

1.

¿Cómo recibir en Colombia
los dineros de la venta
de inmuebles en el exterior?

2.

Legislación cambiaria

3.

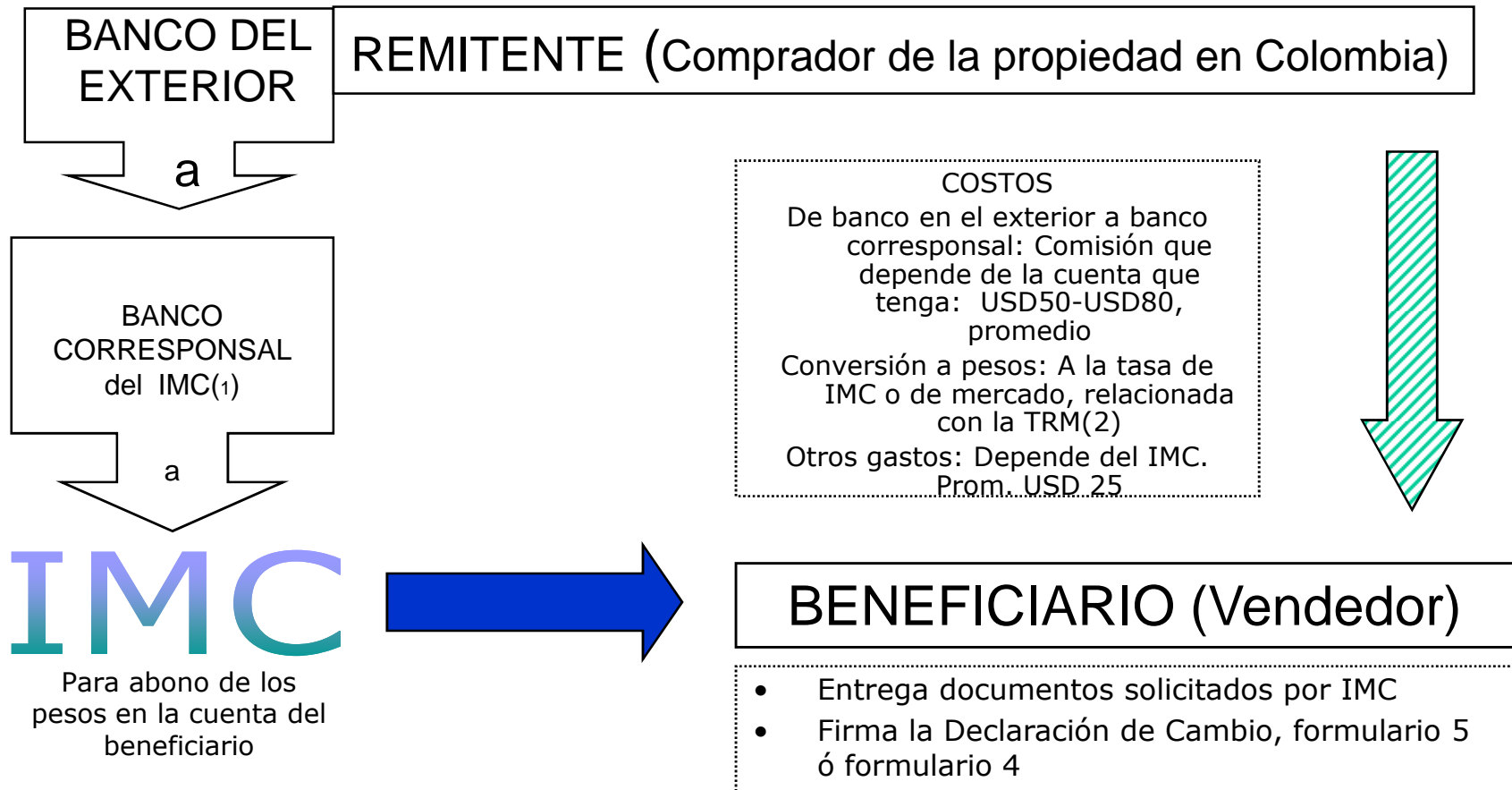
Otros

1.

¿Cómo recibir en Colombia los dineros de la venta de inmuebles en el exterior?

1. TRANSFERENCIA BANCARIA
2. GIROS ó REMESAS
3. EFECTIVO O CHEQUE

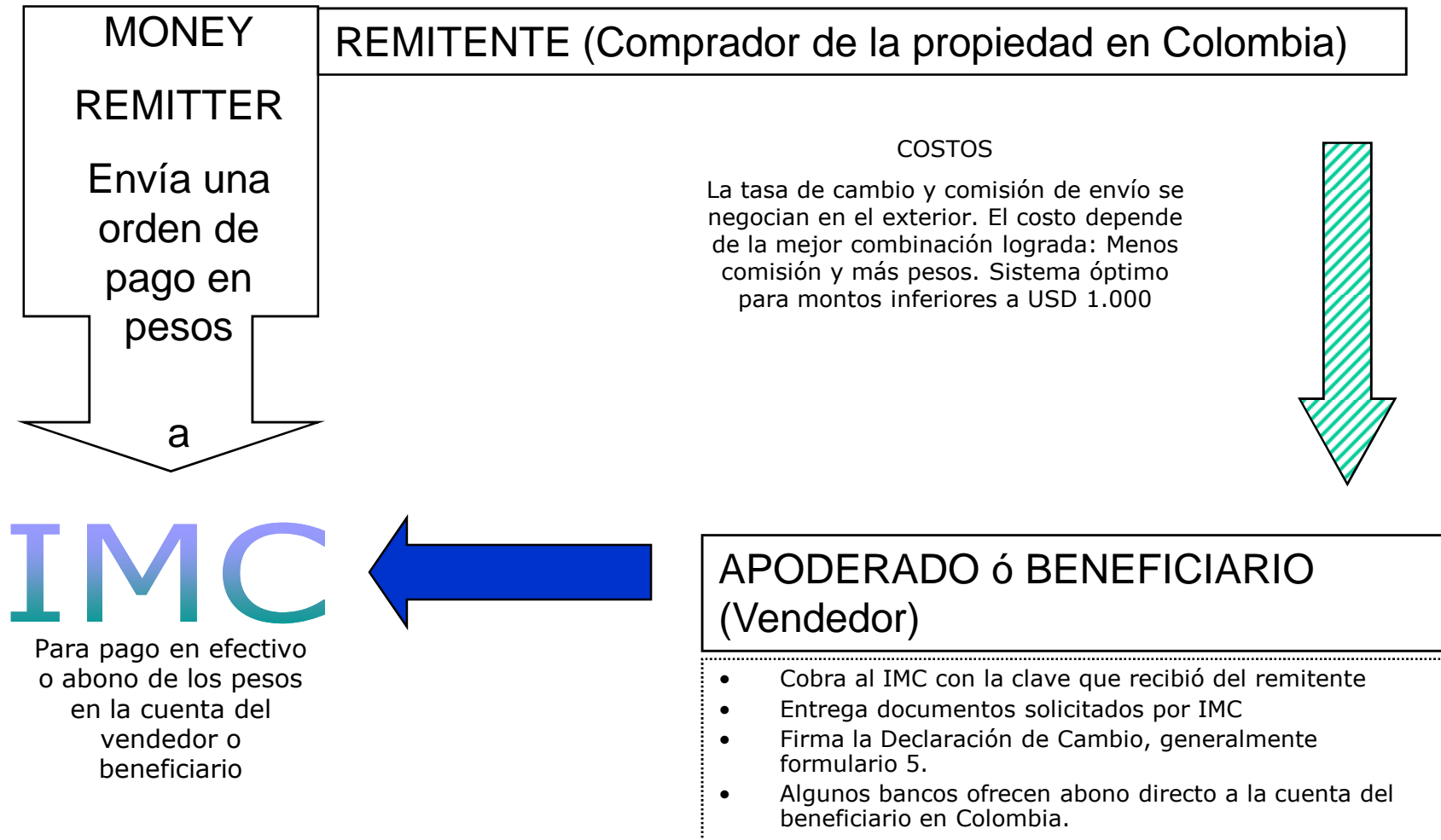
1. TRANSFERENCIA BANCARIA



(1) IMC= Intermediario del Mercado Cambiario: Bancos, Cías. de Financiamiento, comisionistas de bolsa, casas de cambio y otros. Los IMC dan a sus clientes la información del banco corresponsal (swift, aba, número de cuenta)

(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:



3. EFECTIVO O CHEQUES

- La entrada de divisas 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.
- Esos dineros se deberán declarar ante la DIAN al momento de ingresar a Colombia, al igual que los títulos representativos de divisas por valor superior al señalado.
- *Por seguridad no es la mejor alternativa. Igualmente, el manejo de cheques en divisas en Colombia es costoso y demorado.*

2.

**Regulación
cambiaria**

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 junio 19 de 2009)

Circular Reglamentaria DCIN83 (Último cambio en julio 17 de 2009)

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

- “Se consideran **residentes** todas las personas naturales que habitan en el territorio nacional. Así mismo se consideran residentes las entidades de derecho público, las personas jurídicas, incluidas las entidades sin ánimo de lucro, que tengan domicilio en Colombia y las sucursales establecidas en el país de sociedades extranjeras” (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)

OPERACIONES INTERNAS

- “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”

 *Los formularios se pueden llenar 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

- *Puede escriturar a otra persona*
- *No necesita hacer trámite posterior*
- *Puede vender la vivienda sin aviso al 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*

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**

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
- *¿Se paga impuesto?*

¿Dudas?

Carlos A. Navarro

navarcarlos@gmail.com

(57) 310 4773042