

1.

¿Cómo enviar desde el exterior los dineros para la COMPRA de inmuebles en Colombia?

¿Cómo recibir en Colombia los dineros de la VENTA de inmuebles a residentes en el exterior?

2.

Legislación

3.

Otros

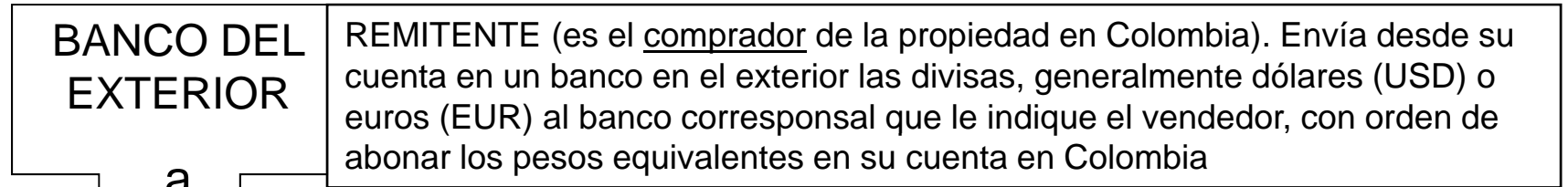
1.

¿Cómo enviar desde el exterior los dineros para la COMPRA de inmuebles en Colombia?

¿Cómo recibir en Colombia los dineros de la VENTA de inmuebles a residentes en el exterior?

Los dineros de la compra pueden enviarse por transferencia desde la cuenta del banco del cliente en el exterior, a la cuenta del vendedor en un banco en Colombia; por giro o remesa; o por pago en efectivo, cheque o tarjeta de crédito.

1. TRANSFERENCIA BANCARIA



Para abono de los pesos en la cuenta del beneficiario (vendedor)

COSTOS

Del banco en el exterior a banco corresponsal: Se cobra al remitente una comisión que depende de la clase de cuenta.

Conversión a pesos: A la tasa de mercado, relacionada con la TRM⁽²⁾, pero no necesariamente igual a ésta.

Otros gastos: Depende del IMC, por ejemplo, por papelería.

BENEFICIARIO DE LA TRANSFERENCIA (es el vendedor de la propiedad y quien recibe el pago)

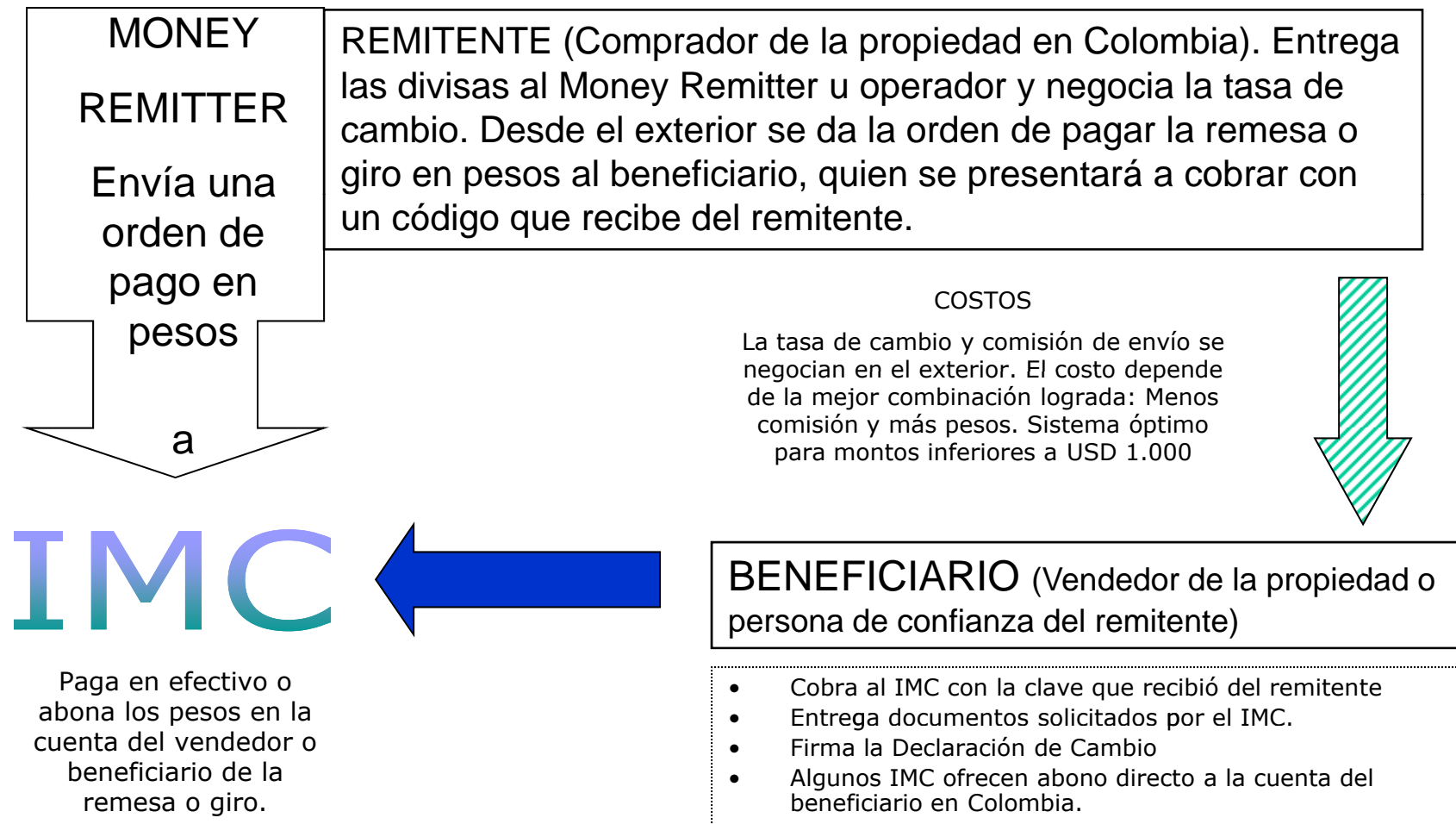
- Entrega al IMC los documentos que le solicite
- Firma la Declaración de Cambio, formulario 5 ó formulario 4 del Banco de la República

(1) IMC= Intermediario del Mercado Cambiario: Bancos, Cías. de Financiamiento, Comisionistas de bolsa y otros, en Colombia. Los datos para hacer la transferencia se los informa el vendedor (en Colombia) al comprador (en el exterior): Swift, Aba o equivalente, número de la cuenta del banco corresponsal y de la cuenta del vendedor en Colombia.

(2) TRM= Tasa Representativa del Mercado. Tasa de cambio de referencia peso/USD. Se calcula con base en las operaciones del día, con vigencia para el día(s) siguiente (s).

2. GIROS O REMESAS. RESUMEN DE OPERACIÓN:

No todos los operadores en el exterior hacen el envío a personas jurídicas y no todas las empresas en Colombia quieren recibir remesas, luego en algunos casos se envía la remesa a una persona de confianza de quien está en el exterior para que la cobre y abone a la cuenta del vendedor.



3. EFECTIVO O CHEQUES

- La entrada (o salida) a(de) Colombia de divisas o pesos en efectivo por un monto superior a USD10.000 o su equivalente en otras monedas, solo podrá efectuarse por medio de empresas de transporte de valores autorizadas.
- Los títulos representativos de divisas o pesos (cheques) por valor superior al señalado, deberán declararse al ingreso a Colombia.
- Los cheques en divisas no pueden consignarse en cuentas en Colombia. Su manejo es costoso y demorado.
- El vendedor puede ofrecer recibir pagos por medio de tarjeta de crédito
- *Por seguridad, tiempo, costos y regulación cambiaria, hacer o recibir pagos en efectivo, cheques en divisas o tarjeta de crédito, no es la mejor alternativa.*

2.

Regulación cambiaria

Quien recibe los pagos en Colombia debe firmar una Declaración de Cambio (formulario nro. 5 o nro. 4), que se diligencia según las indicaciones del Banco de República. Este documento no es una declaración sobre el origen de los fondos. El Banco de la República ha dicho que se utiliza para análisis estadístico.

NORMAS

Decreto 1735 de 1993

Operaciones de Cambio

Definición de residente en Colombia

Operaciones internas

Régimen cambiario (Banco de la República):

Res 08 de 2000 (Último cambio en septiembre 28 de 2009)

Circular Reglamentaria DCIN83 (Último cambio en diciembre 11 de 2009)

Decreto 2080 de 2000, Régimen General de Inversiones (Último cambio en julio 13 de 2009)

- *Toda la reglamentación cambiaria y demás información legal, está disponible en la página del Banco de la República, www.banrep.gov.co*

- “Se consideran **residentes** todas las personas naturales que habitan en el territorio nacional...” (Art 2º, dc 1735 de 1993)
- “Se consideran como **no residentes** las personas naturales que no habitan dentro del territorio nacional, ... Tampoco se consideran residentes los extranjeros cuya permanencia en el territorio nacional no exceda de seis meses continuos o discontinuos en un período de doce meses” (Art 2º, dr. 1735 de 1993)
- “Salvo autorización expresa en contrario, ningún contrato, convenio u operación que se celebre entre residentes se considerará operación de cambio. En consecuencia, **las obligaciones que se deriven de tales contratos, convenios u operaciones, deberán cumplirse en moneda legal colombiana**” (Art 3º, dc 1735 de 1993)

LA DECLARACIÓN DE CAMBIO

Banco de la República

DECLARACIÓN DE CAMBIO

- “Los residentes en el país y los residentes en el exterior que efectúen en Colombia una operación de cambio, deberán presentar una declaración de cambio” (Res 08 de 2000)
- Deberá presentarse y suscribirse personalmente por quien realiza la operación, su representante, apoderados generales o mandatarios especiales aunque no sean abogados. Las calidades se presumirán en quienes se anuncien como tales al momento de presentarla.
- Se presentará al Banco de la República por medio del IMC o directamente cuando se realicen por el mecanismo de compensación.

DECLARACIÓN DE CAMBIO

- No podrán canalizarse a través del mercado cambiario sumas superiores o inferiores a las efectivamente recibidas, ni efectuarse giros por montos diferentes a las obligaciones con el exterior.
- ☞ *Las partes pueden acordar que los ingresos de divisas por la venta del inmueble se declaren por medio del formulario 5 como una transferencia, o del formulario 4 como inversión en Colombia por parte de un no-residente en el país. Las ventajas del primero es la sencillez del trámite y la terminación del mismo con la firma de la declaración, y del segundo la existencia de una garantía escrita, como se explica más adelante.*

Debe tenerse en cuenta en la decisión de elegir la vía de entrada, que las personas naturales o jurídicas no-residentes en el país pueden ser dueños de activos en Colombia sin registro de inversión extranjera, por cuanto **la ley colombiana garantiza el derecho de la propiedad sin hacer diferencia por razón de nacionalidad o residencia.**

FORMULARIO NÚMERO 5

“Declaración de cambio por servicios, transferencias y otros conceptos”

☞ *Sí bien los formularios los entrega el IMC, éstos se pueden consultar y diligenciar desde la página web del Banco de la República www.banrep.gov.co*

NUMERALES CAMBIARIOS - INGRESOS

- 1812 - Remesas de trabajadores para la adquisición de vivienda

- Ingreso de divisas provenientes de trabajadores colombianos residentes en el exterior para la adquisición de vivienda y que no constituyen inversión extranjera

- *Se puede escriturar a una persona diferente a quien envió las divisas*
- *No necesita hacer trámite posterior*
- *Puede vender la vivienda cuando quiera y sin trámite ante el Banco de la República*
- *No necesita apoderado en Colombia ante el Banco de la República*

- 1601 – Otros conceptos

- Por este numeral solo podrán clasificarse operaciones cambiarias de ingresos que no estén descritas en otros numerales cambiarios.

- *Para no colombianos*
- *Otros inmuebles como oficinas, locales, lotes, bodegas*

FORMULARIO NÚMERO 4

Declaración de cambio por
inversiones internacionales

INVERSIÓN EXTRANJERA

- Se consideran como inversiones internacionales las **inversiones de capital del exterior** en territorio colombiano, incluidas las zonas francas, por parte de personas **no residentes en Colombia**
- El registro (de invs. internacionales) únicamente genera los derechos y obligaciones previstas en las normas sobre inversiones internacionales y cambios internacionales y no sanea el origen de los recursos” (DCIN-83, 7.1)
- Para inmuebles se utiliza el numeral **4035, – INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA – SECTORES DIFERENTES DE HIDROCARBUROS Y MINERÍA**

- *NO se puede escriturar a una persona diferente a quien envió las divisas*
- *La venta del inmueble implica hacer una trámite de liquidación de la inversión ante al Banco de la República*
- *Necesita apoderado en Colombia ante el Banco de la República*

REGISTRO DE INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES. **VENTA DEL BIEN**

EL REGISTRO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES SE DEBE CANCELAR SI SE **VENDE** PARTE O LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE:

- Sí es a un **RESIDENTE** en Colombia, el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses, debe informar al Banco de la República mediante carta a más tardar el 31 de marzo del año siguiente al de la cancelación de la inversión.
- Sí es a un **INVERSIONISTA EXTRANJERO**, se deberá solicitar la cancelación de la inversión del inversionista vendedor y efectuar un nuevo registro por parte del inversionista comprador

- ☞ *Utilizando cualquiera de los dos formularios, quien compra un inmueble en Colombia puede venderlo cuando quiera y transferir las divisas al exterior.*
- ☞ *Quien declaró con el formulario 4 tiene una garantía ESCRITA en la normatividad colombiana (Decreto 2080 de 2000, Régimen General de Inversiones, arts. 10 y 11), que dice que las condiciones de reembolso de la inversión y remisión de utilidades vigentes no podrán ser cambiadas de manera que afecten desfavorablemente al inversionista, salvo temporalmente cuando las reservas internacionales sean inferiores a tres meses de importaciones.*
- ☞ *El inversionista del exterior no colombiano tiene facilidades para obtener visa para entrar a Colombia*

3.

OTROS

- ➔ NO HAY NINGUNA EXENCIÓN DE IMPUESTOS ó AUXILIO ESPECIAL PARA NO RESIDENTES QUE COMPREN INMUEBLES EN COLOMBIA. POR TANTO, PARA ESTOS EFECTOS UTILIZAR EL FORMULARIO 5 ó 4 ES LO MISMO.

- ☞ SE PAGA:
 - 4/1000, IVA
 - Notaría y registro
 - Impuesto predial, Valorización

- ☞ EL COMPRADOR RESIDENTE EN EL EXTERIOR ESTÁ OBLIGADO A DECLARAR RENTA EN COLOMBIA SI CUMPLE ALGUNA DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO (ver www.dian.gov.co) , REFERENTES A VARIOS ASPECTOS, COMO:
 - Patrimonio bruto ó ingresos en Colombia
 - Consumos con Tarjeta de Crédito colombiana, compras
 - Consignaciones, depósitos o inversiones financieras en Colombia