

## **GUÍA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA DESDE EL EXTERIOR**

El Régimen de Cambios Internacionales puede definirse como “el conjunto de normas, legislativas y administrativas que regulan el manejo y uso de la moneda extranjera y el flujo internacional de la moneda nacional”. (Maria Lugari)

Para el cumplimiento de los deberes establecidos por el Estado a quienes realicen operaciones cambiarias, se ha establecido un sistema de sanción cuyas normas son esencialmente administrativas, y por tanto forman parte del Derecho Administrativo sancionatorio, con finalidades propias, que en el campo económico, consultan al orden público económico, y por lo mismo, utiliza mecanismos para hacer cumplir sus preceptos que en general tienen que ver con sanciones de índole patrimonial.

El organismo encargado de ejercer las funciones de Control y Vigilancia sobre el cumplimiento del Régimen Cambiario en materia de inversión extranjera en Colombia y de inversión realizada por sociedades colombianas en el exterior es la Superintendencia de Sociedades. Organismo de carácter técnico adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual, así como, las operaciones de endeudamiento en moneda extranjera realizadas por sociedades domiciliadas en Colombia, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 del Decreto 1746 de 1991, 5 y 8 del Decreto 2116 de 1992, 82 de la Ley 222 de 1995 y 2, numeral 15 del Decreto 1080 de 1996.

El régimen cambiario pretende alcanzar una finalidad de carácter político que consiste, en la protección del orden público económico. En desarrollo de este objetivo el Estado impone deberes a quienes ejecuten actos, contratos y operaciones en el mercado cambiario, cuyo control, para que sea oportuno y eficaz, demanda total objetividad por parte de la administración.

Por tanto, las disposiciones que lo componen se enmarcan en el campo del derecho administrativo.

### **MARCO NORMATIVO**

En Colombia, la dirección general de la Economía está a cargo del Estado según lo señalado en el artículo 334 de la Constitución Política de Colombia, el cual debe estarse a lo dispuesto en la ley que para el efecto expida el Congreso, así como la máxima autoridad monetaria, cambiaria y crediticia del país que es el Banco de la República, función que le fue asignada por el artículo 372 de la Constitución Política de Colombia.

Por lo tanto, el régimen de cambios internacionales en Colombia está constituido por normas expedidas por el Congreso de la República, el Gobierno Nacional y el Banco de la República en el ejercicio de sus funciones así:

## **MARCO LEGISLATIVO**

Ley 9 de 1991.  
Decreto 1746 de 1991.  
Decreto 2116 de 1992.  
Ley 222 de 1995.  
Decreto 1080 de 1996.  
Decisiones 291 y 292 del Acuerdo de Cartagena.

## **ESTATUTO CAMBIARIO**

Resolución 8 de 2000 y sus modificaciones.  
Decreto 1735 de 1993.  
Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 del 21 de noviembre de 2003, y sus modificaciones.  
Estatuto de Inversiones Internacionales:  
Decreto 2080 de octubre de 2000.  
Decreto 1844 de junio de 2003.  
Decreto 1866 de junio de 2005.  
Decreto 4474 de diciembre de 2005.

## **DEFINICION MERCADO CAMBIARIO:**

Está conformado por la totalidad de las divisas que deben canalizarse obligatoriamente por conducto de los intermediarios autorizados para el efecto, o a través del mecanismo de compensación, o por medio de las divisas canalizadas voluntariamente a través del mismo, para lo cual el Banco de la República ha diseñado una serie de formularios denominados declaración de cambio que identifican la clase de operación, los cuales deberán diligenciarse por quienes realicen las operaciones de cambio.

## **OPERACIONES DE CAMBIO QUE DEBEN CANALIZARSE OBLIGATORIAMENTE POR CONDUCTO DE LOS INTERMEDIARIOS CAMBIARIOS:**

- ✓ Importación y exportación de bienes.
- ✓ Operaciones de endeudamiento externo celebradas por residentes en el país, así como los costos financieros inherentes a las mismas.
- ✓ Inversiones de capital del exterior en el país, así como los rendimientos.
- ✓ Inversiones de capital colombiano en el exterior, e igualmente los rendimientos asociados a las mismas.

- ✓ Inversiones financieras en títulos emitidos y en activos radicados en el exterior, así como los rendimientos asociados a las mismas, salvo cuando las inversiones se efectúen con divisas provenientes de operaciones que no deban canalizarse a través del mercado cambiario.
- ✓ Avaluos y garantías en moneda extranjera.
- ✓ Operaciones de derivados.

**PARA INVERTIR EN COLOMBIA DEBEN CUMPLIRSE LOS SIGUIENTES PASOS:**

- Escoger el sector en el cual invertir

Toda persona natural o jurídica que desee realizar inversiones en Colombia, puede hacerlo en cualquier sector de la economía, salvo en actividades de defensa y seguridad nacional; procesamiento, disposición y desecho de basuras tóxicas, peligrosas o radiactivas no producidas en el país, así:

**PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN COLOMBIA POR RESIDENTES EN EL EXTERIOR**

- Los residentes en el exterior pueden adquirir inmuebles en Colombia (vivienda o cualquier otro inmueble) directamente o a plazo en proyectos de construcción, los cuales se pueden declarar como:
  - Inversión extranjera en Colombia (Registro de inversión extranjera)
  - Activos en Colombia sin registro de inversión extranjera.

**1. INVERSIÓN EXTRANJERA EN COLOMBIA (REGISTRO DE INVERSIÓN EXTRANJERA)**

De acuerdo con el Estatuto de Inversiones Internacionales (Artículo 3 ordinal iv) constituye inversión extranjera en Colombia, entre otros, la adquisición de inmuebles, así como títulos de participación emitidos como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria de un inmueble o de proyectos de construcción o a través de fondos inmobiliarios previstos en las normas legales pertinentes, ya sea por medio de oferta pública o privada.

Conforme al decreto 1735 de 1993 y a la resolución externa 8 de 2000, deben canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario (intermediarios del mercado cambiario) las divisas destinadas a efectuar inversiones de capital del exterior en el País, así como los rendimientos asociados a las mismas.

La inversión debe ser registrada en el Banco de la República de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2080 de 2000 y en la Circular reglamentaria DCIN 83.

No se considerarán registradas la inversión ni podrá solicitarse el registro cuando se canalicen las divisas con una declaración de cambio distinta de la declaración de cambio por inversiones internacionales ([Formulario No. 4](#)).

El decreto 1735 de 1993 en el artículo 2 define quienes se consideran residentes y no residentes en Colombia: “Se consideran como no residentes las personas naturales que no habitan dentro del territorio nacional, y las personas jurídicas, incluidas las entidades sin ánimo de lucro que no tengan domicilio 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”.

#### **b. Derechos otorgados por el registro de la inversión extranjera en Colombia**

El registro otorga al inversionista extranjero los derechos establecidos en el artículo 10 del decreto 2080 de 2000. Dentro de estos derechos se encuentran la posibilidad de capitalizar las sumas con derecho a giro y remitir al exterior en moneda libremente convertible las sumas recibidas, producto de la enajenación de la inversión dentro del país, o de la liquidación de la empresa o portafolio o de la reducción de su capital.

#### **c. Condiciones para calificar una operación como inversión extranjera en Colombia**

A la fecha de la inversión se deberá tener en cuenta que:

El inversionista cumpla la condición de no residente en el país,

Los aportes correspondan a cualquiera de las modalidades autorizadas en las normas respectivas y que

Los recursos efectivamente se destinen a la realización de la inversión.

Estas condiciones se deben demostrar ante las entidades de control y vigilancia, cuando ellas las requieran.

#### **d. Procedimiento**

La Circular Reglamentaria Externa DCIN 83 en el punto 7 establece, entre otros, el procedimiento para el registro de la inversión extranjera cuando se trata de inversiones en inmuebles por parte de no residentes.

El procedimiento se denomina “Registro con demostración del cumplimiento de los requisitos de inversión”

(Formulario No. 11, [Hoja 1](#) - [Hoja2](#)) (Punto 7.2.3)

Se debe presentar por el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses la Declaración de Cambio por Inversiones Internacionales” ([Formulario No.4](#)) ante los intermediarios del mercado.

Dentro de los tres meses siguientes (contados a partir de la fecha de la declaración de cambio por Inversiones Internacionales [Formulario No. 4](#)) se debe solicitar el registro por el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República con el Formulario No. 11 “Registro de inversiones internacionales”, debidamente diligenciado y acompañado de los respectivos documentos. A solicitud del interesado este plazo podrá ser prorrogado hasta por un término que no exceda de tres (3) meses, siempre y cuando se solicite antes del vencimiento del plazo de registro.

Al Formulario No. 11 “Registro de inversiones internacionales” se deben anexar los siguientes documentos:

Si se trata de inmuebles ya terminados:

Certificado de tradición y libertad del bien adquirido en el que figure el valor del mismo y la propiedad del inversionista extranjero. De no estar disponible el certificado a la fecha de solicitud de registro se deberá presentar el contrato de promesa de compraventa o copia del contrato del negocio fiduciario suscrito para este efecto.

Cuando se trate de la compra o adquisición de inmuebles a plazo en proyectos de construcción de vivienda: Se deberá acompañar copia del contrato del encargo fiduciario o, copia del contrato de la promesa de compraventa o, del contrato de fiducia mercantil, según el caso.

Cuando se trate de la compra o adquisición de inmuebles a plazo en proyectos de construcción diferentes de vivienda: Se deberá acompañar copia del contrato del encargo fiduciario o de la promesa de compraventa o del contrato de fiducia mercantil, según el caso.

En caso de la adquisición de títulos de participación emitidos como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria de un inmueble o de proyectos de construcción o a través de fondos inmobiliarios, documento de la entidad emisora de los mismos que pruebe la adquisición de los títulos de participación.

En contratos de construcción (mejoras y reparaciones locativas) se debe tener en cuenta lo dispuesto en el formulario No. 11 “Registro de Inversiones Internacionales”.

El registro se realizará una vez se presente la solicitud correspondiente ante el Departamento de Cambios Internacionales (Formulario No. 11 - [Hoja 1](#), [Hoja 2](#)- y los documentos arriba mencionados según sea el caso) y el Banco de la República establezca el cumplimiento de los requisitos señalados en el Decreto 2080 de 2000 y sus modificaciones, en la circular.

**e. Cancelación del registro de inversión extranjera en Colombia**

Si se vende parte o la totalidad del inmueble a un residente en el país se debe cancelar el registro de la inversión extranjera en inmuebles, la cual debe informarse por el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses al Banco de la República mediante carta a más tardar el 31 de marzo del año siguiente al de la cancelación de la inversión.

Si se vende parte o la totalidad del inmueble 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.

**f. Registro extemporáneo de la inversión extranjera**

Los inversionistas de capital del exterior que no hayan registrado la inversión en los plazos de registro, podrán hacerlo siempre que en el momento de ingreso de las divisas se haya declarado el capital del exterior como inversión extranjera y éste se haya invertido efectivamente en el país. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto por las entidades de control y vigilancia, las cuales pueden imponer las sanciones que consideren del caso.

**g. Inversiones no perfeccionadas**

Cuando por cualquier motivo la compra del inmueble no se realiza, se debe devolver el equivalente a la suma en moneda legal reintegrada como inversión no perfeccionada, utilizando el Formulario No. 4 “Declaración de Cambio por Inversiones Internacionales” (ver circular reglamentaria externa DCIN 83 numeral 7.2.11).

**h. Correcciones a las declaraciones de cambio**

La declaración de cambio (En este caso [Formulario No. 4](#)) se puede corregir dentro de los 15 días hábiles siguientes a su presentación. Pasado este término, se considera definitiva y no puede ser modificada.

**Í. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO CAMBIARIO QUE ADELANTA LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

La actuación será adelantada de oficio por solicitud de informes o mediante la práctica de visitas administrativas o por traslados de otras entidades administrativas, o por quejas o informes de personas jurídicas públicas o privadas o de personas naturales.

La Superintendencia tiene dos años (2) para formular y notificar los cargos, contados a partir de la ocurrencia de los hechos de acuerdo con la naturaleza de la operación, y a partir de la fecha de notificación tiene un (1) año más para decidir de fondo.

El término de caducidad de la acción de las infracciones cambiarias será de tres años, contados a partir de la ocurrencia de los hechos de acuerdo con la naturaleza de la operación.

Si culminada la instrucción aparece que los hechos investigados pueden constituir una infracción cambiaria, esta Superintendencia formulará los cargos a los presuntos infractores mediante acto administrativo motivado contra el cual no procederá recurso alguno; y por el contrario, de no configurarse la infracción, esta Entidad lo declarará en providencia motivada, contra la cual procede el recurso de reposición.

A fin de surtir la notificación la Secretaria Administrativa del Grupo de Inversión y Deuda Externa de esta Superintendencia, cita al investigado a la dirección que figure en el expediente, si transcurridos los 5 días del envío de la citación éste no compareciere, debe emplazársele mediante edicto por el término de diez (10) días, el cual será fijado en un lugar visible de la Secretaría de la Entidad, o de la Alcaldía del municipio en donde reside el investigado; vencidos los cuales, si aún no hubiere comparecido, el funcionario competente le nombrará Curador ad-litem, quién será notificado en la diligencia de posesión, y con quien continuará la actuación.

Quien comparezca al proceso después de surtida la notificación, tomará la actuación en la etapa legal correspondiente.

El término de traslado a los presuntos infractores será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación del acto de formulación de cargos, ésta es la única oportunidad en que pueden solicitar la práctica de pruebas, controvertir las obtenidas antes de la formulación de cargos, allanarse expresa y totalmente a ellos y presentar los descargos que consideren pertinentes. Para que el allanamiento sea válido deberá ser expreso y por la totalidad de los cargos formulados, no puede estar sujeto a condición, y que lo efectúe directamente el investigado, su representante o apoderado expresamente facultado para ello, el cual debe ser abogado debidamente constituido.

El hecho de allanarse significa para esta Superintendencia la no consideración de argumentos adicionales, y procede a decidir de fondo

teniendo en cuenta el beneficio del artículo 22 del Decreto 1746 de 1991, esto es que la multa a imponer no excederá de un 70% del monto de la respectiva infracción.

Contra la providencia que decide de fondo la actuación procede el recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto dentro de los cinco (5) siguientes a la notificación personal o del edicto, según sea el caso.

## **2. ACTIVOS EN COLOMBIA SIN REGISTRO DE INVERSION EXTRANJERA**

Las personas no residentes en Colombia pueden poseer activos en el país sin que se requiera el registro de inversión extranjera.

El giro de las divisas para la adquisición de un inmueble por parte del no residente al vendedor en Colombia, puede efectuarse a una cuenta libre que el vendedor posea en el exterior o a través de un intermediario del mercado cambiario, diligenciando la declaración de cambio ([Formulario No. 5 “Servicio, Transferencias y otros conceptos”](#)) mediante la utilización del numeral 1812 cuando se trate de trabajadores colombianos residentes en el exterior para la adquisición de vivienda que no constituya inversión extranjera.

El giro se puede enviar a nombre de un tercero y el inmueble puede quedar a nombre de cualquier persona diferente al inversionista (incluido el vendedor del inmueble, dado que no habrá lugar a registro de inversión). Lo anterior sin perjuicio de las demás normas que deban ser tenidas en cuenta (tributaria, contable)