

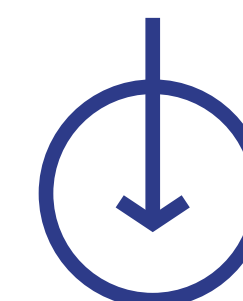


# GUÍA DEL INVERSIONISTA

2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias  
Secretaría de Hacienda Distrital







# GUÍA DEL INVERSIONISTA

2025

Esta guía es una hoja de ruta esencial para atraer inversión nacional e internacional en sectores estratégicos, impulsando encadenamientos locales y el uso de incentivos.

- ★ **Capítulo 1:** Cartagena y Bolívar: Hub logístico y portuario del caribe
- ★ **Capítulo 2:** Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ **Capítulo 3:** Obligaciones tributarias
- ★ **Capítulo 4:** Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ **Capítulo 5:** Gestión inmobiliaria
- ★ **Capítulo 6:** Régimen franco
- ★ **Capítulo 7:** Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ **Capítulo 8:** Régimen laboral
- ★ **Capítulo 9:** Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio.
- ★ Anexos







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 1

# CARTAGENA Y BOLÍVAR: HUB LOGÍSTICO Y PORTUARIO DEL CARIBE



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



CARTAGENA Y BOLÍVAR:

# HUB LOGÍSTICO Y PORTUARIO DEL CARIBE

Cartagena y Bolívar se consolidan como uno de los centros logísticos y portuarios más importantes de América Latina, impulsando el desarrollo económico del Caribe colombiano. Gracias a su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe, a solo 265 millas náuticas del Canal de Panamá, la ciudad ofrece una ventaja competitiva excepcional para el comercio internacional.

El sistema portuario de Cartagena está conformado por más de 16 terminales marítimas y fluviales, entre ellas la Sociedad Portuaria Regional de Cartagena (SPRC), Contecar, Puerto Bahía, Compas, entre otras, las cuales movilizan cerca del 70% de la carga contenerizada nacional. En 2024, la ciudad superó las 50 millones de toneladas de carga movilizada, consolidando su posición como el principal puerto de Colombia y uno de los más eficientes del continente. Según la CEPAL (2024), Cartagena ocupa la tercera posición a nivel mundial y la primera en América Latina en eficiencia portuaria, gracias a su conectividad con más de 140 países y su infraestructura moderna orientada a la sostenibilidad.

El ecosistema logístico del departamento se complementa con una amplia red de zonas francas y parques industriales, que están ceñidos al régimen franco y así pueden ofrecer beneficios tributarios y aduaneros a inversionistas. Este entorno competitivo ha permitido atraer importantes flujos de capital extranjero, con proyectos que fortalecen la cadena logística, impulsan el comercio exterior y posicionan a Bolívar como un referente en operaciones de valor agregado.

Cartagena avanza, además, hacia un modelo logístico sostenible y resiliente. Las terminales portuarias y las zonas francas implementan tecnologías limpias, sistemas de monitoreo ambiental y estrategias de eficiencia energética alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Con ello, la ciudad no solo refuerza su liderazgo económico, sino que también se proyecta como un hub logístico verde y competitivo a escala global.



“

Cartagena y Bolívar poseen **una posición geográfica privilegiada** que hacen del territorio un punto neurálgico de conexión intercontinental.

”





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



Invest in Cartagena y Bolívar es la agencia de promoción de inversiones de la ciudad y el departamento; una alianza público-privada cuyo objetivo es promover la inversión nacional y extranjera para contribuir a la generación de desarrollo económico y social.



CONOCE

# NUESTROS SERVICIOS

## 1. FASE EXPLORATORIA

Suministro de información general y sectorial a la medida (custom made).

Diseño de agendas de contactos institucionales y comerciales.

Vinculación con autoridades públicas, universidades y entidades del ecosistema empresarial (networking público y privado).

Acompañamiento en la identificación y ubicación de terrenos adecuados para el desarrollo de proyectos.

## 2. FASE DE INSTALACIÓN

Asesoría en la creación y constitución de empresas.

Apoyo en trámites y cumplimiento de regulaciones necesarias para la puesta en marcha de las operaciones.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



CONOCE

## NUESTROS SERVICIOS

### 3. AFTER CARE (POST-INVERSIÓN)

Seguimiento y acompañamiento permanente a empresas ya establecidas.

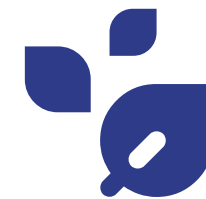
Articulación con el gobierno local y regional para facilitar la operación y expansión.

Promoción de encadenamientos productivos locales para fortalecer el suministro.

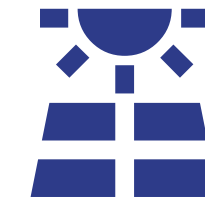
Iniciativas para mejorar el clima de negocios y la sostenibilidad empresarial.

CONOCE LOS

## SECTORES ESTRATÉGICOS DE INVERSIÓN



AGROINDUSTRIAL



ENERGÍAS RENOVABLES



ASTILLEROS



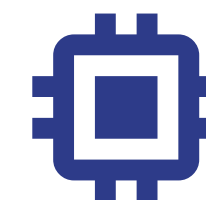
MANUFACTURA



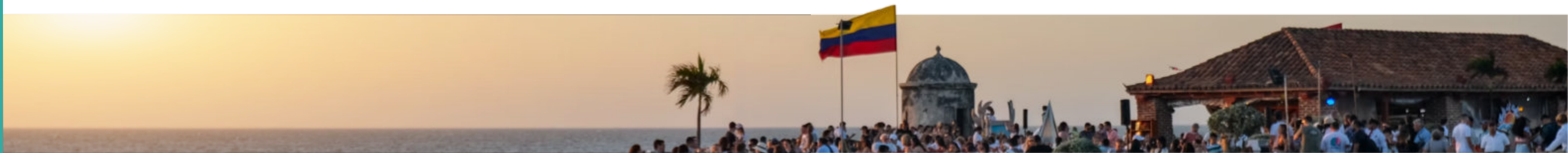
INFRAESTRUCTURA PARA EL TURISMO



LOGÍSTICO Y PORTUARIO



TECNOLÓGICO





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## GENERALIDADES DE BOLÍVAR

REPRESENTANDO EL

# 2,28 %

del territorio colombiano

EXTENSIÓN DE

# 25.978 KM<sup>2</sup>

Esto lo consolida *como el de mayor superficie en la Región Caribe* y lo ubica en el puesto 14 a nivel nacional.

46 MUNICIPIOS

74 CASERÍOS

344 CORREGIMIENTOS

SU CAPITAL, EL DISTRITO  
TURÍSTICO Y CULTURAL

## CARTAGENA DE INDIAS

SUPERFICIE DE

# 623 KM<sup>2</sup>

DE LOS CUALES



SUELO URBANO

# 76 KM<sup>2</sup>



SUELO RURAL

# 547 KM<sup>2</sup>

Debido a su extensión y a sus características sociales y económicas, desde el año 2001 la Asamblea Departamental lo organizó territorialmente en siete Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES). Cartagena, por su parte, se estructura en tres localidades: Histórica y del Caribe Norte, De la Virgen y Turística, e Industrial de la Bahía. Además, para la gestión territorial y comunitaria, el Distrito cuenta con 15 Unidades Comuneras de Gobierno que se distribuyen dentro de las tres localidades, y 15 corregimientos.

El departamento limita al norte con el mar Caribe y el departamento del Atlántico; al oriente, con el río Magdalena, que lo separa de los departamentos de Magdalena, Cesar y Santander; al sur, con los departamentos de Santander y Antioquia; y al occidente, con los departamentos de Antioquia, Córdoba, Sucre y nuevamente con el mar Caribe. Su privilegiada ubicación y la riqueza de sus recursos naturales le otorgan ventajas logísticas, comerciales y turísticas, convirtiéndolo en un eje de integración regional y desarrollo económico del país.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# DEMOGRAFÍA Y POBLACIÓN

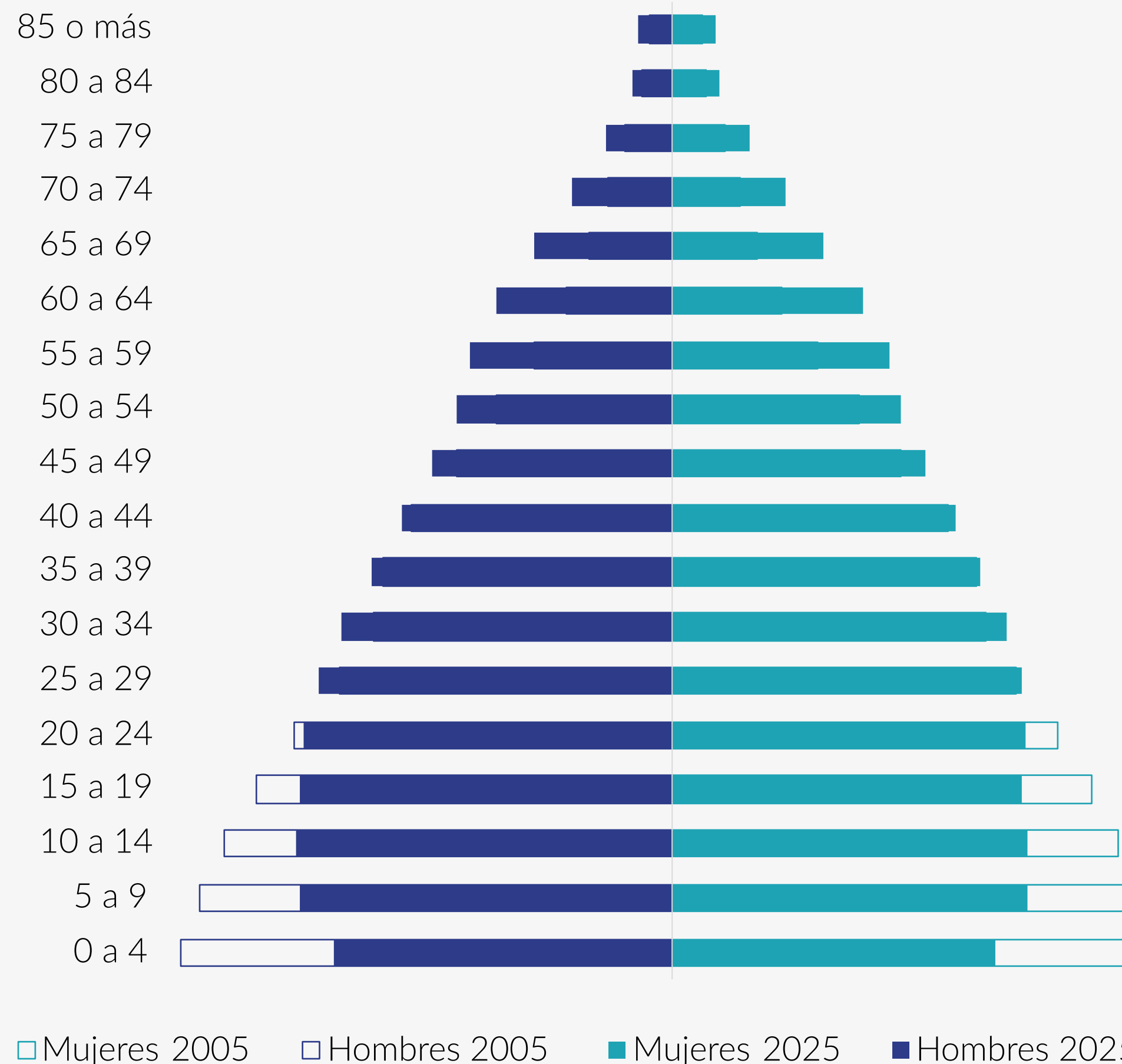
A nivel demográfico, el departamento de Bolívar cuenta con una población de 2.278.770 habitantes, lo que representa aproximadamente el 19% de la población de la Región Caribe.

vSu capital, Cartagena, concentra 1.065.881 habitantes, posicionándose como la quinta ciudad más poblada del país y la segunda en la región Caribe.



La población en edad productiva (entre 15 y 64 años) representa el 66% del total departamental, mientras que el grupo de edades dependientes está compuesto mayoritariamente por niños entre 0 y 14 años, que constituyen el 25%. La estructura de la pirámide poblacional indica que Bolívar atraviesa un período de bono demográfico, caracterizado por una amplia proporción de población joven con potencial para integrarse al mercado laboral, lo que representa una oportunidad estratégica para impulsar el desarrollo económico del territorio.

PIRÁMIDE POBLACIONAL DE BOLÍVAR  
FUENTE: DANE





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# ECONOMÍA

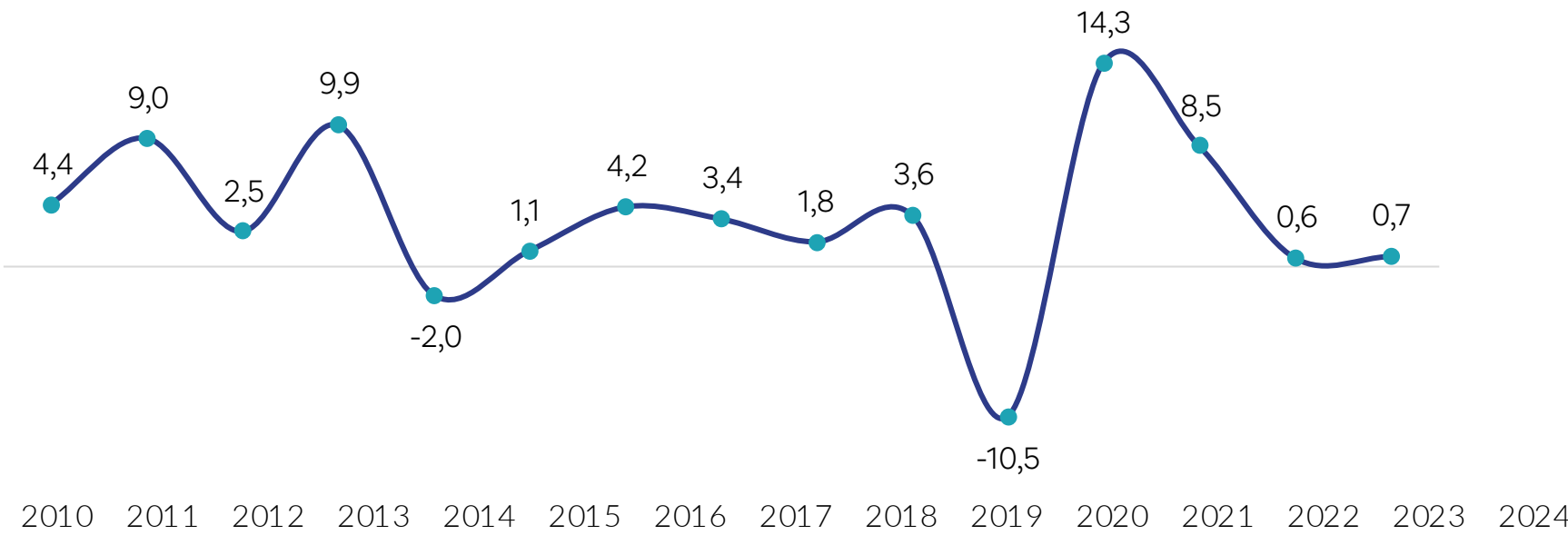
Bolívar tiene una de las economías más relevantes del país y la segunda más importante de la Región Caribe. Su desempeño en los últimos años ha sido sólido, superando el crecimiento promedio nacional del 23,7%. En 2024, el PIB del departamento a precios corrientes fue de \$61.1 billones de pesos, mostrando un crecimiento real de 0,7% frente al año anterior y una contribución de 0,03 puntos porcentuales al crecimiento del PIB nacional (1,6%).

En términos de valor agregado municipal, Cartagena aporta el 65,3% del total departamental, consolidándose como el principal motor económico de Bolívar. Le siguen, en orden de participación, los municipios de Magangué (4,5%), Turbaco (3,4%), Cantagallo (2,0%), Arjona (1,9%) y El Carmen de Bolívar (1,8%). El conjunto de los demás municipios representa el 21,1% restante, lo que refleja una alta concentración económica en la capital.

PIB DEPARTAMENTAL  
**ENTRE 2015  
Y 2024**



TASA DE CRECIMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE BOLÍVAR, 2010-2024  
FUENTE: CUENTAS DEPARTAMENTALES - DANE



En cuanto a la vocación productiva, se observa que 40 de los 46 municipios del departamento presentan una orientación hacia actividades del sector terciario, principalmente en servicios como comercio, administración pública y educación. Por su parte, municipios como Cantagallo, San Martín de Loba, Montecristo, Córdoba, Norosí y Regidor presentan una marcada vocación hacia actividades primarias, relacionadas con la agricultura, la piscicultura y la minería, lo cual evidencia la diversidad económica y funcional del territorio.

La estructura productiva del departamento de Bolívar presenta una alta concentración en tres sectores clave que, en conjunto, explican una proporción significativa del valor agregado departamental. El sector de Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida lidera con una participación del 17,9%, reflejando la fortaleza del tejido comercial, la actividad turística y los servicios asociados a la movilidad y hospitalidad, especialmente en la ciudad de Cartagena. Le sigue el sector de administración pública, defensa, educación y salud, con un aporte del 17,4%, que evidencia el peso del gasto público y los servicios sociales en la economía regional. En tercer lugar, se ubica la industria manufacturera, con una participación del 15,8%, destacándose por su rol estratégico en la transformación productiva, la generación de empleo y su orientación hacia mercados externos.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

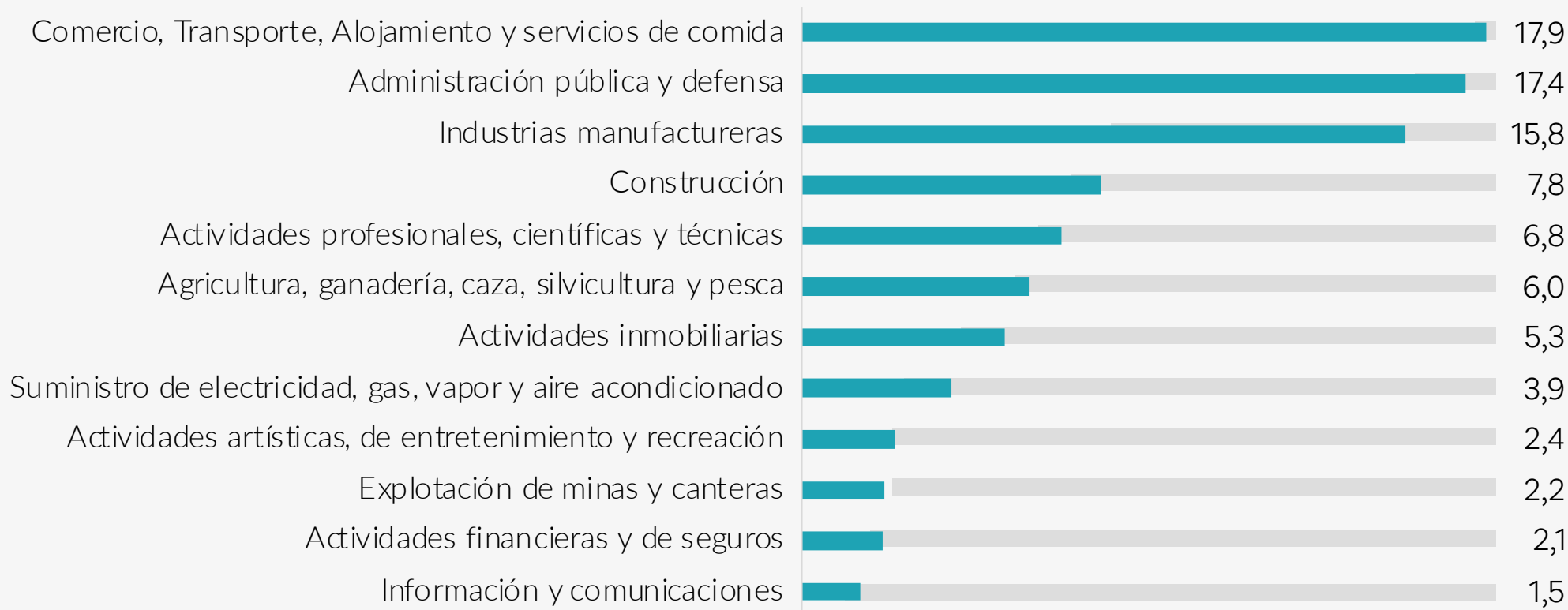
★ Anexos

La estructura productiva del departamento de Bolívar presenta una alta concentración en tres sectores clave que, en conjunto, explican una proporción significativa del valor agregado departamental. El sector de Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida lidera con una participación del 17,9%, reflejando la fortaleza del tejido comercial, la actividad turística y los servicios asociados a la movilidad y hospitalidad, especialmente en la ciudad de Cartagena. Le sigue el sector de administración pública, defensa, educación y salud, con un aporte del 17,4%, que evidencia el peso del gasto público y los servicios sociales en la economía regional. En tercer lugar, se ubica la industria manufacturera, con una participación del 15,8%, destacándose por su rol estratégico en la transformación productiva, la generación de empleo y su orientación hacia mercados externos.

Entre 2015 y 2024, el sector de Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación ha sido uno de los de mayor dinamismo en la economía del departamento. Durante este periodo, duplicó su valor agregado en términos reales, reflejando una recuperación destacada tras el impacto de la pandemia. Entre 2021 y 2023 el sector mantuvo tasas de crecimiento de dos dígitos, lo que evidencia su creciente relevancia dentro de la estructura productiva departamental y su potencial como motor de desarrollo económico y cultural. Esta tendencia positiva se reafirma en 2024, año en el que registró un crecimiento real del 8,5%, ubicándose como la actividad económica con mayor expansión en el departamento. Le sigue el sector de agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, que también mostró un desempeño favorable con una variación real del 4,7%, lo que evidencia un repunte sostenido en las actividades primarias.



PARTICIPACIÓN DE LAS RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICAS EN EL PIB DE BOLÍVAR, 2024  
FUENTE: CUENTAS DEPARTAMENTALES - DANE



En 2024, el departamento de Bolívar registró 265.920 hectáreas de área sembrada y 221.780 hectáreas de área cosechada, con más del 50% de esta superficie concentrada en diez municipios. Los cultivos con mayor extensión sembrada corresponden a maíz, palma de aceite, yuca, arroz y ñame, que en conjunto representan el 84,86% del área agrícola total del departamento.

## ÁREA SEMBRADA Y COSECHADA POR MUNICIPIOS DE BOLÍVAR, 2024

ÁREA SEMBRADA Y COSECHADA POR MUNICIPIOS DE BOLÍVAR, 2024  
FUENTE: AGRONET

MUNICIPIO	ÁREA SEMBRADA (HA)	ÁREA COSECHADA (HA)
El Carmen de Bolívar	23.389,00	18.800,00
María La Baja	22.894,00	19.281,00
Achí	22.364,50	10.749,00
San Pablo	15.300,80	15.377,30
San Juan Nepomuceno	13.335,00	13.042,50
Villanueva	10.966,00	3.966,00
Mahates	10.643,99	9.923,99
Regidor	10.465,00	10.235,00
San Jacinto	10.237,00	10.482,49
Santa Rosa del Sur	9.556,59	8.643,25
Otros municipios	116.768	101.279
Total	265.919,88	221.779,53



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

En términos de producción, sobresalen particularmente la yuca y el ñame, con una producción conjunta de 606.422 toneladas, equivalente al 47,9% de la producción agrícola departamental.

POSICIÓN DESTACADA

# PRIMER PRODUCTOR



Esta producción se concentra principalmente en los municipios de El Carmen de Bolívar, San Juan Nepomuceno y San Jacinto, localizados en la subregión de los Montes de María, zona reconocida por su vocación agrícola y su aporte estratégico al sector primario del departamento.

CULTIVO	PRODUCCIÓN (T)
Yuca	418.979,77
Ñame	187.442,90
Palma de aceite	162.328,98
Maíz	124.548,96
Arroz	100.642,80
Plátano	76.331,05
Caña	62.273,02
Mango	39.330,91
Ahuyama	18.670,00
Aguacate	15.180,00

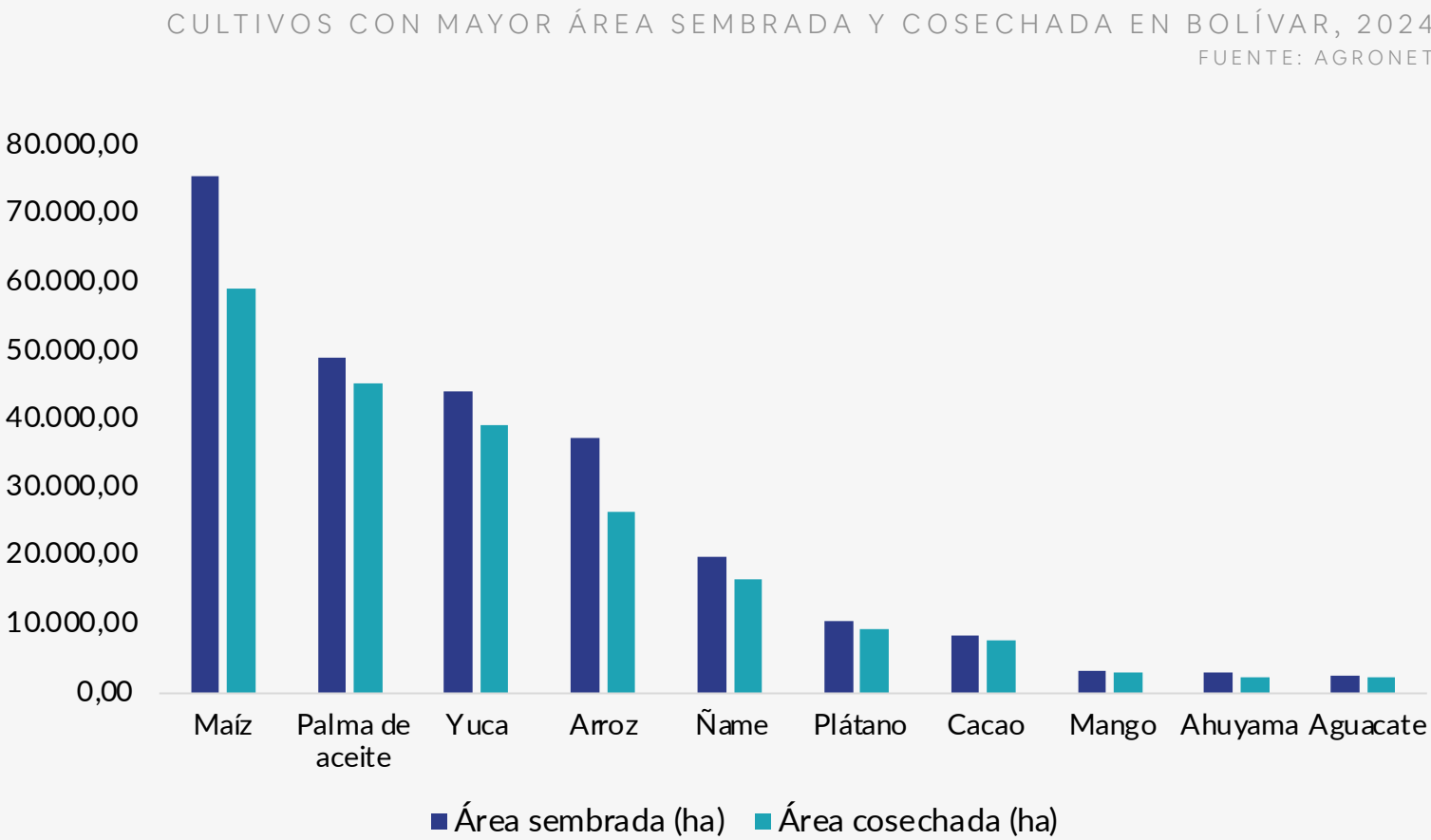


TABLA 2. CULTIVOS CON MAYOR PRODUCCIÓN EN BOLÍVAR, 2024  
FUENTE: AGRONET



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

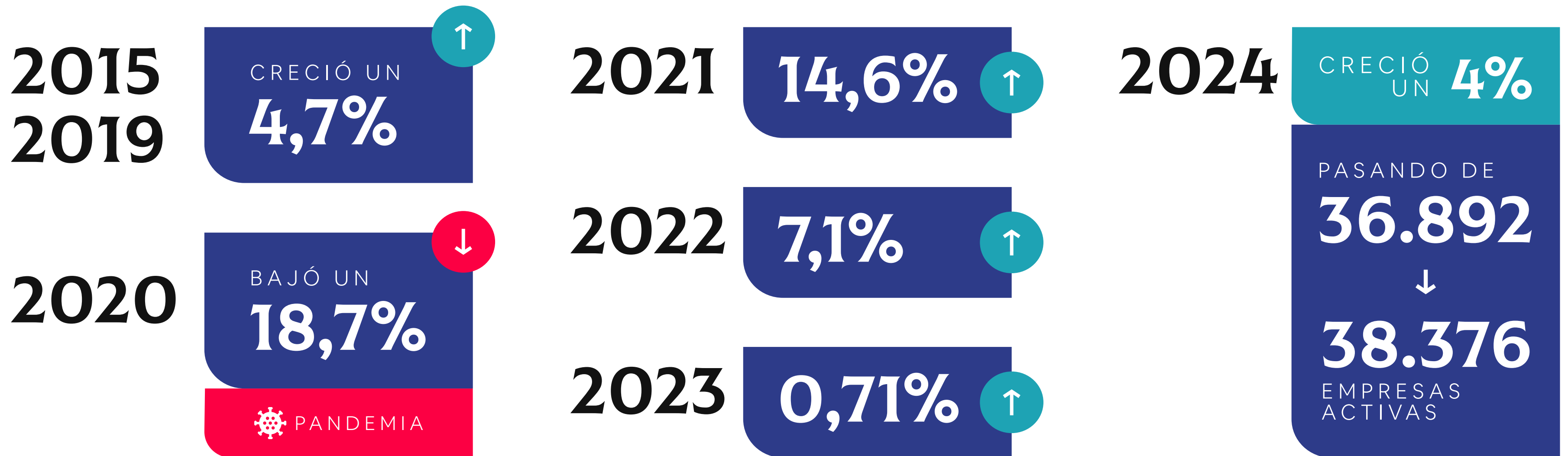
★ Anexos



SECTOR

# EMPRESARIAL

La dinámica empresarial en el departamento de Bolívar se caracteriza por un tejido productivo diverso, impulsado por la actividad comercial, turística, industrial y portuaria, con una alta concentración de empresas en Cartagena.



El **85,21%** del tejido empresarial de la jurisdicción se concentra en la ciudad de **Cartagena de Indias**, seguida por **Turbaco** con el **5,15%**, **Arjona** con el **1,99%**, El Carmen de Bolívar con el **1,82%** y San Juan Nepomuceno con el **1,06%**. El porcentaje restante se distribuye entre los demás municipios ubicados en la zona norte del departamento de Bolívar.

En la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cartagena, la actividad económica más representativa según las secciones de la CIU Rev. 4 A.C. 2022 es el comercio, que concentra el **34,7% del total empresarial**, destacándose especialmente el comercio al por menor. Le siguen los servicios de alojamiento y comida, con una participación del **13,08%** y en tercer lugar se ubica la industria manufacturera, que representa el **7,82%** del tejido empresarial.

Adicionalmente, para mejorar la competitividad sectorial, fomentar la innovación, consolidar cadenas productivas y atraer inversión, la Cámara de Comercio de Cartagena ha impulsado **tres iniciativas Clúster** de alto impacto en la región:





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## COMERCIO EXTERIOR



CON UNA PARTICIPACIÓN DEL  
**7,15%** del total nacional

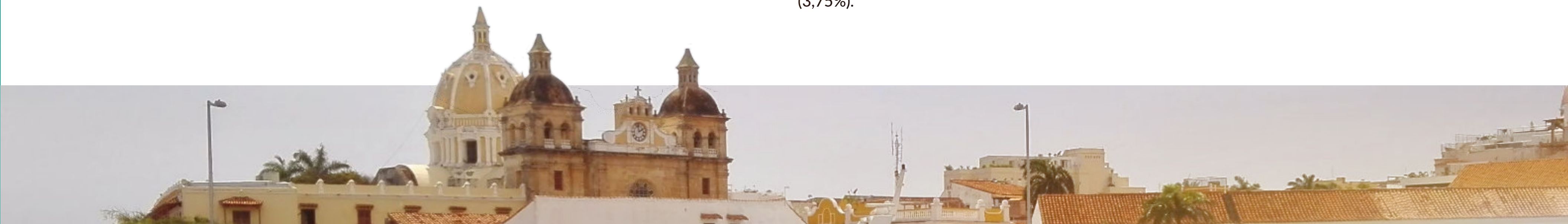
EN 2024, EL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR EXPORTÓ

# 3.543 MILLONES DE DÓLARES FOB

posicionándose como el cuarto departamento más exportador del país.

La aduana de Cartagena se consolida como el principal puerto de salida de Colombia, al registrar exportaciones por 21.958 millones de dólares, equivalentes al 44% del total nacional. Respecto a la composición de las exportaciones, los combustibles minerales, aceites minerales y ceras minerales lideran con una participación del 46,75%, seguidos por el sector de plásticos y sus manufacturas, con un 27,46%. En cuanto a los principales destinos de exportación, Estados Unidos ocupa el primer lugar con el 33,61% del total exportado, seguido por Brasil (15,7%), Puerto Rico (8,71%) y México (5,23%).

El departamento de Bolívar registró importaciones en 2024 por 3.956 millones de dólares CIF, ubicándose como el quinto mayor importador del país, con una participación del 6,17% del total nacional. Entre los principales productos importados destacan los combustibles minerales, aceites minerales y ceras minerales, que representaron el 37,51% del total, seguidos por los productos químicos orgánicos, con una participación del 21,49%. En cuanto a los principales países de origen, Estados Unidos lideró las importaciones con una participación del 56,14%, seguido por Trinidad y Tobago (4,05%), China (4,05%) y Brasil (3,75%).





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURA

El departamento de Bolívar cuenta con los mejores parques industriales y logísticos dentro y fuera de régimen franco, 7 zonas francas permanentes y 12 zonas francas especiales, trasladando más del 70% de los contenedores a nivel nacional. En el departamento está ubicado el Puerto de Cartagena, catalogado como el tercer puerto más eficiente del mundo según el Índice de Rendimiento de Puertos de Contenedores (CPPI) 2023 y reconocido como el puerto latinoamericano con mejor conectividad según el Índice de Conectividad de Transporte Marítimo para Puertos (PLSCI) de la UNCTAD. Su liderazgo se sustenta en infraestructura de última tecnología, altos estándares de productividad y formación especializada de personal, lo que lo consolida como un referente regional y global en operaciones portuarias.

La zona portuaria de Cartagena es un eje estratégico del comercio internacional, con conexión directa a 750 puertos en 150 países. Su posición geográfica le permite integrarse a cuatro rutas comerciales clave: la que une el Mercosur con el Golfo de México, la conexión entre Asia y la costa este de América del Norte, el corredor entre el Pacífico Sur y el norte de Europa, y otros flujos comerciales internacionales, consolidando su papel como uno de los principales nodos logísticos de la región.

En términos de la infraestructura aérea, el departamento cuenta con cinco aeropuertos y aeródromos principales:

Nombre	Ubicación	Tipo
Aeropuerto Internacional Rafael Núñez	Cartagena de Indias	Aeropuerto Internacional
Aeropuerto San Bernardo	Santa Cruz de Mompox	Aeropuerto nacional
Aeropuerto Baracoa	Magangué	Aeropuerto regional
Aeródromo Montemariano	El Carmen de Bolívar	Aeródromo regional
Aeródromo Gabriel Antonio Cano	Santa Rosa del Sur	Aeródromo regional



“

Cartagena es un eje estratégico del comercio internacional, con **conexión directa a 750 puertos en 150 países.**

”





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



CONECTIVIDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL RAFAEL NÚÑEZ  
FUENTE: OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA - OINAC



En 2024, el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez movilizó un total de 7.045.509 pasajeros, lo que representa un incremento del 16% en comparación con 2023. Del total de 3.405.179 pasajeros que ingresaron a Cartagena, el 78% correspondió a viajeros nacionales, provenientes principalmente de Bogotá, Medellín, Cali y Pereira. Entre los pasajeros internacionales, el 10% procedía de Estados Unidos, especialmente de Miami y Nueva York, seguido por viajeros de Perú (3%) y Panamá (2%). En cuanto a los demás aeropuertos del departamento, movilizaron en conjunto 2.290 pasajeros en 2024, lo que representa un incremento del 277% respecto a 2023. De este total, el 89% de los pasajeros se movilizaron a través del Aeropuerto San Bernardo.

La red vial del departamento de Bolívar cuenta con cerca de 3.000 km de carreteras, 462.27 kms de vías primarias correspondientes a la red nacional, 125,7 kms de vías secundarias (departamentales) y 2.232,3 kms de vías terciarias (locales y municipales), concentradas principalmente en la zona norte y en torno a Cartagena. La mayoría de la red primaria se encuentra en buen estado, favoreciendo la movilidad y el intercambio comercial. Además, se reconocen oportunidades de mejora en las zonas rurales y del sur del departamento, lo que abre espacio para seguir fortaleciendo la integración territorial y el desarrollo productivo.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

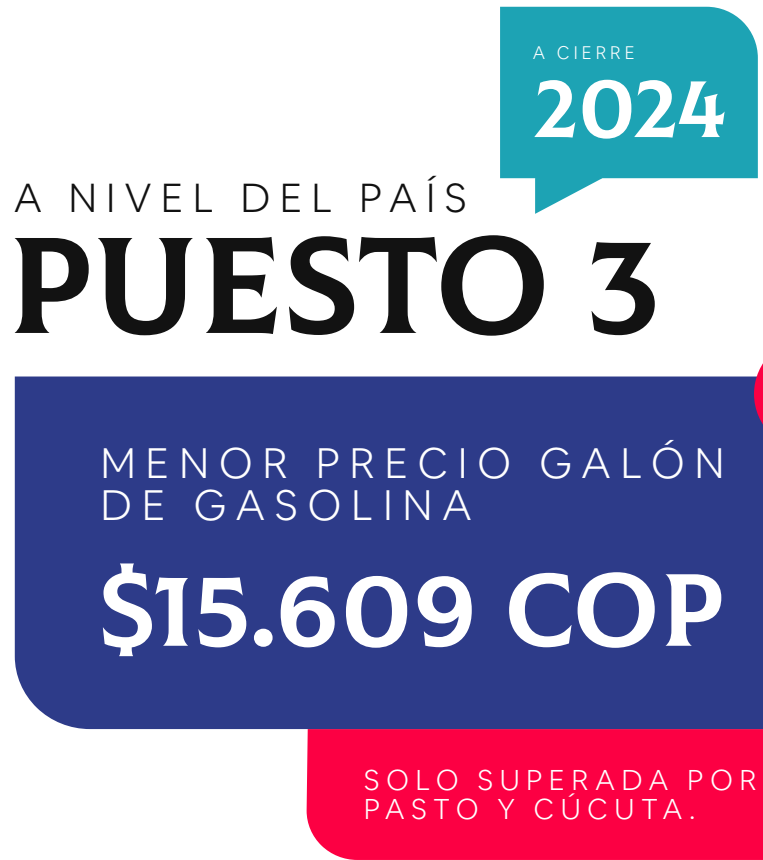
★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# INFLACIÓN Y COSTO DE VIDA

Tras el pico inflacionario de 2022, derivado de los efectos rezagados de la pandemia y el proceso de desaceleración económica nacional, la inflación en Colombia ha retomado una trayectoria hacia la estabilización. Cartagena, que en 2019 ya se destacaba como la tercera ciudad principal con menor variación anual del IPC (3,88%), enfrentó en 2022 un repunte atípico, liderando el incremento de precios entre las principales capitales del país (14,33%), impulsado especialmente por aumentos en alimentos y bebidas (27,31%) y en la categoría de restaurantes y hoteles (20,59%). Sin embargo, en 2024, la ciudad ha recuperado su posición como una de las urbes con menor presión inflacionaria: ocupa nuevamente el tercer lugar con menor variación anual del IPC, destacándose por registrar una de las tasas más bajas en alimentos y bebidas. Este comportamiento fortalece su perfil como una ciudad con costos de vida relativamente controlados, lo que, sumado a su dinamismo económico y atractivo turístico, la posiciona como un entorno favorable tanto para la inversión como para la calidad de vida.



Este diferencial en el precio de los combustibles contribuye positivamente a los costos logísticos y de transporte, lo cual se refleja en la **variación anual del IPC de transporte en la ciudad (5,38%)**, reforzando la competitividad de la ciudad.

Ciudad	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Comportamiento
Medellín	4,49	2,58	5,34	12,75	9,55	5,66	
Barranquilla	4,13	2,24	7,27	14,28	10,35	3,34	
Bogotá, D.C.	3,49	1,17	4,62	12,35	9,43	5,69	
Cartagena De Indias	3,88	0,35	5,75	14,33	9,91	4,57	
Bucaramanga	3,76	1,12	7,03	13,28	8,96	6,06	
Cali	4,53	1,85	5,83	13,67	8,71	4,55	
Colombia	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20	

VARIACIÓN ANUAL DEL IPC EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DE COLOMBIA  
FUENTE: DANE

# ACCESO Y USO DEL SISTEMA FINANCIERO

De acuerdo con las cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia, e acceso y uso de productos financieros en Bolívar reflejan una base sólida, en 2024, el 85,1% de los adultos en el departamento contaban con al menos un producto de depósito o crédito, una cifra que, aunque por debajo del promedio nacional (96,3%), evidencia un camino sostenido hacia una mayor bancarización. El grupo etario entre los 41 y 65 años destaca con una cobertura del 99,6%, lo que revela una alta apropiación de los servicios financieros formales.

En cuanto al uso activo de productos financieros, el 71,9% de los adultos en Bolívar mantienen cuentas o créditos vigentes, un indicador que contribuye a dinamizar la economía local. Por cada adulto, el departamento registra un promedio de 1,5 cuentas de ahorro y 6,4 créditos de consumo, con un monto medio de \$413.510. Además, el mercado hipotecario muestra señales positivas: durante 2024 se realizaron más de 6.800 desembolsos de créditos de vivienda, por un valor cercano a los 797 mil millones de pesos.

En términos de cobertura territorial, Bolívar cuenta con 88,8 corresponsales activos (físicos, móviles y digitales) por cada 10.000 adultos, lo que garantiza la presencia del sistema financiero incluso en zonas no bancarizadas, fortaleciendo las condiciones para el crecimiento empresarial y la mejora en la calidad de vida de sus habitantes.





GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 2

## CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS Y ASPECTOS CORPORATIVOS



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



GUÍA DE

# TRÁMITES, PERMISOS Y LICENCIAS POR ENTIDAD.

Los pasos y recomendaciones incluidos en esta guía tienen como propósito brindar a los inversionistas extranjeros una visión clara y práctica sobre los trámites requeridos para establecer su negocio en la ciudad de Cartagena y, en general, en el departamento de Bolívar.



DIFERENCIAS ENTRE  
**SOCIEDAD Y  
SUCURSAL**

TIPOS DE  
**SOCIEDAD EN  
COLOMBIA**

PROCESO DE CONSTITUCIÓN DE  
**SOCIEDAD Y SUCURSAL DE  
SOCIEDAD EXTRANJERA**

PASOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA  
**SOCIEDAD  
EN COLOMBIA**

EN CASO DE APERTURA DE  
**SUCURSAL DE SOCIEDAD  
EXTRANJERA EN CARTAGENA**





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



La Cámara de Comercio de Cartagena es una institución privada de carácter gremial, sin ánimo de lucro, cuya finalidad primordial es servir de órgano de los intereses generales del comercio ante el gobierno y ante los comerciantes mismos, promoviendo el desarrollo regional. Es la entidad encargada de llevar a cabo el registro mercantil de todo tipo de sociedades y sucursales domiciliadas en Cartagena y en el departamento de Bolívar.

En las sedes que se encuentran en Cartagena, el inversionista puede adelantar los trámites para crear a una nueva empresa o establecer sucursales de sociedades extranjeras en la ciudad. Para esto, la primera recomendación, es saber qué tipo de sociedad se quiere constituir, con el fin de que el proceso sea más ágil.

SEDE  
**MANGA**

SEDE  
**RONDA REAL**

CLIC EN EL NOMBRE DE CADA SEDE  
PARA CONOCER SU UBICACIÓN EN GOOGLE MAPS.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



DIFERENCIAS ENTRE

# SOCIEDAD Y SUCURSAL

En Colombia, los inversionistas pueden constituir una sociedad comercial o una sucursal de sociedad extranjera para, como vehículo para realizar sus actividades en el país. La principal diferencia entre ambas figuras es que una sociedad es una entidad legalmente independiente, con patrimonio propio y, capacidad para obligarse o realizar actos comerciales bajo su propio nombre. Mientras que, una sucursal, es un establecimiento de comercio de la sociedad matriz extranjera, de manera que es una extensión de ésta. No tiene personalidad jurídica propia y, por lo tanto, no tiene capacidad legal para realizar actos independientes. La sucursal actúa en nombre de su sociedad matriz, la cual asume la responsabilidad total de las obligaciones de la sucursal.

Para referencia, a continuación, se presenta un cuadro comparativo entre la sociedad comercial y una sucursal de sociedad extranjera:



	SOCIEDAD	SUCURSAL
PERSONALIDAD JURÍDICA	Tiene personalidad jurídica propia e independiente de sus accionistas.	No tiene personalidad jurídica propia; es una extensión de la matriz
AUTONOMÍA	Opera de forma independiente	Depende completamente de la sociedad matriz extranjera
RESPONSABILIDAD	Depende del tipo de sociedad comercial, pero en algunos casos puede ser hasta el monto de los aportes de los socios o accionistas, salvo por ciertas excepciones.	La sociedad matriz responde ilimitadamente por todas las obligaciones de su sucursal.
CONSTITUCIÓN	Se constituye conforme a las leyes colombianas mediante escritura pública o documento privado (según el tipo societario), el cual debe ser registrado en el registro mercantil.	La sociedad matriz deberá aprobar la apertura de la sucursal en Colombia y establecer las reglas de funcionamiento de esta. Este documento deberá ser elevado a escritura pública para el registro de la sucursal ante el registro mercantil.
CAPITAL	No se exige un capital mínimo. Dependiendo del tipo societario varían las reglas y términos de composición y pago de este.	No se exige un capital mínimo, de manera que el monto es asignado directamente por la sociedad matriz. Se paga una vez sea constituida la sucursal.
NÚMERO DE SOCIOS O ACCIONISTAS	Depende del tipo societario.	No aplica al ser una extensión de la sociedad matriz.



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

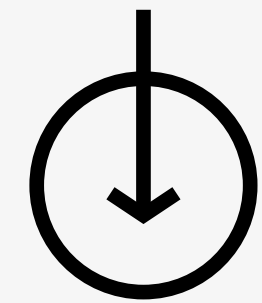


RESERVA LEGAL	Salvo por las sociedades por acciones simplificada, las sociedades colectivas y las comanditas simples, todas las sociedades comerciales deben tener una reserva legal que se forma con el 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta por lo menos el 50% del capital social.	Debe tener una reserva legal que se forma con el 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio y de por lo menos el 50% del capital asignado.
ADMINISTRACIÓN	Depende del tipo societario es o no obligatorio tener Junta Directiva y sus representantes legales y miembros de la Junta Directiva de la Sociedad pueden ser nacionales, extranjeros o residir fuera del territorio colombiano.	No tiene Junta Directiva y el representante legal debe ser residente en Colombia, pero no necesariamente ser nacional colombiano. Puede haber tantos representantes legales, como sean nombrados por la sociedad matriz.
REVISOR FISCAL	Depende del tipo societario puede o no ser obligatorio.	Es obligatorio contar con un revisor fiscal.

TIPOS DE

# SOCIEDAD EN COLOMBIA

A continuación, se mencionan los principales tipos de sociedades existentes en Colombia y sus principales características:





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

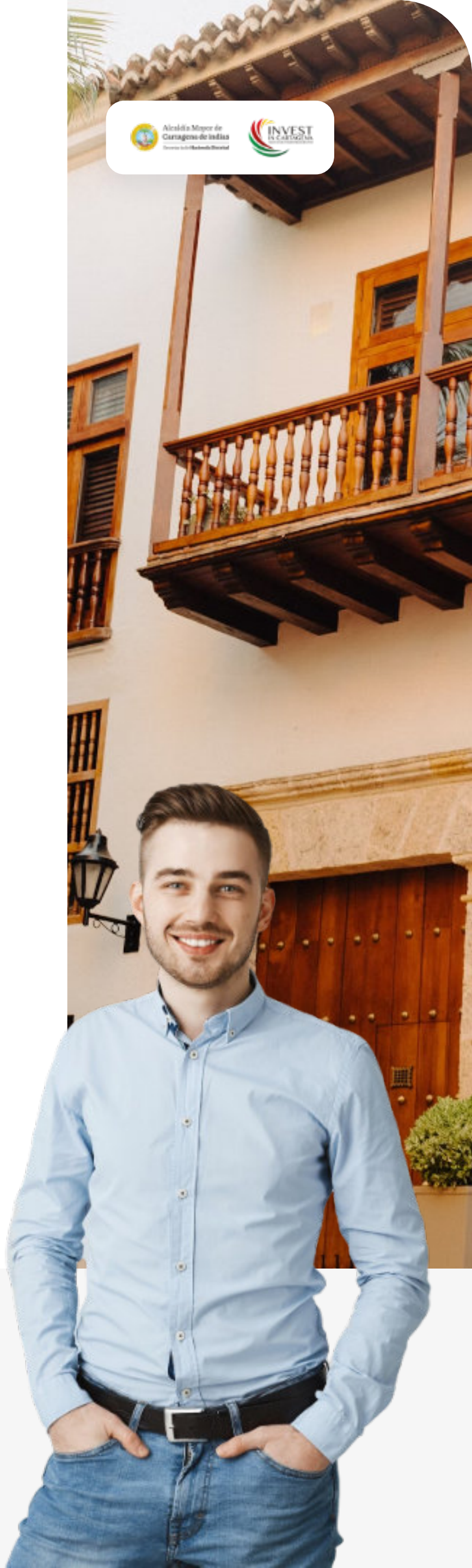
★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

	SOCIEDAD ANÓNIMA	SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE	SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES
SIGLA	S.A.	Ltda.	S.A.S.	S. en C.	S.C.A.
CONSTITUCIÓN	Se constituye a través de escritura Pública inscrita en la Cámara de Comercio del lugar de domicilio de la sociedad.	Se constituye mediante escritura pública inscrita en la Cámara de Comercio del lugar de domicilio de la sociedad.	Se constituye mediante documento privado, salvo que se aporten bienes inmuebles, caso en el cual debe formalizarse por escritura pública. En cualquier caso, el documento de constitución debe registrarse ante la Cámara de Comercio del domicilio de la Sociedad.	Se constituye a través de escritura pública inscrita en la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad.	Se constituye a través de escritura pública inscrita en la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad.
MIEMBROS	Mínimo 5 accionistas; sin límite máximo.	Mínimo 2 y máximo 25 socios.	Puede tener un único accionista el cual puede ser persona natural o jurídica. No hay límite máximo de accionistas, ni restricciones respecto a la naturaleza de estos.	Mínimo 1 socio gestor y 1 comanditarios. No existe un límite máximo de socios.  Socios gestores: responden de manera ilimitada por las obligaciones sociales y, además, tienen la facultad de administrar la sociedad y tomar las decisiones.  Socios comanditarios: solo responden hasta el monto de sus aportes y no participan en la gestión de la sociedad	Mínimo 1 socio gestor y 5 socios comanditarios. No existe un límite máximo de socios.
CAPITAL SOCIAL	El capital se divide en acciones, que son libremente negociables y se estructura en capital autorizado, suscrito y pagado. Al momento de constitución de la sociedad se debe suscribir al menos el 50% del capital autorizado y debe pagarse al menos 1/3 del valor de cada acción suscrita. Los 2/3 restantes se deberán pagar en un plazo máximo de un año.	El capital se divide en cuotas y debe pagarse en su totalidad al momento de la constitución de la sociedad.	El capital se divide en acciones y se estructura en capital autorizado, suscrito y pagado  La suscripción y pago del capital de este tipo de sociedad debe realizarse en las condiciones, proporciones y términos previstos en los estatutos o que determine la Asamblea General de Accionistas. En cualquier caso, el término para el pago no puede exceder de 2 años, - contado desde la fecha de constitución para el pago del capital suscrito inicial-.	El capital aportado por los socios comanditarios se divide en cuotas. Se deben pactar en los estatutos la forma y el plazo para realizar el pago de capital.  Los aportes de los socios gestores se dividen en partes de interés.	El capital de los socios comanditarios se divide en acciones. Se estructura en capital autorizado, suscrito y pagado. Al momento de constitución de la sociedad se debe suscribir al menos el 50% del capital autorizado y debe pagarse al menos 1/3 del valor de cada acción suscrita. Los 2/3 restantes se deberán pagar en un plazo máximo de un año.
RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS	Limitada al monto de sus aportes, salvo que la sociedad se utilice para realizar fraude a la ley o terceros.	Limitada hasta el monto de sus aportes, salvo por obligaciones de carácter laboral y fiscal de la sociedad en donde se responde de manera solidaria con la sociedad.	Limitada al monto de sus aportes, salvo que la sociedad se utilice para realizar fraude a la ley o terceros.	Los socios gestores responden solidaria e ilimitadamente; mientras que los socios comanditarios responden hasta el monto de sus aportes, salvo por obligaciones de carácter laboral y fiscal de la sociedad en donde se responde de manera solidaria con la sociedad.	Los socios gestores responden solidaria e ilimitadamente; mientras que los socios comanditarios responden hasta el monto de sus aportes, salvo que la sociedad se utilice para realizar fraude a la ley o terceros.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



PROCESO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD Y UNA SUCURSAL DE SOCIEDAD EXTRANJERA.

# PASOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD EN COLOMBIA

Pasosy documentación requerida REQUERIDOS	
Paso1 Verificación del Nombre de la Sociedad:	
1	Verifique que el nombre elegido para la sociedad no se encuentre inscrito o registrado a nombre de otra persona en cualquier cámara de comercio del país (verificación de homonimia). La consulta de la homonimia deberá realizarla en la página web <a href="http://www.rues.org.co">www.rues.org.co</a> siguiendo las instrucciones señaladas en la misma.
Paso2 Preparación de Documentos:	
1	Escritura Pública o Documento Privado: Prepare la escritura pública de constitución que debe contener los requisitos exigidos por el artículo 110 del Código de Comercio. Si la sociedad se constituye mediante documento privado, asegúrese de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 1014 de 2006 y el Decreto 4463 de 2006.
2	Formularios RUES: Adquiera y diligencie los formularios del Registro Único Empresarial y Social (RUES) y sus anexos. Estos se pueden obtener en cualquiera de las sedes de la Cámara de Comercio de Cartagena, seccionales, puntos de atención, o a través del siguiente enlace: <a href="#">Formulario RUES</a> .
3	Cartas de aceptación: Adjunte cartas de aceptación de las personas nombradas en los cargos de representantes legales, miembros de junta directiva y revisores fiscales (si lo tienen) indicando el número del documento de identidad y la fecha de expedición de estos, por cada uno de los involucrados. El modelo de carta de aceptación la encontrará en el anexo No. 4 de esta guía.  Así mismo, junto con las cartas de aceptación, remita una copia de los documentos de identidad de las personas nombradas en cada uno de los cargos antes mencionados, según corresponda. En caso de que, la persona que acepta el cargo sea extranjero, deberá aportar copia de su cédula de extranjería colombiana si es residente en el país o de su pasaporte si residen en el exterior.
4	Declaración de emprendimientos sociales: Adjunte la declaración de emprendimientos sociales. El modelo de declaración de emprendimientos sociales la encontrará en el anexo No. 5 de esta guía
5	Carta de responsabilidades tributarias: Adjunte carta de responsabilidades tributarias. El modelo de carta de responsabilidades tributarias la encontrará en el anexo No. 6 de esta guía
	Formulario de registro de situación de control: Si la sociedad es controlada por una persona natural, adjunte el formulario de registro de situación de control.
	Formulario de Identificación de Accionistas: Incluya el formulario de identificación de accionistas. En caso de que, algún accionista sea una empresa nacional o del exterior, se deberá anexar un certificado de existencia y representación legal del accionista o algún documento equivalente que, de cuenta que el accionista existe y que quien lo representante legalmente para efectos de constituir la sociedad tiene suficientes poderes para hacerlo.
Paso3 Pago y registro	
	Una vez cuente con todos los documentos
	Efectúe el pago del derecho de matrícula correspondiente a la sociedad. Si se acoge a la Ley 1780 de 2016, este pago puede estar exento. Realice también el pago por cada establecimiento de comercio que se vaya a registrar
	Pague el impuesto de registro, cuya cuantía es equivalente al 0,7% del valor del capital social de la sociedad.
	La Cámara de Comercio cobrará una tarifa por cada certificado de existencia y representación legal que solicite.

## ! IMPORTANTE

Mientras la sociedad esté matriculada y no se esté disuelta y en estado de liquidación deberá realizar la renovación de su matrícula mercantil y la de sus establecimientos de comercio entre el 1° de enero y el 31 de marzo de cada año. El incumplimiento de esta obligación le acarreará sanciones económicas por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio hasta por diecisiete (17) SMMVL.

Este trámite podrá llevarlo a cabo de manera electrónica por intermedio de la página web de la cámara de comercio:



## 📄 NOTAS

Las tarifas de los registros y trámites que se adelantan ante las cámaras de comercio del país y expedidas por CONFECAMARAS se encuentran en el anexo No. 1 de esta guía.

Todos los documentos que sean emitidos en el exterior (v.gr. certificado de existencia y representación legal del accionista, poder especial para constituir la sociedad), salvo por las cartas de aceptación y los formularios, deben estar firmados, notariados y apostillados -si son otorgados en un país miembro de la Convención de la Haya sobre la apostilla – o legalizados ante el consulado de Colombia en el exterior y, en idioma español.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

EN CASO DE APERTURA DE UNA

# SUCURSAL DE SOCIEDAD EXTRANJERA EN CARTAGENA

En Colombia, se considera sociedad extranjera aquella constituida conforme a la ley de otro país y con domicilio principal en el exterior. Cuando una de estas sociedades desea realizar negocios permanentes en Colombia, debe establecer una sucursal con domicilio en el territorio nacional, cumpliendo los requisitos del artículo 471 del Código de Comercio.

Para constituir, una sucursal de sociedad extranjera en Colombia, se deberá realizar el proceso de registro correspondiente ante el registro mercantil. En este sentido, se deberán presentar los siguientes documentos ante la cámara de comercio:

## 1. → 2. → 3.

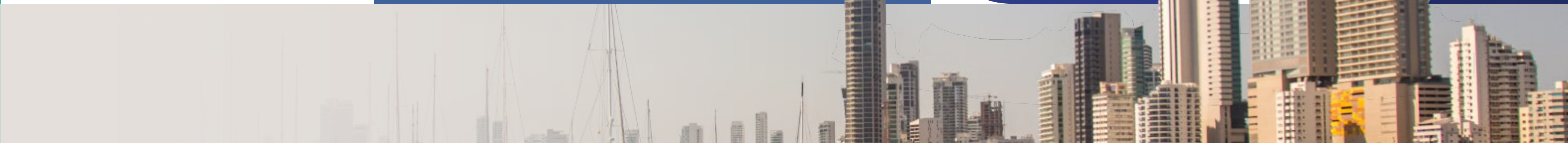
Escritura pública mediante la cual se protocoliza en una notaría del lugar elegido para su domicilio en el país, (i) copias auténticas del documento de fundación, estatutos, resolución o acto que acordó el establecimiento de la sucursal en Colombia, se establecen los estatutos o reglas de funcionamiento de la sucursal y sus representantes en el país, (ii) los documentos que acrediten la existencia de la sociedad matriz y la capacidad de sus representantes para constituir la sucursal (v.gr. certificado de existencia y representación legal o documento equivalente y estatutos de la sociedad matriz).

Es importante mencionar que, en la resolución de apertura de la sucursal se deben establecer entre otros asuntos de la entidad:

Negocios u objeto.  
Capital asignado.  
Domicilio.  
Término de duración.  
Representante legal, sus facultades y limitaciones.

Certificado de existencia y representación legal o documento equivalente que acredite la existencia de la sociedad matriz extranjera. Debe ser expedido por la autoridad competente del país donde la matriz está constituida.

Poder a un representante legal, el cual suele estar en el mismo documento en el que se decide abrir la sucursal en Colombia. En todo caso, se debe tener en cuenta que, la sociedad matriz debe otorgar un poder a una persona natural o jurídica para que actúe en su nombre en Colombia. De esta manera, la sociedad matriz tendrá una representación legal en el país que pueda gestionar sus negocios en territorio colombiano y actuar ante las autoridades.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



REGISTRO DE

# INVERSIÓN EXTRANJERA

Se considera inversión extranjera en Colombia la inversión de capital del exterior en el territorio colombiano, incluidas las zonas francas colombianas, por parte de personas no residentes en Colombia (Decreto 2080 de 2000, art. 1).

La inversión extranjera directa en Colombia puede efectuarse mediante (Decreto 2080 de 2000, art. 5):

1.

La importación de divisas libremente convertibles para inversiones en moneda nacional;

2.

La importación de bienes tangibles tales como maquinaria, equipos u otros bienes físicos, aportados al capital de una empresa como importaciones no reembolsables.

3.

Igualmente, los bienes internados a zona franca y que se aportan al capital de una empresa localizada en dicha zona.

4.

El aporte en especie de activos intangibles al capital de una empresa, tales como contribuciones tecnológicas, marcas y patentes de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos, susceptibles de amortización o depreciación de acuerdo con las normas contables colombianas.

5.

Recursos en moneda nacional con derecho a ser remitidos al inversionista de capital del exterior derivados de operaciones de cambio obligatoriamente canalizables a través del mercado cambiario, así como las regalías derivadas de contratos debidamente registrados.

6.

Recursos en moneda nacional provenientes de operaciones locales de crédito celebradas con establecimientos de crédito destinadas a la adquisición de acciones realizadas a través del mercado público de valores.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



REGISTRO DE

# INVERSIÓN EXTRANJERA

La inversión extranjera en Colombia debe cumplir con las obligaciones de canalización y registro previstas en el régimen de cambios internacionales (artículo 2.17.2.5.1.1 del Decreto 1068 de 2015 y el capítulo 7 de la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 del Banco de la República), teniendo en cuenta lo siguiente:

Si la inversión implica canalización de divisas (transferencia de dinero a través de un intermediario del mercado cambiario), el registro lo hace automáticamente el intermediario con la declaración de cambio, sin que el inversionista deba hacer trámites adicionales.

Si los fondos ingresan por cuenta de compensación, el reporte se realiza mediante el Informe de Movimientos de Cuenta de Compensación, presentado electrónicamente en el Sistema de Información Cambiaria del Banco de la República.

Si no hay canalización de divisas, el inversionista debe registrar la operación directamente transmitiendo la declaración de cambio a través del mismo sistema.

Asimismo, si el inversionista deja de ser titular de la inversión, esta debe cancelarse o sustituirse en el Sistema de Información Cambiaria dentro de los seis (6) meses siguientes a la operación que generó el cambio.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

MARCO LEGAL VIGENTE PARA LA

# CREACIÓN FORMAL DE UNA EMPRESA EN COLOMBIA

Código de Comercio (Ley 410 de 1971) – Artículo 110: Establece los requisitos para la constitución de una sociedad en Colombia.

Código de Comercio – Artículo 471: Requisitos para que una sociedad extranjera abra una sucursal en Colombia.

Decreto 1068 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda) - Regula el régimen de inversión extranjera incluyendo las obligaciones de registro y canalización de divisas.

Ley 1258 de 2008 - Crea y regula la sociedad por acciones simplificadas.

Ley 2069 de 2020 – Conocida como la ley de emprendimiento, promueve la creación y formalización de sas.

Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 del 12 de septiembre de 2023 del Banco de la República - Detalla los procedimientos y reportes que deben realizar los inversionistas extranjeros a través del Sistema de Información Cambiaria.

Ley 2119 de 2021 - Promueve el empleo y el emprendimiento juvenil, otorgando incentivos como la exención de la matrícula mercantil para empresas creadas por jóvenes emprendedores.





## Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Secretaría de **Hacienda Distrital**

La Alcaldía de Cartagena es el centro de la administración de la "Ciudad Heroica", **un faro en el Caribe colombiano.**

Ubicada estratégicamente en el corazón de la ciudad amurallada, esta entidad lidera la gestión para preservar el patrimonio histórico y cultural de Cartagena, al tiempo que impulsa el desarrollo sostenible y la calidad de vida de sus habitantes. Es el eje que equilibra la majestuosidad de su pasado con la visión de un futuro próspero y equitativo para todos los cartageneros.

Conoce más en [cartagena.gov.co](https://cartagena.gov.co)





GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 3

## OBLIGACIONES TRIBUTARIAS



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# IMPUESTOS EN COLOMBIA

De manera general, las obligaciones tributarias en Colombia pueden clasificarse en tres niveles: Nacionales, Departamentales y Distritales o Municipales. A continuación, presentamos un resumen de los principales impuestos en Colombia:

Nacionales	Departamentales	Distritales o Municipales
<ul style="list-style-type: none"><li>●Impuesto sobre la renta y complementarios.*</li><li>●Impuesto al Valor Agregado (IVA)</li><li>●Gravamen a los Movimientos Financieros. (GMF)</li><li>●Impuesto al patrimonio.</li><li>●Impuesto al consumo.</li><li>●Impuesto sobre plásticosde un solo uso.</li><li>●Impuesto a las bebidas ultra procesadas azucaradas (IBUA en adelante) y el impuesto a los productos comestibles ultra procesados industrialmente y/o con alto contenido de azúcares añadidos, sodio o grasas saturadas</li><li>●Impuesto de Timbre Nacional.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●Impuesto de Registro.</li><li>●Impuesto sobre Vehículos Automotores.</li><li>●Estampillas Departamentales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>●Impuesto de Industria y Comercio (ICA)</li><li>●Impuesto predial.***</li><li>●Sobretasa a la gasolinay/o APM.</li><li>●Impuesto de Publicidad Exterior Visual.</li><li>●Impuesto de Delineación Urbana.</li><li>●Estampillas Municipales, entre otros.</li></ul>

Al momento de estructurar una inversión es muy importante analizar el impacto de los impuestos aplicables, así como los trámites formales que deben realizarse de forma previa al cumplimiento de las obligaciones y el plazo para cumplir con éstas.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (“DIAN”) es una entidad adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Se constituyó como Unidad Administrativa Especial, mediante Decreto 2117 de 1992, cuando el 1° de junio del año 1993 se fusionó la Dirección de Impuestos Nacionales (DIN) con la Dirección de Aduanas Nacionales (DAN). La jurisdicción de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales comprende el territorio nacional.

La DIAN “tiene como objeto coadyuvar a garantizar la seguridad fiscal del Estado colombiano y la protección del orden público económico nacional, mediante la administración y control al debido cumplimiento de las obligaciones tributarias, aduaneras, cambiarias, los derechos de explotación y gastos de administración sobre los juegos de suerte y azar explotados por entidades públicas del nivel nacional y la facilitación de las operaciones de comercio exterior en condiciones de equidad, transparencia y legalidad” (DIAN, 2017).

## ¿CÓMO OBTENER EL RUT?

Para obtener el Registro Único Tributario (“RUT”), lo primero que debe hacer la persona natural o jurídica es obtener una cita a través del siguiente enlace:



Este trámite se puede realizar de forma virtual o presencial, de acuerdo con la disponibilidad de citas. La persona natural y/o el representante de la persona jurídica deberá acercarse el día en que su cita sea asignada a las oficinas de la DIAN o conectarse a la sesión virtual. En este apartado se aclaran los requisitos y pasos a seguir para la obtención del RUT de las personas naturales y jurídicas.





- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
  - ★ Impuestos en Colombia
  - ★ ¿Cómo obtener el RUT?
  - ★ ¿Cómo actualizar el RUT?
  - ★ Certificado sobre situación tributaria
  - ★ Impuesto de timbre Nacional
  - ★ Exenciones tributarias del departamento de Bolívar
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos



PERSONA NATURAL

# ¿CÓMO OBTENER EL RUT?

En la cita ante la DIAN, lo atenderán y le ayudarán con el diligenciamiento de la información requerida y, si tiene toda la documentación requerida, le entregarán su RUT en aproximadamente 30 minutos. Una vez cuente con la inscripción en el RUT y active su usuario en el portal de la DIAN, podrá cumplir con sus obligaciones formales ante la DIAN

Ciudadano Colombia			
Tipo de solicitante o modalidad	Documentos requeridos	Término	Valor
Ciudadano Colombiano	Fotocopia de la cédula de ciudadanía, con exhibición del original.	1 día	Totalmente gratuito
A través de un apoderado	Fotocopia del documento de identidad del poderdante.  Poder general o poder especial.  Documento de identidad del apoderado, con exhibición del original.	1 día	Totalmente gratuito
Inversionistas no residentes ni domiciliados en Colombia titulares de inversiones de capital del exterior de portafolio	Fotocopia del documento de identidad del representante legal del administrador de la inversión en Colombia, con exhibición del original.  Certificación expedida por el representante legal del administrador de la inversión en Colombia donde informe el número de identificación en el exterior, país de origen y nombres y apellidos o razón social del inversionista de portafolio, según sea el caso.	1 día	Totalmente gratuito

Inversionista extranjero			
Tipo de solicitante o modalidad	Documentos requeridos	Término	Valor
Inversionista extranjero, sin domicilio en Colombia	Copia física o digital del documento de identidad del inversionista extranjero.	1 día	Totalmente gratuito
A través de un apoderado	Copia del documento de identidad del inversionista extranjero.  Copia física o digital del poder otorgado por la persona natural en el exterior, en idioma español, debidamente apostillado o legalizado según sea el caso ante autoridad competente.  Copia física o digital del documento de identidad del apoderado del inversionista en Colombia, con exhibición del original.	1 día	Totalmente gratuito

Como se señaló previamente, en el caso de los ciudadanos colombianos que cuentan con cédula de ciudadanía, también se puede realizar el trámite directamente en la página web de la DIAN en este enlace:



Para más detalles de cómo obtener el RUT en línea, se puede consultar el siguiente enlace de la DIAN



Luego de llevar a cabo su inscripción en el RUT, bajo la modalidad presencial o virtual, será necesario que active su cuenta en la página web de la DIAN. Una vez su cuenta esté activa, podrá llevar a cabo todos los procesos de cumplimiento de obligaciones formales en materia tributaria, según corresponda.



VIDEO INSTRUCTIVO



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



PERSONA JURÍDICA

# ¿CÓMO OBTENER EL RUT?

En el caso de las personas jurídicas constituidas en la República de Colombia, en principio, la inscripción en el RUT se hará en el mismo momento en que se inscriba el acto constitutivo de la sociedad en el registro mercantil de la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad. No obstante, es posible que tenga que asistir a una cita ante la DIAN para llevar a cabo el trámite de obtención del RUT, siguiendo el mismo procedimiento de agendamiento de citas.

El RUT está reglamentado por el Decreto 1625 de 2016, Único en Materia Tributaria, y los requerimientos para llevar a cabo la inscripción en el RUT se encuentran en los artículos 1.6.1.2.1. y 1.6.1.2.31. A continuación, se encuentra un resumen de los requisitos que se deben cumplir:

Inversionista extranjero			
Tipo de solicitante o modalidad	Documentos requeridos	Término	Valor
Personas jurídicas y asimiladas	Copia física o digital del documento vigente mediante el cual se acredite la existencia y representación legal.  Para quienes no se encuentren obligados a registrarse ante la Cámara de Comercio, el documento deberá ser expedido por la autoridad competente, con una fecha de expedición no mayor a un (1) mes.  Copia física o digital del documento de identidad del representante legal, con exhibición del original.  Cuando el trámite se realice a través de apoderado, copia física o digital del documento de identidad del apoderado con exhibición de este y copia física o digital del documento de identidad del poderdante.  Original del poder especial o copia física o digital simple del poder general, junto con la certificación de vigencia de este expedida por el notario.	1 día	Totalmente gratuito
En caso de inversionistas extranjeros (personas jurídicas), sin domicilio en Colombia, obligados a cumplir deberes formales.	Copia física o digital del documento mediante el cual se acredite la existencia y representación legal, con exhibición del original, en idioma español, debidamente apostillado o legalizado según sea el caso ante autoridad competente.  Cuando el documento de que trata el presente numeral no contenga la información del país de residencia fiscal de la sociedad o entidad extranjera, el número de identificación tributaria otorgado en esa jurisdicción o el que haga .sus veces, el domicilio principal, actividad económica, código postal, números telefónicos y correo electrónico, así deberá informar el representante legal para efectos del Registro Único Tributario -RUT, mediante certificación en idioma español o documento traducido por traductor oficial certificado en Colombia.  Copia física o digital del poder otorgado por el representante legal de la sociedad en el exterior, en idioma español debidamente apostillado o legalizado según sea el caso ante autoridad competente.  Copia física o digital del documento de identidad del apoderado del inversionista en Colombia, con exhibición del original.  Cuando el trámite se realice a través de apoderado diferente al relacionado anteriormente, copia física o digital del documento de identidad del apoderado con exhibición de este y copia física o digital del documento de identidad del poderdante, junto con carta de aceptación del poder del apoderado especial que quedará inscrito como tal en el RUT.  Original del poder especial o copia física o digital simple del poder general, junto con la certificación de vigencia de este expedida por el notario, cuando el poder general tenga una vigencia mayor de seis (6) meses.	1 día	Totalmente gratuito





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# ¿CÓMO ACTUALIZAR EL RUT?

El proceso de actualización del RUT puede realizarlo en línea si está registrado en la plataforma de servicios de la DIAN, para lo cual deberá ingresar los datos con los cuales se registró. Para instrucciones más específicas, se puede consultar el siguiente enlace de la DIAN



Sin embargo, hay ciertas actualizaciones que se deben llevar a cabo de forma presencial en las oficinas de la DIAN, luego de agendar una cita de atención presencial, para lo cual deberá llevar los documentos mencionados en el punto 2.1.2. y los demás que exija la ley para llevar a cabo la actualización.

Certificado de acreditación de residencia fiscal

El certificado de acreditación de residencia fiscal es un documento expedido por la DIAN a las personas naturales y jurídicas que lo soliciten para fines tributarios. Con este documento, es posible acreditar en el exterior que la persona titular del certificado tiene su residencia fiscal en Colombia por el período gravable solicitado y evitar de esta manera la doble imposición.

De acuerdo con la Resolución 00026 del 22 de abril de 2019 de la DIAN, los siguientes son los requisitos para que una persona natural o jurídica solicite los certificados de acreditación de residencia fiscal:

1. Podrán solicitar la Certificación de Acreditación de Residencia Fiscal, todas las personas naturales o jurídicas, que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 10 y 12-1 del Estatuto Tributario, según sea el caso, y que deban acreditar ante administraciones tributarias de otros países su residencia fiscal en Colombia.

2. Únicamente se otorgará la Certificación de Acreditación de Residencia Fiscal por períodos gravables anuales.

3. No se podrán solicitar certificaciones de más de cinco años de antigüedad, contados a partir del año de presentación de la solicitud del certificado.

4. Requisitos persona natural nacional:

- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
- En caso de que el solicitante actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona autorizada para realizar el trámite.
- Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
- Es posible que deba adjuntar otros documentos en dependencia de su situación particular, si son solicitados por la DIAN.



## ! REQUISITOS PERSONA NATURAL EXTRANJERA:

1. Fotocopia de la Cédula de Extranjería o documento de identidad.
2. Fotocopia de la hoja principal del pasaporte y hoja de la visa de trabajo para Colombia vigente para el año solicitado.
3. En caso de que el solicitante actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona apoderada para realizar el trámite.
4. Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
5. Opcionalmente, para mayor celeridad del trámite, la persona natural extranjera podrá adjuntar el certificado de movimientos migratorios, el cual es expedido por Migración Colombia.

## ! REQUISITOS PERSONA JURÍDICA NACIONAL:

1. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal de la empresa.
2. En caso de que el Representante Legal de la empresa actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona apoderada para realizar el trámite.
3. Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal, con vigencia no mayor a noventa (90) días.
5. En el caso de entidades cuya representación legal se certifique con documentos diferentes a los emitidos por las Cámaras de Comercio, estos deberán ser expedidos por la respectiva autoridad competente y aportados por el solicitante



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR EL

# CIUDADANO PARA SER RESIDENTE FISCAL EN COLOMBIA

Criterio aplicable a nacionales y extranjeros:

Permanecer continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario incluyendo días de entrada y salida del país, durante un periodo cualquiera de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario consecutivos, en el entendido que, cuando la permanencia continua o discontinua en el país recaiga sobre más de un año o periodo gravable, se considerará que la persona es residente a partir del segundo año o periodo gravable.

Encontrarse, por su relación con el servicio exterior del Estado colombiano o con personas que se encuentran en el servicio exterior del Estado colombiano, y en virtud de las convenciones de Viena sobre relaciones diplomáticas y consulares, exentos de tributación en el país en el que se encuentran en misión respecto de toda o parte de sus rentas y ganancias ocasionales durante el respectivo año o periodo gravable.



Criterio aplicable a nacionales:

Ser nacionales y que durante el respectivo año o periodo gravable:

a) Su cónyuge o compañero permanente no separado legalmente o los hijos dependientes menores de edad tengan residencia fiscal en el país; o,

b) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos sean de fuente nacional; o,

c) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus bienes sean administrados en el país; o,

d) El cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se entiendan poseídos en el país; o,

e) Habiendo sido requeridos por la Administración Tributaria para ello, no acrediten su condición de residentes en el exterior para efectos tributarios; o,

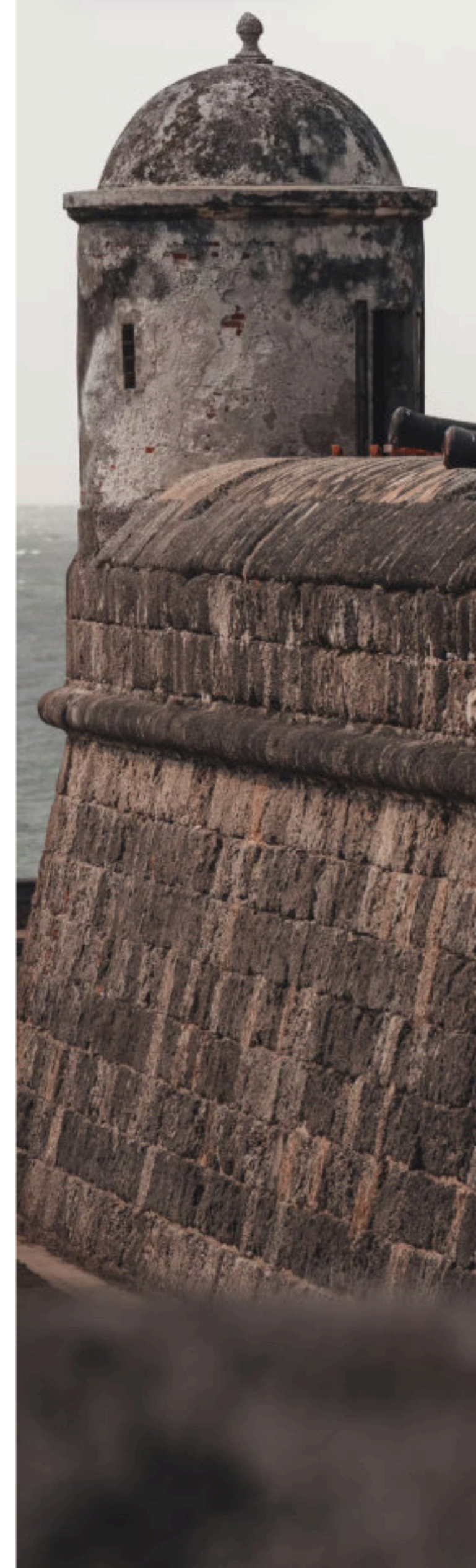
f) Tengan residencia fiscal en una jurisdicción calificada por el Gobierno Nacional como paraíso fiscal.

En todo caso, las personas naturales nacionales, no serán residentes fiscales, los nacionales que cumplan con alguno de los criterios de la última sección del cuadro anterior, pero que reúnan una de las siguientes condiciones:

1. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos anuales tengan su fuente en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio,
2. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se encuentren localizados en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio.

## CERTIFICADO SOBRE SITUACIÓN TRIBUTARIA

Es el documento por medio del cual la DIAN certifica la naturaleza y cuantía de las rentas e impuestos pagados o retenidos en el país, por el período gravable indicado en el mismo, especificando si está o ha estado sujeto a los impuestos sobre la renta y/o patrimonio en Colombia. Este certificado lo solicitan aquellas personas que deban acreditar ante otros países la naturaleza y cuantía de los impuestos pagados en Colombia.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

## REQUISITOS PERSONA NATURAL Y EXTRANJERA CON DOMICILIO EN COLOMBIA:

- ★ Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía o documento de identidad.
- ★ En caso de que el solicitante actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona autorizada para realizar el trámite.
- ★ Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.

## REQUISITOS PERSONA NATURAL Y EXTRANJERA SIN DOMICILIO EN COLOMBIA:

- ★ Fotocopia del documento de identidad.
- ★ En caso de que el solicitante actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona apoderada para realizar el trámite. Se deberá adjuntar la respectiva apostilla en caso de que el poder sea otorgado en el exterior.
- ★ Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
- ★ La totalidad de los certificados que le hayan sido expedidos en los que consten las retenciones en la fuente que le fueron practicadas en el país durante el año para el cual solicita la respectiva Certificación sobre Situación Tributaria.

## PERSONA JURÍDICA NACIONAL:

- ★ Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal de la empresa.
- ★ En caso de que el Representante Legal de la empresa actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona apoderada para realizar el trámite.
- ★ Certificado de Cámara de Comercio y/o Representación Legal, con vigencia no mayor a noventa (90) días.
- ★ Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
- ★ En el caso de entidades cuya representación legal se certifique con documentos diferentes a los emitidos por las Cámaras de Comercio, estos deberán ser expedidos por la respectiva autoridad competente y aportados por el solicitante.

## PERSONA JURÍDICA EXTRANJERA

- ★ Fotocopia del documento de identidad del Representante Legal de la empresa.
- ★ En caso de que el solicitante actúe a través de un tercero, se requerirá de poder para adelantar el trámite, el cual deberá ser aportado con la copia de la Cédula de Ciudadanía de la persona apoderada para realizar el trámite. Se deberá adjuntar la respectiva apostilla en caso de que el poder sea otorgado en el exterior.
- ★ Para reclamar el certificado en nombre del solicitante se requerirá de poder o autorización simple que así lo acredite.
- ★ Original del documento equivalente al certificado de existencia y representación legal de la empresa.
- ★ La totalidad de los certificados que le hayan sido expedidos en los que consten las retenciones en la fuente que le fueron practicadas en el país durante el año para el cual solicita la respectiva Certificación sobre Situación Tributaria.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



IMPUESTO DE

# TIMBRE NACIONAL

DECRETO

## 175 DE 2025



EL IMPUESTO DE TIMBRE FUE MODIFICADO TEMPORALMENTE EN COLOMBIA, ESTABLECIÉNDOSE UNA TARIFA DEL 1% APLICABLE DESDE EL 22 DE FEBRERO DE 2025, Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Este gravamen que se causa por el otorgamiento de instrumentos públicos y documentos privados que contengan obligaciones, siempre que cumplan con requisitos de cuantía (6.000 UVT, COP 298.794.000 para el año 2025) y las calidades de los intervinientes. Están gravados los instrumentos públicos y documentos privados que contengan la creación, modificación, extensión o extinción de obligaciones. Es importante tener en cuenta que el artículo 530 del Estatuto Tributario enumera 56 documentos, operaciones y actos exentos del impuesto de timbre.



## NOTARÍAS Y PODERES

Para la adquisición de un inmueble, en legal y debida forma, se requiere otorgar una Escritura Pública ante Notario Público, documento que a su vez debe ser objeto de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En caso de estar fuera del país, es posible otorgar un poder especial para que una persona que se encuentre en el territorio nacional (Cartagena, Colombia) suscriba en nombre del comprador la Escritura Pública de Compra del inmueble seleccionado.

El poder debe contener los siguientes elementos esenciales, según la normativa colombiana, específicamente el Estatuto de Registro y el Estatuto Notarial, estos elementos son:

- ★ Identificación completa de las personas que intervienen. Por un lado, está el mandante, quien es la persona que otorga el poder para que el mandatario (persona que recibe la instrucción) ejecute un determinado encargo, que para este caso es el de suscribir la Escritura Pública a favor o en nombre del mandante.
- ★ En el poder además se deberá identificar la persona o sociedad quien es la vendedora del inmueble
- ★ Identificación completa del inmueble. En el poder se deberán incorporar los datos del bien inmueble objeto de adquisición, esto incluye la dirección, matrícula inmobiliaria, linderos y título de adquisición antecedente.

- ★ Indicar las facultades del mandante. Es fundamental indicar las facultades que tendrá la persona encargada de suscribir la Escritura Pública de adquisición del bien inmueble, esto es, precisar que esta persona tendrá la facultad de suscribir documentos, actos y contratos tendientes a la adquisición del inmueble a favor del mandatario.
- ★ Formalidad. El poder especial que se otorgue en el exterior deberá estar apostillado en la embajada colombiana ubicada en el respectivo país de origen para que tenga plenos efectos y validez jurídica en el territorio colombiano.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## GASTOS NOTARIALES

El otorgamiento de una Escritura Pública para la adquisición de un inmueble tiene unos costos denominados gastos notariales y éstos se calculan con base en el valor comercial del inmueble objeto de adquisición según lo establece el Estatuto Notarial.

La liquidación por concepto de gastos notariales la realiza la respectiva Notaría al momento de la suscripción o firma de la Escritura Pública.

La tarifa aplicable para el cálculo de los gastos notariales es para los actos con cuantía, como es el caso de la adquisición de un bien inmueble, la tarifa es del 3x1000.

POR EJEMPLO:

Para establecer el valor de los gastos notariales de la adquisición de un inmueble cuyo valor comercial es de

**COP \$ 300.000.000**

EL CÁLCULO SERÍA 3XVALOR DEL INMUEBLE/1000 = GASTOS NOTARIALES:



**3X300.000.000/1.000  
= 900.000**

Es preciso advertir de manera preliminar que, para otorgar una Escritura Pública en Colombia, se deben aportar los poderes, documentos de identidad, comprobantes fiscales como paz y salvo de predial y valorización.

## EXENCIONES TRIBUTARIAS DEL DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

Denominación	Impuesto	% de exención	Vigencia	¿Quiénes pueden hacer uso del beneficio?
CARTAGENA	Impuesto Predial e Impuesto de Industria y Comercio.	100%	2 a 10 años	Empresas nuevas que se localicen o relocalicen en Cartagena, dependiendo de la magnitud de la inversión y la generación de nuevos empleos directos.
	Impuesto de delineación	30% al 100%	De acuerdo con el presupuesto de la obra.	Empresas que construyan su sede en la ciudad
TURBANA	Impuesto de Industria y Comercio (ICA) y Predial Unificado	100%	Entre 5 y 10 años.	Nuevas inversiones que cumplan con los montos mínimos de inversión expresados en UVT y generen empleo directo local.
ARJONA	Nuevas inversiones de interés municipal	Hasta el 100%	Hasta 10 años.	Deben cumplir con requisitos del municipio de Arjona.
	Beneficios en ICA y Predial	100%	Entre 5 y 10 años.	Proyectos industriales, comerciales y de servicios
SANTA ROSA-NORTE DE BOLÍVAR	Impuesto predial	100%	10 años Hasta 10 años	Nuevas empresas que se establezcan en el Municipio de Santa Rosa - Bolívar.







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 4

## MARCO FISCAL Y TRIBUTARIO EN CARTAGENA DE INDIAS



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



TRIBUTACIÓN EN EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS (“DISTRITO DE CARTAGENA O CARTAGENA”)

# ESTATUTO TRIBUTARIO DEL DISTRITO DE CARTAGENA

El Acuerdo 107 del 14 de diciembre del 2022, compilado en el Decreto 0810 del 9 de junio del 2023, actualmente es el Estatuto Tributario de Cartagena D.T. y C., por el cual se compila y actualiza la normativa tributaria vigente.

## SECRETARÍA DE HACIENDA DE CARTAGENA

La Secretaría de Hacienda Distrital de Cartagena es la entidad encargada de administrar y gestionar la política económica y fiscal del Distrito, estableciendo las estrategias financieras que aseguren la consecución de los recursos económicos y su asignación entre las distintas dependencias de la Alcaldía, buscando promover las condiciones para el crecimiento y desarrollo económico, la competitividad de la ciudad y contribuir con un mayor nivel de bienestar social de la población de Cartagena.

## REGISTRO DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA EN EL DISTRITO DE CARTAGENA

El registro o inscripción en el Registro de Información Tributaria (“RIT”) se debe realizar ante la Secretaría de Hacienda, se encuentra regulada en el artículo 239 y 240 del Decreto 0810 del 2023 y constituye el mecanismo para la identificación, ubicación y clasificación de los contribuyentes, responsables, declarantes, agentes de retención y autorretención del Impuesto de Industria y Comercio y demás tributos Distritales sujetos a declaración y retención.

Asimismo, la información contenida en el RIT será utilizada para la administración de los demás impuestos administrados por la Secretaría de Hacienda del Distrito de Cartagena.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



Este registro deberá ser actualizado por los contribuyentes cuando haya cambios en la información registrada ante el Distrito, de acuerdo con el artículo 241 del Decreto 810 de 2023. Algunas de las actualizaciones consisten en cambios en la dirección de notificación, correo electrónico, cese de actividades o reporte de nuevos establecimientos de comercio y representante legal.

Descrito lo anterior, los pasos y recomendaciones a seguir por el empresario son:

ACERCARSE A LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y SOLICITAR UN FORMATO DE INSCRIPCIÓN PARA EL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

LUEGO DE HABER LLENADO EL FORMATO DE INSCRIPCIÓN EN SU TOTALIDAD, DEBERÁ ANEXAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1. CARTA DE SOLICITUD DE REGISTRO DE EMPRESA. SU CONTENIDO DEBE ESTAR CONFORMADO POR EL NOMBRE DE LA EMPRESA, NIT Y EL ASUNTO DE LA CARTA.

2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE CÁMARA DE COMERCIO

3. COPIA DEL RUT ACTUALIZADO.

4. COPIA DE LA CÉDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL.

DURACIÓN DEL TRÁMITE:  
AL MOMENTO DE RADICAR LA DOCUMENTACIÓN EN LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA, DEBERÁ ESPERAR ENTRE 5 Y 8 DÍAS HÁBILES MIENTRAS LO INSCRIBEN.

COSTO DEL TRÁMITE: **NO TIENE NINGÚN COSTO.**





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y

# COMPLEMENTARIO DE AVISOS Y TABLEROS

El impuesto de Industria y Comercio (“ICA”) se encuentra consagrado en el capítulo I del título II del Estatuto Tributario Distrital, específicamente entre los artículos 45 y 73. Es un gravamen que tiene como hecho generador la realización de actividades industriales, comerciales y de servicios en jurisdicción del Distrito de Cartagena.

Este tributo tiene una causación anual y su período gravable comprende el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada año. El ICA se liquida con base en los ingresos netos del contribuyente obtenidos durante cada año gravable del período, y deben ser declarados por parte del contribuyente en los plazos definidos por el Distrito de Cartagena.

Las tarifas de este tributo se encuentran en el Anexo de Tarifas de ICA de la presente guía.

El impuesto de avisos y tableros es complementario al de ICA y se encuentra consagrado entre los artículos 74 al 79 del capítulo III del Decreto 0810 del 9 de junio de 2023. Este tributo se causa cuando se realizan sus hechos generadores, el cual consiste específicamente en la colocación de vallas, avisos, tableros y emblemas en las vías públicas de Cartagena, en lugares públicos o privados visibles desde el espacio público. En adición, este tributo se causa para todos los establecimientos del contribuyente en todos los eventos relacionados con la colocación efectiva en alguna valla, aviso, tableros y emblemas y en la colocación de avisos y tableros en centros y pasajes comerciales; y/o la colocación de avisos en cualquier clase de vehículos u otro medio de transporte.

El impuesto de avisos y tableros se liquida teniendo como base gravable el impuesto de ICA del contribuyente, al cual se le aplica una tarifa del quince por ciento (15%).

Anualmente el Alcalde Mayor de Cartagena, en uso de sus facultades constitucionales y legales, expide el decreto mediante el cual establece las fechas de declaración y pago de Impuesto de ICA, Avisos y Tableros, Impuesto Predial Sobretasa Bomberil, Impuesto de Delineación, Tasa Pro-Deporte y Recreación, Sobretasa a la Gasolina y se dictan otras disposiciones.

Para el año 2025, el Decreto 1973 del 30 de diciembre de 2024 establece el calendario tributario para el Distrito de Cartagena. Se puede consultar su contenido en el siguiente enlace: [www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co) y en la siguiente ruta: Inicio, Transparencia, Decretos.

Para presentar la declaración de ICA, se deberá ingresar a la plataforma tributaria de la Secretaría de Hacienda del Distrito de Cartagena, la cual se encuentra en este enlace:





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



OTRAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN EL

# DISTRITO DE CARTAGENA

A continuación, se identifican algunas obligaciones tributarias que se consideran relevantes, en atención al objetivo informativo de la presente guía:

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

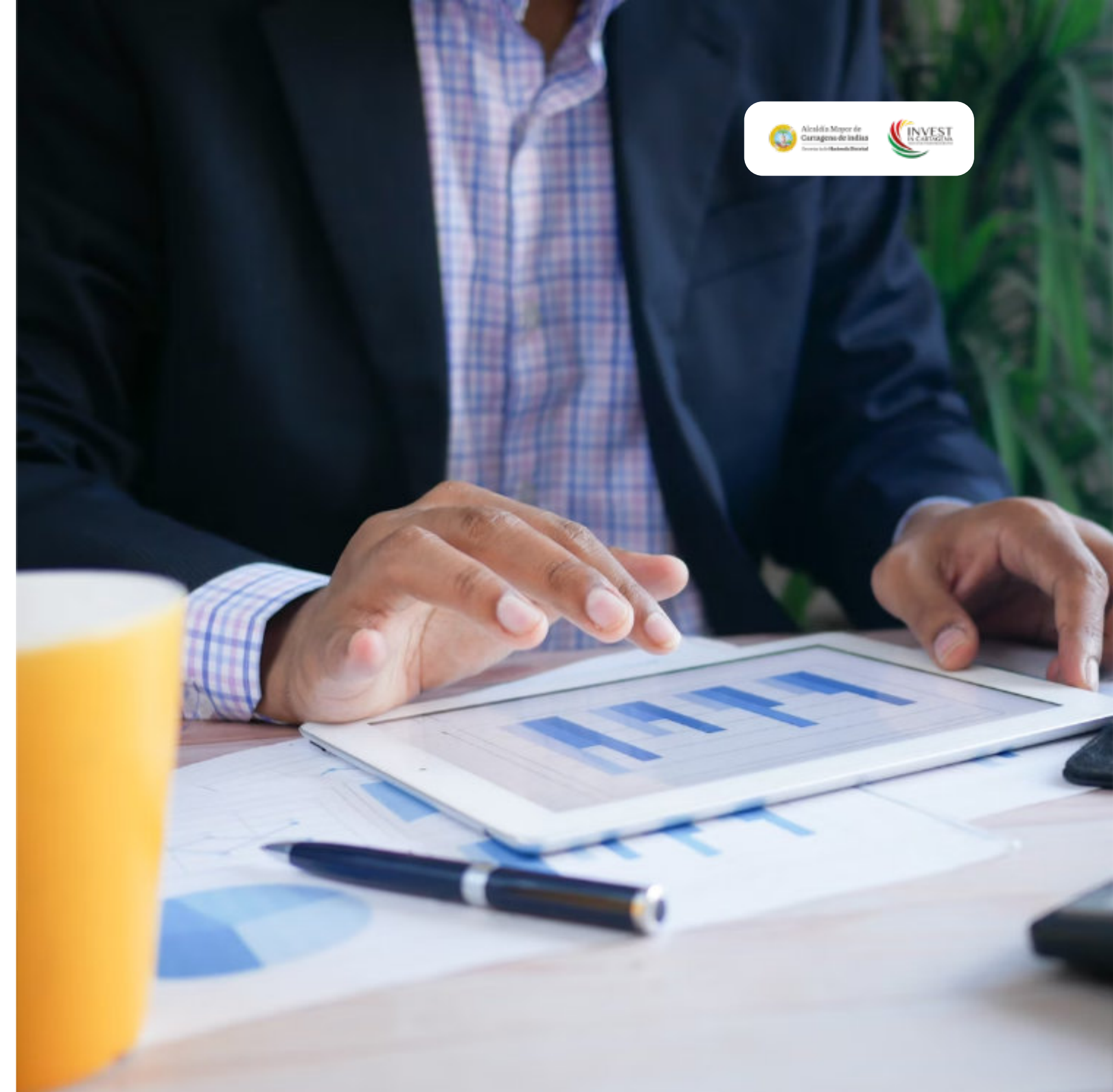
Es un tributo territorial de carácter real, consagrado entre los artículos 10 al 36 del Decreto 0810 del 9 de junio de 2023, que grava la propiedad de bienes raíces ubicados en la jurisdicción urbana y rural de Cartagena D. T. y C., del cual son responsables todos la persona natural o jurídica, propietaria, poseedor, usufructuaria de los mencionados predios.

Se resalta que el avalúo del predio, establecido por la autoridad catastral, constituye la base gravable sobre la cual se calculará el impuesto a pagar para cada vigencia, que es causado a 1 enero de cada año y es liquidado y facturado anualmente por la Secretaría de Hacienda Distrital.

## INFORMACIÓN EXÓGENA TRIBUTARIA

La Secretaría de Hacienda podrá establecer mediante Resolución Distrital la obligación de reportar información exógena a los sujetos pasivos definidos en el Estatuto Tributario de Cartagena, a los agentes de retención de los tributos administrados por la Secretaría de Hacienda, entre otros. Los plazos, contenido de la información, especificaciones técnicas y demás condiciones, serán establecidas en la Resolución en cuestión.

Para el año 2025 (año gravable 2024) la Secretaría de Hacienda de Cartagena mediante la Resolución 5971 del 11 de julio de 2025 consagra el contenido, las características técnicas, los plazos y los obligados a reportar la información exógena tributaria en el Distrito de Cartagena.







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 5

# GESTIÓN INMOBILIARIA



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



TRÁMITE DE

# REGISTRO INMOBILIARIO

El trámite de registro inmobiliario se refiere a la formalización de actuaciones que deben quedar debidamente inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria y reflejarse en el Certificado de Tradición de un inmueble.

Este proceso es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones y derechos sobre la propiedad.

Entre los actos sujetos a registro se incluyen las compraventas, usufructos, hipotecas y cualquier otro tipo de limitaciones y gravámenes que puedan afectar a un inmueble. Cada uno de estos actos requiere cumplir con ciertos requisitos legales y seguir un procedimiento específico.

Por ejemplo, las compraventas deben formalizarse mediante escritura pública ante notario, lo que posteriormente requiere su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En cambio, otros actos, como las correcciones de anotaciones, pueden tramitarse directamente ante las oficinas de registro.

En síntesis, el trámite de registro inmobiliario es un paso crucial en cualquier transacción o modificación de derechos sobre una propiedad, y su realización contribuye a la seguridad y estabilidad jurídica.

## CARTAGENA PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN

La valorización se refiere al aumento del valor de las propiedades como resultado de la ejecución de obras públicas o del desarrollo de una determinada área. Este aumento puede atribuirse a la construcción de nuevas vías, parques, redes de servicios públicos y otras infraestructuras que mejoran el valor del inmueble.

El paz y salvo de valorización es un documento que certifica que un inmueble no tiene saldos pendientes de pago de la contribución de valorización.

Obtención: Para obtener el paz y salvo por valorización, existen dos opciones: la solicitud presencial en las alcaldías locales 1, 2 y 3, o de forma virtual a través del siguiente enlace:



## PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL

El Impuesto Predial es un tributo municipal que grava los bienes inmuebles. Se calcula con base en el avalúo catastral del predio y varía según la categoría del inmueble y la tarifa establecida por la autoridad competente. Este impuesto es esencial para el desarrollo local, ya que contribuye al financiamiento de servicios y programas municipales.

Los propietarios de inmuebles son los responsables de pagar el Impuesto Predial. Este impuesto se aplica a todos los inmuebles y se cobra por el simple hecho de ser propietario de un inmueble.

Obtención: El paz y salvo del Impuesto Predial puede solicitarse de dos formas: de forma presencial en la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Cartagena de Indias o de forma virtual a través de los siguientes enlaces:





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## PAZ Y SALVO DE PLUSVALÍA

La plusvalía se refiere al aumento en el valor de los inmuebles debido a cambios normativos o acciones del gobierno que aumentan su potencial de desarrollo, y, en consecuencia, el valor del bien.

El paz y salvo de plusvalía es un comprobante que asegura que no existen saldos pendientes de pago de este impuesto. Al igual que la valorización, la plusvalía sólo es exigible cuando está debidamente registrada como gravamen en el Certificado de Tradición del inmueble.

OBTENCIÓN: PARA OBTENER EL PAZ Y SALVO POR PLUSVALÍA, DEBE SOLICITARSE DE FORMA PRESENCIAL EN LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS.

## PAZ Y SALVO PROPIEDAD HORIZONTAL

Las cuotas ordinarias y extraordinarias son contribuciones que deben pagar los propietarios de unidades privadas (apartamentos, locales comerciales, etc.) en un edificio o conjunto residencial para cubrir los gastos comunes y el mantenimiento de las zonas comunes.

Por lo anterior, el paz y salvo de propiedad horizontal únicamente debe solicitarse para los inmuebles sujetos a un régimen de propiedad horizontal, situación que puede verificarse en el Certificado de Tradición del bien.

OBTENCIÓN: ESTE DOCUMENTO DEBE SER SOLICITADO A LA PERSONA O ENTIDAD ENCARGADA DE ADMINISTRAR LA COPROPIEDAD.

DURACIÓN: LA DURACIÓN DEL PROCESO DEPENDERÁ DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS DE LA COPROPIEDAD.



La única información necesaria para obtener el paz y salvo es el número de matrícula inmobiliaria del inmueble y su código catastral.

En caso de transferencia de la propiedad, es imprescindible contar siempre con los paz y salvo. Esto implica que, antes de realizar el cambio de titularidad, deben cancelarse todos los saldos pendientes.

Por regla general, los paz y salvo no tienen costo alguno, ya que lo que se debe pagar es la valorización, el impuesto predial, la plusvalía, entre otros.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



GENERALIDADES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

# ESTUDIO DE TÍTULOS

El estudio de títulos es una debida diligencia acerca del estado del inmueble objeto de adquisición en cuanto a la cadena de tradición, esto es, quienes han sido los propietarios anteriores; el estado de libertad, esto es, que sobre el bien no se hayan inscrito medidas cautelares, embargos, hipotecas, o procesos judiciales; la revisión, validación y verificación de los títulos registrados con anterioridad, la validación de si existen deudas por concepto de impuestos, así como una comprobación de los elementos de identificación del inmueble, folio de matrícula, linderos y áreas.

La ejecución de un estudio de títulos debe realizarse por parte de un abogado titulado, preferiblemente con énfasis o especialista en derecho inmobiliario, urbanístico o de la construcción.

Los documentos generales que se deben solicitar para la ejecución del estudio de títulos son:

- ★ Certificado de Tradición
- ★ Escrituras Públicas Registradas
- ★ Ficha Catastral
- ★ Facturas de pago del impuesto predial
- ★ En caso de que en el folio de matrícula inmobiliaria se hayan registrado demandas, embargos, cobros por concepto de impuestos, valorizaciones o plusvalías, se deberá solicitar copia de estos.

## SOLICITUD DE DOCUMENTOS:

La solicitud del Certificado de Tradición se puede realizar en línea con el número de Folio de Matrícula Inmobiliaria en la página de la Superintendencia de Notariado y Registro. El costo del certificado es del

COP \$19.200

REALICE  
AQUÍ

Las Escrituras Públicas se solicitan directamente en las Notarías del Municipio donde fueron otorgadas, para el caso de Cartagena hay siete (7) Notarías. Los costos de las copias varían dependiendo del número de páginas que tenga la Escritura Pública.

La Ficha Catastral se puede solicitar a la entidad que administra el Catastro para el Distrito de Cartagena, que es una asociación entre privados u el Distrito de Bogotá, el trámite se puede realizar en línea.

REALICE  
AQUÍ

Las facturas de impuesto predial se solicitan ante la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cartagena y en línea a través de su página web sin costo:

REALICE  
AQUÍ





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



DUE DILIGENCE

# DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Al momento de la adquisición de un inmueble, es fundamental realizar una debida diligencia sobre las licencias urbanísticas del bien que se pretende adquirir.

En caso de inmuebles nuevos se deberá verificar el estado de la licencia urbanística del proyecto, esto es, en caso de que el proyecto inmobiliario aún no esté en fase de construcción, se deberá indagar sobre si se ha radicado alguna solicitud de licencia y conocer el detalle de esa radicación.

En este evento, es recomendable verificar las condiciones urbanísticas del predio donde se va a ejecutar la obra con la finalidad de prever riesgos relacionados con una eventual negativa de una licencia que pueda afectar el desarrollo del proyecto.

Para realizar esta validación, se podrá solicitar un concepto de norma urbanística ante alguna de las dos (2) curadurías que hay en el Distrito de Cartagena o ante la Secretaría de Planeación del Distrito.

Este trámite puede tener un costo si se tramita en una curaduría, sin embargo, si se solicita al Distrito, el trámite es gratuito y solo se deberá aportar la dirección del inmueble.

En caso de que el inmueble o el proyecto se encuentre en fase de construcción o ya esté construido, se deberá solicitar una copia de la licencia o licencias urbanísticas aprobadas para el proyecto, esto, bajo el entendido de que las licencias urbanísticas son un requisito previo para ejecutar las acciones de urbanizar y construir.

Dentro de la validación que se debe ejecutar a la licencia urbanística o al concepto de norma urbanística está; i) el uso del suelo autorizado; ii) el número de bienes privados aprobados; iii) las áreas de los bienes privados y que esto coincida con lo ofrecido por el proyecto o el constructor; iii) que el inmueble no tenga declaratoria de bien de interés cultural.

La solicitud de la copia de la licencia urbanística no tiene costo y se solicita ante la respectiva curaduría urbana con el número de radicado de la licencia, este número se encuentra en la valla que debe publicar el responsable de la licencia en un lugar visible donde se está ejecutando la obra. Es una obligación del responsable de la licencia tener publicada y visible la valla con la información de la licencia<sup>1</sup>.

SISTEMA DE VENTA DIRECTO (COMPRVENTA, AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES PARA VIVIENDA) E INDIRECTO (SISTEMA FIDUCIARIO).



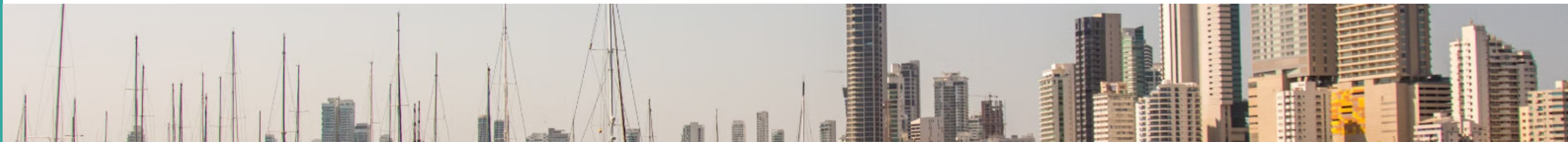
<sup>1</sup> Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 del 2015



Existen dos (2) sistemas de comercialización de inmuebles, estos son, el sistema de venta directa y el sistema de venta indirecta.

El sistema de venta directa es aquel a través del cual el constructor o propietario del proyecto negocia directamente con los compradores y suscriben inicialmente un contrato de promesa de compraventa donde se establecen las condiciones generales del negocio y se definen formas de pago y entrega material y jurídica del inmueble (Escritura Pública + Registro).

El constructor o propietario del proyecto que desee ejecutar la comercialización a través de la venta directa deberá cumplir con unas obligaciones definidas en la norma colombiana<sup>1</sup>, esencialmente debe registrarse como enajenador de vivienda cuando vaya a comercializar más de cinco (5) inmuebles.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



Así mismo, deberá realizar una radicación de documentos para el caso de que el enajenador vaya a comercializar más de cinco (5) vivienda, en este caso, el interesado en adelantar planes de vivienda, esto es, en adelantar actividades de anuncio, promoción construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, está obligado a radicar los siguientes documentos, quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, ante la instancia municipal o distrital encargada de ejercer el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles: i) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses; ii) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato; iii) La licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas; iv) El presupuesto financiero del proyecto; v) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Estos documentos están disponibles para la consulta por parte de los interesados en adquirir por la vía de la comercialización directa y se podrán solicitar mediante derecho de petición dirigido al Distrito de Cartagena.

Por otro lado, está el sistema de comercialización indirecta, este sistema tiene como particularidad de que la comercialización se realiza a través de un fideicomiso, usualmente a través de Fideicomisos de Administración Inmobiliaria.

Esta forma de comercializar implica que el propietario del proyecto constituye un fideicomiso a donde va a transferir el lote o inmueble en el que se va a edificar el proyecto y a través del cual se van a recaudar los recursos de los compradores.

Los interesados compradores se vinculan a ese fideicomiso a través de un contrato de adhesión, en el cual se establecen las condiciones del negocio, planes de pago, plazos para la construcción y la entrega del inmueble.

Del sistema de comercialización indirecto vale la pena destacar que el giro de los recursos al propietario del proyecto solo se da cuando se acredita el cumplimiento de unas condiciones, dentro de las cuales están; i) estudio de títulos favorable; ii) Licencia urbanística aprobada; iii) una venta de al menos el 60% del proyecto y iv) un recaudo efectivo de una suma de dinero que permita ejecutar la obra.

Es recomendable que antes de comprar o invertir en inmuebles que se comercializan por el sistema de venta indirecta, se valide el contrato fiduciario y las condiciones que se establecieron para el giro de los recursos.

## SOLICITUD DE DOCUMENTOS:

Al momento de realizar la inversión es fundamental validar que la persona o la sociedad que va a realizar la venta cuente con capacidad legal, esto es, para el caso de las sociedades que en su Certificado de Existencia y Representación Legal esté autorizado el Representante Legal para suscribir el acto o contrato, en este punto, es fundamental revisar que Representante Legal no cuente con limitaciones en la cuantía de los negocios que puede realizar.

En cuanto al tipo de contrato a suscribir, es relevante validar además, si el contrato se debe elevar o no a Escritura Pública y que formalidades adicionales se requieren, por ejemplo, si se debe otorgar ante Notario con reconocimiento de firma y contenido, si dentro del clausulado del contrato se deben incluir cláusulas para que sea plenamente válido y eficaz, por ejemplo para el caso de la promesa de compraventa se debe determinar el día, el lugar y la hora en el que se van a ejecutar la promesa (otorgar la escritura pública de compraventa).





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

OTRAS ACTUACIONES ASOCIADAS A

# LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Los interesados en invertir en Cartagena podrán solicitar ante las Curadurías Urbanas de la ciudad algunos trámites independientes de las licencias urbanísticas, asociados a la intervención y destinación de los inmuebles:

**Ajuste de cotas:** Es el procedimiento de corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad, que se adelanta ante la Curaduría Urbana.

**Concepto de norma urbanística:** Es el dictamen escrito otorgado por la Curaduría Urbana, por el cual se informa qué normas urbanísticas aplican a un predio.

**Concepto de uso del suelo:** Es el dictamen escrito otorgado por la Curaduría Urbana, por el cual se informan los usos del suelo y actividades económicas que pueden desarrollarse en uno o varios predios, previa solicitud de la correspondiente licencia urbanística.

**Copia certificada de planos:** Es la certificación sobre la autenticidad de las copias de los planos aprobados con las licencias urbanísticas.

**Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal:** Es la aprobación a los planos de alindramiento que es dada por el curador urbano para someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2001, siempre que correspondan con los planos arquitectónicos aprobados por la licencia urbanística aprobada.

**Autorización para el movimiento de tierras:** Aprobación del Curador Urbano para efectos de intervenir un terreno con obras de nivelación para su futura construcción, que se otorga previa obtención de la licencia urbanística o de manera simultánea con la misma.

**Bienes destinados a uso público o con vocación de uso público:** Es un trámite excepcional aplicable para determinar ciertos bienes como de uso público, cuando éstos hayan sido delimitados o ejecutados en desarrollos a cargo del desaparecido Instituto de Crédito Territorial -ICT y que de conformidad con la Ley 1001 de 2005 se deban ceder a título gratuito al municipio de Cartagena, para ser incorporados a la cartografía oficial.

**Aprobación de piscinas:** Es la autorización del Curador Urbano encaminada a permitir la intervención de un terreno para la construcción de piscinas.

**Revisión independiente de los diseños estructurales por parte de Curadores Urbanos:** Es el procedimiento a cargo de los Curadores Urbanos para verificar si el diseño estructural propuesto en un proyecto cumple con la norma sismo resistente.

**Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos de asentamientos:** Es la aprobación dada por el Curador Urbano para actualizar los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida, o que sean el resultado de actos de legalización de asentamientos. Esto, sin que se autorice la ejecución de obras adicionales y aplica en los siguientes:

- a) Cuando la autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas.
- b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.
- c) Cuando las entidades públicas pretendan:
  - El cambio de uso de una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa.
  - Cuando sea necesario precisar las áreas públicas y privadas en proyectos de renovación urbana.
  - Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

## LICENCIAS URBANÍSTICAS

# Y SUS MODALIDADES

Son las autorizaciones previas otorgadas para adquirir derechos de construcción y desarrollo y permitir la intervención de uno o varios predios según el alcance contenido en la respectiva licencia. Éstas pueden ser de diferentes clases y subclases.

Los documentos comunes requeridos para la solicitud y trámite de todas las licencias urbanísticas son:

- ✦ Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, con fecha de expedición inferior a un mes antes de la fecha de la solicitud.

- ✦ El Formulario Único Nacional para la Solicitud de Licencias. Lo encontrará directamente en las oficinas de la curaduría o ingresando al siguiente link: [http://curaduria2cartagena.com/pdf/formulario\\_radizacion.pdf](http://curaduria2cartagena.com/pdf/formulario_radizacion.pdf)

- ✦ Copia del documento de identificación del solicitante. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación de esta mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

- ✦ Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.

- ✦ Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del impuesto predial de los últimos 5 años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.

- ✦ Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

- ✦ La relación de la dirección de los predios colindantes al inmueble objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

- ✦ En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.





- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos



EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

# RESULTAN APLICABLES LOS SIGUIENTES REQUISITOS ADICIONALES Y ESPECIALES:

Permiso de la Aeronáutica Civil y de la Comisión del Plan: en caso de proyectos localizados en el barrio Crespo y con alturas mayores a 3 pisos.

Concepto de DIMAR para predios localizados en colindancia con las playas.

Concepto de EDURBE para predios localizados a orillas de caños y lagos.

Concepto del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena de Indias para predios localizados en el Centro Histórico de la ciudad.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## LICENCIAS URBANÍSTICAS

# Y SUS MODALIDADES

Es la autorización previa otorgada por el Curador Urbano con el objetivo de ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, dando pleno cumplimiento a la normatividad urbanística vigente. Esta licencia urbanística tiene varias subclases:

- ✦ Licencia de urbanización en modalidad de Desarrollo: Aplica para predios urbanizables no urbanizados
- ✦ Licencia de urbanización en modalidad de Saneamiento: Se aplica para terminar las obras de urbanización cuando se vence una licencia y queda pendiente un porcentaje de obras de urbanismo que no superen el 20% y para realizar la entrega de las áreas a ceder en favor del municipio de Cartagena.
- ✦ Licencia de urbanización en modalidad de Reurbanización: Se aplica para realizar un nuevo proceso de urbanización o modificar la urbanización existente.
- ✦ Además de los documentos comunes requeridos para la solicitud y trámite de una licencia urbanística en cualquier modalidad, para la licencia de urbanización se deberá aportar:
  - ✦ Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.
  - ✦ Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.
  - ✦ Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
  - ✦ Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

## LICENCIAS DE PARCELACIÓN

# Y SUS MODALIDADES

Es la autorización previa otorgada por el Curador Urbano con el objetivo de ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos o para la autoprestación de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.

- ✦ Licencia de parcelación para el saneamiento: La norma no reconoce expresamente la subclase de saneamiento. Sin embargo, permite la solicitud de una nueva licencia de parcelación cuando se vence una licencia previa y se requiere ejecutar un porcentaje de obras de urbanismo que no superen el 20% y realizar la entrega de las áreas a ceder en favor del municipio de Cartagena.
- ✦ Además de los documentos comunes requeridos para la solicitud y trámite de una licencia urbanística en cualquier modalidad, para la licencia de parcelación se deberá aportar:
  - ✦ Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.
  - ✦ Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales y/o distritales, así como la legislación agraria y ambiental.
  - ✦ Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en que se auto prestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y residuos sólidos. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

## LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

# Y SUS MODALIDADES

Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. Son modalidades de la licencia de subdivisión las siguientes:

- ✦ Subdivisión Rural. Es la autorización previa otorgada por el Curador Urbano para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- ✦ Subdivisión Urbana. Es la autorización otorgada por el Curador Urbano para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- ✦ Reloteo. Es la autorización otorgada por el Curador Urbano para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- ✦ Además de los documentos comunes requeridos para la solicitud y trámite de una licencia urbanística en cualquier modalidad, para la licencia de subdivisión se deberá aportar:
  - ✦ Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que contenga los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
  - ✦ Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.



# Serrano Martínez CMA

SERRANO MARTÍNEZ CMA es una Firma de abogados especializados en asesorar a sus Clientes en el **diseño y ejecución de sus negocios**, y en la resolución de sus conflictos.

La Firma cuenta con

**14 áreas de práctica** ↓

Conoce cada una de ellas en  
[serranomartinezcma.com](http://serranomartinezcma.com)





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

# Y SUS MODALIDADES

Es la autorización previa otorgada por el curador urbano para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- ✦ **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
- ✦ **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- ✦ **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo “Cf” de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante el curador urbano que adelante el trámite.
- ✦ **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- ✦ **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
- ✦ **Reforzamiento estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
- ✦ **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- ✦ **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos



Además de los documentos comunes requeridos para la solicitud y trámite de una licencia urbanística en cualquier modalidad, para la licencia de construcción se deberá aportar:

- ✦ Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con
- ✦ las normas de construcción sismo resistentes, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin.
- Copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto arquitectónico, conforme con la normatividad vigente, debidamente rotulado
- ✦ y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información: i)
- ✦ Plantas; ii) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno; iii) Fachadas; iv) Planta de cubiertas; v) Cuadro de áreas.
- ✦ Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando éstas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
- ✦ Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Ministerio de Cultura, o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento
- ✦ Territorial respectivo.
- Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.
- ✦





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

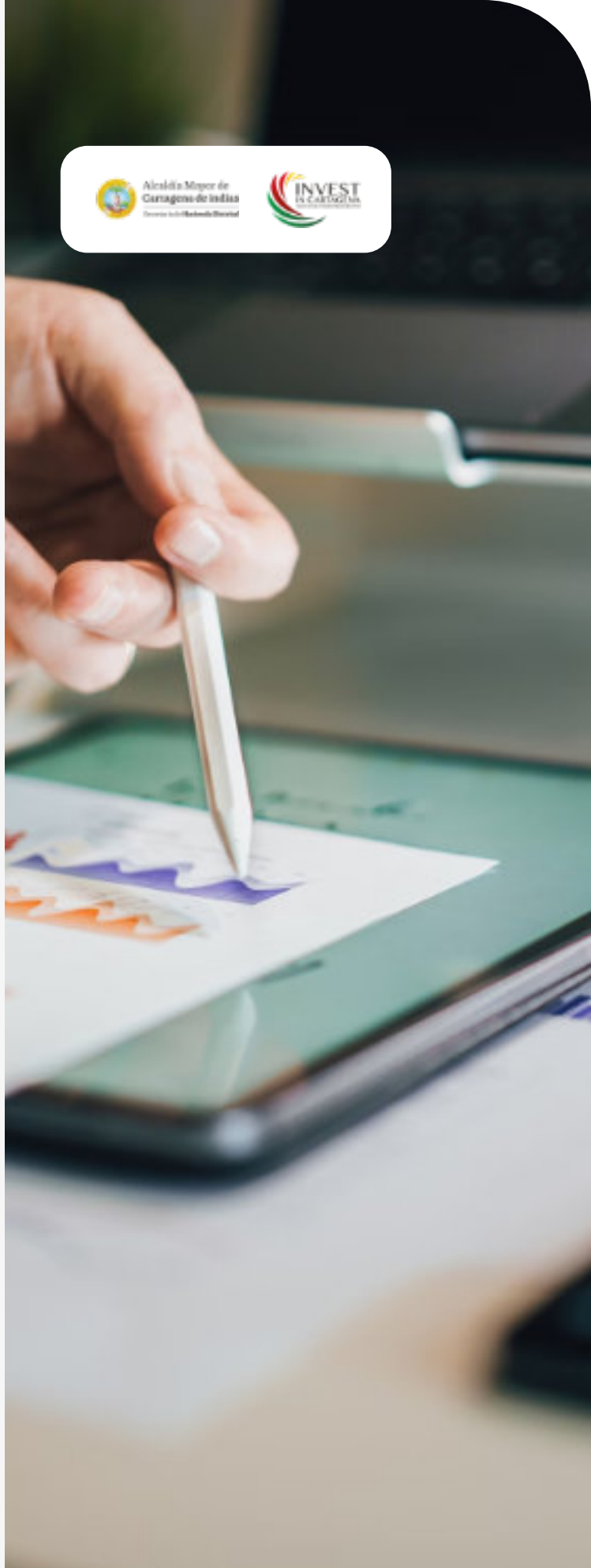
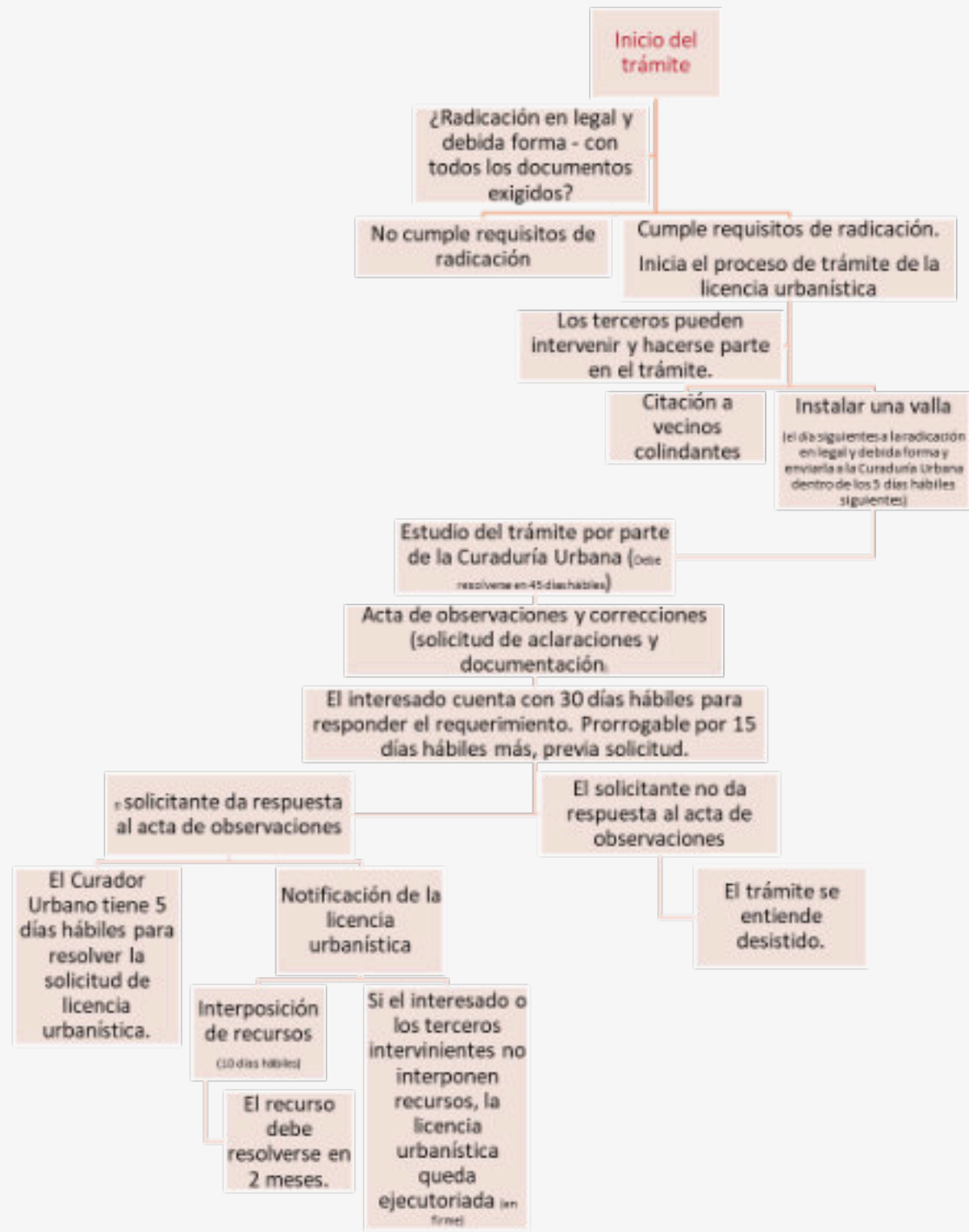
VIGENCIA DE LAS

# LICENCIAS URBANÍSTICAS

TIPO DE LICENCIA URBANÍSTICA	VIGENCIA INICIAL + PLAZO DE PRÓRROGA
Construcción solo en modalidad de obra nueva	36 meses + 12de prórroga
Construcción en otras modalidades	24 meses + 12de prórroga
Urbanización en modalidad de desarrollo y reurbanización	36 meses + 12de prórroga
Licencia de Parcelación	36 meses + 12de prórroga
Licenciade intervención y ocupación del espacio público	24 meses + 12de prórroga
Licencia de Urbanización o de Parcelación en modalidad de saneamiento	12meses no prorrogables
Licencia de Urbanización (Desarrollo o reurbanización) + Licencia de Construcción (En cualquier modalidad de obra nueva)	48 meses + 12de prórroga
Licencia de subdivisión	12meses improrrogables

TRÁMITE DE UNA

# LICENCIAS URBANÍSTICAS





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



DURACIÓN DEL TRÁMITE DE UNA

# LICENCIA URBANÍSTICA

## CATEGORÍA IV ALTA COMPLEJIDAD:

(Área de construcción mayor a 5.000 metros cuadrados) cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

## CATEGORÍA III MEDIA-ALTA COMPLEJIDAD

(Área de construcción superior a 2.000 y hasta 5.000 metros cuadrados) treinta y cinco (35) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

## CATEGORÍA II MEDIA COMPLEJIDAD

(Área de construcción entre 500 y 2.000 metros cuadrados) veinticinco (25) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

## CATEGORÍA I BAJA COMPLEJIDAD

(Área de construcción menor a 500 metros cuadrados) veinte (20) días contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

COSTO DEL

# LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

Costo del trámite. La fórmula para el cálculo de las expensas en las licencias urbanísticas de parcelación, urbanización y construcción es:

$$E = [C_f * i * m] + [C_v * i * j * m]$$

Donde:

C<sub>f</sub> = Cargo fijo (40% de 1 SMLMV)

C<sub>v</sub> = Cargo variable (80% de 1 SMLMV) i = factor por estrato y categoría de uso

m = Asignación del factor municipal. 0,900 para Cartagena.

j = Factor j para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades.

Por su parte, la licencia de subdivisión genera a favor del curador urbano una expensa única determinada según el área útil urbanizable.

## NOTAS

Para más información sobre la fórmula y el cálculo de la expensa, consulte el artículo 2.2.6.6.8.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

Estas tarifas están sujetas a cambios.

## COSTOS ADICIONALES.

★ Impuesto de delineación urbana, equivalente al 1% del presupuesto de la construcción.

★ Estampilla pro-cultura equivalente al 1% del valor de las expensas.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

LICENCIA DE

# INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN – DIMAR

En Colombia las playas son bienes de uso público, es por tal motivo que para aprovechar privadamente el área de playas o zonas de bajamar es necesario tramitar una licencia de intervención y ocupación de espacio público.}

Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Este tipo de licencias debe contar con la autorización de la Dirección Marítima (DIMAR) y se deberá cumplir con los requisitos técnicos según Reglamento Marítimo Colombiano – REMAC 5.

El procedimiento ante la DIMAR tiene tres (3) fases, la pre factibilidad, la factibilidad y el otorgamiento del permiso o concesión.

En la primera fase de prefactibilidad se realizan las consultas antes las diferentes entidades para validar la capacidad en cuanto a aprovechamientos y en materia ambiental que tienen las playas y terrenos de bajamar.

En la fase de factibilidad se gestionan los permisos ambientales y autorizaciones que articularían el correcto aprovechamiento de las playas y terrenos de bajamar, así como de las aprobaciones de las entidades del Distrito de Cartagena y autoridades.

La tercera fase corresponde con el otorgamiento de la concesión o permiso según lo que se defina en las fases de prefactibilidad y factibilidad.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



INTERVENCIÓN DE BIC.

# (PATRIMONIO CARTAGENA)

El Distrito de Cartagena tiene un amplio inventario de bienes inmuebles con características históricas, en consecuencia, es usual que en ciertas áreas del Distrito se encuentren inmuebles con características de Bienes de Interés Cultural.

Los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional son declarados como tales por la ley, el Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, debido al interés especial que el bien revista para la comunidad en todo el territorio nacional. Los Bienes de Interés Cultural no pueden ser en principio objeto de acciones urbanísticas como las de construir, demoler, reformar o ampliar. En consecuencia, sobre este tipo de bienes inmuebles se pueden ejecutar unas intervenciones mínimas según lo define la Resolución 0983 del 20 de mayo de 2010 expedida por el Ministerio de Cultura y son las siguientes:

De tal suerte que para realizar una intervención adicional a las antes mencionadas debe solicitar una autorización al Ministerio de Cultura donde conste el impacto cultural que tendrá la intervención, el estado de conservación del bien, la propuesta de intervención y los elementos técnicos como levantamientos planimétricos.

Limpieza superficial de fachadas sin productos químicos. 2. Mantenimiento de pintura de interiores o exteriores, con excepción de superficies con pintura mural o papel de colgadura. 3. Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposición de tejas e impermeabilizaciones superficiales que no afecten las condiciones físicas del inmueble y mantenimiento de elementos para control de aguas como canales, bajantes, goteros y alfajías, entre otros. 4. Reemplazo o restitución de elementos de acabado, puntuales y en mal estado, así como de elementos no estructurales. 5. Remoción de elementos ajenos a las características constructivas y arquitectónicas del bien. 6. Obras de primeros auxilios tales como apuntalamiento de muros o elementos estructurales, sobre cubiertas y cerramientos provisionales que eviten el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, entre otros, siempre y cuando no alteren la integridad del bien.”







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 6

RÉGIMEN  
FRANCO



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



LAS ZONAS FRANCAS EN

# CARTAGENA Y BOLÍVAR

Las zonas francas en Colombia se definen como un área delimitada con unas leyes especiales en materia de impuestos, aduanas y comercio exterior, cuyos objetivos son los siguientes:

- ✦ Atracción de inversiones.
- ✦ Generación de empleo.
- ✦ Creación de condiciones de competitividad.

En Cartagena y Bolívar, por su ubicación estratégica sobre el mar Atlántico, se pueden encontrar zonas francas con proyectos de alto impacto económico y social para la región y el país, las cuales son:

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES O MULTIEMPRESARIALES:

- ✦ Zona Franca La Candelaria.
- ✦ Zona Franca Parque Central.
- ✦ Zona Franca de Cartagena.
- ✦ Zona Franca Permanente Parque Industrial Dexton.
- ✦ Zona Franca Cristalina.
- ✦ Zona Franca Permanente Costa Afuera Petrobras International Braspetro Bv - Sucursal Colombia.
- ✦ Zona Franca Permanente Costa Afuera Shell Ep Offshore Ventures Limited - Sucursal Colombia.

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES ESPECIALES O UNIEMPRESARIALES:

- ✦ Zona Franca Permanente Especial Argos
- ✦ Zona Franca Permanente Especial Refinería de Cartagena
- ✦ Zona Franca Permanente Especial de Servicios CONTECAR
- ✦ Zona Franca Permanente Especial Extractora Loma Fresca
- ✦ Zona Franca Permanente Especial de Servicios Sociedad Portuaria Regional de Cartagena
- ✦ Zona Franca Permanente Especial Puerto Bahía Colombia de Urabá
- ✦ Zona Franca Permanente Especial Centro Hospitalario Serena del Mar
- ✦ Zona Franca Permanente Especial de Servicios Mardique
- ✦ Zona Franca Permanente Especial De Servicios Portuarios - Puerto Mamonal
- ✦ Zona Franca Permanente Especial De Servicios Sociedad Portuaria El Cayao S.A.S. E.S.P
- ✦ Zona Franca Permanente Especial Termocandelaria S.C.A. E.S.P.
- ✦ Zona Franca Permanente Especial De Servicios San Francisco





- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

LAS ZONAS FRANCAS EN

# CARTAGENA Y BOLÍVAR

El principal beneficio del régimen de zonas francas es la extraterritorialidad, que establece que las mercancías ingresadas a la zona franca se consideran fuera del territorio aduanero colombiano para efectos de los impuestos a la importación de bienes y para efectos de la exportación de bienes.

Adicionalmente, se pueden resaltar los siguientes beneficios que reciben los usuarios de zonas francas comparados con los usuarios ubicados por fuera de las mismas:

Impuestos	Zona franca	Resto de Colombia
Impuesto de renta	20%	35%
Aranceles	0% (extraterritorialidad)	11.5% (arancel promedio)
IVA	0% (No se causa IVA sobre maquinaria y equipo, materiales de construcción e inventarios)	19%

La tarifa de renta del 20% es aplicable de la siguiente manera:



• USUARIOS QUE CUMPLIERON REQUISITOS EN ZONA FRANCA ANTES DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022: SE MANTIENE LA TARIFA DEL 20% SOBRE LA UTILIDAD FISCAL.

• USUARIOS QUE CUMPLIERON REQUISITOS DESPUÉS DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2022: SE APLICA LA TARIFA DEL 20% SOBRE LA UTILIDAD FISCAL QUE CORRESPONDA A INGRESOS PROVENIENTES DE EXPORTACIÓN DE BIENES Y DE SERVICIOS. A LA UTILIDAD FISCAL QUE CORRESPONDA A INGRESOS DIFERENTES A EXPORTACIÓN DE BIENES Y DE SERVICIOS, SE LE APLICA LA TARIFA DEL 33%.

Los usuarios calificados en una zona franca después de 13 de diciembre de 2022, como condición para acceder y mantener la tarifa del impuesto de renta del 20%, deben suscribir un Plan de Internacionalización y Anual de Ventas con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en donde establezcan los compromisos máximos de ingresos netos por operaciones de cualquier naturaleza en el territorio aduanero nacional y los demás ingresos que obtenga el usuario industrial diferentes al desarrollo de su actividad para la cual fue autorizado, dentro de los siguientes plazos:

- ✦ Vigencia 2025: 30 de septiembre de 2024.
- ✦ Vigencia 2026 y siguientes: 30 de septiembre del año inmediatamente anterior.



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos



TIPOS DE ZONAS FRANCAS Y

# DE USUARIOS DE ZONAS FRANCAS

La ley de zonas francas contempla los siguientes tipos de zonas francas:

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES O MULTIEMPRESARIALES:

Son zonas francas en las cuales se ubican múltiples nuevas empresas que gozan de tratamiento fiscal, aduanero y de comercio exterior, con el compromiso de realizar nuevas inversiones en activos fijos reales productivos y generación de empleo.

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES ESPECIALES O UNIEMPRESARIALES:

Son zonas francas en las cuales se ubica una sola nueva empresa, gozando de un tratamiento fiscal, aduanero y de comercio exterior, con el compromiso de desarrollar un proyecto de alto impacto social y económico.

Así mismo, los tipos de usuarios que permite la ley son los siguientes:

## USUARIO INDUSTRIAL DE BIENES:

Es el tipo de usuario al que se le permite producir, transformar o ensamblar bienes mediante el procesamiento de materias primas o de productos semielaborados.

## USUARIO INDUSTRIAL DE SERVICIOS:

Es el tipo de usuario habilitado para prestar, entre otros, los siguientes servicios: logística, transporte, manipulación, distribución, empaque, etiquetado o clasificación, telecomunicaciones, investigación científica y tecnológica, asistencia médica, turismo, mantenimiento y reparación de equipos, naves, aeronaves o maquinaria.

## USUARIO COMERCIAL:

Es el tipo de usuario autorizado para desarrollar actividades de mercadeo, comercialización, almacenamiento o conservación de bienes.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

REQUISITOS PARA CALIFICARSE COMO USUARIO DE ZONAS FRANCAS.

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES O MULTIEMPRESARIALES:

REQUISITOS			
Sector	Activos Fijos Reales (USD)	Nueva inversión (USD)	Empleos
Zonas Francas Permanentes (3 años)	148.158	-	7
	148170 - 1.481.620	241.506	20
	1.481.632 - 8.889.698	1.207.516	30
	8.889.710	2.777.436	50
Zonas Francas Permanentes de Servicios (3 años)	-	3.320.087 - 15.272.400	500
	-	15.272.400 - 30.544.801	350
	-	30.544.801	150
Zonas Francas Permanentes de Bienes (3 años)	-	36.210.827 - 43.026.259	150
	-	43.026.260 - 49.841.690	135
	-	49.841.691 - 56.657.122	120
	-	56.657.123 - 63.472.554	105
	-	63.472.555 - 70.287.985	90
	-	70.287.986 - 77.103.417	75
Zonas Francas Permanentes Agroindustriales (3 años)	-	77.103.418 - 83.918.848	60
	-	15.190.096,65	500

REQUISITOS PARA CALIFICARSE COMO USUARIO DE ZONAS FRANCAS.

## ZONAS FRANCAS PERMANENTES ESPECIALES O UNIEMPRESARIALES:

Sector	Inversión en UVT	Inversión (USD)	Empleos directos	Otro Requisito	Plazo (años)
Bienes	3.012.550	36.210.827	150		
	209.004 - 964.449	2.512.226 - 11.556.609	500		
Servicios	961.449 - 1.922.898	11.556.609 - 23.113.219	350		
	> 1.922.898	> 23.113.219	150		
Servicios de Salud	209.004 - 964.449	2.512.226 - 11.556.609	500		
	961.449 - 1.922.898	11.556.609 - 23.113.219	350	50% empleos directos y 50% pueden ser vinculados.	3
	> 1.922.898	> 23.113.219	150		
Proyectos Agroindustriales	1.263.736	15.190.097		o 500 empleos directos o vinculados	
Sociedades Portuarias	3.012.540	36.210.707	20	Al menos 50 empleos vinculados	
Empresas en actividad	13.897.853	167.052.082		Duplicar la renta líquida gravable	5

\*UVT 2025: COP 49.799

\*\* Tarifa en dólares estadounidenses convertido a la TRM promedio correspondiente a COP 3.915,56





GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

## DIRECTORIO DE ZONAS FRANCAS



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL

**Descripción:** Parque Central Zona Franca es un parque industrial bajo estándares internacionales de infraestructura física y tecnológica en Cartagena. Ofrece servicios de apoyo a empresas que operan en régimen franco, incluyendo gestión, administración y supervisión.

**Sectores:** Parque Central está orientado a una amplia gama de sectores productivos: manufactura liviana, metalmecánica, logística, agroindustria, alimentos procesados, plásticos, energía, materiales de construcción y comercio internacional. También atrae empresas de tecnología, energías limpias y servicios empresariales, que buscan entornos con eficiencia energética y respaldo logístico para atender la creciente demanda del Caribe colombiano.

## SERVICIOS:

- ★ Bodegas en Zona Franca en arriendo o venta.
- ★ Áreas desde 1.100m2 hasta 15.000 m2.
- ★ Bodegas construidas a la medida / Built to Suit.
- ★ Bodegas de uso logístico e industrial.
- ★ Terrenos en venta en Zona Franca Parque Central.
- ★ Áreas desde 4.000 m2 hasta 43.400 m2.
- ★ Posibilidad de adosar áreas para grandes proyectos.
- ★ Lotes de uso logístico e industrial.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



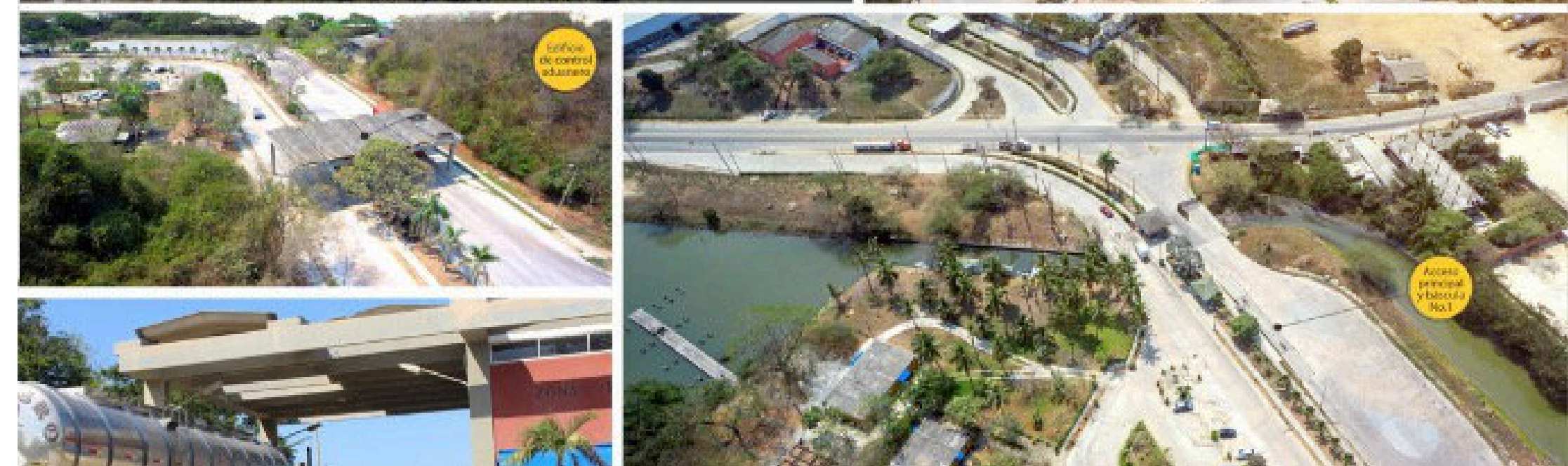
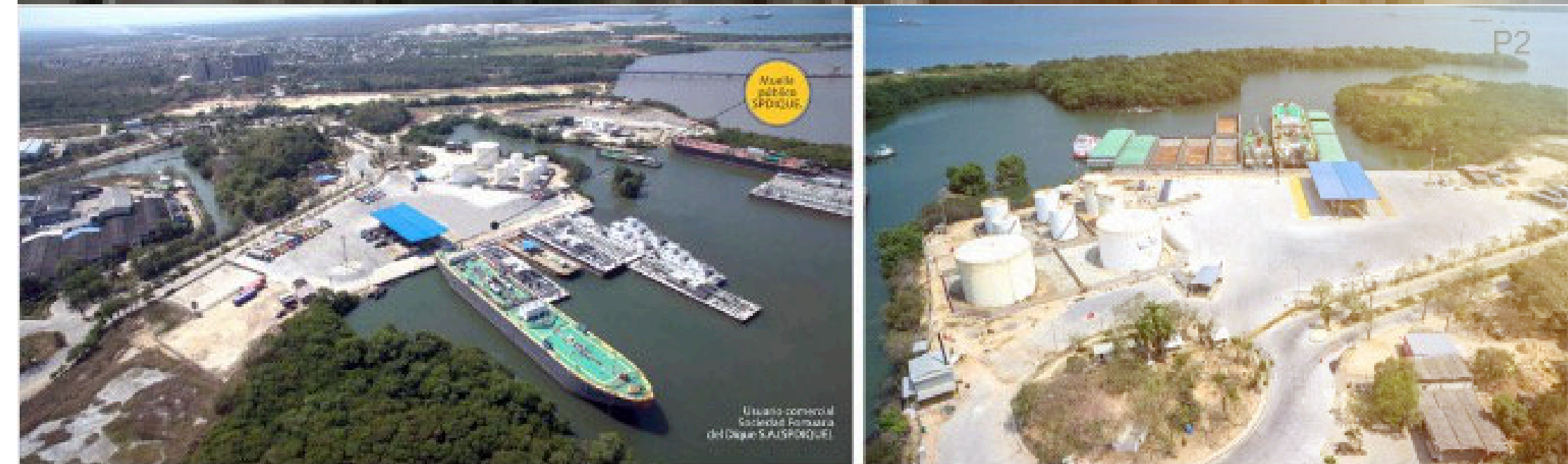
# ZOFRANCA

**Descripción:** A lo largo de su trayectoria, ZOFRANCA S.A. se ha consolidado como un actor clave en la promoción del comercio exterior, la atracción de inversión y la generación de empleo calificado, contribuyendo al crecimiento sostenible de Cartagena y del país.

**Sectores:** Zofranca cuenta con un portafolio de empresas pertenecientes a sectores estratégicos que impulsan el crecimiento industrial y logístico de la región. Destacan los sectores petroquímico, logístico, metalmecánico, agroindustrial, de servicios y comercio exterior.

## SERVICIOS:

- ★ **Sistema integrado de comunicaciones:** Le ofrecemos un excelente sistema integrado de comunicaciones para el desarrollo de sus actividades. También con modernas cámaras inalámbricas de seguridad de la más alta tecnología que le permite seguir sus procesos logísticos desde su computador.
- ★ **Sistema de control de inventario (SIZA):** Contamos con un moderno software de control de inventarios para más agilidad en sus procesos de comercio exterior y un mejor control sobre sus materias primas y productos terminados.
- ★ **Báscula:** Zofranca S.A. cuenta con 2 básculas electrónicas de 100 toneladas ideales para sus necesidades de control de mercancías. Le permite al usuario una mayor precisión en el control del peso al ingreso y salida de las materias primas y productos terminados.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# ZONA FRANCA LA CANDELARIA

**Descripción:** La Zona Franca La Candelaria se encuentra ubicada en el kilómetro 6,5 de la vía Mamonal, al suroeste de Cartagena de Indias. Es una de las plataformas industriales y logísticas más consolidadas del Caribe colombiano, con más de 120 hectáreas habilitadas y una infraestructura moderna que permite el desarrollo de actividades manufactureras, logísticas y de servicios. Su cercanía al puerto de Cartagena y a la zona industrial de Mamonal la convierte en un punto estratégico para la importación, transformación y reexportación de bienes a los principales mercados internacionales.

**Sectores:** La Candelaria está orientada a sectores de alto valor agregado como el petroquímico-plástico, metalmecánico, alimentos y bebidas, farmacéutico y logística portuaria. También ha impulsado proyectos en energías limpias y economía circular, fomentando prácticas sostenibles dentro de la industria local.

## SERVICIOS:

✦ **Servicios y facilidades:** La zona franca cuenta con amplias bodegas y lotes industriales, red eléctrica de alta capacidad, acueducto industrial, sistema de tratamiento de aguas residuales, conectividad vial y telecomunicaciones de primer nivel. Ofrece además asesoría aduanera, acompañamiento en trámites de comercio exterior y beneficios tributarios establecidos por el régimen franco colombiano.







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

## DIRECTORIO DE PARQUE INDUSTRIALES



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



Es el nuevo y único Polígono de la Costa Caribe Colombiana, en el cual se podrán desarrollar actividades uniempresariales de tipo Industrial y Logístico en 17 lotes independientes, así como la consolidación de oportunidades para Fondos y Desarrolladores Inmobiliarios e inversionistas privados en búsqueda de atractivas alternativas y diversificación de su portafolio de inversión en 3 macrolotes especiales con una vocación identificada en la zona de actividades de tipo comercial, servicios y el desarrollo de un Parque Industrial.

Cúbika Caribe está ubicado en Cartagena de Indias sobre la Variante Mamonal-Gambote. Principal vía en Doble calzada que comunica la región con el interior del país.

Sectores: Cúbika está orientado a industrias manufactureras, logísticas y de servicios de alto valor agregado, tales como plásticos, metalmecánica, alimentos y bebidas, agroindustria, construcción y transporte especializado, integrando así un ecosistema industrial y de servicios complementarios. Su diseño flexible permite la instalación de empresas que busquen optimizar costos logísticos y energéticos, manteniendo altos estándares ambientales y de seguridad.

0.8KM

DE LA REFINERÍA  
DE CARTAGENA.

5.1KM

DE CONTECAR

16 KM

DE LA SOCIEDAD  
PORTUARIA DE  
CARTAGENA.

18 KM

DEL AEROPUERTO  
INTERNACIONAL  
RAFAEL NÚÑEZ.

## SERVICIOS:

- ★ Más de 500.000 metros cuadrados de área para la instalación de empresas de tipo industrial y logístico.
- ★ Lotes independientes, entre 26.000 y 66.000 m2. Diseñados para el establecimiento de compañías industriales, logísticas o de servicios. Dispone de zonas destinadas a la construcción de bodegas a la medida (built to suit) y espacios comerciales que facilitan la operación de negocios complementarios.
- ★ Implementación de un Truck Center en un área de 17.000 m2.
- ★ Cuenta con un macrolote de 14 hectáreas aproximadamente, perfecto para el desarrollo de un importante Parque Industrial que estará conectado con la red vial Mamonal - Gambote.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# PARQUE INDUSTRIAL SANTA CRUZ

El Parque Industrial Santa Cruz es un conjunto de bodegas para venta y arriendo ubicadas en el mejor polo de desarrollo industrial de Cartagena, estratégicamente sobre la Variante Mamonal-Gambote con acceso directo a los principales puertos y terminales marítimas de carga de la ciudad.

**Sectores:** Su estructura está orientada a empresas de los sectores petroquímico, plástico, metalmecánico, energético, agroindustrial y logístico, así como a compañías de procesamiento, ensamblaje, transformación de materias primas y almacenamiento especializado.

El parque fomenta la diversificación industrial y promueve la sinergia entre las empresas ubicadas en Mamonal, contribuyendo al fortalecimiento del clúster industrial y a la expansión de la base exportadora de Cartagena.

## SERVICIOS:

- ✦ Áreas desde 485 m<sup>2</sup> hasta 20.000 m<sup>2</sup>
- ✦ Está ubicado a 5 minutos del Canal del Dique con acceso al Río Magdalena, moviendo cerca del 85 por ciento de carga de carbón e hidrocarburos en barcasas.
- ✦ Vías internas de 40 metros de ancho, servicios públicos, red contraincendios, amplias zonas de parqueaderos y maniobras, Mall industrial con locales comerciales, seguridad perimetral, CCTV y portería las 24 horas.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# PARQUE INDUSTRIAL TLC DE LAS AMÉRICAS S.A. – PARQUIAMÉRICA

**Descripción:** El Parque Industrial TLC de las Américas S.A. – Parquiamérica está ubicado en la zona industrial de Mamonal (kilómetro 6) en Cartagena de Indias, Colombia. Su infraestructura está diseñada para albergar empresas de distintos sectores productivos que buscan operar dentro de un entorno estratégico, con conectividad terrestre y portuaria, servicios de apoyo y amplias facilidades logísticas.

**Sectores:** El parque organiza su infraestructura en tres zonas principales. La Zona Industrial está destinada a empresas productivas, bodegas logísticas y montajes industriales, con áreas desde 840 m<sup>2</sup> y lotes desde 2.000 m<sup>2</sup>. La Zona Comercial se orienta a locales que prestan bienes y servicios complementarios al sector industrial de Mamonal, fortaleciendo la cadena de valor empresarial. Finalmente, la Zona Empresarial está enfocada en oficinas, sedes corporativas y servicios de apoyo a la industria, incluyendo bancos, centros administrativos y auditorios, consolidando un entorno integral y funcional para la operación de compañías nacionales e internacionales.

## SERVICIOS:

- ★ Parquiamérica ofrece venta y alquiler de lotes industriales desde aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> y bodegas a partir de 840 m<sup>2</sup>, con infraestructura lista para operación inmediata. Adicionalmente, dispone de espacios para oficinas, locales comerciales y patios logísticos destinados al almacenamiento de mercancías. El parque cuenta con servicios básicos completos: suministro eléctrico de media tensión, agua potable, alcantarillado doméstico y pluvial, telecomunicaciones mediante fibra óptica, red contra incendios y vías de acceso pavimentadas. Asimismo, brinda servicios empresariales complementarios como asesoría logística, zonas de servicios, locales de comida, bancos y salones para reuniones, conferencias o capacitación empresarial.







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 7

## PANORAMA REGULATORIO DE SERVICIOS PÚBLICOS



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

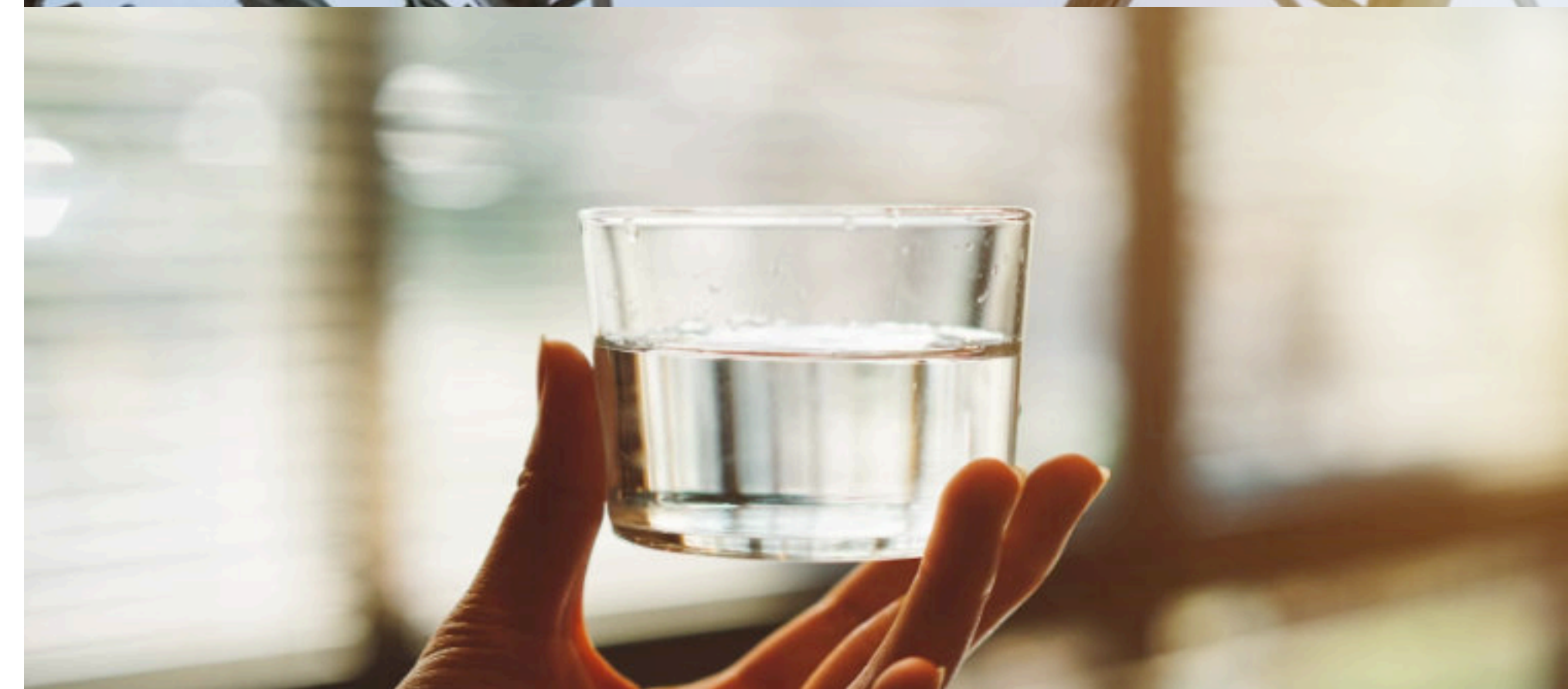
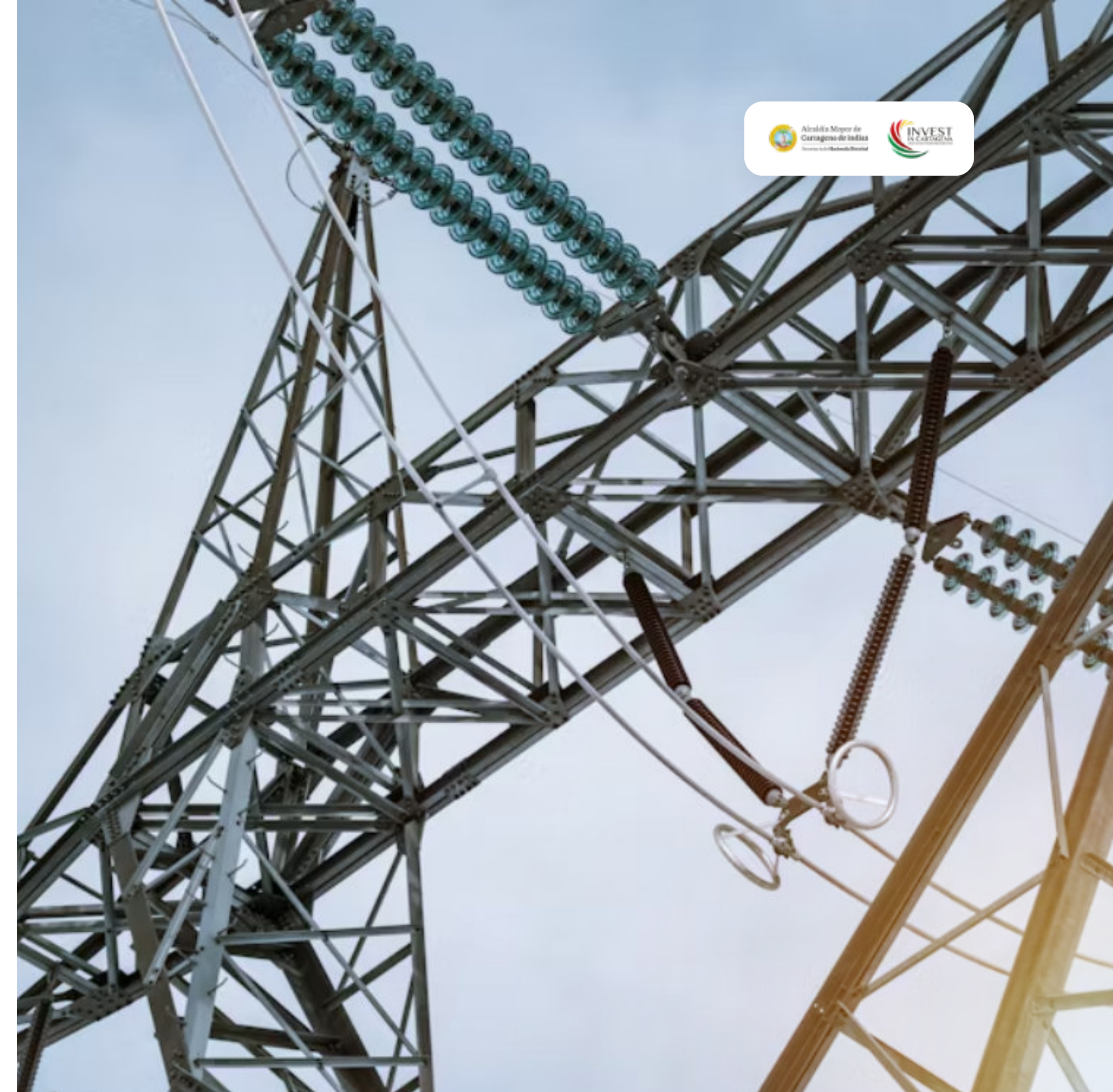


EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS  
DOMICILIARIOS

# ELECCIÓN DEL PRESTADOR

Según lo dispuesto en el numeral 9.2 del artículo 9 de la Ley 142 de 1994, se consagra el principio de libre elección del prestador en las relaciones entre los usuarios y los prestadores de servicios públicos domiciliarios. En este sentido, conforme al derecho de la libre elección del prestador, los usuarios: (i) están en libertad de escoger el prestador que le brinde mejores condiciones o el de su preferencia y (ii) tendrán la libertad de solicitar la desvinculación para recibir la prestación del servicio por parte de otro prestador, siempre y cuando se den los requisitos previstos en la normativa vigente.

En cuanto al segundo punto, tanto la Resolución CREG 156 de 2011 como la Resolución CREG 123 de 2013 establecen los reglamentos de comercialización para el mercado de energía eléctrica y gas natural, respectivamente. A través de estas, se incluyeron los requisitos y el procedimiento para que un usuario pueda realizar el cambio de comercializador.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El servicio público de energía eléctrica está regulado por la Ley 142 y 143 de 1994, en las cuales se establecen dos tipos de usuarios, por una parte, está el llamado Usuario Regulado que es la persona natural o jurídica cuyas compras de electricidad están sujetas a las tarifas establecidas por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (en adelante, “CREG”), por la otra, se encuentra el Usuario No Regulado quién es la persona natural o jurídica que cuenta con una demanda máxima superior a 0.1 MW o un consumo mensual mínimo de 55 MWh por instalación.

A continuación, se presenta un listado de las empresas dedicadas a la comercialización de energía eléctrica en la ciudad de Cartagena de Indias, de acuerdo con la información extraída del Sistema Único de Información (en adelante, el “SUI”) de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. De esta manera, dichas empresas en virtud de lo establecido en la regulación publican sus esquemas tarifarios actualizándolos mensualmente para atender usuarios regulados. De esta manera, se tienen:

De lo anterior, vale la pena aclarar que las tarifas aplicables a los usuarios no regulados no son publicadas por parte de las empresas comercializadoras, aquello debido a que la prestación del servicio sobre esta categoría de usuarios se realiza en virtud de una negociación regida por la autonomía de la voluntad de las partes, en donde la regulación no incide en la formación del contrato.

Empresa	Tarifas	Tipo de Usuario	# de Usuarios 2025
Ruitoque S.A. E.S.P.	N/A	No regulado	5
AESColombia & CIA S.C.A E.S.P.	N/A	No regulado	1
Distribuidora y Comercializadora de Energía Eléctrica S.A. E.S.P.	<a href="https://dicel.co/tarifas/">https://dicel.co/tarifas/</a>	Regulado	28
		No regulado	5
Enertotal S.A. E.S.P.	<a href="https://www.enertotalesp.com/soporte-en-linea/tarifas-publicadas/">https://www.enertotalesp.com/soporte-en-linea/tarifas-publicadas/</a>	Regulado	57
		No regulado	1
Empresa de Energía de Pereira S.A. E.S.P.	N/A	No regulado	3
Generadora y Comercializadora de Energía del Caribe S.A. E.S.P.	N/A	No regulado	4
Vatia S.A. E.S.P.	<a href="https://vatia.com.co/tarifas-costo-unitario-mercado-regulado/">https://vatia.com.co/tarifas-costo-unitario-mercado-regulado/</a>	Regulado	255
		No regulado	3
Profesionales en Energía S.A. E.S.P.	<a href="https://www.peesa.com.co/">https://www.peesa.com.co/</a>	Regulado	1
Compañía Energética de Occidente S.A.S.E.S.P.	N/A	No regulado	1
Diceler S.A. E.S.P.	<a href="https://diceler.com.co/tarifas/">https://diceler.com.co/tarifas/</a>	Regulado	24
		No regulado	1
Empresas Municipales de Cali E.I.C.E.S.P.	N/A	No regulado	3
Italcol Energía S.A. E.S.P.	N/A	No regulado	1
QI Energy S.A.S. E.S.P.	<a href="https://qienergy.co/tarifas/">https://qienergy.co/tarifas/</a>	Regulado	32
Enerco S.A. E.S.P.	<a href="https://www.enercoesp.com/clientes/">https://www.enercoesp.com/clientes/</a>	Regulado	12
Terpel Energía S.A.S.E.S.P.	N/A	No regulado	14
Colombina Energía S.A.S.E.S.P.	N/A	No regulado	1
Isagen S.A. E.S.P.	N/A	No regulado	9





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# SERVICIO PÚBLICO DE GAS NATURAL

Al igual que en la energía eléctrica, los usuarios del servicio público de gas natural también se dividen en usuarios regulados y no regulados. Los primeros son aquellas personas naturales o jurídicas cuyo consumo es inferior a 100 mil pies cúbicos por día (ft3d) o su equivalente a en metros cúbicos (m3). En esta clasificación están los pequeños usuarios industriales y comerciales, y todos los usuarios residenciales clasificados por estratos socioeconómicos. En cuanto a los no regulados, son aquellas personas naturales o jurídicas cuyo consumo es superior a 100 mil pies cúbicos por día (ft3d) o su equivalente en metros cúbicos (m3). En este nivel de consumo se encuentran las plantas de generación eléctrica a base de gas (termoeléctricas) y grandes usuarios industriales y comerciales.

A continuación, se presenta un listado de las empresas dedicadas a la comercialización de gas natural en la ciudad de Cartagena de Indias, Bolívar, de acuerdo con la información extraída del SUI de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. De esta manera, dichas empresas en virtud de lo establecido en la regulación aplicable publican sus esquemas de tarifas actualizándolos mensualmente.

Empresa	Tarifas	Tipo Usuario	Usuarios Dic/ 2023
VP Ingeniería S.A.S. E.S.P.	N/A	No Regulado	15
Termobarranquilla S.A. E.S.P.	N/A	No Regulado	11
Surtidora de Gasdel Caribe S.A. E.S.P. (Surtigas)	<a href="https://www.surtigas.com.co/informacion-tarifaria">https://www.surtigas.com.co/informacion-tarifaria</a>	No Regulado	477
		Regulado	3.255.654

De igual forma, se aclara que las tarifas aplicables a los usuarios no regulados no son publicadas por parte de las empresas prestadoras de este servicio público, esto debido a que la prestación del servicio sobre esta categoría de usuarios se realiza en virtud de una negociación regida por la autonomía de la voluntad de las partes, en donde la regulación no incide en la formación del contrato.





- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

# SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Para esta de servicios públicos, no existe una distinción específica para los usuarios de este servicio, sin embargo, la regulación aplicable establece diferentes categorías que diferencian el uso de la prestación del servicio, siendo estos: residencial (vivienda de las personas); comercial (negocios o ventas de bienes y servicios); industrial (actividades industriales, procesos de transformación o de otro orden); oficial (entidades de carácter oficial); y temporal (obras de construcción, espectáculos públicos no permanentes y servicios de carácter ocasional).

A continuación, se presenta un listado de las empresas dedicadas a la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en la ciudad de Cartagena de Indias, de acuerdo con la información extraída del SUI de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, junto con la publicación de sus esquemas tarifarios para el primer semestre de 2025.

Empresa	Tarifas	Usuarios Dic/ 2023
Aguas de Cartagena S.A. E.S.P.	<a href="https://www.acuacar.com/Oficina-virtual/Tarifas#/List">https://www.acuacar.com/Oficina-virtual/Tarifas#/List</a>	556.888







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025

CAPÍTULO 8

RÉGIMEN  
LABORAL





Vigilado Supersubsidio

**La Agencia de Empleo Comfenalco** es una Agencia de Intermediación laboral, que facilita la inserción laboral ayudando a los trabajadores a encontrar un empleo conveniente y ayudar a los empleadores a contratar trabajadores apropiados a sus necesidades.

Ofrecemos sin costo servicios integrales que incluyen el registro de compañías, publicación de vacantes, preselección de candidatos, entrevistas y remisión de hojas de vida.

Complementamos nuestra gestión con orientación laboral, programas de formación, atención en todo el territorio de Bolívar y servicios especializados en evaluación psicotécnica, estudios de seguridad, laboratorios de empleo y seguimiento post vinculación

Contacto 

 [ljimenez@comfenalco.com](mailto:ljimenez@comfenalco.com)

 (+57) 322 662 1391





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# TALENTO HUMANO

De acuerdo con el Ranking Mundial de Talento 2024, que mide la capacidad de los países para desarrollar, retener y atraer fuerza laboral altamente calificada, Colombia se ubicó en el segundo lugar en América Latina, destacándose en factores clave como la atracción y retención de talento, la motivación de los trabajadores, la formación continua de empleados, la inversión pública en educación y un salario mínimo competitivo de USD 234,95.

En este contexto, el departamento de Bolívar se consolida como un polo de formación académica y profesional, con 12 instituciones de educación superior (67% privadas). Solo en 2024, la región reportó la graduación de 14.308 estudiantes de pregrado y 5.152 de posgrado, lo que constituye una ventaja estratégica, al contar con un flujo constante de capital humano calificado que fortalece la competitividad y sostenibilidad de los proyectos en el territorio.

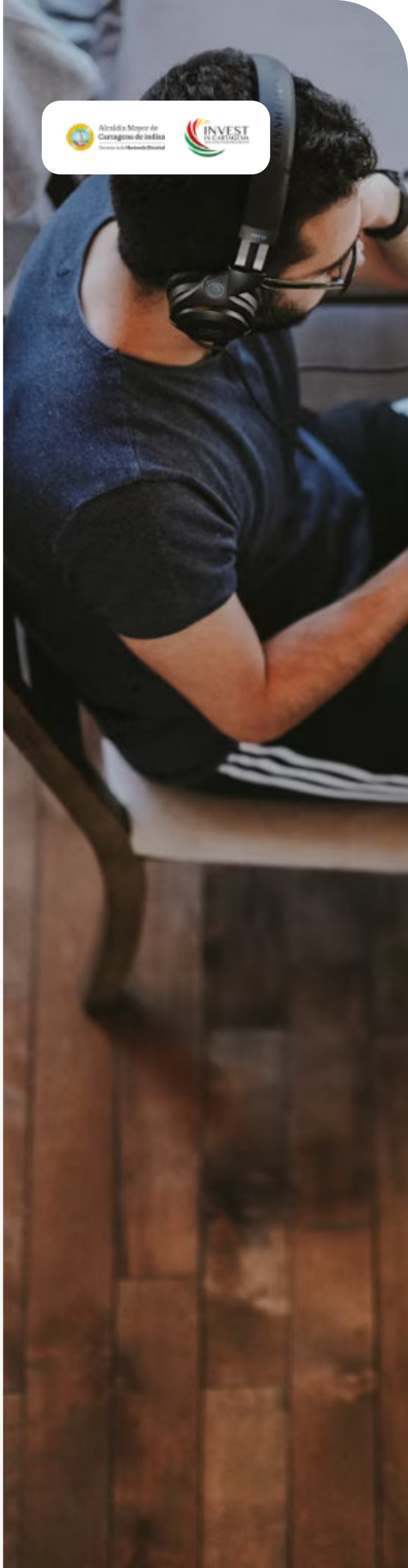
Area de conocimiento	Posgrado	Pregrado	Total
Economía, administración, contaduría y afines	869	5.734	6.603
Ingeniería, arquitectura, urbanismo y afines	271	3.755	4.026
Ciencias sociales y humanas	497	2.214	2.711
Ciencias de la salud	165	1.055	1.220
Sin información	19	671	690
Ciencias de la educación	3.293	334	3.627
Bellas artes		256	256
Matemáticas y ciencias naturales	38	254	292
Agronomía, veterinaria y afines		35	35
Total	5.152	14.308	19.460

# CONTRATO LABORAL

En materia laboral, el inversionista debe tener en cuenta como mínimo los siguientes aspectos:

1. Contratos de trabajo: La normativa laboral vigente consagra diferentes tipos contractuales en virtud de la duración del contrato, a saber: i) contrato a término fijo, ii) contrato a término indefinido y, iii) contrato de trabajo por duración de la obra o labor determinada.

2. Jornadas laborales en Colombia: La legislación laboral contempla una jornada máxima legal que se aplica por regla general. Existen excepciones a la misma, así como también recargos por trabajo suplementario y/o de horas extra, trabajo nocturno o trabajo en domingos y/o festivos.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



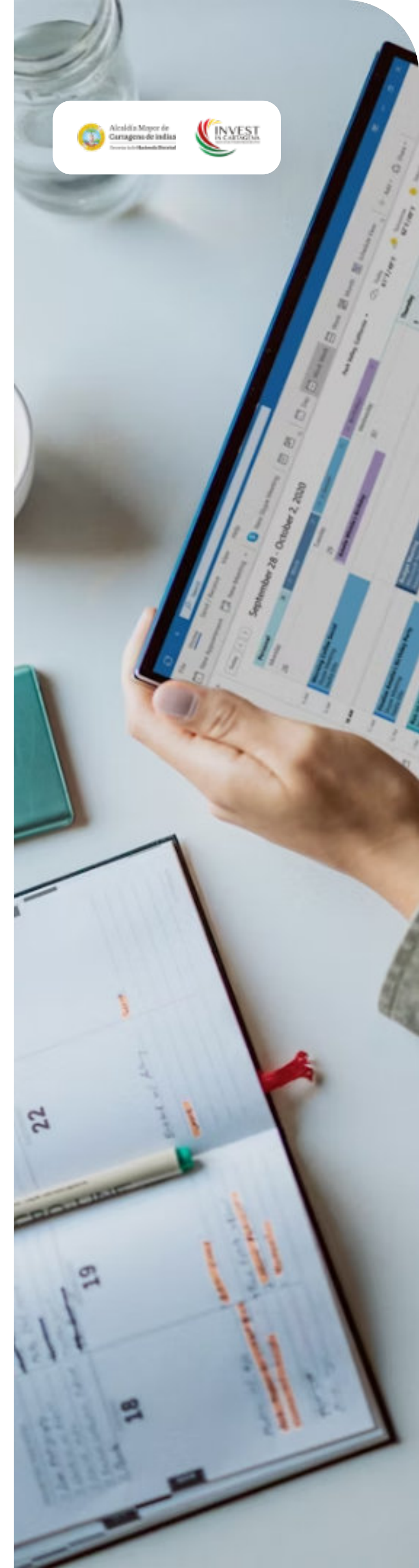
DERECHOS MÍNIMOS DE LOS TRABAJADORES:

## SALARIO

- ✦ Existe un salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que se establece por Decreto del Gobierno año a año.
- ✦ El salario puede pactarse entre el empleador y el trabajador como fijo o como variables, siempre y cuando, se garantice el SMLMV.
- ✦ Existe la posibilidad de pactar un salario integral, el cual debe ser de mínimo 13 SMMLV mensuales.
- ✦ Se puede pactar hasta el 30% del salario en especie, si la persona devenga un salario mínimo legal o hasta el 50% si el salario excede el mínimo legal.
- ✦ El empleador y el trabajador pueden pactar la forma y fecha de pago, la cual no podrá ser superior a un (1) mes.
- ✦ El salario es un concepto clave, pues se usa como base para calcular las prestaciones sociales, vacaciones, compensaciones, indemnizaciones, contribuciones al Sistema de Seguridad Social, entre otros derechos laborales.
- ✦ Bajo el cumplimiento de ciertas condiciones, se pueden reconocer beneficios o pagos extralegales no constitutivos de salario, considerando criterios adecuados para su pago, como la frecuencia, la naturaleza, la destinación, entre otros.

## PRESTACIONES SOCIALES

- ✦ La legislación laboral establece una serie de prestaciones sociales a favor del trabajador, en adicional salario mensual.
- ✦ Las prestaciones sociales son: i) auxilio legal de cesantías, ii) prima legal de servicios, iii) intereses a las cesantías, iv) dotación legal de calzado y vestuario.
- ✦ Auxilio legal de cesantías: Equivale a treinta (30) días de salario por cada año laborado o proporcional por fracción. Se liquidan anualmente con corte a 31 de diciembre, y se consignan en un Fondo de Cesantías a más tardar el 14 de febrero del año siguiente.
- ✦ Prima legal de servicios: Corresponde a quince (15) días de salario por cada semestre laborado o proporcional por fracción. Se paga en dos momentos cada año, la primera vez, a más tardar el 30 de junio y la segunda, a más tardar el 20 de diciembre.
- ✦ Intereses a las cesantías: Corresponde al 12% anual sobre el valor del auxilio legal de cesantía del año inmediatamente anterior. Se pagan directamente al trabajador, a más tardar el 31 de enero del año siguiente.
- ✦ Dotación legal de calzado y vestuario: Se reconoce únicamente a los trabajadores que devenguen un salario de hasta dos (2) SMLMV, y consiste en entregar tres (3) veces al año, una dotación completa de camisa, pantalón y calzado, en las siguientes fechas: 30 de abril, 31 de agosto y 20 de diciembre.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# AUXILIO LEGAL DE TRANSPORTE

- ★ Se reconoce únicamente a los trabajadores que devenguen hasta dos (2) SMLMV con el fin de cubrir los gastos de desplazamiento entre su lugar de residencia y el sitio donde debe prestar el servicio. El monto de este auxilio es fijado anualmente por Decreto del Gobierno.

# VACACIONES

- ★ Todo trabajador tiene derecho a quince (15) días hábiles de descanso remunerado por cada año de servicio.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL:

Todo empleador debe afiliar a sus trabajadores al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales; y debe realizar mensualmente las respectivas cotizaciones conforme a lo que establece la ley:

- ✦ Sistema de Salud: la cotización equivale al 12,5% del salario mensual, de los cuales 8.5% asume el empleador y 4% por el trabajador.
- ✦ Sistema de Pensiones: la cotización equivale al 16% del salario mensual. 12% es asumido por el empleador y 4% por el trabajador. Hay actividades que, por su nivel de riesgo, implican una cotización mayor al sistema de pensiones. Conforme a lineamientos legales, en casos particulares, el trabajador asumirá el aporte al Fondo de Solidaridad Pensional.
- ✦ Sistema de Riesgos Laborales: la cotización varía en este caso en un porcentaje que oscila entre el 0.522% y el 6.960% del salario mensual, dependiendo del tipo de actividad económica de la empresa. Esta cotización es asumida completamente por el empleador.
- ✦ El empleador tiene la obligación de afiliarse a las entidades de seguridad social. La Entidad Promotora de Salud (EPS) y la Administradora de Fondo de Pensiones (AFP) son escogidas de manera libre por el trabajador. Por su parte, el empleador debe escoger la Administradora de Riesgos Laborales (ARL).
- ✦ Las ARL son entidades encargadas de gestionar y administrar el Sistema General de Riesgos Laborales, encaminadas a prevenir, proteger y/o atender a los trabajadores mediante la expedición de un seguro obligatorio que cubre daños de origen laboral (accidente en el trabajo y/o enfermedades laborales). Es libertad de la empresa empleadora afiliarse a la Administradora que crea conveniente. Con esto, los requisitos y trámites que se deben adelantar ante las ARL son generalmente los mismos. A continuación, se describe el procedimiento a seguir:
  - ✦ 1. Contactarse con la Administradora que el inversionista o empresario crea conveniente.
  - ✦ 2. Diligenciar el formulario que exigen para la afiliación. Hoy en día, una gran parte de Administradoras tiene habilitados formularios en línea. Sin embargo, la mayoría continúan requiriendo la presentación final en físico de la documentación requerida.
  - ✦ 3. Los documentos solicitados generalmente son:
    - a) Certificado de no afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales, en el que, además, se efectúa la solicitud por primera vez.
    - b) Certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio.
    - c) Registro único tributario de la empresa (RUT).
    - d) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal de la empresa.
    - e) Formulario de afiliación firmado por el representante legal.
- ✦ Algunas entidades requieren del aporte de documentación especial conforme a los lineamientos internos de cada Administradora, como por ejemplo cooperativas de trabajo asociado, colegiados, asociaciones sindicales, etc.

Duración del trámite: Dependerá de la entidad escogida.

Costo del trámite: Sin costo.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# CONTRIBUCIONES PARAFISCALES: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, ICBF Y SENA:

Las contribuciones parafiscales son asumidas en su totalidad por el empleador cada mes, las cuales son asumidas completamente por la empresa.

A la empresa empleadora le corresponde seleccionar y afiliarse a la Caja de Compensación Familiar (CCF). Es un trámite que por ley se debe cumplir. Las CCF son entidades que hacen parte de los Servicios Sociales Complementarios y buscan que los trabajadores puedan disfrutar de los subsidios, beneficios y/o servicios en temas de salud, educación y recreación que ofrecen las mismas. La afiliación a las CCF es de carácter territorial, por ello, al momento de elegir a cuál afiliarse, debe optarse por una que opere en el departamento en el que los trabajadores presten sus servicios. A continuación, se describe el procedimiento a seguir:

- ✦ 1. Contactar con la Caja de Compensación Familiar que considere conveniente.
- ✦ 2. Diligenciar el formulario de afiliación. Hoy en día, la mayoría de Cajas de Compensación tiene habilitados formularios en línea. Sin embargo, gran parte de estas, continúan requiriendo la presentación final en físico de la documentación requerida.
- ✦ 3. Los documentos solicitados generalmente son:
  - a) Certificado de existencia y representación legal.
  - b) Copia del registro único tributario de la empresa (RUT).
  - c) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal de la empresa.
  - d) Formulario de afiliación firmado por el representante legal.
  - e) Nómina o listado de trabajadores de la sociedad con las respectivas fotocopias de las cédulas de ciudadanía y de los salarios. Si se pretenden efectuar afiliaciones del grupo familiar de dichos trabajadores, deberá aportarse también la relación de estos, junto con la copia de sus documentos de identidad (en caso de ser procedente).

Algunas entidades requieren del aporte de documentación especial, como, por ejemplo, el aporte de recibos de servicios públicos para verificar la dirección de la empresa.

Duración del trámite: Dependiendo de la entidad.

Costo del trámite: Sin costo.

Cuando se den las circunstancias legales, el empleador deberá efectuar aportes parafiscales (dentro de los que también se entienden incluidos los aportes a CCF), al Sistema Nacional de Aprendizaje (SENA), y al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF); para ello, no debe efectuarse ninguna afiliación a estas entidades.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL EMPLEADOR:

Las contribuciones parafiscales son asumidas en su totalidad por el empleador cada mes, las cuales son asumidas completamente por la empresa.

A la empresa empleadora le corresponde seleccionar y afiliarse a la Caja de Compensación Familiar (CCF). Es un trámite que por ley se debe cumplir. Las CCF son entidades que hacen parte de los Servicios Sociales Complementarios y buscan que los trabajadores puedan disfrutar de los subsidios, beneficios y/o servicios en temas de salud, educación y recreación que ofrecen las mismas. La afiliación a las CCF es de carácter territorial, por ello, al momento de elegir a cuál afiliarse, debe optarse por una que opere en el departamento en el que los trabajadores presten sus servicios. A continuación, se describe el procedimiento a seguir:

- ✦ Implementación y socialización de un reglamento interno de trabajo, dependiendo del tipo de compañía y del número de trabajadores.
- ✦ Implementación y socialización de una política de desconexión laboral.
- ✦ Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- ✦ Formalización y reporte a las ARL del trabajo a distancia en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación laboral: i) teletrabajo, ii) trabajo en caso y/o iii) trabajo remoto.
- ✦ Solicitud de autorización para trabajar horas extras ante el Ministerio de Trabajo.
- ✦ Contratación de aprendices, según el número de empleados vinculados y la actividad económica del empleador.



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

# TERMINACIONES DEL CONTRATO DE TRABAJO:

- ✦ El contrato de trabajo puede terminar por diversas causas: i) por renuncia del trabajador, ii) de mutuo acuerdo, iii) por justa causa legal, iv) sin justa causa, v) por expiración del término pactado en contratos a término fijo, vi) por la terminación de la obra o labor para la que se contrató.
- ✦ Cuando la compañía termina sin justa causa el contrato de un trabajador, deben seguirse lineamientos legales para indemnizar al trabajador:

Tipo Contrato	Duración	Indemnización - Salario	
		Salario mensual inferior a 10 SMLMV.	Salario mensual igual o superior a 10 SMLMV.
Término indefinido	Años de trabajo		
	Igual o inferior a un año	30 días de salario	20 días de salario





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# VINCULACIÓN DE TRABAJADORES EXTRANJEROS

El régimen legal y administrativo que rige la contratación de ciudadanos extranjeros en Colombia es claro y define con precisión los requisitos, procedimientos y responsabilidades tanto para las empresas contratantes como para los empleados internacionales.

En este entorno, la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, entidad dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores, ejerce una función primordial como autoridad encargada de la supervisión y regulación de todo el proceso migratorio y de extranjería dentro del territorio nacional. A continuación, se resumen las directrices esenciales que las compañías deben observar al momento de vincular talento extranjero. Un elemento crucial en la contratación de personal foráneo en Colombia es el estricto cumplimiento de los requisitos de visado y permisos de trabajo. Es imperativo que, acorde con la naturaleza de la actividad laboral a ejecutar, el trabajador extranjero obtenga la visa pertinente que le autorice a ejercer legalmente sus funciones en el país.

Requisitos para vincular trabajadores extranjeros

## 1. Requisito de Visa de Trabajo

El extranjero debe obtener la visa de trabajo correspondiente que le autorice expresamente el ejercicio de su profesión, ocupación, actividad laboral u oficio en el territorio nacional.

## 3. Excepción para Titulares de Visa por Vínculo Familiar

El extranjero titular de una Visa de cónyuge o compañero permanente de un ciudadano colombiano está facultado para laborar en el país, siempre y cuando obtenga la autorización de trabajo debidamente incluida en su visa.

## 4. Deberes y Obligaciones del Extranjero Contratado

Una vez formalizada la vinculación laboral, el extranjero debe dar estricto cumplimiento a los siguientes deberes:

) Documentación Vigente: Renovación de la visa o cédula de extranjería en estricta concordancia con los tiempos de vigencia que le hayan sido concedidos.

ii) Reporte de novedades: Informar a la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, adscrita al Ministerio de Relaciones Exteriores, sobre cualquier cambio de empleador y/o contratante.

iii) Cumplimiento de Autorización: Abstenerse de ejercer actividades o profesiones que no cuenten con la debida autorización migratoria.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones puede acarrear la imposición de sanciones por parte de Migración Colombia, en ejercicio de sus facultades de supervisión y control en materia migratoria y de extranjería.

Trámite de Solicitud (Primera Vez o Vencimiento): Si se trata de la primera solicitud de visa o si esta ha caducado, el proceso debe llevarse a cabo a través de un Consulado Colombiano en el exterior, con el fin de solicitar la visa temporal de trabajador.

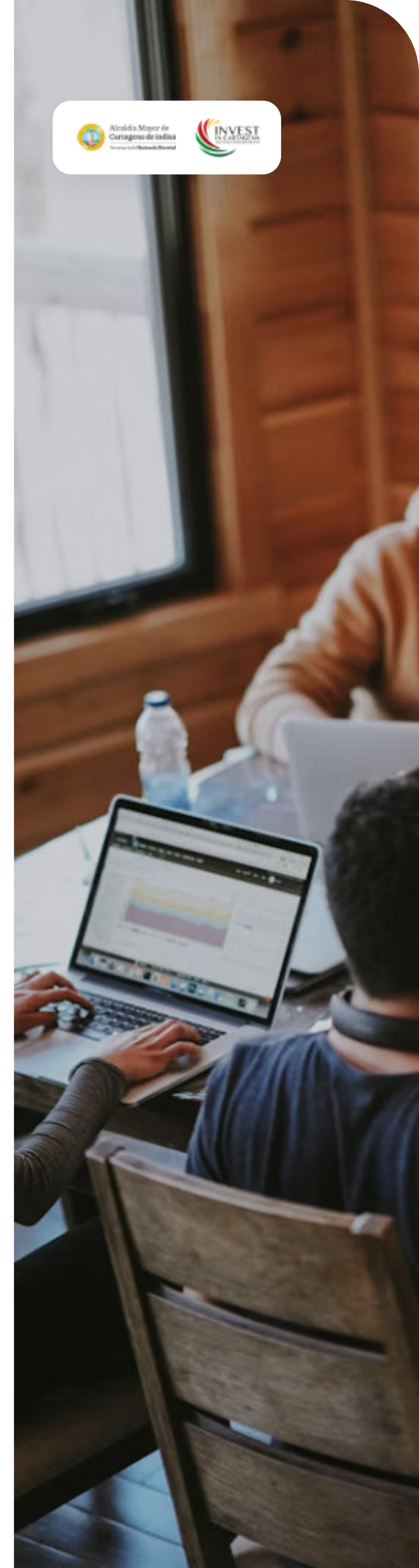
Limitación de Calidad Migratoria: Se enfatiza que el ingreso al país en calidad de turista no otorga el derecho a ejercer ninguna actividad laboral ni permite la obtención de la visa temporal de trabajador una vez dentro del territorio colombiano.

## 2. Ejercicio de Profesiones Reguladas

Para el desempeño de profesiones o actividades que se encuentran reguladas por la ley colombiana, el trabajador extranjero está obligado a cumplir los mismos requisitos que los ciudadanos colombianos. Esto incluye:

La homologación o convalidación de títulos académicos.

La obtención de los permisos, licencias provisionales, matrículas, tarjetas profesionales o constancias de experiencia, según corresponda, expedidos por los Consejos Profesionales o las autoridades competentes en la materia.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# TIPOS DE VISA

De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1067 del 26 de mayo de 2015, los ciudadanos extranjeros que deseen ejercer una actividad laboral en Colombia deben solicitar la categoría de visa temporal que mejor se ajuste a su propósito.

A continuación, se detallan las principales opciones de visa temporal (TP) aplicables:

Tipo de Visa	Propósito Principal y Alcance	Vigencia
Visa TP-4	Para el ejercicio de actividades laborales o la prestación de servicios a personas naturales o jurídicas domiciliadas en Colombia. Aplica también a grupos artísticos, deportivos o culturales para espectáculos públicos.	Coincide con la duración del contrato, con un máximo de tres (3) años.
Visa TP-7	Para múltiples actividades u ocupaciones, incluyendo: pensionados, rentistas, socios/propietarios de sociedades, tratamiento médico (y su acompañante), propietario de inmuebles, oficios/actividades independientes, u ocupaciones no contempladas en la norma.	Un (1) año con múltiples entradas.
Visa TP-9	Diseñadapara extranjeros que han sido oficialmente reconocidos como refugiados o asilados por el Gobierno Nacional, conforme a los instrumentos internacionales. Permite el ejercicio de cualquier ocupación legal.	Cinco (5) años.
Visa TP-12	Para asistencia o participación en eventos de corta duración: académicos, científicos, artísticos, culturales, deportivos, entrevistas de trabajo, capacitaciones empresariales, contactos comerciales o cubrimiento periodístico.	Noventa (90) días con múltiples entradas.
Visa TP-13	Para aquellos extranjeros que proveen asistencia técnica especializada a entidades públicas o privadas en el país.	Ciento ochenta (180) días con múltiples entradas.

Disposiciones sobre Cancelación y Transición a Residencia (Visa RE)  
Cancelación de Visa Temporal (TP)  
Es crucial señalar que la Visa Temporal (TP) será cancelada si el titular se ausenta del territorio colombiano por un periodo consecutivo superior a ciento ochenta (180) días.

Tránsito a Visa de Residente (RE)  
Según el mismo Decreto 1067, los titulares de visas TP-4, TP-7 y TP-9, entre otras, podrán optar a la Visa de Residente (RE) bajo las siguientes condiciones de antigüedad:

Un mínimo de cinco (5) años continuos e ininterrumpidos como titular de la visa temporal.

En el caso específico de la Visa TP-15, el requisito se reduce a dos (2) años continuos e ininterrumpidos.  
La Visa de Residente (RE) permite al extranjero ejercer cualquier ocupación legal en Colombia y tiene una vigencia de cinco (5) años. No obstante, el derecho a esta visa se perderá si el titular se ausenta del país de manera continua por un período igual o superior a dos (2) años.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# REQUISITOS ESENCIALES PARA EMPLEADORES CONTRATANTES

## Verificación y Trámites de Identificación

1. Acreditación del Permiso de Trabajo: Es obligatorio requerir al candidato su Visa con autorización de trabajo o un Permiso Especial de Trabajo que lo habilite legalmente.

2. Cédula de Extranjería (CE): Si la visa es por 3 meses o más, el candidato debe tramitar la CE en los 15 días siguientes a la expedición del visado.

Solicitud de Visa: <https://tramitesmre.cancilleria.gov.co/tramites/enlinea/solicitarVisa.xhtml>

Proceso de CE: 1) Llenar Formulario Único en Migración Colombia; 2) Pagar la expedición (online o presencial); 3) Recoger la CE física en sede, dentro de seis (6) meses tras la expedición.

## Deberes de Reporte y Licenciamiento Profesional

1. Migración Colombia (SIRE): La empresa debe notificar la vinculación o desvinculación del extranjero a la Unidad de Migración Colombia en un plazo de quince (15) días calendario posteriores al inicio o fin de las labores, a través de la plataforma SIRE (Sistema de Información para el Reporte de Extranjeros): <https://apps.migracioncolombia.gov.co/sire/public/login.jsf>

2. Ministerio de Trabajo (RUTEC): Se debe realizar un reporte adicional al Ministerio del Trabajo dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la vinculación, utilizando la plataforma RUTEC (Registro Único de Trabajadores Extranjeros en Colombia): [https://app2.mintrabajo.gov.co/FTRUE/RUE\\_intro.aspx](https://app2.mintrabajo.gov.co/FTRUE/RUE_intro.aspx)

3. Profesiones reguladas: Las ocupaciones reglamentadas exigen Matrícula Temporal Especial del Consejo Profesional. Consulte las profesiones aquí: [https://agenciapublicadeempleo.sena.edu.co/Documents/PROFESIONES%20QUE%20REQUIEREN%20TEMPORAL%20MATRICULA%20\(3\).pdf](https://agenciapublicadeempleo.sena.edu.co/Documents/PROFESIONES%20QUE%20REQUIEREN%20TEMPORAL%20MATRICULA%20(3).pdf)

## Responsabilidad por Costos y Régimen Especial

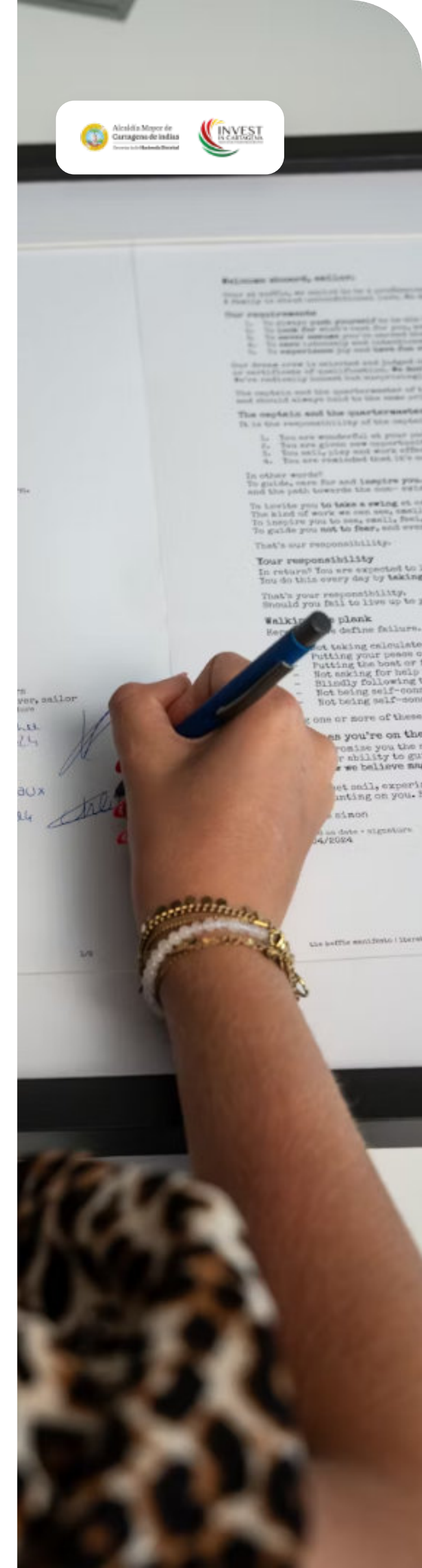
1. Gastos de Repatriación: El empleador o contratante debe cubrir los costos de retorno del trabajador extranjero y sus familiares/beneficiarios, siempre que el trabajador haya sido contratado en el exterior para trabajar en Colombia (Art. 2.2.1.11.5.7 del Decreto 1067 de 2015).

2. Contratación de Venezolanos (ETPV): Se contempla la alternativa de contratar ciudadanos venezolanos con el Permiso Especial de Permanencia (PEP) en lugar de la Visa. Esto bajo el Estatuto Temporal de Protección para Migrantes Venezolanos (ETPV) (vigencia de 10 años), que busca regularizar su situación.

Fases del ETPV: a. RUMV (Registro Único de Migrantes Venezolanos) y b. PPT (Permiso por Protección Temporal, que regulariza la situación migratoria).

Condiciones para acceder al ETPV: Estar regular (con permisos PIP, PTP, PEP vigentes), tener salvoconducto SC-2 (solicitud de refugio), estar irregular al 31 de enero de 2021, o haber ingresado regularmente después del 31 de enero de 2021 (dentro de los primeros dos años de vigencia del Estatuto).

Guía Informativa: <https://www.mintrabajo.gov.co/prensa/comunicados/2022/julio/mintrabajo-lanza-guia-para-que-empresarios-conozcan-como-contratar-refugiados-y-migrantes-venezolanos>





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



## Complemento al Marco Legal Ordinario

Las obligaciones migratorias son adicionales al cumplimiento de la legislación contractual y laboral colombiana:

**Contratos Civiles/Comerciales:** Se debe cumplir con los requisitos legales de la modalidad (p. ej., prestación de servicios). La empresa debe verificar que el extranjero cumpla con las cotizaciones a Seguridad Social Integral y las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo.

**Contratos Laborales:** El empleador debe respetar y garantizar los derechos y las garantías mínimas contempladas en el ordenamiento jurídico para el trabajador.

# OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Es la dependencia de la Superintendencia de Notariado y Registro encargada del registro de la tradición jurídica de los bienes inmuebles en Colombia. La función registral es un servicio público que consiste en anotar los actos relacionados con la propiedad, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, entre otros, que afectan a un inmueble, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico del bien.

El proceso de registro de un título o documento se compone de diversas fases. En la radicación, el documento es recibido, ya sea por medios electrónicos o físicos, y se registra en un diario radicador con detalles como la fecha, hora y naturaleza del título. Posteriormente, en la etapa de calificación, se realiza un análisis jurídico exhaustivo para verificar que el documento cumpla con todos los requisitos legales para acceder al registro. Luego, en la etapa de inscripción, se procede a anotar el acto en cuestión, siguiendo el orden establecido en la radicación, con indicación clara de la naturaleza del acto, fecha y partes involucradas. Finalmente, una vez realizada la inscripción, se emite una constancia con los detalles correspondientes y se realiza el debido registro en los índices pertinentes, garantizando así la integridad y legalidad de los documentos registrados en el sistema





- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos



# IMPUESTO DE REGISTRO

El impuesto de registro es el pago que se genera por la inscripción de los documentos que contienen contratos, actos, declaraciones o decisiones jurídicas y que, por normas legales, deben registrarse en las oficinas de Instrumentos Públicos o en las cámaras de comercio.

En el caso de Cartagena de Indias, este impuesto debe pagarse ante la Gobernación de Bolívar. Para facilitar el proceso, se puede realizar el pago de forma virtual a través del siguiente enlace: [https://impuestos.bolivar.gov.co/gobol\\_web/pagos-recibos](https://impuestos.bolivar.gov.co/gobol_web/pagos-recibos).

# GASTOS DE REGISTRO

RANGO	VALOR DESDE – HASTA	UVB <sup>1</sup>	DESDE (Valor en Pesos)	HASTA (Valor en Pesos)	TARIFA 2024
I	< = 1.061,28 UVB		0	< = \$ 11.622.077	\$ 48.100,00
II	> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB		> \$11.622.077	< = \$174.328.531	8,25 X MIL
III	> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB		> \$174.328.531	< = \$302.169.519	10,23 X MIL
IV	> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB		> \$302.169.519	< = \$447.443.624	11,40 X MIL
V	>40.858,70 UVB		> \$447.443.624	-	12,06 X MIL
< Menor que; > Mayor que; <= Menor o igual que; >= Mayor o igual que.					

# CONSULTA ÍNDICE DE PROPIETARIOS

La consulta de índice de propietarios de la Superintendencia de Notariado y Registro es un servicio gratuito que permite, a partir del número de identificación de una persona natural o jurídica, realizar una búsqueda exhaustiva sobre los inmuebles que están registrados a su nombre. Esta búsqueda puede realizarse a través del siguiente enlace: <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

# CERTIFICADO DE TRADICIÓN

El Certificado de Tradición es un documento oficial que contiene la información registral de un bien inmueble en Colombia. Este certificado es emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona en que está ubicado el inmueble, y tiene como objetivo evidenciar el historial jurídico. Contenido:

Cadena de tradición. Información sobre todos los propietarios, indicando cómo adquirieron la propiedad y cómo la transfirieron.  
Historial de gravámenes y limitaciones al dominio. Registro de hipotecas, embargos, gravámenes de valorización, plusvalía, u otras limitaciones de dominio que puedan afectar la propiedad.  
Reglamento de propiedad horizontal. Información sobre el reglamento que rige la propiedad, en caso de que aplique.  
Datos Catastrales. Información sobre el código catastral.  
Descripción del Inmueble. Detalles sobre la ubicación, linderos, y área del inmueble.

Obtención:  
Los Certificados de Tradición se pueden obtener de manera presencial o virtual, de forma presencial en la oficina a la que pertenece el inmueble y de forma virtual en el siguiente enlace: <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# PLANO PREDIAL CATASTRAL

El plano predial catastral es un documento cartográfico que ilustra la disposición y ubicación precisa de un inmueble en una zona determinada. Detalla la estructura catastral del predio, mostrando áreas, linderos y dimensiones. Este plano proporciona una representación visual clave para entender la distribución y características físicas de la propiedad, siendo esencial para la planificación urbana y la toma de decisiones administrativas relacionadas con el uso del suelo.

# PLANO PREDIAL CATASTRAL

La ficha predial catastral es un documento detallado que recopila información específica sobre un predio, incluyendo su ubicación exacta, límites y dimensiones. Funciona como la cédula de identidad del predio, registrando datos físicos, jurídicos y económicos del mismo. Este registro sigue el modelo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y es fundamental para la gestión catastral y la identificación de propiedades.

Obtención:

Tanto el plano predial catastral como la ficha predial son documentos que pueden solicitarse de forma virtual ante el gestor catastral, que para Cartagena de Indias corresponde a Go Catastral Gestor y Operador, al cual se puede acceder a través del siguiente enlace:

<https://multiproposito.catastrobogota.gov.co/cel-cartagena/#/process>







GUÍA DEL  
INVERSIONISTA  
2025



CAPÍTULO 8

## REGULACIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN SOSTENIBLE DEL TERRITORIO



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# NORMATIVIDAD AMBIENTAL

En temas medioambientales, para un proceso de inversión en Colombia que implique eventuales impactos directos o indirectos en los recursos naturales, es importante identificar las normas, regulaciones y políticas aplicables que varían dependiendo del tipo de proyecto, el sector económico al cual pertenece y su ubicación geográfica en el país. A modo enunciativo, se sugiere tener en cuenta las siguientes disposiciones jurídicas:

## CARTAGENA PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN

Su objetivo es compilar las normas del sector ambiental. Además, regula los diversos usos de los recursos naturales, según consideraciones de orden ecológico, económico y social de cada región. En términos muy generales se rescatan los siguientes aspectos del Decreto 1076:

En el Capítulo 2, se explica todo lo referente a la fauna silvestre y reglamenta las actividades que se relacionan con este recurso y con sus productos.

El Capítulo 3 se refiere a la designación de puertos para el comercio internacional de especímenes de fauna y flora silvestre. Se designan puertos marítimos y aeropuertos autorizados para este fin, los de las principales ciudades de Colombia como Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, Cartagena, San Andrés, Santa Marta, Buenaventura, Ipiales, Leticia, Cúcuta, y Puerto Asís.

En el Capítulo 4 se habla de los Humedales y realiza la designación de algunos de ellos en la lista de Humedales de Importancia Internacional.

El Capítulo 1 del Título II, se refiere a las áreas de manejo especial, para ello define el Sistema Nacional de Áreas Protegidas –SINAP- como el conjunto de las áreas protegidas, los actores sociales, e institucionales y las estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, que contribuyen como un todo, al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país.

El SINAP es el elemento central para la conservación de la biodiversidad del país. Las áreas protegidas del SINAP, deben someterse a acciones especiales de manejo para su conservación.

Las áreas protegidas deben zonificarse con fines de manejo, para garantizar el cumplimiento de sus objetivos de conservación. Las zonas y sus consecuentes subzonas dependen de la destinación que se prevea para el área según la categoría de manejo definida y pueden ser:

**Zona de Preservación:** Espacio donde el manejo está dirigido a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana.

**Zona de Restauración:** Espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica.

**Zona de Uso Sostenible:** Incluye espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Tiene dos subzonas: Una para el aprovechamiento sostenible y otra para el desarrollo.

**Zona general de uso público:** Espacios definidos en el plan de manejo con el fin de alcanzar objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Contiene dos subzonas: Una para la recreación y otra de alta densidad de uso.

Algunas áreas protegidas son: Las del Sistema de Parques Nacionales Naturales; Las Reservas Forestales Protectoras; los Parques Nacionales Regionales; los Distritos de Manejo Integrado; los Distritos de Conservación de Suelos; las Áreas de Recreación; las Reservas Naturales de la Sociedad Civil.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



Fuera de lo anterior, se consagran en el Decreto 1076 disposiciones en temas del recurso hídrico, del aire, del suelo, del paisaje, de la flora y fauna.

En otra sección del Decreto, se realiza la clasificación de los residuos o desechos peligrosos y se afirma que el generador de los desechos o residuos puede demostrar ante la autoridad ambiental que sus residuos no presentan ninguna característica de peligrosidad, para lo cual deberá efectuar la caracterización fisicoquímica de sus residuos o desechos.

El fabricante o importador de un producto o sustancia química con propiedad peligrosa, también tiene una responsabilidad sobre dichas sustancias, y es el manejo de embalajes y residuos del producto o sustancia. La responsabilidad integral subsiste hasta que el residuo o desecho peligroso sea aprovechado como insumo o dispuesto con carácter.

Más adelante el Decreto consagra disposiciones sobre el manejo de los plaguicidas. Para ello, se dice que las personas naturales o jurídicas que distribuyan o comercialicen plaguicidas, o cualquier otra persona responsable de su puesta en el mercado, serán responsables de realizar un manejo ambientalmente racional de los plaguicidas y de los envases, empaques y demás residuos o desechos de plaguicidas; formar parte del mecanismo de retorno de los residuos o desechos peligrosos, establecido por el generador; e informar a los usuarios o consumidores finales, sobre el mecanismo de retorno de los residuos o desechos peligrosos establecido por el generador.

De otro lado, se habla de las tasas retributivas por vertimientos puntuales de agua, estas se cobrarán por parte de la autoridad ambiental a los usuarios por la utilización directa e indirecta del recurso hídrico como receptor de vertimientos puntuales directos o indirectos y sus consecuencias nocivas, originados en actividades antrópicas o propiciadas por el hombre y actividades económicas o de servicios, sean o no lucrativas. La tasa retributiva por vertimientos puntuales directos o indirectos, se cobrará por la totalidad de la carga contaminante descargada al recurso hídrico, y se aplicará a la contaminación causada por encima de los límites permisibles sin perjuicio de la imposición de las medidas preventivas y sancionatorias a que haya lugar. El cobro de la tasa no implica en ninguna circunstancia la legalización del respectivo vertimiento.

En otro apartado, se regula la adquisición y mantenimiento de predios, con el fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas y la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales.

Por último, no puede dejarse por fuera el Decreto 1791 de 1996 (compilado en el Decreto 1076 de 2015) que estableció dos marcos regulatorios distintos. Uno para las plantaciones generadas por la intervención del hombre; y otro para el aprovechamiento sostenible de los bosques y la flora

silvestre. Trayendo además la siguiente definición:

“Artículo 69. Las plantaciones forestales pueden ser: “a) Plantaciones Forestales Productoras de carácter industrial o comercial. Son las que se establecen en áreas forestales productoras con el exclusivo propósito de destinarlas al aprovechamiento forestal;”

Frente al tema forestal, cabe resaltar que, en relación con los trámites, el Decreto 1791 de 1996 trasladó al Ministerio de Agricultura las competencias sobre cultivos forestales con fines forestales y sistemas agroforestales y actualmente el Decreto Único Reglamentario de 2015 es el que compila la normatividad del sector agrario, pesquero y de desarrollo rural, y establece el marco jurídico del subsector forestal comercial. Así, es importante aclarar, tal como lo estableció el Ministerio de Ambiente, “Las Plantaciones Forestales Comerciales no son consideradas como un recurso natural renovable pues, como bien lo indica el Decreto No. 2398 de 2019, se trata de cultivos susceptibles de cosecha para la obtención y comercialización de productos maderables. Al tratarse de cultivos, las actividades de cosecha se encuentran sometidas a la reglamentación aplicable al sector agropecuario contenida en el Decreto No. 2398 de 2019. ”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, concepto rendido mediante oficio de fecha 24-04-2020, Radicado: 8201-02-32001.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

# LEY 99 DE 1993

Esta ley establece el marco general de la gestión ambiental en Colombia, crea el Ministerio del Medio Ambiente (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible) y organiza el SINA, entendido como el conjunto articulado de normas, instituciones, actividades, recursos y programas que operan bajo los principios generales ambientales de la ley.

El artículo 1° define los fundamentos de la política ambiental en Colombia y señala que el desarrollo económico y social debe regirse por los principios del desarrollo sostenible de la Declaración de Río de 1992.

El territorio es un eje central del SINA. El artículo 7° establece que el ordenamiento ambiental del territorio es una función del Estado para regular el uso del suelo y de los recursos naturales renovables, con el fin de garantizar su aprovechamiento adecuado y sostenible. En el ámbito científico, la ley reconoce cinco institutos de investigación ambiental encargados de generar y divulgar conocimiento técnico y científico:

IDEAM

INVEMAR

Instituto Humboldt

Instituto SINCHI

Instituto de Investigaciones Ambientales del Pacífico

También regula el funcionamiento de las Corporaciones Autónomas Regionales (CARs), autoridades ambientales en sus respectivas jurisdicciones, encargadas de:

Otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales.

Fijar límites permisibles de emisión, descarga o depósito de sustancias contaminantes.

Controlar la movilización, procesamiento y comercialización de recursos naturales.

Actuar como máxima autoridad ambiental regional.

Finalmente, la ley consagra mecanismos de participación ciudadana en asuntos ambientales. Cualquier persona, sin necesidad de demostrar interés jurídico, puede intervenir en actuaciones administrativas relacionadas con licencias, permisos o sanciones ambientales. También se regulan otras formas de participación como:

La acción de nulidad contra actos administrativos en materia ambiental.

El derecho de petición de información sobre elementos contaminantes y sus riesgos para la salud humana.



★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



# DECRETO 2041 DE 2015

Este Decreto reglamenta el trámite, competencia y alcance de las licencias ambientales, las cuales son autorizaciones otorgadas por las autoridades ambientales para ejecutar proyectos, obras o actividades que puedan generar deterioro significativo a los recursos naturales, modificar notoriamente el paisaje o afectar el medio ambiente. La licencia impone obligaciones sobre prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los impactos.

Las autoridades competentes para otorgar o negar las licencias ambientales son:

La Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA)

Las Corporaciones Autónomas Regionales y las de Desarrollo Sostenible.

Los municipios, distritos y áreas metropolitanas cuya población urbana sea superior a un millón (1.000.000) de habitantes dentro de su perímetro urbano.

Las autoridades ambientales creadas mediante la Ley 768 de 2002.

Estarán sujetos a la licencia ambiental a cargo de la ANLA los proyectos, obras y actividades que se mencionan a continuación:

1. En el sector de hidrocarburos

2. Siderúrgicas, cementeras y plantas concreteras fijas cuya producción de concreto sea superior a diez mil (10.000) metros cúbicos/mes.

3. La construcción de presas, represas o embalses con capacidad igual o inferior a doscientos millones (200.000.000) de metros cúbicos de agua.

4. En el sector eléctrico.

5. En el sector marítimo y portuario.

6. La construcción y operación de aeropuertos a nivel nacional y de nuevas pistas en los mismos.

7. Proyectos en la red vial secundaria y terciaria.

8. Ejecución de obras de carácter privado en la red fluvial nacional.

9. La construcción de vías férreas de carácter regional y/o variantes de estas tanto públicas como privadas.

10. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y/o disposición final de residuos o desechos peligrosos, y la construcción y operación de rellenos de seguridad para residuos hospitalarios en los casos en que la normatividad sobre la materia lo permita.

11. La construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento (recuperación/reciclado) y/o disposición final de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE) y de residuos de pilas y/o acumuladores.

12. La construcción y operación de plantas cuyo objeto sea el aprovechamiento y valorización de residuos sólidos orgánicos biodegradables mayores o iguales a veinte mil (20.000) toneladas / año.

13. La construcción y operación de plantas cuyo objeto sea el aprovechamiento y valorización de residuos sólidos orgánicos biodegradables mayores o iguales a veinte mil (20.000) toneladas/año.

14. La construcción y operación de sistemas de tratamiento de aguas residuales que sirvan a poblaciones iguales o superiores a doscientos mil (200.00) habitantes.

15. La industria manufacturera.

16. Los proyectos cuyo objeto sea el almacenamiento de sustancias peligrosas, con excepción de los hidrocarburos.

17. La construcción y operación de distritos de riego y/o drenaje para áreas mayores o iguales a cinco mil (5.000) hectáreas e inferiores o iguales a veinte mil (20.000) hectáreas.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



18. Los proyectos que requieran trasvase de una cuenca a otra cuando al menos una de las dos presente un valor igual o inferior a dos (2) metros cúbicos/segundo, durante los períodos de mínimo caudal.

19. La caza comercial y el establecimiento de zoocriaderos con fines comerciales.

20. Los proyectos, obras o actividades que afecten las áreas del Sistema de Parques Regionales Naturales por realizarse al interior de estas, en el marco de las actividades allí permitidas.

21. Los proyectos, obras o actividades de construcción de infraestructura o agroindustria que se pretendan realizar en las áreas protegidas públicas regionales de que trata el Decreto 2372 de 2010 distintas a las áreas de Parques Regionales Naturales, siempre y cuando su ejecución sea compatible con los usos definidos para la categoría de manejo respectiva.

Estarán sujetos a la licencia ambiental a cargo de las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y las autoridades ambientales creadas mediante la Ley 768 de 2002, las demás actividades que menciona expresamente el artículo 9 del Decreto 2041.

En relación con el trámite para la obtención de la licencia ambiental, este puede resumirse así:

En los casos en que no se requiera pronunciamiento sobre la exigibilidad del diagnóstico ambiental de

alternativas (DAA) o una vez surtido dicho procedimiento, el interesado en obtener licencia ambiental deberá radicar ante la autoridad ambiental competente, el estudio de impacto ambiental y anexar la siguiente documentación:

1. Formulario Único de Licencia Ambiental.

2. Planos que soporten el EIA, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 1415 de 2012, que modifica y actualiza el Modelo de Almacenamiento Geográfico (Geodatabase) o la que la sustituya, modifique o derogue.

3. Costo estimado de inversión y operación del proyecto.

4. Poder debidamente otorgado cuando se actúe por medio de apoderado.

5. Constancia de pago para la prestación del servicio de evaluación de la licencia ambiental. Para las solicitudes radicadas ante la ANLA, se deberá realizar la autoliquidación previa a la presentación de la solicitud de licencia ambiental. En caso de que el usuario requiera para efectos del pago del servicio de evaluación la liquidación realizada por la autoridad ambiental competente, ésta deberá ser solicitada por lo menos con quince (15) días hábiles de antelación a la presentación de la solicitud de licenciamiento ambiental.

6. Documento de identificación o certificado de existencia y representación legal, en caso de personas jurídicas.

7. Certificado del Ministerio del Interior sobre presencia o no de comunidades étnicas y de existencia de territorios colectivos en el área del proyecto de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2613 de 2013.

8. Copia de la radicación del documento exigido por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), a través del cual se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 1185 de 2008.

9. Formato aprobado por la autoridad ambiental competente, para la verificación preliminar de la documentación que conforma la solicitud de licencia ambiental.

10. Certificación de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas, en la que se indique si sobre el área de influencia del proyecto se superpone un área macrofocalizada y/o microfocalizada por dicha Unidad, o si se ha solicitado por un particular inclusión en el registro de tierras despojadas o abandonadas forzosamente, que afecte alguno de los predios. Una vez realizada la solicitud de licencia ambiental se surtirá el siguiente trámite:

1. A partir de la fecha de radicación de la solicitud con el lleno de los requisitos exigidos, la autoridad ambiental competente de manera inmediata procederá





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



a expedir el acto administrativo de inicio de trámite de licencia ambiental que será comunicado en los términos de la Ley 1437 de 2011.

2. Expedido el acto administrativo de inicio trámite, la autoridad ambiental evaluará que el estudio ambiental presentado se ajuste a los requisitos mínimos contenidos en el Manual de Evaluación de Estudios Ambientales y realizará visita al proyecto, cuando la naturaleza del mismo lo requiera, dentro de los veinte (20) días hábiles después del acto administrativo de inicio.

Cuando no se estime pertinente la visita o habiendo vencido el anterior lapso, la autoridad ambiental competente dispondrá de diez (10) días hábiles para realizar una reunión con el fin de solicitar por una única vez la información adicional que se considere pertinente.

3. Si el solicitante no allega la información, la autoridad ambiental ordenará el archivo de la solicitud de licencia ambiental y la devolución de la totalidad de la documentación aportada, mediante acto administrativo motivado que se notificará en los términos de la ley.

4. la llegada de la información por parte del solicitante, la autoridad ambiental dispondrá de diez (10) días hábiles para solicitar a otras entidades o autoridades los conceptos técnicos o informaciones pertinentes que deberán ser remitidos en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

5. Vencido el término anterior, la autoridad ambiental contará con un término máximo de treinta (30) días hábiles, para expedir el acto administrativo que declare reunida toda la información requerida, así como para expedir la resolución que otorga o niega la licencia ambiental.

6. Contra la resolución por la cual se otorga o se niega la licencia ambiental proceden los recursos consagrados en la Ley 1437 de 2011.

# DECRETO 2041 DE 2015

Reglamenta la protección de la atmósfera en Colombia, estableciendo normas sobre prevención, control y atención de la contaminación del aire por fuentes fijas y móviles. Regula los estándares de emisión de contaminantes, ruido y olores ofensivos, así como los permisos de emisión, los mecanismos de control y vigilancia, y el régimen sancionatorio. Clasifica los contaminantes en:

De primer grado: afectan directamente la calidad del aire (como el ozono troposférico, CO, material particulado, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> y plomo).

Tóxicos de primer grado: pueden causar cáncer, enfermedades o malformaciones.

De segundo grado: generan daño atmosférico, afectan la capa de ozono o agravan el cambio climático. Establece cinco tipos de normas ambientales (calidad del aire, descarga de contaminantes, emisión de ruido, ruido ambiental y olores ofensivos) y clasifica sectores urbanos y rurales según su nivel de restricción de ruido (de A a D).

El artículo 73 del Decreto 948 establece los casos en los que se requiere el permiso de emisiones atmosféricas:

- a) Quemadas abiertas controladas en zonas rurales;
- b) Descargas de humos, gases, vapores, polvos o partículas por ductos o chimeneas de establecimientos industriales, comerciales o de servicio;
- c) Emisiones fugitivas o dispersas de contaminantes por actividades de explotación minera a cielo abierto;
- d) Incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos;
- e) Operaciones de almacenamiento, transporte, carga y descarga en puertos susceptibles de generar emisiones al aire;
- f) Operación de calderas o incineradores por un establecimiento industrial o comercial;





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos



g) Quema de combustibles, en operación ordinaria, de campos de explotación de petróleo y gas;  
h) Procesos o actividades susceptibles de producir emisiones de sustancias tóxicas;  
i) Producción de lubricantes y combustibles;  
j) Refinación y almacenamiento de petróleo y sus derivados; y procesos fabriles petroquímicos;  
k) Operación de Plantas termoeléctricas;  
l) Operación de Reactores Nucleares;  
m) Actividades generadoras de olores ofensivos;  
n) Las demás que el Ministerio del Medio Ambiente establezca, con base en estudios técnicos que indiquen la necesidad de controlar otras emisiones.

La Resolución 909 de 2008 complementa el Decreto 948 al establecer los estándares admisibles de emisión para fuentes fijas, los métodos de medición y los convenios de reconversión tecnológica hacia procesos más limpios. Aplica a actividades industriales, equipos de combustión externa, incineradores y hornos crematorios.

# LEY 1333 DE 2009

Establece el régimen para sancionar infracciones ambientales, entendidas como (i) la violación de normas ambientales vigentes o (ii) la causación de un daño al ambiente.

Regula la imposición de medidas preventivas, como amonestaciones escritas, decomisos, aprehensión de fauna y flora, y suspensión de obras o actividades que representen riesgo ambiental o carezcan de los permisos requeridos. En casos de flagrancia, la medida debe ser documentada y legalizada mediante acto administrativo en un plazo máximo de tres días. El procedimiento sancionatorio puede iniciarse de oficio, por denuncia o como consecuencia de una medida preventiva. Incluye etapas como indagación preliminar, formulación de cargos, descargos, práctica de pruebas y decisión motivada sobre la responsabilidad.

Las sanciones posibles incluyen:

Multas de hasta 5.000 SMMLV

Cierre temporal o definitivo del establecimiento

Revocatoria de licencias o permisos

Demolición de obras

Decomisos definitivos

Restitución de especies silvestres

7. Trabajo comunitario.

# RESOLUCIÓN 0631 DE 2015

Es una norma que establece los parámetros y los valores límite máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de agua superficiales y a los sistemas de alcantarillado público.

Tiene un alto componente técnico, en relación con los parámetros de temperatura y de sustancias permitidas para los vertimientos puntuales. Establece los valores límite máximos permisibles microbiológicos en vertimientos puntuales. También determina los parámetros fisicoquímicos y sus valores límite máximos permisibles en los vertimientos puntuales de aguas residuales domésticas. Incluye los parámetros fisicoquímicos y sus valores límite máximos permisibles en los vertimientos puntuales de aguas residuales NO domésticas para los sectores de: la agroindustria, ganadería, minería, hidrocarburos, alimentos y bebidas, fabricación y manufactura de bienes, actividades relacionadas con servicios y otros, actividades industriales, comerciales o de servicios diferentes.

Finalmente contempla unos anexos técnicos que complementan las disposiciones mencionadas.





★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe

★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos

★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias

★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias

★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria

★ Capítulo 6: Régimen franco

★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos

★ Capítulo 8: Régimen laboral

★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio

★ Anexos

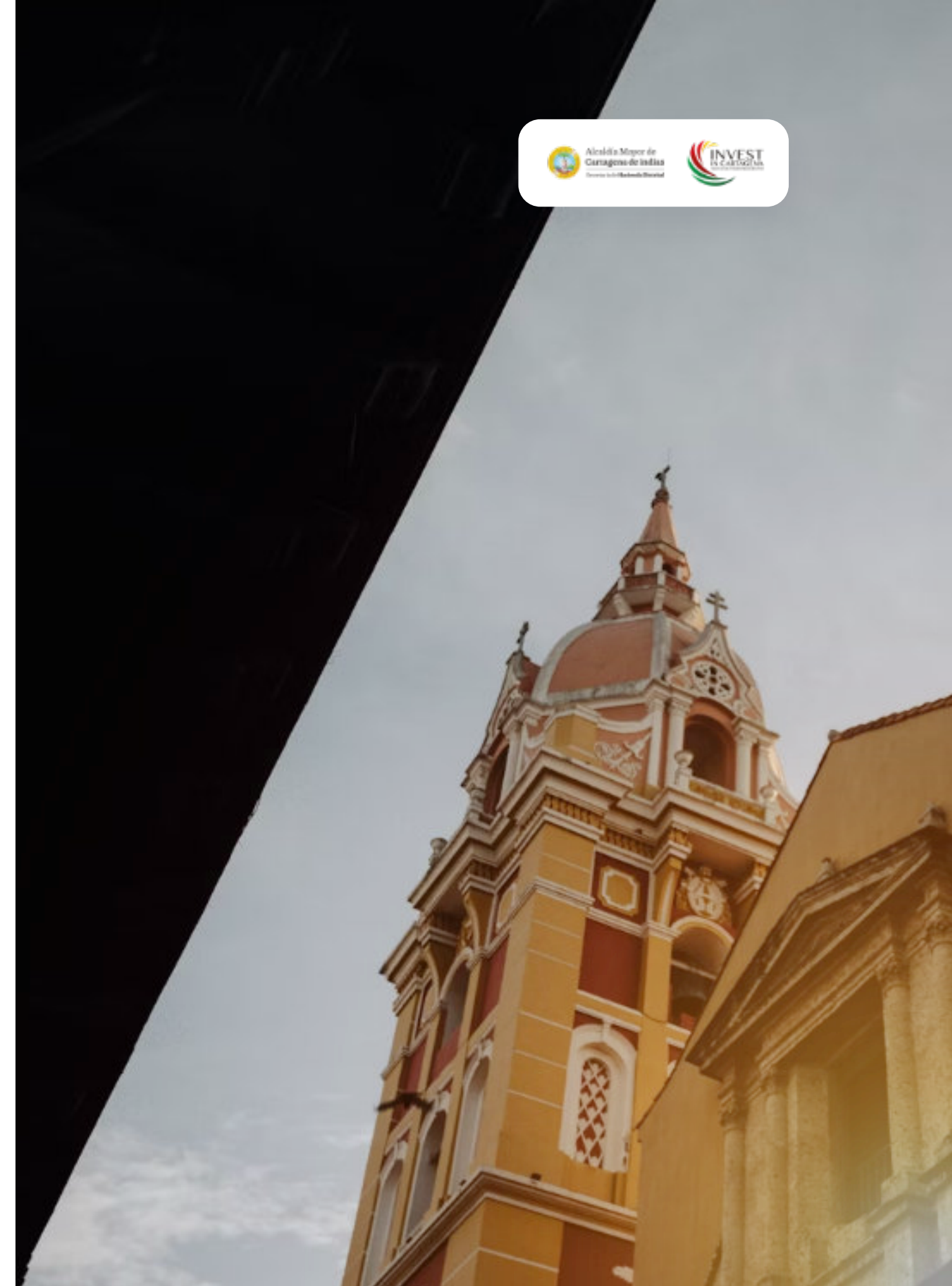


# RESOLUCIÓN 180398 DE 2004

Por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, que fija las condiciones técnicas que garanticen la seguridad en los procesos de Generación, Transmisión, Transformación, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones

# LEY 685 DE 2001.

Esta ley tiene como objetivo fomentar la exploración y explotación técnica de recursos mineros estatales y privados, promoviendo su aprovechamiento bajo principios de sostenibilidad ambiental y desarrollo económico y social. Regula zonas reservadas, excluidas y restringidas para la minería, así como el contrato de concesión minera, que se celebra entre el Estado y un particular por un término máximo de 30 años. La norma también aborda los trabajos de exploración, construcción y explotación minera, la terminación de la concesión, y contempla temas como minería marina, ocasional e ilícita, servidumbres, expropiación y aspectos ambientales, económicos y sociales. Incluye disposiciones procesales y crea el Sistema Nacional de Información Minera.







# félix.

Creamos conceptos frescos e innovadores, que se ven reflejados en piezas atractivas, que conectan a las marcas con el corazón de los clientes.



**Branding**



**Contenidos digitales**



**Diseño y desarrollo web**

Conoce más en  
[felixstudiocreativo.com](https://felixstudiocreativo.com)



Descarga nuestro  
brochure





GUÍA DEL  
**INVERSIONISTA**  
2025



**ANEXOS**



- ★ Capítulo 1: Cartagena y Bolívar: Hub Logístico y portuario del caribe
- ★ Capítulo 2: Constitución de empresas y aspectos corporativos
- ★ Capítulo 3: Obligaciones tributarias
- ★ Capítulo 4: Marco fiscal y tributario en Cartagena de Indias
- ★ Capítulo 5: Gestión inmobiliaria
- ★ Capítulo 6: Régimen franco
- ★ Capítulo 7: Panorama regulatorio de servicios públicos
- ★ Capítulo 8: Régimen laboral
- ★ Capítulo 9: Regulación ambiental y gestión sostenible del territorio
- ★ Anexos

# ANEXOS

ANEXO 01

## TARIFAS DE REGISTRO MERCANTIL AÑO 2025

ANEXO 03

## MODELO DE CARTA DE ACEPTACIÓN DE UN NOMBRAMIENTO

ANEXO 02

## TARIFAS DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

ANEXO 04

## FORMULARIO INSCRIPCIÓN IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO







# GUÍA DEL INVERSIONISTA

2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias  
Secretaría de Hacienda Distrital

