

OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA EXTRANJERO QUE ADQUIERA INMUEBLES EN COLOMBIA

De acuerdo con las disposiciones que integran el Régimen de Cambios, 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, ya sea por medio de oferta pública o privada.

Según lo dispone el Decreto 1735 de 1993 y la Resolución Externa No 8 de 2000 del Banco de la República, deben canalizarse obligatoriamente a través del mercado cambiario las divisas destinadas a efectuar inversiones de capital del exterior en el país, así como los rendimientos asociados a las mismas.

Para los efectos del régimen cambiario, se consideran residentes todas las personas naturales que habitan en el territorio nacional, las entidades de derecho público y las personas jurídicas, incluidas las sociedades sin ánimo de lucro que tengan domicilio en Colombia y las sucursales establecidas en el país de sociedades extranjeras.

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, para considerar una operación como inversión extranjera en Colombia se requiere la concurrencia de tres requisitos: i) El inversionista debe cumplir la condición de no residente en el país. ii) Los aportes deben corresponder a cualquier de las modalidades autorizadas en las normas respectivas, tal es el caso de la inversión para adquisición de bienes inmuebles. lii) Los recursos efectivamente se deben destinar a la realización efectiva de la inversión.

OBLIGACIÓN DE REGISTRO

El registro de la inversión otorga al inversionista extranjero los derechos establecidos en el artículo 10 del Decreto 2080 de 2000, dentro de los cuales se encuentra 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.

La Circular Reglamentaria Externa DCIN 83 y sus modificaciones, proferida por el Banco de la República, establece el procedimiento para el registro de la inversión extranjera en inmuebles por parte de no residentes

Dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha de la “DECLARACIÓN DE CAMBIO POR INVERSIONES INTERNACIONALES” (Formulario 4) el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses debe solicitar el registro al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República con el “REGISTRO DE INVERSIONES INTERNACIONALES” (Formulario 11) debidamente diligenciado, acompañado de los documentos que soporten la inversión. Para tal efecto pueden consultar la página Web www.banrep.gov, donde podrán bajar los formularios números 4 y 11 relacionados con el registro de inversiones extranjeras modalidad adquisición de vivienda.

A solicitud del interesado el plazo de registro (3 meses) 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. Esta prórroga debe presentarse en documento físico o transmitirse vía electrónica al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República, diligenciando para el efecto la “SOLICITUD DE PRÓRROGA PARA EL REGISTRO DE INVERSIONES INTERNACIONALES” (Formulario 17)

¿QUÉ SUCEDE SI NO CUMPLE CON EL REQUISITO DEL REGISTRO?

Incurrirá en una infracción cambiaria consistente en una multa **hasta del 200% sobre el monto de la inversión**. Sin perjuicio de las sanciones tributarias, aduaneras y penas aplicables. El proceso administrativo sancionatorio lo adelanta la Superintendencia de Sociedades a través del Grupo de Inversión y Deuda Externa, para lo cual se sigue el procedimiento establecido en el Decreto 1746 de 1991.

Según el artículo 21 del Decreto 1746 de 1991, la responsabilidad resultante de la violación al Régimen de Cambios **es objetiva**.

¿QUE SUCEDE SI REGISTRA DESPUÉS DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO?

Adquiere los derechos cambiarios, sin embargo no exonera al inversionista del pago de una multa que se gradúa de acuerdo a la extemporaneidad, y que es menos gravosa a la de un no registro.

QUE SUCEDE SI SE GIRAN LAS DIVISAS Y NO SE ADQUIERE EL INMUEBLE?

En este evento, se denomina inversión no perfeccionada y para el efecto, la ley permite la posibilidad de girar al exterior el equivalente en moneda extranjera de las sumas originadas en reintegros de divisas, diligenciando para el efecto la declaración de cambio por inversiones internacionales (formulario No 4), relacionando el numeral cambiario 4565 ante el intermediario del mercado cambiario de acuerdo al procedimiento señalado en el numeral 7.2.11 de la Circular Reglamentaria 83 del 2005.

QUE SUCEDE SI SE CANCELA LA INVERSIÓN?

Este caso ocurre cuando se invirtió efectivamente en el país mediante la adquisición de un inmueble y se cancela la inversión por venta del mismo. En este caso debe informarse por el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República mediante comunicación escrita a más tardar el 31 de marzo del año siguiente a su ocurrencia.

SI SE DESEA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE EN COLOMBIA SIN OBTENER EL BENEFICIO QUE OTORGA EL RÉGIMEN CAMBIARIO, CÓMO DEBO EFECTUAR LA TRANSFERENCIA DE LAS DIVISAS PARA MATERIALIZAR DICHA COMPRA?

R- En este supuesto no se trataría de una inversión; por lo tanto, se debe diligenciar el formulario número 5, ante el Intermediario financiero para la legalización de la transferencia de divisas.

Las inquietudes o consultas que surjan sobre el tema de inversión extranjera en Colombia, entre las cuales se tiene a las inversiones en bienes inmuebles, pueden formularlas a:

- SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
www.supersociedades.gov.co
Email: Webmaster@Supersociedades.gov.co
Teléfono: + 571 2201000

- DEPARTAMENTO DE CAMBIOS INTERNACIONALES - BANCO DE LA REPUBLICA-
www.banrep.gov.co , Email: webmaster@banrep.gov.co
Teléfono + 571 3431111

DIEGO JOSE ORTEGA ROJAS
COORDINADOR GRUPO DE INVERSIÓN Y DEUDA EXTERNA
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES