆ Proof of foreign investment, issued by the Colombian Central Bank, certifying an investment of no less than 350 current legal monthly minimum wages, which currently amounts to COP 498,225,000.
- ◆ Evidence of financial solvency to reside in the country, demonstrated through bank statements from the three months prior to the visa application.
- ◆ If this visa is being requested for a second or subsequent time, the foreigner must prove that the investment or ownership of the property was maintained throughout the validity of the previous visa. This means that, for renewal purposes, the foreign investment must be adjusted in accordance with the annual increase in the minimum wage set by the national government, so that it continues to meet the threshold of 350 Colombian minimum wages.
- ◆ Health coverage in Colombia through an all-risk health insurance policy that covers accidents, illness, maternity, disability, hospitalization, death, or repatriation, for the entire intended duration of stay in the country.

Procedimiento para solicitar la visa

La solicitud se realiza de manera virtual ante el Ministerio de Relaciones Exteriores, a través de su plataforma oficial de trámites en línea. El solicitante debe completar el formulario electrónico, adjuntar los documentos exigidos, realizar el pago correspondiente y estar atento a las notificaciones del proceso. Este sistema permite a los inversionistas extranjeros realizar su trámite desde cualquier lugar del mundo, con trazabilidad, eficiencia y transparencia.

Vigencia de la visa por inversión en inmuebles

La visa tiene una vigencia de hasta tres años, según lo establecido en la Resolución 5477 de 2022 del Ministerio de Relaciones Exteriores. Esta duración no es automática ni está garantizada en su totalidad, ya que está sujeta al principio de discrecionalidad administrativa. En cada caso, la autoridad migratoria, al evaluar la solicitud, define el tiempo de vigencia con base en la trazabilidad de la inversión, la documentación aportada, el perfil del solicitante y el interés migratorio del Estado.

Beneficiarios de la visa

La visa por inversión en propiedad inmobiliaria no solo permite al titular establecerse legalmente en Colombia,

Visa Application Procedure

The visa application process in Colombia is carried out virtually through the official online platform of the Ministry of Foreign Affairs. Applicants must complete the electronic form, upload the required documents, make the corresponding payment, and remain attentive to notifications throughout the process. This digital system enables foreign investors to manage their application from anywhere in the world, ensuring traceability, efficiency, and transparency in the migration evaluation.

Validity

The Real Estate Investment Visa is issued for a period of up to three (3) years, in accordance with Resolution 5477 of 2022 issued by the Ministry of Foreign Affairs. This duration is neither automatic nor fully guaranteed, as it is subject to the principle of administrative discretion. This means that the Colombian migration authority, when evaluating each application, has the power to determine the specific validity of the visa based on criteria such as the traceability of the investment, the documentation provided, the applicant's profile, and the Colombian migration policy interests.

Beneficiaries

The Real Estate Investment Visa, not only allows the holder to legally reside in Colombia, but also extends its migra-

sino que también extiende sus beneficios migratorios a sus beneficiarios directos. Según la Resolución 5477 de 2022, son beneficiarios las siguientes personas, siempre que dependan económicamente del titular de la visa:

- ◆ Cónyuge o compañero permanente.
- ◆ Hijos menores de edad.
- ◆ Hijos mayores de edad con discapacidad física o mental.

La visa del beneficiario depende de la vigencia y legalidad de la visa principal. Si el titular principal pierde su estatus migratorio, los beneficiarios también deben regularizar su situación. Además, no podrán ejercer actividad remunerada, salvo que obtengan una visa que lo autorice.

Otros beneficios al obtener la visa por inversión en inmuebles

Acceso a cédula de extranjería

La cédula de extranjería consolida el estatus migratorio del inversionista. Más que un documento de identificación, otorga beneficios jurídicos, administrativos, financieros y sociales que facilitan la vida cotidiana y el ejercicio de derechos en el país. Representa, además, un paso hacia la residencia legal, fortaleciendo la seguridad jurídica del inversionista y su familia. El titular principal o titular beneficiario de la visa tiene quince días hábiles, contados a partir de su expedición, para tramitarla ante la autoridad competente.

tion benefits to their direct dependents. In accordance with Resolution 5477 of 2022 issued by the Ministry of Foreign Affairs, the following individuals may qualify as beneficiaries, if they are financially dependent on the visa holder:

- ◆ Spouse or permanent partner.
- ◆ Minor children.
- ◆ Adult children with physical or mental disabilities.

The beneficiary's visa is subject to the validity and legal status of the principal visa holder. If the principal holder loses their migration status, beneficiaries must also regularize their situation. Furthermore, beneficiaries are not permitted to engage in paid employment unless they obtain an independent visa that authorizes such activity.

Additional benefits of obtaining the Real Estate Investment Visa

Access to the Foreigner Identification Card (Cédula de Extranjería)

This represents a key step in consolidating the foreign national's migration status. Beyond serving as an identification document, the cédula grants legal, administrative, financial, and social benefits that facilitate daily life and the exercise of rights in Colombia. The principal visa holder or eligible beneficiary must obtain the cédula within fifteen (15) business days following the issuance of the visa.

Acumulación de tiempo para residencia

Como ya se mencionó, la visa por inversión inmobiliaria es una puerta de entrada hacia la residencia legal en Colombia, permitiendo acumular tiempo de permanencia para solicitar posteriormente la visa tipo R - Residente. Este beneficio se fundamenta en el principio de progresividad del estatus migratorio: el titular de una visa tipo M – Inversionista, puede, tras cinco años de permanencia continua y regular, solicitar la visa de residente, siempre que haya mantenido vigente su estatus migratorio y no haya incurrido en causales de inadmisión o cancelación.

En el caso de la inversión inmobiliaria, el cómputo del tiempo inicia desde la fecha de expedición de la primera visa, si se renueva sin interrupciones y se mantiene la propiedad como soporte de la inversión. Esta acumulación de tiempo permite acceder a un estatus migratorio más estable, con algunos beneficios:

- ◆ Residencia indefinida.
- ◆ Acceso pleno a servicios públicos, financieros y notariales.
- ◆ Permiso abierto de trabajo, permitiendo a su titular principal realizar cualquier actividad lícita en el territorio nacional sin restricciones migratorias.

Causales de terminación de la visa

La visa termina automáticamente, sin que medie pronunciamiento de la autoridad de visas, cuando el titular o un

Accumulation of Time Toward Residency

This mechanism transforms real estate investment into a gateway to legal residency in Colombia, strengthening the legal security of both the investor and their family.

This type of visa enables the accumulation of time toward eligibility for the Resident Visa. This migratory benefit is based on the principle of progressive migration status, under which the holder of a migrant visa may apply for a resident visa after five (5) years of continuous and regular stay, having maintained valid migration status and not having incurred in grounds for inadmissibility or cancellation.

The accumulated time is counted from the issuance date of the first visa, provided it is renewed without interruption and the property continues to serve as the basis for the investment. This accumulation of time allows the investor to access a more stable migration status, with benefits such as:

- ◆ Indefinite residency.
- ◆ Full access to public, financial, and notarial services.
- ◆ Work permit, allowing the principal visa holder to engage in any lawful activity within the national territory without migration restrictions.

Grounds for Termination of the Real Estate Investment Visa

This type of visa is automatically terminated without the need for a formal

beneficiario se ausenta del territorio nacional durante más de 180 días calendario continuos dentro de un período de 365 días calendario consecutivos.

A diferencia de otros países que imponen requisitos migratorios más restrictivos para inversionistas extranjeros, Colombia mantiene un enfoque accesible y pragmático. El monto mínimo exigido (equivalente a 350 smmlv) resulta significativamente inferior al de otros países, lo que refleja una política migratoria orientada al fomento del desarrollo económico. Esta apertura no implica ausencia de control, sino una estrategia regulada que reconoce que la inversión extranjera es un motor de crecimiento, generación de empleo y dinamización del mercado inmobiliario.

decision by the Visa and Immigration Authority when the principal holder or beneficiary remains outside Colombian territory for more than 180 consecutive calendar days within a 365 day period.

Unlike other countries that impose highly restrictive migration requirements on foreign investors, Colombia has adopted a more accessible and pragmatic approach to issuing the Real Estate Investment Visa. The minimum required amount (equivalent to 350 current Colombian legal monthly minimum wages) is significantly lower than in other jurisdictions, reflecting a migration policy aimed at promoting economic development. This openness does not imply a lack of oversight, but rather a regulated strategy that acknowledges foreign investment as a driver of growth, job creation, and real estate market dynamism.



“En cada caso, la autoridad migratoria, al evaluar la solicitud, define el tiempo de vigencia con base en la trazabilidad de la inversión, la documentación aportada, el perfil del solicitante y el interés migratorio del Estado”



ASPECTOS LEGALES CLAVE PARA INVERSIONISTAS EXTRANJEROS EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

**KEY LEGAL ASPECTS FOR FOREIGN
INVESTORS IN THE REAL ESTATE
SECTOR IN COLOMBIA**



**Andrés J.
Rincón-Retat**
Landing
Partners
Abogados

Introducción

Colombia se ha consolidado como uno de los destinos más atractivos de América Latina para los inversionistas extranjeros, particularmente en el sector inmobiliario. La calidad de vida, la conectividad, el dinamismo urbano y el potencial de valorización han impulsado el interés por este mercado, en especial, en ciudades como Medellín, Bogotá, Cartagena y Santa Marta.

No obstante, invertir en el sector inmobiliario en un país como Colombia implica enfrentarse a un marco normativo y a prácticas diferentes a las de muchos países desarrollados. Conocer los aspectos legales básicos es esencial para garantizar la seguridad jurídica de la inversión y aprovechar los beneficios que la legislación y la economía nacional ofrecen a los inversionistas extranjeros.

Este artículo presenta información relevante y algunas recomendaciones que se deben considerar al adquirir, a título de compraventa, activos inmobiliarios ya desarrollados, como apartamentos, casas y lotes para construcción, dejando por fuera el proceso y la adquisición de derechos en proyectos asociativos o en fideicomisos inmobiliarios.

Búsqueda del inmueble y elección del corredor inmobiliario

El primer paso para un inversionista extranjero es escoger una propiedad inmobiliaria confiable que se ajuste a sus necesidades y deseos (precio,

Introduction

Colombia has consolidated itself as one of the most attractive destinations in Latin America for foreign investors, particularly in the real estate sector. Quality of life, connectivity, urban dynamism, and value growth potential have boosted interest in the real estate market, especially in cities such as Medellín, Bogotá, Cartagena, and Santa Marta.

However, investing in real estate in a foreign country such as Colombia entails facing a regulatory framework and practices different from those in many developed countries. Understanding the basic legal aspects when making a real estate investment in Colombia is essential to guarantee legal certainty and take advantage of the benefits that Colombian legislation and the economy offer to foreign investors.

This article presents recommendations and relevant information that foreign investors should consider when acquiring already-developed real estate assets through purchase agreements, including apartments, houses, and lots for development, excluding the process and acquisition of rights in associative projects or real estate trusts.

Property Search and Broker Selection

The first step for a foreign investor in Colombia is to choose a reliable property that fits their needs and preferences (price, location, condition, construction date, fixtures and finishes, etc.). It

ubicación, estado, fecha de construcción, acabados, entre otros). Para ello, es muy usual que el inversionista extranjero busque la propiedad a través de un corredor inmobiliario (bróker). A continuación, se presentan algunas recomendaciones para seleccionar tanto la propiedad como el bróker:

- ◆ Elija un bróker o agencia con trayectoria en el mercado y buena reputación, idealmente, con dominio del idioma inglés, lo que facilita la comunicación y la asesoría.
- ◆ Tenga en cuenta que, a diferencia de países como Estados Unidos, en Colombia el corretaje inmobiliario no está regulado ni vigilado por la ley. Las personas dedicadas a esta actividad no necesitan licencia para ejercerla, lo que, en muchos casos, puede generar asesorías deficientes.
- ◆ Para la negociación y el cierre de la compra del inmueble cuente con un asesor legal independiente del bróker y del vendedor para evitar conflictos de interés y malas prácticas.
- ◆ Al momento de escoger una propiedad, tenga en cuenta aspectos como la ubicación, el avalúo, los costos de administración, los impuestos, si la copropiedad permite alquileres por períodos cortos y el valor de arrendamiento promedio, en caso de considerar destinarlo a la renta.

Revisión de títulos del inmueble y validación de antecedentes (due diligence)

Antes de firmar o comprometerse con la compra del inmueble, es necesario revisar los títulos de propiedad

is very common for foreign investors to search for properties through a local real estate broker. Some key recommendations when selecting the property and the broker include:

- ◆ Choose a broker or real estate agency with a proven track record in the market, with a good reputation, and ideally one that speaks English for better guidance.
- ◆ Unlike in countries such as the United States, real estate brokerage in Colombia is not regulated or supervised by law, and individuals engaging in brokerage activities do not require a license. This lack of oversight often leads to poor advice for foreign buyers.
- ◆ For this reason, it is crucial that the foreign buyer have an independent legal advisor, separate from one appointed by the broker or the seller, to carry out the negotiation and closing process, protecting the investor's interests.
- ◆ When selecting a property, investors should also consider: (i) Location (ii) Appraisal value; (iii) Monthly homeowners' association fees; (iv) Applicable taxes and levies; (v) Short-term rental restriction; (vi) Potential rental income if leasing is considered.

Title Review and Background Validation (Due Diligence)

Before signing or committing to purchase a property, the foreign investor must conduct a review of the chain of title and verify the backgrounds of past and current owners. Key recommendations include:

anteriores, así como el historial de los propietarios pasados y actuales. A continuación, se presentan algunas recomendaciones para este análisis:

Estudio de títulos

Es indispensable que el comprador realice un estudio de todos los títulos y actos que anteceden al inmueble. Esto permite verificar que no existan situaciones legales que puedan afectar la transferencia del dominio, como condiciones resolutorias, lesión enorme, hipotecas, embargos, valorizaciones, usufructos, afectaciones a vivienda familiar, entre otras limitaciones. Asimismo, se recomienda verificar el estado del pago de los impuestos predial y de valorización y la existencia de créditos hipotecarios o *leasing* habitacional.

Estudio de antecedentes en listas de los propietarios

Es muy importante que el inversionista extranjero examine los antecedentes y los reportes en listas nacionales e internacionales de los propietarios actuales y anteriores del inmueble. El objetivo es validar, mediante la consulta en listas restrictivas (Office of Foreign Assets Control [OFAC], Organización de Naciones Unidas [ONU], Clinton, entre otras) la inexistencia de antecedentes penales, particularmente en materia de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Contratos y negociación

Una vez realizado y validado el estudio de títulos y verificados los antecedentes del propietario del inmueble, la compra suele legalizarse a través de las siguientes etapas y documentos contractuales:

Title Survey

Before committing legally, the buyer must ensure a thorough review of all deeds and prior acts affecting the property, to verify there are no legal issues such as conditional or resolatory clauses, excessive injury ("*lesión enorme*"), mortgages, liens, valuations, usufructs, or family home protections. It is also necessary to verify payment of property taxes and levies, and the existence of mortgages or financial leasing obligations.

Background Check

It is crucial to perform national and international background checks on past and current owners to ensure there are no criminal records, especially regarding money laundering or terrorism financing, which could lead to expropriation or legal measures.

Contracts and Negotiation

Once the title review and background checks are completed, the purchase process is usually formalized through the following contracts:

Promise of Sale Agreement

A private document outlining the general conditions of the transaction (price, payment terms, delivery, date for signature of public deed, notary, etc.), and any special conditions (i.e. suspensive clauses, penalties, representations and warranties). Typically, upon signing, the buyer pays an advance of 10% of the agreed price.

Contrato de promesa de compraventa

Es un contrato privado que contiene las condiciones generales del negocio (precio, plazo, forma de pago, gastos, fecha de entrega, firma de la escritura y notaría), así como cualquier condición particular (condiciones suspensivas o resolutorias, penalidades, saneamientos, entre otros). En este documento es necesario incluir aspectos que protejan al comprador extranjero, especialmente en consideración a los tiempos necesarios para la transferencia de fondos al país. Es habitual que con la firma de la promesa de compraventa por ambas partes, el comprador realice un anticipo (*advance payment*) del 10 % del precio acordado.

Escritura pública de compraventa

Este documento se otorga ante notario público por parte del propietario y del comprador. En él se transfiere jurídicamente la propiedad al comprador, una vez registrada la escritura ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, como se verá más adelante. A continuación se señalan algunos puntos clave del proceso:

Elaboración de la minuta. Aunque las notarías prestan servicios de protocolización de escrituras, es muy importante para el comprador tener asistencia legal en todo el proceso de elaboración, revisión y firma de la escritura pública. De esta forma se garantiza que refleje las condiciones particulares del negocio, el cumplimiento de las obligaciones del vendedor y su correcto

Public Deed of Sale

This is the public document to be executed before a public notary by both the selling owner and the buyer, which legally transfers ownership to the buyer once it is registered before the Office of Public Instruments, as described below. Some key points to consider when executing the public deed of sale are:

Drafting of the sale deed. Although notaries provide services for the formalization of sale deeds, it is very important for the foreign buyer to have legal assistance throughout the preparation, review, and signing of the public deed of sale, so that it reflects the specific terms of the transaction, ensures compliance with the seller's obligations, and supervises the proper and effective registration of the deed with the relevant Office of Public Instruments of the jurisdiction where the property is located.

Documents. The seller must provide all necessary documents for the execution of the sale deed, particularly certificates of payment of property tax, improvement tax clearance, condominium or administration fee clearance, a copy of the acquisition title, among others.

Payment of the price. The buyer must make full payment of the purchase price, normally on the same day and at the same time as the signing of the public deed of sale. It is recommended to use cashier's checks ("*cheque de gerencia*") for these payments to avoid delays in bank transfers being credited to the seller's accounts. Failure to provide the required documents or to pay in the manner and on the date established

registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción donde se ubica el inmueble.

Documentos. El vendedor deberá aportar todos los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de venta, particularmente los paz y salvo del impuesto predial, de valorización, de administración y copia del título de adquisición, entre otros.

Pago del precio. El comprador debe pagar la totalidad del valor acordado, generalmente en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa. Se recomienda hacerlo con cheques de gerencia, para evitar demoras derivadas de las transferencias bancarias.

El incumplimiento en el aporte de los documentos o en el pago en la forma y fecha establecida puede generar la aplicación de penalidades tanto para el comprador como para el vendedor, según corresponda.

Gastos e impuestos. Con la firma de la escritura pública se causan gastos notariales, el impuesto de registro y la retención en la fuente. En Medellín, la práctica es que los gastos notariales se dividan en partes iguales entre el comprador y el vendedor (50 % -50 %), que la retención en la fuente por la enajenación la asuma el vendedor y que los gastos de registro correspondan al comprador.

Entrega material del inmueble. Es muy importante definir claramente la fecha y hora de la entrega material del inmueble. Se recomienda levantar un acta de entrega donde conste que el comprador recibe el bien a satisfacción.

may result in penalties for the buyer or seller, as applicable.

Costs and Taxes. Upon execution of the public deed of sale in the city of Medellín, notarial fees, registration tax, and withholding tax arise. It is customary for notarial fees to be shared 50% buyer / 50% seller, for the withholding tax on the sale to be borne by the seller, and for registration costs to be borne by the buyer.

Physical delivery of the property. It is very important to define the date and time for the physical delivery of the property. It is recommended to prepare a delivery certificate confirming that the property has been delivered to the satisfaction of the buyer.

Registration of the public deed of sale. Signing the public deed alone is not sufficient to transfer ownership to the buyer. The deed must be registered with the office of public instruments in the jurisdiction where the property is located.

Power of Attorney

In case the investor is not in the country to personally sign the Promise of Sale Agreement and/or the Public Deed of Sale, a Power of Attorney may be granted to an attorney or trusted individual to act on their behalf. It is essential that the Power of Attorney be carefully drafted to include all necessary powers, since errors may prevent the execution of the documents and trigger penalties for the buyer. If the POA is to be granted by a grantor outside the Colombian territory, legalization and apostille of the document before a Colombian consulate is mandatory.

Registro de la escritura pública de compraventa. La firma de la escritura pública no es suficiente para transferir la propiedad al comprador. Es necesario registrarla ante la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble.

Poderes

En caso de que el inversionista extranjero no se encuentre en el país para realizar la firma de la promesa de compraventa y/o de la escritura pública de compraventa, podrá otorgar un poder a un abogado o persona de confianza para que actúe en su nombre. Si el poder se otorga fuera de Colombia, se debe notariar y apostillar ante el consulado colombiano correspondiente.

Es muy importante que el poder se redacte correctamente, incluyendo todas las facultades necesarias para cumplir con los actos encomendados. Una redacción incompleta o errónea podría impedir la firma de los documentos y generar penalidades para el comprador.

Ingreso de recursos al país y registro de la inversión

El inversionista extranjero debe tener en cuenta los siguientes aspectos al momento de ingresar recursos en divisas al país (como dólares y euros):

- ◆ Bajo la regulación comercial y cambiaria, en Colombia no está permitido hacer pagos en divisas extranjeras. Toda obligación

Fund Transfer and Investment Registration

Foreign investors must consider the following when transferring funds into Colombia in foreign currency (i.e. USD, EU, etc.):

- ◆ Payments cannot be made in foreign currency; all obligations must be settled in Colombian Pesos (COP). Also, payments in cash are forbidden.
- ◆ Funds must enter through the formal foreign exchange market (authorized banks or intermediaries).
- ◆ The investor or its attorney must file the respective foreign exchange statements with the Colombian Central Bank (*Banco de la República*) to register the foreign investment.
- ◆ Proper investment registration ensures: a) recognition of the investment, b) avoidance of currency exchange penalties, c) future repatriation of profits, and d) eligibility for a real estate investment visa, if complying with additional visa application requirements (see chapter __ of this edition).
- ◆ Informal or non-banking transfers may result in penalties, loss of exchange rights, and ineligibility for the real estate investor visa.

Real Estate Investment Visa

Colombian law allows foreign investors to apply for a migrant visa (M) through real estate investment, subject to:

legal debe hacerse en pesos colombianos (COP).

- ◆ El ingreso de divisas y la conversión a moneda local debe hacerse obligatoriamente a través del mercado cambiario formal, es decir, mediante bancos o intermediarios financieros autorizados.

- ◆ El comprador extranjero, por intermedio de su apoderado en Colombia, debe completar y presentar las respectivas declaraciones de cambio ante el Banco de la República para registrar correctamente la inversión extranjera a su nombre.

- ◆ El correcto diligenciamiento y presentación de las declaraciones de cambio asegura que i) la inversión quede debidamente registrada, ii) se eviten sanciones cambiarias, iii) la posibilidad de repatriar utilidades sin inconvenientes y iv) que se pueda aplicar a la visa de inversión inmobiliaria, previo cumplimiento de los montos y demás requisitos (ver el artículo anterior de esta publicación).

- ◆ El ingreso de recursos por canales informales o no bancarizados puede generar sanciones, la pérdida de derechos cambiarios y la imposibilidad de acceder a la visa de inversión inmobiliaria.

Visa de inversión inmobiliaria

La legislación colombiana permite obtener una visa de migrante (M) mediante la realización de una inversión inmobiliaria, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los indicados en el artículo anterior de esta publicación:

- ◆ A minimum investment equivalent to 350 legal monthly minimum wages (approx. USD 100,000).

- ◆ Proper registration of the investment with the Central Bank and;

- ◆ Registration of the deed under the investor's name at the Office of Public Instruments.

- ◆ After five years of continuous and regular residence in Colombia, this type of Migrant Visa allows the holder to apply for a Permanent Residence Visa.

Practical Recommendations

- ◆ Conduct a technical inspection of the property (appraisal, soil study, structural review).

- ◆ It is recommended to have assistance of a lawyer throughout the entire administrative process of the public deed of sale, including the management of the final payment to the seller and the payment of notarial fees and taxes by the foreign investor. It is recommended to execute the public deed of sale at a trusted notary's office.

- ◆ Evaluate whether to purchase as an individual or through a Simplified Joint Stock Company (SAS), which may provide tax benefits and succession planning advantages

- ◆ Retain local legal counsel specializing in real estate, corporate, and foreign exchange law for the entire process, including due diligence, investment registration, and negotiation and drafting of legal documents.

1. Realizar una inversión inmobiliaria mínima, equivalente a 350 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv) (aproximadamente, USD 130.000).

2. La inversión debe estar debidamente registrada ante el Banco de la República y la escritura pública de compraventa formalizada ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva.

cambiario durante todo el proceso: la debida diligencia (estudio de títulos y antecedentes), las declaraciones de cambio y registro de la inversión y la negociación y redacción de documentos legales, el proceso administrativo de la escritura pública de venta, incluyendo la gestión del pago final al vendedor, los gastos notariales y los impuestos correspondientes.

Esta visa de tipo migrante (M) permite, después de cinco años de residencia continua y regular en Colombia, solicitar la visa de residencia permanente (R).

Recomendaciones prácticas

Además de los aspectos legales, es aconsejable tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- ♦ Además del estudio de títulos y de antecedentes, se recomienda realizar una inspección técnica del inmueble (avalúo, estudio de suelos, revisión estructural, licencias de construcción, permisos ambientales, entre otros).
- ♦ Firmar la escritura pública de compraventa en una notaría de confianza.
- ♦ Evaluar si la compra se hace como persona natural o a través de una sociedad por acciones simplificada (S. A. S.). Esta opción puede ofrecer beneficios tributarios y facilitar eventuales procesos de sucesión.
- ♦ Contar con el acompañamiento de un abogado local especializado en derecho inmobiliario, corporativo y



“Conocer los aspectos legales básicos es esencial para garantizar la seguridad jurídica de la inversión y aprovechar los beneficios que la legislación y la economía nacional ofrecen a los inversionistas extranjeros”

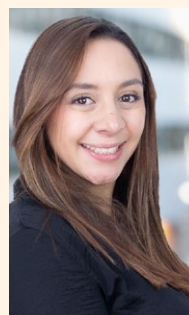


Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)

TRABAJAR Y VIVIR EN COLOMBIA. GUÍA PARA EXPATRIADOS CON VISA DE MIGRANTE

WORK AND LIVE IN COLOMBIA:
GUIDE FOR EXPATS WITH A
MIGRANT VISA



**Ana María
Manotas
Rodríguez**

Gerente
de Global
Mobility
Services
de KPMG



**María
Camila
Ortiz**

Gerente de
Servicios
Legales
de KPMG

Visa de migrante (tipo M) trabajador en Colombia

Aunque en Colombia existen varias categorías de visa, no todas otorgan permiso de trabajo. En este artículo analizaremos la visa de migrante trabajador, que concede un permiso de trabajo cerrado, está respaldada por una entidad privada o pública ante el Gobierno colombiano y se dirige a personas que ejercerán su profesión o que han sido contratadas por empresas colombianas o sucursales legalmente constituidas en el país.

Los requisitos legales para obtener la visa tipo M

Los requisitos legales se dividen en generales y específicos:

Requisitos generales (aplican para cualquier tipo de visa)

- ♦ Pasaporte con vigencia mínima de seis meses al momento de la solicitud. Para los nacionales de Venezuela se permite pasaporte vencido hasta por diez años¹.
- ♦ Permanencia regular en Colombia durante todo el proceso de solicitud, con sello de entrada, visa anterior o salvoconducto emitido por la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia.
- ♦ Fotografía reciente con fondo blanco, tamaño 3 x 4 cm, sin accesorios.

Requisitos específicos

- ♦ Formato resumen de contrato.
- ♦ Copia del contrato u oferta laboral.
- ♦ Carta de motivación del empleador.

1. **Resolución 2231 de 2021** del Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia.

Migrant Worker Visa in Colombia

In Colombia, there are several visa categories, although not all of them grant permission to work. In this case, we will analyze the migrant worker visa, which comes with a closed work permit and is supported by a private or public entity before the Colombian government.

This visa is intended for individuals who will practice their profession and/or have been hired by Colombian companies or branches that are duly established in Colombian territory.

Regarding legal requirements, these are divided into general and specific. The general requirements for applying for any type of visa are: a passport with a minimum validity of 6 months at the time of the visa application (except for Venezuelan nationals, who are allowed to use an expired passport for up to 10 years). Additionally, the applicant must remain in legal status throughout the visa process in Colombian territory, with an entry stamp, previous visa, or safe-conduct issued by the Special Administrative Unit of Migration Colombia, as well as a white background photograph, 3x4 cm, without accessories.

Now, regarding the specific requirements to obtain a migrant worker visa in Colombia, the following must be provided: **1.** Contract summary form **2.** Copy of the contract or job offer **3.** Motivation letter from the employer.

- ◆ Últimos cuatro (4) extractos bancarios del empleador que demuestren ingresos equivalentes a cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv) (aproximadamente USD 35.000 por mes).
- ◆ Título profesional apostillado o certificados de experiencia.
- ◆ Para las profesiones reguladas, como ingeniería, derecho, medicina, contaduría, entre otras, se deberá adjuntar la licencia profesional emitida por el respectivo colegio para la segunda y las subsecuentes visas.

Requisitos adicionales para contratos de carácter civil

Para este tipo de contratos, como los de prestación de servicios de carácter civil para desempeñar labores temporales en Colombia, la normativa además exige lo siguiente:

- ◆ Indicar este tipo de contrato en el formato resumen mencionado.
- ◆ Contar con un seguro de salud con cobertura en Colombia durante todo el tiempo de permanencia del contratista.

Es importante señalar que, a diferencia de la visa de migrante trabajador, este tipo de visa pertenece a la categoría de visitante, por lo tanto, no acumula años de residencia.

El Grupo Interno de Trabajo de Visas e Inmigración del Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, encargado de estudiar las solicitudes, tiene la potestad de otorgar la visa por el tiempo que estime pertinente. Aunque la normativa establece una vigencia máxima de tres años, no todas las visas se conceden por ese período.

yer 4. Employer's bank statements showing compliance with 100 SM-MLV (approximately USD 35,000 per month) 5. Apostilled professional degree and/or certificates of experience.

For those with a regulated profession such as engineers, lawyers, doctors, accountants, etc., the professional license issued by the professional association must be attached for the second and subsequent visas. In the case of civil contracts, such as a civil service contract for temporary work in Colombia, the regulation additionally requires this to be indicated in the aforementioned summary form, and a health insurance policy with coverage in Colombia for the duration of the contractor's stay. Unlike the migrant worker visa, this falls under the visitor visa category and therefore does not accumulate years of residence.

The Internal Visa and Immigration Work Group of the Ministry of Foreign Affairs of Colombia (which reviews visa applications) has the authority to grant the visa for the period it deems appropriate; although the Resolution mentions a validity of up to three (3) years, visas are not always granted for the maximum permitted time. Likewise, it should be noted that Colombia does not have visa renewals, so it is essential to fully meet the requirements in all visa applications, as each application is reviewed independently and the Ministry may request additional information in any visa review.

As mentioned above, it is important to note that the migrant worker visa is a

Es importante tener en cuenta que en Colombia no existe la renovación de visa. Por lo tanto, cada solicitud debe cumplir a cabalidad con los requisitos, ya que los estudios de visas son completamente independientes entre sí y la Cancillería puede solicitar información adicional en cualquier momento del proceso.

Como se mencionó, la visa de migrante trabajador es un permiso de trabajo cerrado. Esto significa que si existe algún cambio de empleador o modificación del cargo (como un ascenso), se deberá realizar un cambio de visa, ya sea solicitando una nueva o, en algunos casos, mediante un traspaso.

Una vez otorgada la visa, la persona dispone de quince días calendario para agendar la cita de expedición de la cédula de extranjería ante Migración Colombia. Este plazo se cuenta desde la fecha de emisión de la visa si la persona ya se encuentra en el país, o desde su llegada al territorio nacional si la visa fue otorgada en el exterior.

Por su parte, los empleadores tienen la obligación de registrar la vinculación o desvinculación del extranjero en el Sistema de Información para el Reporte de Extranjeros (SIRE)² dentro de los quince días calendario siguientes a la novedad. No hacerlo puede acarrear multas de hasta 30 smmlv. Además, las novedades deben registrarse, en un plazo de 120 días calendario, en el RUTEC³, plataforma del Ministerio de Trabajo.

2. **Resolución 2357 de 2020** de la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia.

3. **Resolución 4386 de 2018** del Ministerio de Trabajo.

closed work permit visa, which means that if there is any change in employer or position (promotions), a visa change must be made by applying for a new visa or, in some cases, a visa transfer.

Once the visa is granted, the individual has 15 calendar days (if already in Colombian territory) or 15 calendar days after arriving in Colombia to request an appointment for the foreigner ID card process with Migration Colombia.

On the other hand, employers must be aware that they are required to register the hiring or termination of the foreign worker in SIRE within 15 calendar days of the event; failure to do so may result in fines of up to 30 SMMLV. Likewise, updates must be registered in RUTEC, a platform that is part of the Ministry of Labor, and employers have 120 calendar days to complete the registration.

What happens if a visa is denied in Colombia?

Colombia is a state that guarantees the protection of fundamental rights. Although the Ministry of Foreign Affairs has autonomy to decide on visa approvals, this does not mean it can deny them without valid justification. The Constitutional Court has established clear guidelines on how visa applications must be analyzed. Therefore, while the Ministry exercises sovereignty in its decisions, these must respect due process and legal guarantees.

¿Qué pasa si se niega la visa?

Colombia es un Estado que garantiza la protección de los derechos fundamentales. Aunque la Cancillería tiene autonomía para decidir sobre la aprobación de visas, esto no significa que pueda negarlas sin una justificación válida. La Corte Constitucional ha establecido lineamientos claros sobre cómo deben analizarse las solicitudes. Por lo tanto, aunque la Cancillería ejerce soberanía en sus decisiones, debe respetar el debido proceso y las garantías legales.

Es importante que los empresarios sepan que las respuestas del Ministerio de Relaciones Exteriores constituyen actos administrativos. Si en estas decisiones se vulnera algún derecho fundamental, el artículo 86 de la Constitución permite que la persona afectada presente una acción de tutela para proteger sus derechos y solicitar una nueva revisión de la solicitud de visa que fue negada. La acción de tutela debe contener todos los fundamentos de derecho para que el juez pueda valorar correctamente la situación.

Asignación de expatriados en Colombia: claves laborales para una gestión efectiva

La asignación de trabajadores extranjeros en Colombia implica cumplir con obligaciones legales laborales, además de las migratorias, que las empresas deben gestionar cuidadosamente. A continuación, se presentan los puntos esenciales que

It is important for employers to know that responses from the Ministry of Foreign Affairs to visa applications are administrative acts, and if any fundamental right is violated in these decisions, the Constitution, in Article 86, allows the affected person to file a lawsuit for the protection of their constitutional rights (*tutela*) through a new review of the denied visa application. It is important that the tutela action contains all legal grounds so that the judge can see that there was indeed a violation of rights.

Assignment of Expatriates in Colombia: Key Labor Points for Effective Management

The assignment of foreign workers in Colombia involves a series of labor legal obligations—in addition to migration requirements—that must be carefully managed by companies. Below are the essential points that both the employer and the expatriate worker should consider.

Key aspects for the employer

- ◆ **Employment contract:** The conditions governing the employment relationship must be formalized in compliance with the Colombian Substantive Labor Code.
- ◆ **Affiliation to the different social security subsystems and other entities:** The employer must affiliate the expatriate

deben tener en cuenta tanto empleadores como trabajadores expatriados.

Aspectos clave para el empleador

- ♦ **Contrato laboral:** deben formalizarse las condiciones que regirán la relación laboral cumpliendo con las normas del Código Sustantivo del Trabajo.
- ♦ **Afiliación a los diferentes subsistemas de seguridad social y otras entidades:** el empleador debe afiliar al trabajador expatriado al sistema colombiano de salud, riesgos laborales y pensiones, salvo que el trabajador cotice en su país de origen y tenga la calidad de “no obligado a cotizar” al sistema de pensiones. Si el trabajador expatriado tiene un salario ordinario, se deberá afiliar a una caja de compensación familiar.
- ♦ **Cumplimiento de la normativa laboral colombiana:** el empleador debe garantizar que el expatriado tenga las mismas condiciones laborales que los trabajadores nacionales, incluyendo jornada laboral, vacaciones remuneradas, licencias, derecho a la desconexión laboral, entre otras.
- ♦ **Adaptación cultural y organizacional:** se recomienda que el empleador facilite la integración del expatriado a la cultura corporativa mediante inducciones, acompañamiento, mentoría y espacios de socialización.
- ♦ **Paquete de beneficios:** aunque no es obligatorio, ofrecer beneficios adicionales como seguro complementario, apoyo en vivienda, educación para los hijos o transporte, puede mejorar la experiencia del expatriado y favorecer su retención.

worker to the Colombian health, occupational risk, and pension systems, unless the worker contributes in their country of origin and is classified as “not required to contribute” to pensions. If the expatriate worker receives a regular salary, they must also be affiliated with a Family Compensation Fund.

♦ **Compliance with Colombian labor regulations:** The employer must ensure that the expatriate has the same working conditions as national workers, including aspects such as working hours, paid vacations, granting of leaves, right to disconnect from work, among others.

♦ **Cultural and organizational adaptation:** It is advisable for the employer to facilitate the expatriate's integration into the corporate culture through inductions, support, mentoring, and socialization spaces.

♦ **Benefits package:** Although not mandatory, offering additional benefits such as supplementary insurance, housing support, education for children, or transportation can improve the expatriate's experience and retention.

Key aspects for the expatriate worker

♦ **Valid documentation:** The expatriate worker must have the migration document authorizing their employment in Colombia,

Recomendaciones prácticas para el empleador

- ◆ Formalizar todos los acuerdos: contrato, carta de asignación, otrosí y políticas internas deben estar claros y por escrito.
- ◆ Mantener registros actualizados: registrar las novedades en el SIRE y el RUTEC.
- ◆ Contar con asesoría especializada: asesoría legal laboral y migratoria para evitar sanciones.

Aspectos claves para el trabajador expatriado

- ◆ **Documentación válida:** el trabajador debe contar con el documento migratorio que autorice su vinculación laboral en Colombia, así como con la cédula de extranjería, indispensable para realizar su afiliación al sistema de seguridad social y demás subsistemas obligatorios.
- ◆ **Afiliación al sistema de seguridad social:** debe participar en el sistema colombiano de salud, pensiones y riesgos laborales, salvo que demuestre su cotización en el exterior.
- ◆ **Cumplimiento de la ley laboral colombiana:** al igual que el empleador, el trabajador expatriado debe respetar la normatividad laboral colombiana, incluyendo las regulaciones sobre seguridad y salud en el trabajo y el poder subordinante de su empleador.

as well as the foreigner ID card, which is essential for affiliation to the social security system and other mandatory subsystems.

◆ **Affiliation to the social security system:** They must participate in the Colombian system unless they can prove contributions abroad.

◆ **Compliance with Colombian labor law:** Like the employer, the expatriate worker must respect Colombian labor regulations, as well as rules on Occupational Safety and Health and the employer's authority.

Practical Recommendations

- ◆ Formalize all agreements in clear documents: contract, assignment letter, addenda, policies.
- ◆ Keep records updated in SIRE (Companies - Migration) and RUTEC (<https://app2.mintrabajo.gov.co/FTRUTEC/login.aspx>).
- ◆ Provide the expatriate worker with the necessary tools and support for adaptation in the country and within the organizational culture.
- ◆ Have specialized labor and migration legal advice to avoid sanctions.



“Colombia es un Estado que garantiza la protección de los derechos fundamentales. Aunque la Cancillería tiene autonomía para decidir sobre la aprobación de visas, esto no significa que pueda negarlas sin una justificación válida”



COBERTURA EN SALUD PARA NÓMADAS DIGITALES E INVERSIONISTAS EXTRANJEROS ¿AFILIARSE AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL O CONTRATAR UNA PÓLIZA PRIVADA?

**HEALTH COVERAGE FOR
DIGITAL NOMADS AND FOREIGN
INVESTORS. SOCIAL SECURITY
SYSTEM OR PRIVATE POLICIES?**



**Sebastián
Mejía**

Asociado Sénior,
UH Abogados

Cuando se trata de la salud, todos buscamos la mayor tranquilidad posible. Pocas situaciones generan más angustia que encontrarse en el extranjero y no saber cómo acceder a la atención médica adecuada, con un portafolio de servicios completo y de calidad.

Para un extranjero que reside en Colombia o que desea trabajar o invertir en el país, este es un asunto vital. Por esta razón, en este artículo se presentarán las alternativas disponibles: el sistema de seguridad social, las pólizas privadas de cobertura nacional o internacional, cuándo son obligatorias y cuál es la mejor opción.

Obligaciones de un extranjero en Colombia: lo que exige la Cancillería vs. lo que exige el sistema de seguridad social

Lo que exige la Cancillería

- ♦ A los extranjeros que **no requieren visa** para ingresar a Colombia **no** les exige póliza de salud privada ni afiliación al sistema de seguridad social.
- ♦ Los que solicitan la **visa de nómada digital** deben tener una **póliza privada** con cobertura contra todo riesgo (accidente, enfermedad, maternidad, invalidez, hospitalización, muerte o repatriación), por el tiempo previsto de permanencia en el país.
- ♦ Los solicitantes de **visa de inversionista** deben tener una póliza

We all want as much peace of mind as possible when it comes to health coverage. Few things are worse than finding yourself in a different country and not knowing the best way to be covered—with a comprehensive, high-quality service offering.

For a foreign national who wants to work from Colombia, who plans to invest in the country, or who is already here, this is a crucial topic. In this guide we review the available alternatives: the Colombian social security health system, private policies with international or domestic coverage; when each one is mandatory; and which options tend to work best.

What am I Required to do as a Foreigner? What the Ministry of Foreign Affairs Requires vs. What the Social Security System Requires

What the Ministry of Foreign Affairs requires

- ♦ Foreign nationals who do not need a visa to enter Colombia are not required to have a private health policy or be affiliated with the social security health system.
- ♦ Foreign nationals who require a Digital Nomad visa must have a private health policy with coverage in Colombia against all risks in the event of accident, illness, maternity, disability, hospitalization, death, or repatriation, for the period of their planned stay in the country.

privada o estar afiliados al sistema de seguridad social.

En la práctica, para cumplir con los requisitos de las visas suele ser más fácil contratar **la póliza privada**. Además, su duración suele determinar también el tiempo de vigencia otorgado a la visa, dentro de los límites establecidos para cada tipo.

Lo que exige el sistema de seguridad social

De manera **paralela**, puede que el extranjero también deba afiliarse (cotizar) al sistema de salud colombiano.

- ♦ Si ingresa como turista, **no está obligado** a afiliarse.
- ♦ Si tiene visa, cédula de extranjería y es considerado **residente** en Colombia, debe **afiliarse** a una **entidad promotora de salud (EPS)** dentro del sistema general de seguridad social en salud. Si además **tiene ingresos** superiores a un salario mínimo mensual legal vigente (smmlv), deberá **cotizar** al sistema.
- ♦ Si tiene visa, cédula de extranjería y celebra contratos de prestación de servicios en el país con ingresos mensuales superiores a un smmlv, la **afiliación** y **cotización** son igualmente **obligatorias**.

Foreign nationals who require an Investor visa must either have a policy like the one mentioned above or be enrolled in the Social Security Health System—either option is acceptable.

In practice, to meet visa requirements it is often easier to purchase a private policy. Likewise, the policy's coverage period usually limits the length of stay for which the visa will be approved, within each visa's maximums.

What the Social Security System requires

In parallel to the above, it may be mandatory for the foreign national to enroll and/or contribute to the Colombian health system.

If the foreign national enters as a tourist, they are not required to have affiliation with the social security health system.

If the foreign national already has a visa, a foreigner ID card (cédula de extranjería) and is considered a resident in Colombia, local regulations state that enrollment with an EPS is mandatory; and if they also earn more than one statutory monthly minimum wage, they must make contributions to the system.

If the foreign national has a visa and a foreigner ID card and signs service contracts in Colombia, earning more than one statutory monthly minimum wage per month, both affiliation and contributions to the system are mandatory.

Diferencias entre la cobertura del sistema de salud vs. una póliza privada

	Sistema de salud	Póliza privada
Cobertura	Acceso al plan de beneficios en salud (PBS) y a la red local. Incluye atención médica en hospitales y centros de salud de la EPS, medicamentos, tratamientos e intervenciones médicas. También contempla el pago de incapacidades y licencia de maternidad.	Depende del plan contratado. Para la solicitud de visas debe, como mínimo, tener cobertura todo riesgo (accidentes, enfermedades, maternidad, invalidez, hospitalización, muerte y repatriación).
Calidad	Amplia cobertura a bajo costo, aunque los tiempos de atención pueden ser demorados.	Mayor calidad en la prestación de servicios y mejores tiempos de atención.
Obligatoriedad	Obligatoria para extranjeros con vocación de permanencia o que celebren contratos de prestación de servicios en Colombia.	Obligatoria para la solicitud de visas.

Social Security Coverage vs. a Private Insurance Policy

	EPS (Social Security)	Private Policy
Coverage	Access to the Basic Health Plan (PBS) and to the local network. This includes care in hospitals and clinics within the EPS network, access to medicines, treatments and medical procedures, and paid sick leave and maternity leave where applicable.	Depends on the plan purchased. For visa applications, coverage is required at least against all risks in the event of accident, illness, maternity, disability, hospitalization, death, or repatriation.
Quality	Broad scope of coverage and relatively low cost, but access to services can often be significantly delayed.	With a suitable plan and provider, services tend to be of very high quality with faster access times.
Mandatory?	For foreign nationals with an intention to reside and/or who execute service contracts in Colombia, yes. For others, no.	For obtaining visas, yes. Otherwise, no.

Cuál es la opción más conveniente

Entre ambas alternativas, y entendiendo sus alcances, surge la pregunta de cuál resulta más conveniente para un extranjero, nómada digital o inversionista. Para responderla, es importante entender que hay dos tipos de pólizas privadas: **(i)** las pólizas **internacionales** y **(ii)** los planes de **medicina prepagada o complementarios**, que son ofrecidos por entidades colombianas y que amplían los servicios del sistema de seguridad social en salud.

Las pólizas internacionales, que son las que suelen usarse para solicitar visas, tienen un enfoque de cobertura **por evento, necesidad o emergencia**. Es decir, cubren situaciones puntuales en las que el extranjero necesita atención médica. Sin embargo, **no suelen incluir** citas de valoración, revisiones periódicas o tratamientos preventivos.

En cambio, la cobertura del sistema de seguridad social en salud, a través de las EPS, sí incluye citas de valoración y tratamientos preventivos. No obstante, como se mencionó anteriormente, los tiempos de acceso y la calidad del servicio suelen ser limitados.

En este punto aparecen los planes de **medicina prepagada o complementarios**, que ofrecen una cobertura más amplia. Permiten acceder a consultas médicas, tratamientos preventivos o correctivos, cirugías y medicamentos, con **menores tiempos de espera**. Esta suele ser la mejor opción; sin embargo, para contratarlos es obligatorio estar afiliado al sistema de seguridad social en salud.

Which Option Suits me Best?

Of the two options—and understanding their scope—the key question is: which alternative is best for a foreign national, whether a digital nomad or a foreign investor in Colombia?

To answer this, it helps to distinguish two kinds of private health insurance that a foreign national can purchase for coverage in Colombia: (i) international policies that cover care within Colombian territory; and (ii) prepaid medicine or complementary plans offered by Colombian providers for care within Colombia, which supplement what the social security health system includes.

International policies—typically used for visa applications—are event-based: they usually cover specific situations for which the foreign national needs care. However, they generally do not cover routine check-ups, periodic assessments, or preventive treatment.

In contrast, coverage under the social security system—through the EPS and their provider networks—does include check-ups and preventive care. That said, as noted above, quality or access times are not always ideal.

This is where prepaid medicine or complementary plans come in. They provide even broader coverage than EPS alone and allow access to medical evaluations, preventive or corrective treatments, surgeries, medications and more, usually with much shorter waiting times. This is often the best option for acces-

En resumen, si el extranjero planea permanecer en Colombia y busca atención médica rápida y de calidad, lo ideal es que se afilie al sistema de seguridad social en salud y, adicionalmente, contrate un plan de medicina prepagada o complementario. Para ello, debe contar con visa y cédula de extranjería vigentes.

Por el contrario, si su estadía será puntual y no le interesa acceder a servicios de salud, salvo en casos de necesidades específicas o emergencias, un seguro internacional será más que suficiente y no exige requisitos adicionales.

Colombia es un destino altamente atractivo para vivir, trabajar e invertir. Quienes deciden visitarlo deben buscar las opciones de afiliación y coberturas en salud que mejor se adapten a su perfil y necesidades. Esperamos que la información de este artículo les ayude a tomar la mejor decisión.

sing healthcare services. However, to purchase these services, a person must also be enrolled in the Social Security Health System and with an EPS.

In short, if a foreign national plans to remain in Colombia and wants access to high-quality services with minimal waiting, the ideal path is to enroll in the Social Security Health System and, in addition, purchase a prepaid medicine or complementary health plan with the preferred coverages in each case—which requires having a visa and a valid foreigner ID card.

On the other hand, if the foreign national wishes to be in the country for specific events or short-term situations, or does not intend to use Colombian healthcare services beyond specific needs or emergencies, an international health insurance policy will be more than sufficient and does not require additional prior steps.

Colombia is a highly attractive country in which to live, work, and invest. Being here should lead us to seek the affiliations and coverages that best match each person's needs and profile. We hope the explanations and alternatives in this article help you make the best choice.



AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL DE EXTRANJEROS

**SOCIAL SECURITY AFFILIATION
FOR FOREIGNERS**



**Carlos Andrés
Moreno Alzate**

**Abogado
de Glex**

Los extranjeros residentes en Colombia pueden afiliarse al Sistema General de Pensiones. Esta afiliación es obligatoria si el régimen pensional del país de origen no cubre las contingencias de vejez, invalidez y sobrevivencia. En los demás casos, la afiliación es voluntaria.

Existen tres modalidades de afiliación:

- ◆ Dependientes: trabajadores con un contrato laboral.
- ◆ Servidores públicos: empleados del Estado.
- ◆ Independientes: personas que trabajan por cuenta propia.

Los extranjeros tienen los mismos derechos que los ciudadanos colombianos. Pueden elegir entre el Régimen de Prima Media (RPM) o el Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad (RAIS).

La recomendación para los empleadores es que afilien a los trabajadores extranjeros al Sistema General de Pensiones, aun cuando no sea obligatorio. Esto facilita el acceso a prestaciones económicas y asistenciales en caso de invalidez o muerte, lo que garantiza mayor protección al trabajador y reduce los riesgos legales y económicos para el empleador.

Documentos de identidad habilitados

El Sistema de Afiliación Transaccional (SAT) solo permite el registro de afiliados extranjeros que cuenten con alguno de los siguientes documentos:

In Colombia, foreign residents can join the General Pension System. This affiliation is mandatory if their home country's pension system does not cover old age, disability, and survivor's benefits. Otherwise, affiliation is voluntary.

Foreigners can join under these categories:

- ◆ Dependents: Workers with an employment contract.
- ◆ Public Servants: State employees.
- ◆ Independent Workers: Self-employed individuals.

Employer Recommendations: It is advisable for employers to enroll their foreign workers in the pension system regardless of whether or not it is mandatory. This makes it easier for workers to access financial and healthcare benefits in case of disability or death, which provides greater protection for the employee and reduces risks for the employer.

Foreigners have the same rights as Colombian citizens regarding their affiliation. They can choose between the Average Premium Regime (RPM) or the Individual Savings with Solidarity Regime (RAIS).

Valid Identity Documents

Currently, the Transactional Affiliation System (SAT) only allows foreign members to register if they have one of the following documents:

- ◆ Cédula de extranjería (CE).
- ◆ Permiso especial de permanencia (PEP).
- ◆ Permiso por protección temporal (PPT).

Importante: es crucial estar al tanto de las actualizaciones de la reforma laboral. La ley vigente establece que el estatus migratorio no debe ser un obstáculo para acceder a los derechos laborales y de seguridad social. Se espera que se implementen nuevos mecanismos de regularización y nuevos tipos de documentos de identidad para migrantes.

Acuerdos internacionales de seguridad social

Los afiliados al Sistema General de Pensiones colombiano pueden validar los períodos de cotización realizados en el exterior, siempre que exista un acuerdo de seguridad social vigente entre Colombia y el país correspondiente. Actualmente, Colombia tiene acuerdos bilaterales vigentes con Argentina, Chile, Ecuador y España. Además, es signataria del Convenio Multilateral Iberoamericano de Seguridad Social, que incluye a Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Ecuador, El Salvador, España, Paraguay, Perú, Portugal, República Dominicana y Uruguay. Sin embargo, aunque en Colombia el convenio fue aprobado como ley, aún no ha sido implementado por el Ministerio del Trabajo.

Para los traslados laborales internacionales se utiliza el certificado de cobertura, emitido por el Ministerio del

- ◆ Cédula de Extranjería* (CE) - Foreigner ID Card
- ◆ Permiso Especial de Permanencia* (PEP) - Special Stay Permit
- ◆ Permiso por Protección Temporal* (PPT) - Temporary Protection Permit

Note: It is crucial to stay up to date on labor reform regulations. The current law states that a person's migratory status should not be a barrier to accessing labor and social security rights. New mechanisms for legalizing migrants are expected to be implemented, which could include the creation of new types of identification documents.

International Social Security Agreements

Members of the Colombian pension system can validate contribution periods from other countries, provided Colombia has a social security agreement with that country.

For workers moving to other countries, certificates of coverage are used. These documents are issued by the Colombian Ministry of Labor, which acts as a liaison, and they ensure that temporarily relocated workers remain subject to their home country's social security laws.

The certificate must be requested before the relocation and sent to the destination country's authorities. Without it, the recognition of contribution periods can be complicated and cause delays.

Currently, Colombia has active bilateral agreements with the following countries:

Trabajo, que actúa como entidad de enlace. Este documento garantiza que los trabajadores temporalmente trasladados continúen sujetos a la legislación de seguridad social de su país de origen. El certificado debe solicitarse antes del traslado y enviarse a las autoridades del país de destino. Su ausencia puede dificultar el reconocimiento de los períodos cotizados y causar retrasos en el proceso.

Si un trabajador colombiano se traslada a uno de los países con convenio, o si un extranjero de esos países viene a Colombia, se debe gestionar el certificado de cobertura con anticipación. El trámite puede tardar hasta 30 días hábiles, por lo que se recomienda iniciarlo tan pronto como sea posible, contactando a las entidades de enlace de ambos países para obtener los formularios y la información necesaria.

- ◆ Argentina
- ◆ Chile
- ◆ Ecuador
- ◆ Spain

In addition, it is a signatory of the Ibero-American Multilateral Social Security Convention, which includes: Argentina, Bolivia, Brazil, Chile, Colombia, Ecuador, El Salvador, Spain, Paraguay, Peru, Portugal, the Dominican Republic, and Uruguay. It is important to note that while this convention was approved as a law in Colombia, it has not yet been implemented by the Ministry of Labor.

Labor Mobility Recommendation: If a Colombian worker is moving to a country with which Colombia has an agreement, or if a foreigner from one of those countries is moving to Colombia, it is essential to get the certificate of coverage in advance. The process can take up to 30 business days, so it is best to start as soon as possible. You should contact the liaison offices in both countries to get the necessary forms and information.



RESIDENCIA FISCAL EN TIEMPOS DE MOVILIDAD INTERNACIONAL

TAX RESIDENCY IN TIMES OF
INTERNATIONAL MOBILITY



**Camilo
Múnera
Restrepo**

Asociado UH
Abogados

A principios de 2025, Millonarios Fútbol Club enfrentó una dificultad para mantener entre sus filas a uno de los jugadores más queridos del país: Falcao García. La contratación se dificultó por la alta carga tributaria que tendría el jugador en caso de convertirse en residente fiscal colombiano.

Situaciones similares se han presentado en otros países. En 2024, España vivió un éxodo masivo de influenciadores que, buscando una mejor tarifa impositiva, cambiaron su residencia fiscal a Andorra. Ambos casos evidencian cómo la movilidad internacional de las personas ha convertido la residencia fiscal en un asunto de vital importancia para la planeación financiera y tributaria.

¿Por qué es tan relevante ser o no residente fiscal en Colombia? En Colombia, como en la mayoría de países, el sistema tributario grava las rentas de sus residentes fiscales, sin importar si se obtuvieron dentro o fuera del país. Esto significa que un residente fiscal colombiano paga impuestos en Colombia por todas las rentas que obtenga a nivel mundial, incluso cuando ya se han pagado impuestos en el país donde se generaron.

Para quienes no nacieron ni residen de forma permanente en Colombia, y además perciben ingresos en el exterior, no resulta conveniente adquirir la residencia fiscal colombiana. La razón es que esto haría que el Estado se quedara con una parte de su pastel, aunque este se haya horneado en otro lugar.

La residencia fiscal también influye en la aplicación de otros tributos, como el impuesto al patrimonio. En el caso de las personas naturales no residentes, la obligación tributaria se limita al patrimonio

Earlier this year, *Millonarios Fútbol Club* faced difficulties in keeping one of the country's most beloved players on its roster, Falcao García. His signing was complicated by the high tax burden he would face if he became a Colombian tax resident. In Spain, 2024 saw a mass exodus of influencers who, seeking a better tax rate, changed their tax residency to Andorra. These situations highlight how international mobility has made tax residency a matter of vital importance for personal financial and tax planning.

Why is it so important to be a tax resident in Colombia? In Colombia, as in a vast majority of countries, we have opted for a tax system that captures the income of its residents, regardless of whether this income has been earned outside the country. In other words, a Colombian tax resident will pay taxes in Colombia on income earned worldwide, even when that income has already been taxed in the country where it was generated.

This means that for those who were not born in Colombia or do not reside here permanently, and who also earn income abroad, it is not advisable to acquire Colombian tax residency, as this would result in the Colombian state getting a piece of their pie, even though it was baked elsewhere.

Similarly, tax residency is relevant in relation to other taxes such as the wealth tax, since non-resident individuals are only subject to this tax in relation to their assets owned in Colombia, while tax residents are taxed on their total worldwide assets. Liability for this tax and its potentially high amount would explain why Falcao García's signing was difficult in early 2025.

poseído en Colombia, mientras que para los residentes fiscales se tiene en cuenta la totalidad de su patrimonio. La sujeción a este impuesto, junto con su elevado monto, habría sido una de las razones que dificultó la contratación de Falcao García.

Ahora bien, ¿por qué Falcao se convertiría en residente fiscal durante su segundo semestre en Millonarios y no en el primero? La legislación colombiana define reglas objetivas para determinar cuándo una persona natural es residente fiscal, lo que permite establecer en cada caso si se adquiere o no dicha condición.

La primera de estas reglas cuenta con un criterio objetivo: una persona natural se considera residente fiscal si permanece 183 días o más, continuos o discontinuos, en un período cualquiera de 365 días. Si dichos 183 días se cumplen en un lapso que abarca dos años distintos, la residencia fiscal se adquiere a partir del segundo año.

Ese fue el caso de Falcao García. Durante su primer semestre en Millonarios no alcanzó el umbral de 183 días. Sin embargo, al concretarse su contratación para el primer semestre de 2025 extendió su permanencia en el país más allá de ese límite. En consecuencia, para el año gravable 2025 el futbolista adquirió la condición de residente fiscal.

Sin embargo, desprenderse de la residencia fiscal no es tan fácil como limitar la permanencia en el país a 182 días en periodos de 365 días. Para los nacionales colombianos, como Falcao, existen otras reglas que atan la residencia fiscal al país, lo que implica la obligación de tributar como residente aun cuando se pase la mayor parte del tiempo en el extranjero.

Now, why would Falcao become a tax resident during his second semester at Millonarios and why did this not happen during his first semester? In Colombia, there are rules that allow for the objective determination of when an individual is a tax resident, and that allow for determining on a case-by-case basis whether a person is a tax resident.

The first of these rules has an objective criterion according to which individuals who spend 183 continuous or discontinuous days in any 365-day period become tax residents. If the 183 days fall within a 365-day period that spans over two calendar years, tax residency is acquired from the second year onwards. This is the particular case of Falcao García, who would not have reached 183 days during his first semester at Millonarios, but this changed when he was signed for the first semester of 2025. This meant that he extended his physical presence in the country for more than 183 days and, as a result, Falcao became a tax resident for tax year 2025.

However, ceasing to be a tax resident is not as easy as meeting the objective criterion of permanence in the country, limiting one's presence in Colombia to 182 days in 365-day periods; since, for those of us who are Colombian nationals, like Falcao, there are other rules that tie our tax residency to the country, and which result in the obligation to pay taxes as residents even when we spend most of our time outside the country.

One of the criteria that we might find most reasonable is that a Colombian national who has stayed in Colombia for less than 183 days, but whose spouse or dependent minor children are tax resi-

Uno de los criterios que podríamos encontrar más razonables es que el nacional colombiano que ha permanecido menos de 183 días en el país, pero cuyo cónyuge o hijos dependientes menores de edad sean residentes fiscales, será considerado como tal. Esta regla quizás se derive de relacionar la residencia fiscal con el lugar donde una persona tiene su hogar, entendido como el lugar donde habita su núcleo familiar.

Existen otras reglas que buscan mantener la residencia fiscal de los nacionales que pasan la mayor parte del tiempo por fuera del país, relacionadas con los ingresos o el patrimonio. Por ejemplo, se considera residente fiscal a un nacional colombiano que, pese a permanecer menos de 183 días en el país, obtiene el 50 % o más de sus ingresos de fuentes nacionales. Lo mismo sucede en relación con el patrimonio. Un nacional que permanezca menos del tiempo estipulado en el país, pero que posea el 50 % o más de sus activos en Colombia, o que estos activos sean administrados desde el país se considera residente fiscal.

Asimismo, la normativa ha establecido que se entienden residentes fiscales aquellos que, habiendo sido requeridos por la DIAN para acreditar su residencia fiscal en otro país, no lo hacen; o aquellos cuya residencia se encuentra en países que han sido calificados por el Gobierno nacional como paraísos fiscales.

En conclusión, la residencia fiscal tiene un marco jurídico amplio que exige analizar cada caso de manera individual para determinar las consideraciones particulares y establecer en dónde y cómo tributar. Estas decisiones pueden tener un gran impacto económico y financiero.

dents in the country, will also be considered a tax resident. This rule may derive from relating tax residency to the place where a person has their home, which is understood as the place where a person's immediate family resides.

Other rules that seek to capture the tax residency of nationals who spend most of their time outside the country are related to the earning of income in Colombian territory; thus, Colombian nationals who, despite staying less than 183 days in the country, obtain 50% or more of their income from national sources are considered tax residents. The same applies to assets, to the extent that if a national stays in the country for less than 183 days, they will be considered a tax resident when 50% or more of their assets are located or managed in Colombia.

Likewise, as another mechanism to establish tax residency of Colombian nationals, the residency rule has established that tax residents are those who, having been required by the tax administration (DIAN) to prove their tax residency in other countries, fail to do so. The same applies to those who reside in countries that have been classified by the national government as tax havens.

In conclusion, tax residence is governed by a broad legal framework that requires assessing the legal situation of each person in each specific case to determine their tax residency and the particular considerations that must be taken into account in order to establish where and how they should pay taxes, which can have a significant economic and financial impact.



OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN COLOMBIA A CARGO DE RESIDENTES Y NO RESIDENTES

**TAX OBLIGATIONS FOR
RESIDENTS AND NON-RESIDENTS
OF COLOMBIA**



**Paula Elena
Villa Peláez**

**Asociada,
Serrano
Martínez CMA**

Serrano
Martínez
CMA

La Constitución Política de Colombia establece el deber de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de los principios de justicia y equidad¹. Para cumplir con este deber, la legislación tributaria ha identificado dos obligaciones principales: (i) la sustancial, como aquella que genera el pago de los tributos, y (ii) las obligaciones formales, orientadas a facilitar la función fiscal de la administración tributaria y asegurar el cumplimiento de la obligación sustancial².

Para identificar cuáles de estas obligaciones están a cargo de un sujeto, es relevante señalar que las normas tributarias establecen como criterio la residencia fiscal para determinar, cobrar y recaudar el impuesto sobre la renta y complementarios. Una vez definida la vinculación que una persona tendrá con el país, ya sea como residente o no residente fiscal, se podrán establecer sus deberes con el financiamiento de las cargas públicas.

El artículo 9 del Estatuto Tributario define los criterios para determinar la fuente del ingreso, esto es, el lugar físico del que proviene, se genera o se atribuye ese ingreso, a efectos de establecer la potestad de Colombia para gravarlos. Según la norma, las personas naturales residentes están sujetas al impuesto sobre la renta y ganancia ocasional por sus ingresos tanto de fuente nacional como extranjera. En cambio, las personas naturales no residentes solo lo estarán por

1. Constitución Política de Colombia, numeral 9 del artículo 95.

2. El artículo 571 del Estatuto Tributario establece que "los contribuyentes o responsables directos del pago del tributo deberán cumplir los deberes formales señalados en la ley o en el reglamento, personalmente o por medio de sus representantes, y a falta de éstos, por el administrador del respectivo patrimonio".

The Political Constitution establishes the duty to contribute to the financing of State expenditures and investments in a framework of justice and equity¹. In order to comply with this duty, tax legislation has identified two main tax obligations: (i) the substantial obligation, such as paying taxes; and (ii) the formal obligations, whose aim is to facilitate the tax administration's fiscal function and ensure compliance with the substantial obligations².

According to the country's tax regulations, a taxpayer's specific obligations depend on whether or not the individual is a tax resident for the effects of determining, charging and collecting income taxes. Therefore, an individual's obligations towards financing the state's expenses depend on the individual's tax residency status.

Article 9 of the Tax Statute regulates the criteria for establishing the source of income, that is, the physical place from which the income originates, is generated or attributed, for the purpose of establishing Colombia's power to tax it. To this end, it states that individuals resident in the country are subject to income tax and capital gains tax on their income and capital gains from both national and foreign sources. Non-resident individuals are only subject to tax on income generated within the country.

1. Political Constitution, section 9 of article 95.

2. Article 571 of the Tax Statute establishes that: "The taxpayers or those directly responsible for paying the tax must comply with the formal obligations established by law or regulations, personally or through their representatives, and in their absence, by the administrator of the respective estate."

las rentas obtenidas dentro del territorio colombiano.

Esto significa que quien cumple con alguno de los criterios de residencia que establece el estatuto, tributará en Colombia por todas las rentas y el patrimonio que posea en el mundo durante los períodos gravables en que tenga la calidad de residente fiscal, y podrá aplicar los beneficios derivados de los convenios de doble imposición (CDI). En cambio, si no es residente, solo tributará por las rentas y el patrimonio que tenga dentro del territorio colombiano.

Principales obligaciones de las personas naturales residentes fiscales

♦ **Obligación sustancial de pago:** surge cuando, según la normativa tributaria, la persona debe declarar y pagar impuesto sobre la renta o ganancia ocasional y/o supere los límites legales que la obligan a contribuir con el impuesto al patrimonio.

♦ **Obligaciones formales:** además del deber sustancial, existen las siguientes obligaciones formales que deben cumplirse ante la administración tributaria.

- ▶ Inscripción y actualización de la información registrada en el Registro Único Tributario (RUT). El RUT según el artículo 555-2 del Estatuto Tributario, es el mecanismo de identificación, ubicación y clasificación de las personas y entidades que tienen la calidad de contribuyentes declarantes

This implies that individuals who meet one or more of the residency criteria established by the statute will be taxed in Colombia over all the income and assets they own worldwide during the taxable periods during which they have the status of resident, and they are entitled to the benefits derived from any double taxation agreements (DTA). However, non-residents are only taxed on the income and assets held within the Colombian territory.

Main obligations of resident individuals

♦ **Substantial obligation to pay:**

It arises when according to tax regulations it is determined that the individual must file and pay income tax or capital gains tax, and/or when his/her wealth is above the threshold for payment of the wealth tax.

♦ **Formal obligations:**

- ▶ Register and update his/her information in the Single Tax Registry (RUT, for the Spanish original) which, according to article 555-2 of the Statute, is the mechanism for identifying, locating and classifying the individuals and entities that have the status of taxpayers who file income tax returns and non-taxpayers who report their income and wealth.
- ▶ File the annual income tax return in the terms set out in articles 591 and 592 of the Tax Statute. These rules establish which individuals are or are not required to file tax returns.

del impuesto sobre la renta y no contribuyentes declarantes de ingresos y patrimonio.

- Presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementarios, según las condiciones establecidas en los artículos 591 y 592 del Estatuto Tributario, que determinan quiénes deben presentar la declaración y quiénes no están obligados a hacerlo.

- Presentar la declaración del impuesto al patrimonio una vez se cumpla el hecho generador establecido en el artículo 294-3 del Estatuto Tributario.

- Presentar declaraciones de retención en la fuente cuando se configuren los presupuestos para ser calificados como agentes de retención, que para el caso de las personas naturales son las condiciones reguladas en el artículo 368-2 del Estatuto Tributario.

- Presentar información exógena según las reglas y sujetos que establezca la DIAN mediante acto administrativo. Esta obligación consiste en un reporte de las operaciones realizadas durante el año gravable. Además, es deber remitir cualquier otra información que solicite la autoridad tributaria en desarrollo de sus facultades de fiscalización e investigación, para evitar la sanción dispuesta en el artículo 651 del Estatuto Tributario.

- Llevar contabilidad en los términos del artículo 19 del Código de Comercio cuando la persona sea un comerciante.

- File the wealth tax return if the thresholds set out in article 294-3 of the Tax Statute are met.

- Submit withholding tax returns if the entity meets the criteria to have the status of withholding agent, and in the case of individuals, the conditions indicated in Article 368-2 of the Statute.

- Submit exogenous information according to the rules and subjects established by the tax administration (DIAN, for the Spanish original) through an administrative act. Exogenous information is a report that must be submitted to DIAN on the transactions carried out by the entity during the tax year. Additionally, any other information requested by DIAN, which has broad powers of inspection and investigation, must be submitted to avoid incurring in the penalties provided for in Article 651 of the Statute.

- Carry accounting records under the terms of Article 19 of the Commercial Code when the individual is a merchant.

- Invoices must be issued if required by article 615 and subsequent articles of the Statute. Additionally, taxpayers have the obligation of demanding invoices and exhibiting them whenever tax administration officials so require.

- Expedir factura siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 615 y siguientes del Estatuto Tributario. Asimismo, exigir la factura y exhibirla cuando los funcionarios de la administración tributaria lo exijan.

Principales obligaciones para las personas naturales no residentes fiscales

- ◆ **Obligación sustancial de pago:** siempre que se cumpla con el hecho generador del impuesto sobre la renta y complementarios y/o el impuesto al patrimonio.
- ◆ **Obligaciones formales:**
 - Inscribirse en el RUT y mantener actualizada la información allí registrada.
 - De acuerdo con el numeral segundo del artículo 592 del Estatuto Tributario, presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementarios cuando la totalidad de los ingresos no hayan estado sometidos a la retención en la fuente regulada en los artículos 407 a 411 del Estatuto Tributario.
 - Presentar la declaración del impuesto al patrimonio una vez se cumpla el hecho generador establecido en el artículo 294-3 del Estatuto Tributario. Para los no residentes fiscales, esta obligación se genera respecto del patrimonio que posean directamente en el país o de aquel que posea indirectamente a

Main obligations for non-resident individuals

- ◆ Substantial obligation to pay if the requirements for payment of income tax and/or wealth tax are met.
- ◆ Formal obligations:
 - Register and update the information of the Single Tax Registry (RUT).
 - File the annual income tax return, except when all income has been subject to income tax withholdings, as regulated in articles 407 to 411 *ibidem*³.
 - File the wealth tax return according to the thresholds set out in article 294-3 of the Tax Statute is met. For non-residents, this obligation arises with respect to assets held directly in the country, or assets held indirectly through permanent establishments.
 - Submit exogenous information according to the rules and subjects established by DIAN through an administrative act. In addition, submit any information requested by DIAN during any of its inspection and investigation procedures.
 - Duty to demand invoices in accordance with Article 618 of the Tax Statute.

Other common duties for individuals

- ◆ If any commercial, industrial and/or service activities are carried out in a municipality in the country,

3. Section two of Article 592 of the Tax Statute.

través de establecimientos permanentes.

- Presentar información exógena según las reglas y sujetos que establezca la DIAN mediante acto administrativo. Además, se debe remitir la información que sea solicitada por la DIAN en desarrollo de sus facultades de fiscalización e investigación.
- Exigir las facturas de acuerdo con el artículo 618 del Estatuto Tributario.

Otros deberes comunes para las personas naturales

- ◆ Si la persona realiza una actividad comercial, industrial y/o de servicios en un municipio del país y cumple con los criterios de sujeción pasiva del impuesto de industria y comercio, deberá inscribirse en el Registro de Información Tributaria (RIT) y declarar y pagar el impuesto de industria y comercio.
- ◆ Cumplir con las obligaciones sustanciales y formales relacionadas con el impuesto sobre las ventas (IVA), siempre que se configure alguno de los hechos generadores regulados en el artículo 420 del Estatuto Tributario.
- ◆ Las personas naturales propietarias de bienes inmuebles en el territorio colombiano deben cumplir con las obligaciones tributarias correspondientes, como el pago del impuesto predial, la sobretasa ambiental y/o el alumbrado público.

and if the criteria for being subject to municipal tax are met, you must register in the Tax Information Registry (RIT, for the Spanish original) and file and pay the municipal tax.

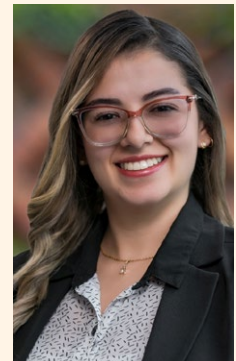
- ◆ Comply with the substantial and formal obligations related to sales tax (VAT), in the events provided for in article 420 of the Statute.
- ◆ Individuals who own real estate in Colombian territory must comply with tax obligations such as: property tax, environmental surcharge and/or public lighting charges.



RESIDENCIA CAMBIARIA COLOMBIANA Y REGLAS BÁSICAS PARA LA CANALIZACIÓN DE DIVISAS

COLOMBIAN FOREIGN EXCHANGE
RESIDENCE AND BASIC RULES FOR
CHANNELING FOREIGN CURRENCY

Serrano
Martínez
CMA



**María
Alejandra
López
Agudelo**
Asociada,
Serrano
Martínez CMA

El régimen cambiario colombiano regula las operaciones económicas que involucran moneda extranjera, particularmente lo que se refiere a transacciones con el exterior. Un elemento esencial para determinar las obligaciones cambiarias que tiene que cumplir una persona natural es su residencia cambiaria, un concepto técnico que no debe confundirse con la residencia fiscal ni con el domicilio civil.

Aunque la residencia fiscal también se determina por los días de permanencia en el país, tiene fines únicamente tributarios, mientras que la residencia cambiaria define las obligaciones relacionadas con el régimen de cambios, entre otras, (i) el tipo de operaciones de cambio permitidas, (ii) la obligación de canalizar ciertas operaciones a través del mercado cambiario y (iii) el deber de reportar las transacciones al Banco de la República.

La residencia cambiaria en Colombia está regulada por el Decreto 119 de 2017, que modificó el Decreto 1068 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público). En particular, el artículo 2.17.1.2 define los criterios que la determinan:

Sin perjuicio de lo establecido en tratados internacionales y leyes especiales, para efectos del régimen cambiario:

Se consideran como residentes:

Las personas naturales nacionales colombianas que habiten en el territorio nacional o las extranjeras que permanezcan continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario, incluyendo los días de entrada y de salida del país, durante

In Colombia, the foreign exchange regime regulates financial transactions involving foreign currency, particularly with regard to foreign transactions. An essential element in determining the foreign exchange obligations that an individual must comply with is his or her foreign exchange residence, a technical concept that should not be confused with tax residence or civil domicile.

The concept of foreign exchange residence in Colombia is regulated by Decree 119 of January 26, 2017, which amended Decree 1068 of 2015 (Single Regulatory Decree of the Finance and Public Credit Sector). Specifically, article 2.17.1.2 establishes the following:

“Without prejudice to the provisions of international treaties and special laws, for the purposes of the foreign exchange regime:

The following are considered residents:

a) Colombian nationals who live in the national territory or foreigners who remain continuously or discontinuously in the country for more than one hundred and eighty-three (183) calendar days, including the days of entry and exit from the country, during a period of three hundred and sixty-five (365) consecutive calendar days.

The following are considered non-residents: Individual Colombian or foreign nationals who do not meet the condition of permanence provided for in the previous paragraph.”

According to the above, an individual is considered a foreign exchange resident when he/she is a Colombian citizen living in the country, or a foreigner who has been present in Colombia – continuously or

un período de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario consecutivos.

[...]

Se consideran como no residentes:

Las personas naturales nacionales colombianas o extranjeros [sic] que no cumplan la condición de permanencia prevista en el literal a) del numeral 1 de este Artículo;

Según lo anterior, se entiende que una persona natural es considerada residente cambiaria cuando es un ciudadano colombiano que vive en el país o un extranjero que ha permanecido en Colombia (de forma continua o intermitente) por más de 183 días calendario dentro de un período de 365 días consecutivos (incluidos los días de entrada y de salida del territorio nacional). Por el contrario, será no residente cambiario quien no cumpla con esta condición de permanencia. También son residentes cambiarios las personas jurídicas y las entidades sin ánimo de lucro (ESAL) con domicilio principal en el país, así como las sucursales de sociedades extranjeras establecidas en Colombia.

Una vez determinada la residencia cambiaria, para verificar el procedimiento aplicable al momento de realizar una operación es necesario identificar la naturaleza de esta, es decir, si pertenece al mercado cambiario o al mercado libre. En el primer caso, se deberán canalizar las divisas, proceso regulado por el Banco de la República que consiste en comprar, vender o transferir divisas mediante mecanismos autorizados, garantizando la transparencia y legalidad de la transacción. En Colombia, las divisas pueden canalizarse principalmente a través de dos vías:

intermittently – for a period of more than 183 calendar days within a period of 365 consecutive days. This count includes both the days of entry and exit from the national territory. On the contrary, a Colombian citizen or foreigner who does not meet this condition of permanence in the country will be considered a foreign exchange non-resident in the country.

Similarly, Colombian foreign exchange residents include legal entities and non-profit entities with their principal domicile in the country, as well as the branches of foreign companies established in Colombia.

It is important not to confuse this concept with that of tax residence, which is also determined by the number of days of stay in the country, but has only tax purposes. Instead, the foreign exchange residence refers to obligations related to the foreign exchange regime, such as (i) the type of foreign exchange transactions allowed, (ii) the obligation to channel certain transactions through the foreign exchange market, (iii) the duty to report certain transactions to the Central Bank of Colombia, among others.

Once the foreign exchange residence has been determined, and in order to verify the procedure applicable at the time of carrying out a transaction, it is necessary to identify the nature of the transaction, that is, whether it corresponds to a foreign exchange market or a free market transaction. In the case of foreign exchange market transactions, foreign currency must be channeled according to a procedure regulated by the Central Bank of Colombia, and

- ◆ **Intermediarios del mercado cambiario (IMC):** son entidades financieras autorizadas (como bancos comerciales o corporaciones financieras) que actúan en nombre de sus clientes para realizar operaciones de cambio. Además de ejecutar las transacciones, reportan directamente al Banco de la República, cumpliendo con las obligaciones del régimen cambiario.
- ◆ **Cuentas de compensación:** son cuentas bancarias abiertas en el exterior por residentes colombianos y registradas previamente ante el Banco de la República. Permiten canalizar operaciones internacionales con mayor flexibilidad, pero requieren reportes periódicos detallados y cumplir con obligaciones normativas específicas.

El procedimiento para canalizar divisas, aplicable únicamente a las operaciones del mercado cambiario, implica los siguientes pasos definidos por la normativa cambiaria, diseñados para garantizar la trazabilidad y legalidad de dichas operaciones:

- ◆ **Seleccionar el mecanismo adecuado:** el interesado debe elegir entre un IMC o registrar una cuenta de compensación, según la naturaleza de la operación.
- ◆ **Completar la declaración de cambio:** es obligatorio presentar este formulario, en el cual donde se consignan datos esenciales, como el tipo de operación, el valor, la moneda utilizada y el numeral cambiario correspondiente que identifica la clase de transacción.
- ◆ **Presentar los documentos soporte:**

which consists of the purchase, sale or transfer of foreign currency through authorized channels, guaranteeing the transparency and legality of international transactions. In Colombia, foreign currency can be channeled mainly through two mechanisms:

- ◆ **Foreign Exchange Market Intermediaries (“IMC” for the Spanish original):** They are authorized financial entities – such as commercial banks or financial institutions – that act on behalf of their clients to carry out foreign exchange transactions. In addition to executing the transactions, they report directly to the Central Bank of Colombia, complying with the obligations of the foreign exchange regime.
- ◆ **Clearing Accounts:** They are bank accounts abroad opened by Colombian residents, previously registered with the Central Bank of Colombia. They allow certain international operations to be channeled with greater flexibility, but require detailed periodic reporting and compliance with specific regulatory obligations.

Thus, the procedure for channeling foreign currency – applicable only to foreign exchange market transactions – involves a series of steps defined by foreign exchange regulations, designed to guarantee the traceability and legality of such operations:

- ◆ **Selection of the appropriate mechanism:** the interested party must choose between an IMC or register a clearing account, depending on the nature of the transaction.

toda operación se debe respaldar con la documentación pertinente, como facturas comerciales, contratos de crédito o certificados de exportación, según corresponda.

♦ Reportar a los entes de control: tanto los IMC como los titulares de cuentas de compensación están obligados a reportar al Banco de la República la información de la operación, cumpliendo los deberes de transparencia e información.

En conclusión, el régimen cambiario colombiano establece la residencia cambiaria como un criterio esencial para definir las obligaciones en operaciones internacionales con divisas. Esta figura, distinta de la residencia fiscal, determina quiénes deben canalizar divisas a través del mercado cambiario, ya sea mediante IMC o cuentas de compensación, siguiendo un procedimiento formal ante el Banco de la República.

♦ Filing the Currency Exchange Statement: it is mandatory to submit this form, which includes essential data such as the type of transaction, its value, the currency used and the corresponding exchange number, which identifies the class of the transaction.

♦ Submission of supporting documents: all transactions must be supported with the relevant documentation, such as commercial invoices, credit agreements or export certificates, as the case may be.

♦ Reporting to control entities: finally, both IMCs and clearing account holders are obliged to report the transaction information to the Central Bank of Colombia, thus complying with the duties of transparency and information.

In conclusion, the Colombian foreign exchange regime establishes foreign exchange residence as an essential criterion to define obligations in the management of foreign currency in international transactions. This concept, which is different from tax residence, determines who must channel foreign currency through the foreign exchange market – either through IMC or clearing accounts – following a formal procedure before the Central Bank of Colombia.

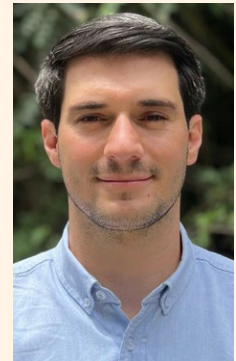
“Un elemento esencial para determinar las obligaciones cambiarias que tiene que cumplir una persona natural es su residencia cambiaria, un concepto técnico que no debe confundirse con la residencia fiscal ni con el domicilio civil”





RÉGIMEN CAMBIARIO EN COLOMBIA: OBLIGACIONES DE REPORTE Y OTRAS AVENTURAS

**THE COLOMBIAN FOREIGN
EXCHANGE REGIME: REPORTING
OBLIGATIONS AND OTHER
ADVENTURES**



**Felipe
Vásquez
Jaramillo**

**Asociado
Sénior, UH
Abogados**

Al igual que otros países de la región, Colombia tiene una regulación del mercado cambiario mixta, en la que, aunque existe libertad cambiaria, ciertas operaciones deben canalizarse y reportarse al Banco de la República y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Este régimen, que regula la compra, venta, posesión y transferencia de moneda extranjera, busca mantener la estabilidad del sistema financiero y prevenir delitos como el lavado de activos.

Las operaciones que se deben canalizar por el mercado cambiario regulado y reportar a las autoridades se llaman operaciones de obligatoria canalización. Para cumplir con esta obligación, deben realizarse por medio de intermediarios del mercado cambiario (IMC), es decir, bancos y otras entidades financieras autorizadas, o mediante cuentas en el exterior registradas ante el Banco de la República como cuentas de compensación.

Estas operaciones están sujetas a su realización en un mercado regulado por su relevancia macroeconómica y tributaria, e incluyen, entre otras:

- ♦ Pago de las importaciones de bienes al país, así como la recepción de los pagos por exportaciones de bienes.
- ♦ Operaciones de endeudamiento externo, en las que entidades del exterior otorgan créditos a residentes colombianos, incluyendo su desembolso, así como el pago de capital e intereses correspondientes.
- ♦ Ingreso de capital extranjero para inversiones en Colombia, pago de utilidades, dividendos, regalías y derechos de explotación y propiedad intelectual.

Colombia, like other countries in the region, has a mixed foreign exchange regulatory framework under which, although foreign exchange freedom exists, certain transactions must be channeled and reported to the Banco de la República (Colombia's Central Bank) and the Colombian Tax and Customs Authority (DIAN).

The Colombian foreign exchange regime governs the purchase, sale, holding, and transfer of foreign currency within the country. By imposing mandatory channeling and reporting obligations for specific transactions, the regime seeks to help maintain financial system stability and prevent illicit activities such as money laundering.

In this regard, transactions that must be carried out through the regulated foreign exchange market and reported to the authorities are known as foreign exchange transactions subject to mandatory channeling.

Compliance with this obligation is achieved by requiring such transactions to be conducted through Foreign Exchange Market Intermediaries (IMC)—that is, banks and other authorized financial institutions—or through foreign accounts registered with the Banco de la República as clearing accounts.

These transactions are subject to a regulated market due to their macroeconomic and tax relevance, and include, among others:

- ♦ The payment of imports of goods into the country and the receipt of payments from exports of goods.

- ◆ Expatriación de capital desde Colombia para inversiones en el exterior y la recepción del pago de utilidades o dividendos derivados y el reintegro y repatriación del capital asociado a la inversión colombiana en el exterior.
- ◆ Pago de regalías y de derechos de explotación y de propiedad intelectual, y el reintegro y repatriación del capital asociado a la inversión colombiana en el exterior.

La adecuada canalización de estas operaciones garantiza su correcto registro y permite, por ejemplo, la repatriación o expatriación de utilidades sin inconvenientes al otorgarles soporte jurídico ante la DIAN y el Banco de la República.

Por su parte, las operaciones no sujetas a la canalización se denominan operaciones de libre mercado y pueden realizarse directamente entre particulares o a través de cuentas en el exterior, sin necesidad de registrarlas como cuentas de compensación ante el Banco de la República.

Se consideran operaciones de libre mercado las relacionadas con gastos personales y de consumo, incluyendo las remesas enviadas o recibidas por familiares, gastos de estudio en el exterior y gastos de viaje y turismo, así como las siguientes:

- ◆ Los pagos de servicios, como honorarios profesionales a extranjeros y el transporte internacional de carga y de pasajeros.
- ◆ Los ingresos o recepción de pagos por servicios prestados por residentes colombianos desde o hacia el exterior.

- ◆ Transactions related to external indebtedness, where foreign entities grant loans to Colombian residents, including disbursements and the repayment of loan principal and interest.
- ◆ The inflow of foreign capital for investment in Colombia, as well as the payment of profits or dividends derived from such investments, including royalties, exploitation rights, and intellectual property payments, and the repatriation or return of investment capital associated with such foreign investment.
- ◆ The outflow of capital from Colombia for investment abroad, as well as the receipt of profits or dividends derived therefrom, including royalties, exploitation rights, and intellectual property payments, and the repatriation or return of Colombian investment capital abroad.

The proper channeling of these transactions ensures their correct registration and, for example, facilitates the repatriation or expatriation of profits without complications, by providing legal support before the DIAN and the Central Bank.

On the other hand, transactions not subject to mandatory channeling are known as free market transactions. These may be conducted directly between private parties or through foreign accounts, without the need to register such accounts as clearing accounts before the Banco de la República.

Free market transactions include personal and consumer-related expenses, such as family remittances, education expenses abroad, and travel and tourism expenses. They also include:

- ◆ Pago de salarios, prestaciones sociales, pensiones y similares por parte de residentes colombianos a beneficiarios en el exterior.
- ◆ Todas las demás operaciones que la normativa no haya regulado expresamente como de obligatoria canalización.

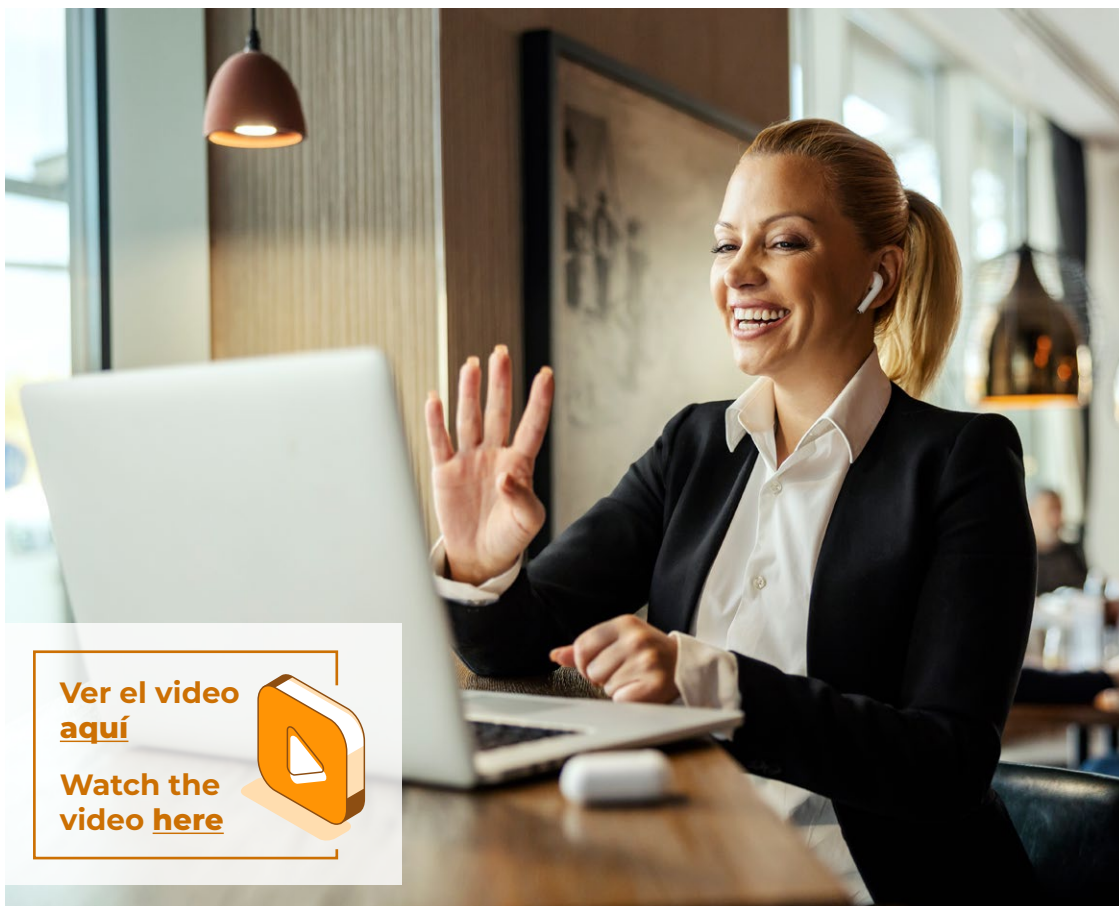
Siempre que se realicen por medio de un IMC, las operaciones de libre mercado se deben canalizar y reportar a las autoridades, sin que esto implique una obligación o responsabilidad adicional. La omisión de la canalización o registro de operaciones obligatorias puede generar onerosas sanciones cambiarias.

Aunque el régimen cambiario no impone tributos, su adecuada aplicación y cumplimiento es uno de los primeros y más importantes factores a considerar al momento de realizar operaciones internacionales desde o hacia Colombia. Cumplir con estas normas evita sanciones y reduce riesgos tributarios futuros en la gestión de inversiones y recursos.

- ◆ Payments for services, such as professional fees to non-residents and international freight and passenger transportation.
- ◆ Receipts or payments for services rendered from or to abroad by Colombian residents.
- ◆ Payments of salaries, social benefits, pensions, and similar items made by Colombian residents to beneficiaries abroad.
- ◆ All other transactions not expressly classified as subject to mandatory channeling under the applicable regulations.

In any case, when conducted through Foreign Exchange Market Intermediaries (IMC), free market transactions will also be channeled and reported to the authorities, without implying any additional obligations or liabilities. Conversely, the failure to channel or register a transaction classified as subject to mandatory channeling may result in significant foreign exchange penalties imposed by the competent authorities.

Although the foreign exchange regime does not impose or require the payment of any tax, its proper application and compliance are among the most important variables to consider when conducting cross-border operations to or from Colombia, in order to avoid sanctions and potential future tax contingencies affecting the management of investments and funds derived from such transactions.



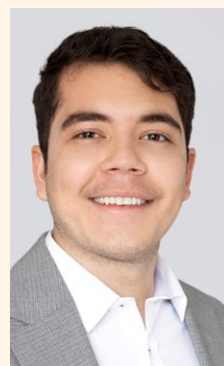
Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)



RÉGIMEN DE COMPAÑÍA *HOLDING* COLOMBIANA: BENEFICIOS FISCALES PARA INVERSIONISTAS EXTRANJEROS

**COLOMBIA'S HOLDING COMPANY
REGIME: TAX BENEFITS FOR
FOREIGN INVESTORS**



**Jhoan
Andrey
Vacca
Meneses**
Duque S&C
Abogados

**DUQUE S&C
ABOGADOS**

Servicios legales, soluciones empresariales

Con el propósito de incentivar la inversión extranjera directa, impulsar el crecimiento económico y favorecer la generación de empleo, a partir de 2020 Colombia implementó el régimen de Compañías *Holding* Colombianas (CHC)¹. Este régimen ofrece beneficios fiscales significativos para compañías administradoras o tenedoras de inversiones nacionales e internacionales, así como para sus accionistas, con el objetivo de fortalecer la competitividad tributaria del país a nivel internacional.

¿Por qué es atractivo este régimen para los inversionistas extranjeros?

Aunque esta figura también brinda beneficios a los residentes fiscales nacionales, son los inversionistas no residentes quienes realmente pueden aprovechar la mayoría de sus ventajas. Estos beneficios operan en dos dimensiones: en la recepción de utilidades generadas por la CHC a partir de sus inversiones y en la distribución de dichas utilidades a los accionistas extranjeros.

Tratamiento tributario en la recepción de utilidades²

Como punto de partida, el principal atractivo del régimen CHC radica en el

1. Gaceta del Congreso 1055 del 24 de octubre de 2019.

2. Para cada caso deberán considerarse ciertas excepciones. Por ejemplo, entre otros, podría aplicarse un tratamiento distinto si existe un convenio para evitar la doble imposición entre Colombia y el país donde esté ubicada la entidad del exterior que reparte las utilidades a la CHC. También sería diferente el tratamiento si la sociedad nacional que trasladó utilidades a la CHC pagó o no impuestos sobre los ingresos que posteriormente utiliza para repartir utilidades.

With the aim of encouraging foreign direct investment, boosting economic growth, and fostering job creation, in 2020 Colombia implemented the Colombian Holding Company (CHC) regime.¹

This regime provides a series of significant tax benefits for companies that manage or hold domestic and international investments, as well as for their shareholders. Its purpose is to enhance Colombia's tax competitiveness at the international level.

Why is this regime attractive for foreign investors?

Although this regime can also offer favorable tax treatment to Colombian tax residents, it is fair to say that non-resident investors are the ones who can fully leverage most of the incentives provided. The benefits operate on two levels:

- ◆ When the CHC receives profits from its investments, and
- ◆ When those profits are distributed to foreign shareholders.

Tax treatment upon receipt of profits²

At its core, the regime's main benefit is the favorable income tax treatment

1. Congress Gazette of Colombia No. 1055 of October 24, 2019

2. For each case, certain exceptions must be considered. For example, among others, a different tax treatment may apply if there is a double taxation treaty in force between Colombia and the country where the foreign entity distributing profits to the CHC is located. Likewise, the treatment may vary depending on whether the Colombian company that transferred profits to the CHC had previously paid taxes on the income subsequently used for profit distributions.

tratamiento tributario favorable en el impuesto sobre la renta que aplica a la recepción de utilidades por parte de la compañía *holding*:

♦ **Utilidades de sociedades**

extranjeras: califican como renta exenta, es decir, no están sujetas a retención en la fuente.

♦ **Utilidades de sociedades**

colombianas: no están sujetas a retención en la fuente, a diferencia del régimen general, en el que las sociedades deben practicar una retención del 10 % sobre dividendos o participaciones.

Distribución de utilidades a accionistas no residentes fiscales

Cuando la CHC distribuye utilidades a sus accionistas no residentes fiscales, estos ingresos se podrán considerar de fuente extranjera; de ser así, no estarían sujetos al impuesto sobre la renta en Colombia.

Venta o cesión de participaciones de la CHC en sus inversiones extranjeras

Un beneficio adicional, y muy relevante, surge ante una eventual desinversión de la CHC en una de sus entidades en el exterior. La utilidad obtenida podría considerarse una ganancia ocasional exenta del impuesto sobre la renta, sin generar obligación de pago por impuestos en Colombia.

applicable to the CHC when receiving profits:

♦ **Profits from foreign subsidiaries:**

exempt income — i.e., not subject to withholding tax in Colombia.

♦ **Profits from Colombian**

subsidiaries: no withholding tax applies — unlike other Colombian companies, which are generally subject to a 10% withholding.

Distribution of profits to non-resident shareholders

When the CHC distributes profits to its shareholders, the income can be classified as foreign-source income for non-resident recipients. This means that such income is not subject to Colombian income tax

Sale or transfer of the CHC's interest in foreign investments

Another key benefit arises when the CHC divests from one of its foreign subsidiaries.

In this scenario, any capital gain obtained may qualify as exempt capital gain. In other words, no Colombian tax would be due on the gain.

Sale or transfer of non-residents' interest in the CHC

Finally, one of the most attractive incentives is that the transfer of CHC shares by foreign investors may also qualify as exempt capital gains. This means that foreign investors can transfer their direct or indirect invest-

Venta o cesión de las participaciones de los no residentes fiscales en la CHC

Otro de los incentivos más atractivos es que la transferencia de las participaciones de un inversionista no residente en la CHC también se podrá considerar ganancia ocasional exenta. Es decir, podrá vender su inversión, directa o indirectamente, y la utilidad obtenida, total o parcialmente, no estaría sujeta a impuestos en Colombia.

Requisitos esenciales y consideraciones prácticas

Para que una compañía se califique como CHC debe cumplir los siguientes requisitos:

- ◆ Poseer, directa o indirectamente, al menos el 10 % del capital de dos o más sociedades, nacionales o extranjeras, por un período mínimo de doce meses.
- ◆ Contar con una dirección propia en Colombia, acreditar que las decisiones estratégicas se toman en el país y tener mínimo tres empleados.

Estos requisitos buscan asegurar que la CHC materialmente desarrolle operaciones reales en el país, evitando estructuras creadas exclusivamente para aprovechar beneficios fiscales sin tener sustancia económica.

ment, and the gain generated, whether fully or partially, would not be taxed in Colombia.

Key requirements and practical considerations

For a company to qualify as a CHC, it must meet the following conditions:

- ◆ Hold, directly or indirectly, at least 10% of the capital in two or more companies (Colombian or foreign) for a minimum period of 12 months.
- ◆ Have its own management location in Colombia, demonstrate that strategic decisions are made in the country, and employ at least three employees.

These requirements aim to ensure that the CHC conducts real business operations in Colombia, preventing the creation of artificial structures designed solely to access tax benefits without economic substance.

Closing insights

The CHC regime represents a strategic alternative for foreign investors who:

- ◆ Plan to expand operations in Colombia or Latin America.
- ◆ Seek to consolidate international holding structures.
- ◆ Require tax optimization for the repatriation of profits.

Recomendaciones finales

El régimen CHC es una alternativa estratégica para inversionistas extranjeros que:

- ◆ Planean expandir operaciones en Colombia o Latinoamérica.
- ◆ Buscan consolidar estructuras *holding* internacionales.
- ◆ Requieren optimización fiscal en la repatriación de utilidades.

Sin embargo, cada estructura debe evaluarse individualmente, considerando:

- ◆ El cumplimiento de requisitos sustanciales y formales en Colombia.
- ◆ La interacción con los convenios para evitar la doble imposición.
- ◆ El tratamiento fiscal aplicable en la jurisdicción de residencia del inversionista.

En síntesis, el régimen CHC consolida a Colombia como jurisdicción competitiva para el establecimiento de estructuras de inversión internacional, ofreciendo beneficios fiscales significativos que facilitan la gestión eficiente de portafolios corporativos internacionales.

However, each structure should be evaluated individually, taking into account:

- ◆ Compliance with substantive and formal requirements in Colombia.
- ◆ Interaction with double taxation treaties.
- ◆ The tax treatment in the investor's country of residence.
- ◆ Specific exceptions depending on the origin of profits and the previous taxation of subsidiaries.

The CHC regime positions Colombia as a competitive jurisdiction for international investment structures, offering significant tax benefits that enhance the management of corporate investment portfolios.



“...A partir de 2020 Colombia implementó el régimen de Compañías *Holding* Colombianas (CHC). Este régimen ofrece beneficios fiscales significativos para compañías administradoras o tenedoras de inversiones nacionales e internacionales, así como para sus accionistas...”



Ver el video
[aquí](#)

Watch the
video [here](#)



MÁS ALLÁ DE LAS FINANZAS: LA PROPIEDAD INTELECTUAL EN LOS PROCESOS DE *DUE* *DILIGENCE* DE INVERSIÓN EN COLOMBIA

**BEYOND FINANCE: INTELLECTUAL
PROPERTY IN INVESTMENT *DUE*
DILIGENCE IN COLOMBIA**



**Eddie
Esteban
Manotas
Rodríguez**

Director de
Inteligencia
Estratégica de
OlarteMoure

OLARTEMOURE

OLARTE MOURE & ASOCIADOS

Abogados - Attorneys

En los procesos de adquisición, fusión o inversión, la debida diligencia (*due diligence*) es la brújula que permite al empresario identificar riesgos, valorar activos y tomar decisiones informadas. Tradicionalmente, este ejercicio se ha centrado en aspectos financieros, corporativos y de cumplimiento normativo. Sin embargo, en economías cada vez más basadas en el conocimiento, la propiedad intelectual (PI) ocupa un rol estratégico: puede ser uno de los activos más valiosos de la transacción y, si no se revisa con detalle, convertirse en un foco de contingencias jurídicas.

Este artículo plantea algunos puntos clave que un inversionista extranjero o un empresario local debería tener presentes al analizar activos de PI (marcas, patentes, diseños industriales, derechos de autor, variedades vegetales y secretos empresariales) dentro de un *due diligence* en Colombia.

¿Qué se revisa en un *due diligence*?

Un *due diligence* abarca una revisión integral de:

- ♦ **Estructura societaria y corporativa:** identificación de socios, situación de las acciones o cuotas, restricciones estatutarias y litigios en curso.
- ♦ **Activos de la sociedad:** bienes inmuebles, contratos relevantes, cumplimiento tributario y existencia de embargos o gravámenes.
- ♦ **Cumplimiento normativo y riesgos de *compliance*:** sanciones administrativas, políticas anticorrupción y protección de datos, entre otros.

In acquisition, merger, or investment processes, due diligence is the compass that allows entrepreneurs to identify risks, assess assets, and make informed decisions. Traditionally, this exercise has focused on financial, corporate, and regulatory compliance aspects. However, in increasingly knowledge-based economies, intellectual property (IP) plays a strategic role: it can be one of the most valuable assets in the transaction or a source of legal contingencies if not reviewed in sufficient detail.

This article raises some key points that a foreign investor or local entrepreneur should keep in mind when analyzing IP assets as part of due diligence in Colombia.

What is reviewed in due diligence?

Due diligence involves a comprehensive review of:

- ♦ Corporate structure: identification of partners, status of shares or quotas, statutory restrictions, ongoing litigation.
- ♦ Company assets: real estate, relevant contracts, tax compliance, existence of liens or encumbrances.
- ♦ Regulatory compliance and compliance risks: administrative sanctions, anti-corruption policies, data protection, among others.

Within this inventory, IP assets (trade-marks, patents, industrial designs, copyrights, plant varieties, trade secrets) cannot be overlooked.

La PI como activo estratégico

Dentro del inventario de un *due diligence*, los activos de PI no pueden pasar inadvertidos, pues invertir en una compañía sin revisar con lupa sus derechos de PI puede traducirse en pagar por un activo que:

- ◆ No pertenece realmente a la empresa, sino a un socio o a un tercero.
- ◆ Está en trámite y no se ha concedido, lo que implica que no existe un derecho adquirido, sino solo una expectativa.
- ◆ Caducará pronto, como una patente a punto de expirar.
- ◆ Carece de valor real, por ejemplo, una marca registrada en clases poco relevantes o sin posicionamiento en el mercado.

En ese sentido, el *due diligence* debe responder preguntas críticas:

- ◆ ¿Quién es el titular real de los derechos de propiedad intelectual?
- ◆ ¿Se trata de derechos concedidos o aún en trámite?
- ◆ ¿Cuál es el alcance de esos derechos (reivindicaciones en patentes, cobertura de una marca, extensión territorial)?
- ◆ ¿Existen limitaciones contractuales, como licencias no transferibles o cotitularidades complejas?

Intellectual property as a strategic asset

Investing in a company without carefully reviewing its IP rights can result in paying for an asset:

- ◆ That does not really belong to the company, but to a partner or a third party.
- ◆ Is pending and has not been granted, which means that there is no acquired right but only an expectation.
- ◆ Will soon expire, such as a patent about to expire.
- ◆ That has no real value, for example, a trademark registered in irrelevant classes or with no market positioning.

In this regard, *due diligence* must answer critical questions:

- ◆ Who is the actual owner of the intellectual property rights?
- ◆ Are these rights granted or pending?
- ◆ What is the scope of these rights (patent claims, trademark coverage, territorial extension)?
- ◆ Are there contractual limitations, such as non-transferable licenses or complex co-ownerships?

Points to consider regarding trademarks, patents, and licenses

When reviewing IP assets in a transaction, it is important to distinguish between different types of rights, as each presents different risks and opportunities.

Puntos de atención en marcas, patentes y licencias

Al revisar los activos de PI en una transacción, conviene distinguir entre los distintos tipos de derechos, pues cada uno plantea riesgos y oportunidades diferentes.

Patentes

El análisis de las patentes debe centrarse en varios aspectos:

- ♦ **Titularidad:** verificar si existe cotitularidad, pues en estos casos la patente es compartida y el activo involucra a un tercero.
- ♦ **Cadena de cesiones:** revisar los expedientes de las cesiones de derechos patrimoniales para confirmar la trazabilidad y detectar posibles fallos en su transferencia.
- ♦ **Estado del trámite:** diferenciar entre solicitudes en trámite (que representan apenas una expectativa) y patentes concedidas (que constituyen un derecho cierto y con mayor valor).
- ♦ **Amplitud de las reivindicaciones:** evaluar su alcance, porque de ellas depende la solidez y el valor real de la protección.
- ♦ **Vida útil restante:** considerar el tiempo de vigencia, dado que una patente próxima a expirar difícilmente justificará una valoración elevada.

Marcas

En el caso de las marcas, los principales puntos de atención son:

In the case of patents, the analysis should focus on three aspects:

- ♦ Analyze ownership, particularly if there is joint ownership, as in these cases the patent is shared, and the asset would be held with a third party.
- ♦ Study the file of transfers of economic rights to verify the chain of transfers and check whether or not there are any flaws in the transfer of those rights.
- ♦ Differentiate between pending applications (which are merely an expectation) and granted patents (a certain right with greater value).
- ♦ Evaluate the scope of the claims, because the strength and actual scope of protection depend on them.
- ♦ Consider the remaining useful life, as a patent nearing expiration is unlikely to justify a high valuation.

With trademarks, some relevant aspects to consider are:

- ♦ The existence of registrations for the organization's trademarks.
- ♦ The relationship between the product/service for which the trademark is used and the classes indicated in its registration.
- ♦ Geographic coverage is critical, especially if the company has plans for internationalization.
- ♦ Commercial relevance also counts: a trademark may be registered but not positioned in the market and therefore have little practical value.

- ◆ La existencia de registros que amparen las marcas de la organización.
- ◆ La correspondencia entre el producto o servicio para el cual se utiliza la marca y las clases en las que se encuentra registrada.
- ◆ La cobertura geográfica, especialmente si la empresa tiene planes de internacionalización.
- ◆ La relevancia comercial, ya que una marca puede estar registrada, pero no posicionada en el mercado y, por lo tanto, tener un valor económico limitado.

Licencias y cotitularidad

En materia de licencias y cotitularidades, el foco debe ponerse en las limitaciones contractuales:

- ◆ Revisar si las licencias son transferibles o si se extinguen con la venta o cesión de la empresa.
- ◆ Identificar a los terceros vinculados, pues pueden generar riesgos de *compliance* o restricciones de uso.
- ◆ Identificar los cotitulares y sus porcentajes de participación, porque compartir una patente con terceros, incluso con un competidor, puede generar riesgos de *compliance* y limitar la explotación del activo.

Due diligence, valoración y derecho de los mercados

La valoración de una empresa se ve directamente impactada por la calidad de sus activos de PI. Una patente

Finally, in terms of licenses and co-ownership, the focus is on contractual limitations:

- ◆ Check whether licenses are transferable or whether they expire with the transfer of the company.
- ◆ Identify the parties involved in the license, because these establish links with third parties, which can create serious compliance risks.
- ◆ Identify co-owners and ownership percentages, because sharing a patent with a third party—and even with a competitor—can create serious compliance risks and limit the ability to exploit the patent.

Due diligence, valuation, and market law

The valuation of a company is directly impacted by the quality of its IP assets. A broad and valid patent, or a strong brand in the market, can significantly increase the transaction price. Conversely, a weak or litigious portfolio can drastically reduce it.

From a market law perspective, information on IP assets is also relevant to ensuring transparency and preventing asymmetries in negotiations. Well-structured due diligence not only protects the buyer but also contributes to stability and confidence in transactions.

amplia y vigente o una marca sólida y reconocida pueden aumentar significativamente el valor de la transacción. Por el contrario, un portafolio débil o litigioso puede reducirlo drásticamente.

Desde la perspectiva del derecho de los mercados, la información sobre activos de PI también es relevante para garantizar transparencia y evitar asimetrías en la negociación. Un *due diligence* bien estructurado no solo protege al comprador, sino que contribuye a la estabilidad y confianza en las transacciones.

Conclusiones y buenas prácticas

Un *due diligence* sin revisión de la PI es, en el mejor de los casos, incompleto, y en el peor, riesgoso. Estos son los pasos que suelen marcar la diferencia en un proceso de *due diligence*:

- ◆ Involucrar a expertos en PI desde el inicio del proceso y no como una etapa tardía.
- ◆ Confirmar la titularidad real de las marcas, patentes o derechos de autor y verificar que esos derechos estén vigentes y sean realmente útiles para el negocio.
- ◆ Revisar con detalle las licencias y acuerdos, donde con frecuencia se esconden limitaciones importantes o la participación de *stakeholders* no deseados.
- ◆ Incorporar los activos de PI en la balanza de la valoración, entendiendo cómo su fortaleza o debilidad influyen en el precio final de la transacción.

Conclusions and best practices

Due diligence without IP review is, at best, incomplete and, at worst, risky.

These steps often make the difference in due diligence:

- ◆ Bring in IP experts from the beginning of the process, not at a late stage.
- ◆ Confirm who the real owner of the trademarks, patents, or copyrights is, and verify whether those rights are still valid and truly useful for the business.
- ◆ Scrutinize licenses and agreements, because they often hide important limitations and/or unwanted stakeholders.
- ◆ Put IP assets on the valuation scale, understanding how they influence the final price of the transaction.

In a market where innovation and reputation make all the difference, IP is not just an additional chapter in due diligence: it is central to strategic investment decisions.

This connects directly with what has been said about valuation and market law: IP not only modifies the price of a transaction, but it also determines the soundness of the investment in the future. A broad and valid patent, a brand with real positioning, or a well-structured portfolio of licenses are indicators of competitiveness. Similarly, a weak, litigious, or expiring asset can compromise the expected return.

En un mercado donde la innovación y la reputación marcan la diferencia, la PI no es solo un capítulo adicional del *due diligence*, es un eje central en la toma de decisiones estratégicas de inversión. Esto se conecta directamente con lo expuesto sobre valoración y derecho de los mercados: la PI no solo modifica el valor de una transacción, sino que también determina la solidez de la inversión a futuro.

Una patente amplia y vigente, una marca con posicionamiento real o un portafolio de licencias bien estructurado son indicadores de competitividad. Del mismo modo, un activo débil, litigioso o próximo a expirar puede comprometer el retorno esperado.

El *due diligence* en PI exige un doble esfuerzo: técnico y estratégico. Técnico, porque implica revisar títulos, plazos, coberturas y contratos. Estratégico, porque obliga a proyectar cómo esos activos impactarán en la capacidad de la empresa para crecer, diferenciarse y sostenerse en el tiempo. Cuando se entiende de esta manera, la PI deja de ser un apéndice de la transacción y se convierte en una ventana para anticipar el futuro de la organización.

IP due diligence requires a twofold effort: technical and strategic. Technical, because it involves reviewing titles, terms, coverage, and contracts. Strategic, because it requires projecting how these assets will impact on the company's ability to grow, differentiate itself, and sustain itself over time.

When understood in this way, IP ceases to be an appendix to the transaction and becomes a window into the future of the organization.

A person wearing a white button-down shirt is shown from the chest down. They are holding a black smartphone in their left hand and pointing with their right index finger at a document. The document is on a clipboard and features a line graph with blue dots and a dashed trend line, as well as several blue horizontal bars. The background is a warm, out-of-focus orange and yellow light.

“Un *due diligence* bien estructurado no solo protege al comprador, sino que contribuye a la estabilidad y confianza en las transacciones”



FRANQUICIAS EN COLOMBIA: BUENAS PRÁCTICAS LEGALES EN PROPIEDAD INTELECTUAL, COMPLIANCE Y PROTECCIÓN DE DATOS

FRANCHISES IN COLOMBIA:
BEST LEGAL PRACTICES
IN IP, COMPLIANCE, AND
DATA PROTECTION

OLARTEMOURE

OLARTE MOURE & ASOCIADOS

Abogados - Attorneys



**Camilo
Andrés
Murillo
Rendón**

Asociado
de Derecho
Corporativo de
OlarteMoure



**Luciana
Moreno
Múnera**

Asociada y
Coordinadora
de Marcas de
OlarteMoure



**Nicolás José
Gossain
Delgado**

Asociado
y Líder de
Privacidad y
de Protección
de Datos
Personales de
OlarteMoure

Cuando se trata de expandir un negocio a mercados internacionales, la franquicia es uno de los mecanismos más utilizados. Con este contrato se busca aprovechar el reconocimiento de una marca y la eficacia de un modelo de negocio probado, con el fin de generar rentabilidad en el nuevo territorio. Esto permite que la expansión sea menos riesgosa y más atractiva para quienes apuestan por crecer fuera de casa.

En términos legales, ¿qué es una franquicia?

Para comprender por qué la franquicia es una de las figuras más utilizadas, es necesario profundizar en qué consiste jurídicamente. En términos legales, se considera un contrato atípico, ya que no está regulado de manera específica en la legislación colombiana. Esta característica da a las partes la libertad de definir las reglas de operación del negocio y complementarlas con otros contratos, como licencias de propiedad intelectual (PI), suministro o arrendamiento, que permitan adaptar la estructura del acuerdo a las necesidades de cada negocio.

El contrato de franquicia es un acuerdo consensual; por lo tanto, prevalece la voluntad de las partes y lo que en él pacten. Sin embargo, como cualquier contrato, debe cumplir con elementos esenciales de validez:

- ♦ Establecer un objeto lícito y determinado, que precise el negocio a explotar.
- ♦ Definir una contraprestación clara, que indique las condiciones de pago:

When it comes to expanding a business into international markets, franchising has been one of the most widely used mechanisms. This type of contract seeks to leverage both brand recognition and the effectiveness of a proven business model to generate profitability in the new territory. This makes expansion less risky and more attractive for those who are committed to growing outside their home country.

What is a franchise in legal terms?

To understand why franchising is one of the most popular options, it is necessary to take a closer look at what this legal concept consists of. In legal terms, it is considered an atypical contract, as it is not specifically regulated in Colombian law. This feature gives the parties the freedom to define the rules under which the business will operate and to supplement it with other contracts, such as intellectual property, supply, or lease agreements, adapting the structure of the agreement to the needs of each business.

A franchise agreement is a consensual agreement, in which the determining factors are the will of the parties and what they agree upon. However, like any contract, it must comply with essential elements. This involves establishing a lawful and specific purpose, which specifies the business to be operated, and well-defined considerations including payment rules: entry fee, break-even point or business profitability, periodic royalties, and contributions for advertising and marketing.

fee de entrada, punto de equilibrio o rentabilidad del negocio, regalías periódicas y aportes para publicidad y mercadeo.

En la práctica, el contrato de franquicia suele integrar cuatro elementos fundamentales:

- 1. Concesión de licencias de PI:** el franquiciante otorga al franquiciado el derecho de uso de sus activos intangibles, generalmente marcas, como elemento principal, al contener el prestigio de la compañía y constituir una de las principales ventajas de la franquicia. También pueden incluirse patentes, diseños, derechos de autor y secretos empresariales o *know-how*.
- 2. Control sobre la operación:** el franquiciante mantiene un grado de supervisión y control sobre la forma en que el franquiciado desarrolla la actividad, mediante manuales de operación y visitas periódicas de control de calidad, con el fin de asegurar la correcta ejecución del negocio.
- 3. Asesoría y acompañamiento:** el franquiciante debe proporcionar asesoría y soporte continuo
- 4. Contraprestación económica:** el franquiciado paga una remuneración por los derechos licenciados (fee inicial, regalías periódicas, publicidad).

La franquicia en el ámbito internacional

Al momento de llevar una franquicia a otro país, existen tres esquemas de expansión comúnmente utilizados:

Usually, a franchise agreement has four key elements:

- 1. The granting of licenses by the franchisor to the franchisee,** authorizing the use of their intellectual property rights. These rights generally involve trademarks as the main element, as they embody the company's prestige and constitute one of the main advantages of the franchise. However, they may also include patents, designs, copyrights, and trade secrets or *know-how*.
- 2. The control exercised by the franchisor over the way in which the franchisee carries out the activity,** through operating manuals and periodic quality control visits, to ensure the proper execution of the business.
- 3. The ongoing advice and assistance provided by the franchisor to the franchisee.**
- 4. The payment of a fee for the licensed rights (initial fee, periodic royalties, advertising).**

Franchising in the international arena

When taking a franchise to another country, there are three common mechanisms:

- ◆ **Direct franchises** from abroad or through a local subsidiary.
- ◆ **Joint ventures** with local partners who contribute knowledge and market presence.
- ◆ **Master or regional franchising,** granting the local partner the right to sub-franchise.

- ♦ **Franquicias directas**, operadas desde el extranjero o mediante una filial local del franquiciante.
- ♦ **Joint ventures** con socios locales que aporten conocimiento y presencia en el mercado.
- ♦ **Franquicia principal o regional**, mediante la cual se otorga al socio local el derecho de subfranquiciar.

Sin embargo, al analizar la expansión es indispensable tener en cuenta que los derechos de propiedad intelectual son territoriales. Esto significa que la protección en un país no asegura la protección en otro. Por ello, lo recomendable es que el titular de los derechos en las distintas jurisdicciones sea el propio franquiciante, tanto en el país destino como en aquellos mercados vecinos relevantes, para evitar bloqueos o futuros conflictos con terceros.

Para facilitar el proceso, el titular puede usar sistemas internacionales como el Protocolo de Madrid (para marcas) o el Tratado de Cooperación en Materia de Patentes (PCT, por sus siglas en inglés). Antes de registrar o expandir la marca, se recomienda realizar búsquedas previas para evitar conflictos con derechos de terceros.

Retos comunes en la internacionalización de franquicias y la protección de sus activos

Al ser los activos intangibles uno de los elementos esenciales del contrato de franquicia, es necesario garantizar su adecuada protección. Sin embargo,

However, when analyzing expansion, it is essential to bear in mind that intellectual property rights are territorial. This means that protection in one country does not guarantee protection in another. Therefore, it is advisable for the franchisor itself to hold the rights in the different jurisdictions, both in the country of interest and in the relevant neighboring countries, to avoid future blockages by third parties. To facilitate the process, the owner can use international systems such as the Madrid Protocol (trademarks) or the PCT (patents), and it is advisable to conduct prior searches to avoid conflicts with third-party rights.

Common challenges in the internationalization of franchises and the protection of their assets

- ♦ **Subjectivity in the decisions of intellectual property offices and specific regulations:** it is recommended to seek specialized advice from lawyers who are experts in intellectual property in each country and who are familiar with local practices and requirements.
- ♦ **Duration of the process:** registration times may vary depending on the country, so it is important to align them with the business strategy.
- ♦ **Obligation to use** in Colombia and other countries in the region, rights are acquired upon registration, but use is essential to maintain them. Three to five years after granting (depending on the country), the trademark may be canceled for non-use.

protegerlos en distintos países puede generar ciertos retos relacionados con los siguientes aspectos:

- ♦ **Subjetividad en las decisiones de las oficinas de PI y normativa específica:** se recomienda contar con asesoría de abogados especializados en PI en cada país, que conozcan la práctica y los requisitos locales.
- ♦ **Duración del trámite:** los tiempos de registro pueden variar según el país, por lo que es importante alinearlos con la estrategia de negocio.
- ♦ **Obligación de uso:** en Colombia y otros países de la región, los derechos se adquieren con el registro, pero el uso es fundamental para mantenerlos. Pasados tres o cinco años desde la concesión (según el país), la marca puede ser cancelada por falta de uso.
- ♦ **Vigilancia:** se recomienda mantener vigilancia frente a nuevas solicitudes de registro y usos no autorizados en el mercado, así como inscribir la marca ante la autoridad aduanera.

Buenas prácticas para el éxito de una franquicia

El éxito de una franquicia no depende únicamente de un buen contrato; también requiere estrategias y buenas prácticas que aseguren que la relación entre franquiciante y franquiciado funcione sin contratiempos. Algunas recomendaciones son:

- ♦ Realizar un *due diligence* previo para evaluar la solidez del modelo de negocio.

- ♦ **Monitoring:** it is recommended to i) monitor new registration applications and unauthorized uses in the market; ii) register the trademark with the customs authority.

Best practices for franchise success

The success of a franchise does not depend solely on a good contract; it also requires strategies and best practices to ensure that the relationship between franchisor and franchisee runs smoothly. Some recommendations are:

- ♦ Conduct a preliminary *due diligence*: evaluate the soundness of the business model.
- ♦ Seek legal advice specializing in franchising and intellectual property.
- ♦ Include clear conflict resolution clauses (arbitration or specific jurisdiction).
- ♦ Avoid abusive clauses that create contractual imbalance.
- ♦ Properly register and protect intellectual property assets; or, in the case of the franchisee, verify the validity of the rights to be licensed.
- ♦ Precisely define what constitutes a trade secret and the measures necessary to preserve its confidentiality.
- ♦ Clearly establish that the rights are granted under license, but the ownership remains with the franchisor.

- ◆ Contar con asesoría jurídica especializada en franquicias y PI.
- ◆ Incluir cláusulas claras de resolución de conflictos (arbitraje o jurisdicción específica).
- ◆ Evitar cláusulas abusivas que generen desequilibrio contractual.
- ◆ Registrar y proteger adecuadamente los activos de PI.
- ◆ El franquiciado debe verificar la validez de los derechos que se le otorgarán bajo licencia.
- ◆ Definir con precisión qué constituye secreto empresarial y las medidas necesarias para conservar su carácter confidencial.
- ◆ Establecer claramente que los derechos se otorgan bajo licencia, pero que la titularidad permanece en cabeza del franquiciante.

Otros aspectos legales relevantes en Colombia

Más allá de la PI, existen otros frentes legales determinantes para el éxito de una franquicia en Colombia. El cumplimiento normativo (*compliance*) constituye un pilar estratégico para cualquier empresa. Comprender en qué consiste, identificar los riesgos que deben gestionarse, integrar el cumplimiento en la estructura organizacional y establecer un programa sólido con mecanismos de autoevaluación son pasos clave para operar con confianza, minimizar riesgos legales y reputacionales y fortalecer relaciones con socios locales y autoridades.

A lo anterior se suma la obligación de cumplir con el régimen colombiano de protección de datos personales contem-

Other relevant legal aspects in Colombia

Beyond intellectual property, there are other legal fronts that are critical to the success of a franchise in Colombia. *Regulatory compliance* is a strategic pillar for any company in Colombia. Understanding what it is, identifying the risks that must be managed, integrating compliance into the organizational structure, and establishing a solid program with self-assessment mechanisms is key for operating with confidence, minimizing legal and reputational risks, and strengthening relationships with local partners and authorities.

In addition to this is the obligation to comply with the Colombian personal data protection regulations set forth in Laws 1266 of 2008, 1581 of 2012, 2300 of 2023, and the decrees and notices that complement them. Any company that collects, receives, stores, uses, and/or shares personal data must comply with a series of duties. One of the most important obligations is that of obtaining prior, express, and informed consent from the data subjects (i.e., the person to whom the information refers to) for their information to be collected and used. It is important to bear in mind that, when obtaining consent, it is necessary to provide certain information to the data subject (i.e., the processing to which the data will be subjected and the purpose thereof, the rights of the data subject, the optional nature of consent for the processing of sensitive data or data of minors, and the identification, physical or electro-

plado en las leyes 1266 de 2008, 1581 de 2012 y 2300 de 2023 y en los decretos y circulares que las complementan. Cualquier empresa que recolecte, reciba, almacene, use o comparta datos personales deberá cumplir con una serie de deberes.

Entre las obligaciones más importantes se encuentra contar con el consentimiento previo, expreso e informado de los titulares de la información, es decir, las personas sobre las cuales versa la información, para que sus datos sean recopilados y utilizados. Al momento de obtener la autorización es necesario brindar al titular información sobre:

- ◆ El tratamiento al cual serán sometidos los datos y su finalidad.
- ◆ Sus derechos.
- ◆ El carácter facultativo de la autorización para el tratamiento de datos sensibles o de menores de edad.
- ◆ La identificación, dirección física o electrónica y el teléfono del responsable.

Asimismo, deberá conservar evidencia de las condiciones y la fecha en que se obtuvo el consentimiento. Cabe resaltar que, en Colombia, salvo excepciones muy puntuales, la autorización es la única base legal que legitima el tratamiento.

Además de contar con la autorización de los titulares y tener una política de tratamiento de datos personales, hay otras obligaciones que deben cumplirse conforme al régimen colombiano de protección de datos personales que incluyen:

- ◆ Desarrollar políticas de tratamiento de la información disponibles para consulta de los titulares, en las que se indiquen, entre otros aspectos,

nic address, and telephone number of the data controller) and, additionally, evidence of the conditions and date on which consent was obtained must be kept. We emphasize that, in Colombia, with the exception of very specific situations, consent is the only legal basis that legitimizes processing.

Additionally, other key obligations of Colombian personal data protection regulations include:

- ◆ The development of Privacy Policies, available for consultation by data subjects, where the purposes of the processing, data subjects' rights and how to exercise them, and the duration of the processing, amongst other elements, can be consulted.
- ◆ The development of internal guidelines and manuals that establish procedures for compliance with data protection obligations, including guidelines on proper data life cycle management, guidelines on handling queries and complaints, and guidelines on information security.
- ◆ Putting in place technical, human, and administrative information security measures to protect personal information and safeguard its confidentiality, including enhanced protection measures for special types of data (i.e., sensitive data and/or data of minors under 18 years of age).
- ◆ Reporting databases before the Superintendency of Industry and Commerce's National Database Registry if the controller has assets equal to or greater than 100,000 UVTs (COP 4,979,900,000 or approximately USD 1,290,000 for 2025) in the case of private companies.

las finalidades del tratamiento, su duración, los derechos de los titulares y los mecanismos para ejercerlos.

- ◆ Implementar lineamientos y manuales internos que fijen procedimientos para el cumplimiento de las obligaciones en materia de protección de datos, incluyendo el ciclo de vida de los datos, la atención de consultas y reclamos y la seguridad de la información.

- ◆ Adoptar medidas técnicas, humanas y administrativas que protejan la información personal y salvaguarden su confidencialidad, incorporando protecciones reforzadas para los datos de naturaleza especial (datos sensibles y de menores de 18 años).

- ◆ Cuando la empresa privada cuente con activos iguales o superiores a 100.000 unidades de valor tributario (UVT) (\$ 4.979.900.000, equivalentes a aproximadamente USD 1.290.000 para 2025), debe inscribir las bases de datos en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio.

- ◆ Observar las restricciones establecidas en la Ley 2300 de 2023 (también conocida como “Ley dejen de fregar”), en cuanto a horarios, frecuencias y canales de contacto para fines de cobranza o mercadeo.

- ◆ Evitar realizar o consultar reportes de información ante centrales de riesgo, salvo que se cuente con la autorización del titular o con una base legal que libere dicho consentimiento.

En conclusión, el éxito de una franquicia depende de un contrato bien estructurado, la protección sólida de los activos intangibles y el cumplimiento estricto de las normas y la regulación sobre protección de datos personales.

- ◆ Observe the restrictions on schedules, frequencies, and contact channels established in Law 2300 (also known as the “Stop Harassing Law”) when making contacts for collection or marketing purposes.

- ◆ Avoid making or consulting information reports with credit bureaus, unless you have the data subject's consent or a legal basis which waives it.

In conclusion, the success of a franchise depends on a well-structured contract, solid protection of intangible assets, and strict compliance with personal data protection rules and regulations.

Bibliography

OMPI Organización Mundial de la Propiedad Intelectual. (2019). En buena compañía - La gestión de los aspectos de propiedad intelectual de los contratos de franquicia. *La propiedad intelectual y las empresas*, 1-76.

Paucar, J. A. (s.f.). *Contratos Mercantiles: Contratos Atípicos*. Legis.



**CAMARA DE COMERCIO®
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

ENCUÉNTRANOS



ESCÚCHANOS

cámarafm95.9®

camaramedellin.com.co