



XVIVELOO

INMOBILIARIA

GUÍA DEL INVERSIONISTA EXTRANJERO

Vivir en Colombia, legalmente.

Cómo la compra de una residencia en PUNTAMAREA te abre la puerta a la residencia legal en Colombia.

EDICIÓN 2026

Una residencia. *una forma legal de vivir en colombia.*

Colombia es uno de los destinos preferidos por extranjeros que buscan una segunda residencia en el Caribe. Clima estable, costo de vida favorable, conectividad aérea con Norteamérica y Europa, y una calidad de vida en Cartagena que pocos destinos ofrecen.

Adquirir una residencia en PUNTAMAREA puede darte acceso a la **Visa M de Inversionista Inmobiliario** que otorga el Estado colombiano. Con ella puedes vivir legalmente en el país, ingresar y salir sin restricciones, e incluso acumular tiempo hacia la residencia permanente.

— EL PROYECTO —

PUNTAMAREA, *tu residencia en barú.*

PUNTAMAREA es un desarrollo residencial exclusivo en Barú, a 45 minutos de Cartagena por vía terrestre. Comercializado por **Viveloo Inmobiliaria**, con construcción de Inspira y gestión hotelera opcional por Ahead. Fase 1 en lanzamiento, con los tickets más exclusivos y la mejor apreciación potencial.

209

RESIDENCIAS EXCLUSIVAS

150 m

PLAYA PRIVADA

29.9%

ROI AÑO 1 PROYECTADO

SOBRE ESTA GUÍA

Informativa, basada en normativa colombiana vigente a 2026 (Resolución 5477 de 2022). El trámite migratorio real debe realizarse con un asesor certificado.

Qué es, qué te permite *y para quién aplica.*

Permiso migratorio que el Estado colombiano otorga a extranjeros que adquieren propiedad raíz en el país a nombre propio. Te acredita como residente migratorio mientras seas propietario del inmueble.

01

Permanencia legal

Vives en Colombia mientras seas propietario. Vigencia hasta 3 años, renovable.

02

Entrada y salida libre

Sin trámites adicionales ni límite de días de permanencia en el país.

03

Cónyuge e hijos

Dependientes menores de 25 años pueden aplicar como beneficiarios en la misma visa.

04

Cédula de Extranjería

Te identifica como residente. Permite cuentas bancarias y acceso al sistema de salud.

— ELEGIBILIDAD —

SÍ APLICA

- Ciudadanos de cualquier país, sin restricción de nacionalidad.
- Personas que adquieran un inmueble a nombre propio en Colombia.
- Cónyuges e hijos menores de 25 años dependientes del titular.
- Extranjeros que ya residen en Colombia con otra visa y quieran cambiar a categoría M Inversionista.

CONSIDERACIONES

- La propiedad debe estar a nombre propio del solicitante, no de una sociedad.
- La inversión debe estar registrada como Inversión Extranjera Directa ante el Banco de la República (Formulario 4).
- Se requiere mantener la titularidad del inmueble durante toda la vigencia de la visa.

La cifra y los tickets *que cumplen el umbral.*

La Resolución 5477 de 2022 exige una inversión inmobiliaria equivalente a **350 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** a la fecha de solicitud. El valor se actualiza cada año con el salario mínimo colombiano.

350 SMMLV

COP \$612.816.750

≈ USD \$161.300

Tasa de referencia: 1 SMMLV 2026 = COP \$1.750.905

— TICKETS PUNTAMAREA —

TICKET	VALOR APROXIMADO	VISA M INMOBILIARIA
\$280M COP	~USD \$74.000	No califica por sí solo
\$350M COP	~USD \$92.000	No califica por sí solo
\$450M COP	~USD \$118.000	No califica por sí solo
\$600M COP	~USD \$158.000	Al límite, requiere validación
\$800M COP+	~USD \$211.000+	Califica con holgura
\$1.200M COP	~USD \$316.000	Califica con holgura

¿Y SI TU TICKET NO ALCANZA EL UMBRAL?

Consolidar varias unidades: si adquieres dos o más residencias a tu nombre, la suma cuenta como inversión única.
Combinar con otra inversión extranjera directa ya registrada en Colombia para sumar al monto requerido.

De la compra *a la visa en tu mano.*

-
- 01 Acuerdo de compra**
Firmas la promesa de compraventa de tu residencia en PUNTAMAREA con acompañamiento de Viveloo y revisión legal.
-
- 02 Registro ante Banco de la República**
El giro de fondos desde el exterior se registra como Inversión Extranjera Directa mediante el Formulario 4. Es indispensable para la visa.
-
- 03 Escritura y Certificado de Tradición**
Firmada la escritura pública ante notaría, el inmueble queda a tu nombre. Se solicita el Certificado de Tradición y Libertad en la Oficina de Registro.
-
- 04 Preparación del expediente migratorio**
Recopilar y apostilla los documentos requeridos: pasaporte, antecedentes, certificados, extractos bancarios.
-
- 05 Aplicación ante la Cancillería**
La solicitud se presenta online a través del portal oficial de visas del Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia.
-
- 06 Emisión y registro**
Una vez aprobada (15 a 30 días hábiles), recibes la visa estampada en tu pasaporte. Se registra ante Migración Colombia dentro de los 15 días siguientes al ingreso.
-

Documentos *y tiempos estimados.*

DOCUMENTOS

Personales

- Pasaporte vigente, mínimo 6 meses
- Foto 3x4 fondo blanco
- Antecedentes judiciales apostillados
- Certificado médico (algunos casos)

Financieros

- Extractos bancarios últimos 3 meses
- Formulario 4 Banco de la República
- Constancia de transferencia internacional

Del inmueble

- Certificado de Tradición y Libertad
- Escritura pública de compraventa
- Avalúo comercial (cuando aplique)

TIEMPOS ESTIMADOS

Compra + escritura	30 a 60 días
Registro Banco República	5 a 10 días
Expediente migratorio	15 a 30 días
Emisión de visa	15 a 30 días hábiles
Total estimado	3 a 5 meses

COSTOS OFICIALES (2026)

- Estudio de visa: USD \$52
- Expedición de visa: USD \$282
- Cédula de Extranjería: COP \$236.300
- Honorarios de firma migratoria: variable

Costos oficiales se actualizan cada año. Verifica con tu asesor.

Residencia permanente, *y vivir en colombia.*

Tras cinco años continuos como titular de la Visa M Inversionista, puedes solicitar la **Visa R de Residente Permanente**. Sin renovaciones, con derecho pleno a trabajar, estudiar y ruta directa a la ciudadanía.

Permanencia indefinida

No requiere renovación cada 3 años. Se otorga por tiempo indefinido, solo condicionada a renovar la cédula.

Derecho a trabajar

Sin restricciones laborales ni académicas. Acceso pleno al sistema educativo y profesional colombiano.

Ruta a ciudadanía

Después de 5 años adicionales como Residente (o 2 si casado con colombiano), aplicas a nacionalización.

LÍNEA DE TIEMPO

Año 0: Compras residencia en PUNTAMAREA · Año 0-5: Visa M renovable · Año 5: Aplicas a Visa R · Año 5-10: Residencia permanente · Año 10+: Ciudadanía por adopción

— POR QUÉ COLOMBIA, POR QUÉ BARÚ —

Clima constante

Temperatura 27 a 30°C todo el año. Sin estaciones. Brisas caribeñas y sol casi todo el año.

Conectividad

Aeropuerto Rafael Núñez a 45 min (15 min por mar). Vuelos directos a Miami, NY, CDMX, Madrid.

Costo de vida

30 a 40% menor que Miami o Madrid. Salud privada, gastronomía y servicios accesibles.

Comunidad expat

Cartagena y Barú concentran expatriados europeos, estadounidenses y latinoamericanos consolidados.

Tratamiento fiscal

Ingresos del exterior no se tributan si no superas 183 días de residencia fiscal. Convenios de doble tributación.

Validación tributaria

El tratamiento fiscal exacto depende de tu país de origen. Consulta con tu asesor tributario internacional.

Lo que más *preguntan* nuestros clientes

¿Necesito saber español para obtener la visa?

No. La visa M no exige examen de idioma. El trámite puede hacerse en inglés con apoyo de tu firma migratoria.

¿Puedo comprar la propiedad a nombre de una empresa?

Para efectos de la Visa M, el inmueble debe estar a nombre propio. Una estructura corporativa descalifica la aplicación.

¿Mi familia puede vivir conmigo en Colombia?

Sí. Tu cónyuge y tus hijos menores de 25 años dependientes aplican como beneficiarios en la misma visa.

¿Pierdo la visa si vendo la propiedad?

Sí. La visa está condicionada a mantener la titularidad del inmueble. Si vendes antes de la renovación, se cancela.

¿Cuánto tiempo debo permanecer en Colombia cada año?

Sin mínimo para la visa vigente. Para acumular tiempo hacia la Visa R debes estar en Colombia al menos la mitad del tiempo de vigencia.

¿Puedo trabajar en Colombia con esta visa?

No es visa de trabajo. Puedes recibir ingresos de tu inversión pero no tener empleo formal. Existen otras categorías para eso.

¿Cómo se tributa la renta de mi propiedad?

Las rentas se tributan como renta colombiana. Si operas con Ahead bajo gestión hotelera, ellos facturan y declaran; tú recibes ganancias netas.

¿La visa afecta mi residencia fiscal en mi país?

Depende. Colombia considera residente fiscal quien permanece más de 183 días. Si eres doble residente fiscal se activan los tratados.

— AVISO LEGAL —

Esta guía es un documento informativo elaborado por Víveloo Inmobiliaria con propósitos orientativos para potenciales inversionistas extranjeros en PUNTAMAREA. La información está basada en la normativa migratoria colombiana vigente a la fecha de publicación (**Resolución 5477 de 2022**) y en datos de salario mínimo vigente para 2026.

La normativa migratoria puede cambiar. Los montos mínimos se actualizan anualmente. **No constituye asesoría legal, migratoria ni tributaria.** El trámite debe realizarse con un asesor migratorio certificado. Víveloo Inmobiliaria y PUNTAMAREA no garantizan la aprobación de ninguna solicitud. Consulta la normativa oficial en cancilleria.gov.co/tramites_servicios/visas.

