

INVERSION INTERNACIONAL EN INMUEBLES

Decreto 2080 de 2.000

Decreto 1844 de 2.003

BANCO DE LA REPUBLICA
DCIN 83 NOVIEMBRE 21 DE 2003

•No derogó completamente el decreto 2080 de 2.000, sino que lo modificó.

Proceso para inmuebles, registrar dentro de los 3 meses más la posibilidad de prorrogar por 3 meses (dentro de la vigencia de los primeros 3 meses).

Modificó documentos en inversiones en bienes inmuebles.

Definición

Se considera inversión internacional en el territorio nacional, cuando un No Residente adquiere el inmueble con el objeto de obtener una renta y la posibilidad de vender y regresar su dinero.

* La calidad de residente o no residente se presumirá en quienes actúen como inversionistas internacionales.

NO RESIDENTE, lo establecido en el Art. 2 del Decreto 1735 de septiembre 2 de 1993. 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.

PRINCIPIO DE IGUALDAD

La inversión del exterior en Colombia será tratada para todos los efectos, de igual forma que la de inversión de nacionales residentes.

DERECHOS CAMBIARIOS

Con el registro se adquieren derechos así:

- Reinvertir utilidades
- Capitalizar las sumas con derecho a giro
- Remitir al exterior las utilidades y las sumas producto de la enajenación de la inversión.

Representación de Inversionistas de Capital del Exterior:

•Los inversionistas, sus representantes legales o apoderados y las empresas receptoras de la inversión responderán solidariamente por el cumplimiento de las obligaciones de registro de la inversión.

En cuanto al Registro de la Inversión:

- Las inversiones en inmuebles, no tienen registro automático.
- La solicitud deberá presentarse dentro de un plazo de tres (3) meses contado a partir de La fecha de la declaración de cambio (F _ 4) por ingreso de las divisas.

••**PRÓRROGA**, puede ser prorrogado hasta por 3 meses, siempre y cuando se solicite dentro de los 3 meses del plazo inicial para registro.

••Se presentará ante el Departamento de Cambios Internacionales, Banco de la República, con el formulario F _ 17 por el apoderado, el inversionista o quien represente sus intereses.

TRAMITE DE REGISTRO

Se requiere presentar:

•Formulario F _ 11.

•Certificado de tradición y libertad del bien (Valor y nombre del inversionista).

•Compras a plazo en proyectos de construcción, el contrato de compra venta acompañado de la certificación del R. Legal del constructor, indicando el Número de radicación en la Alcaldía.

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 entidad emisora de los mismos que pruebe la adquisición de los títulos de participación.

REGIMEN TRANSITORIO

Las solicitudes de registro de operaciones realizadas hasta el 30 de noviembre de 2003, se realizarán con el Formulario F _ 11 de la DCIN 23 del 9 de mayo de 2002

MOVIMIENTOS DE CAPITAL

Por enajenación parcial o total, toda sustitución o cancelación dará lugar a tramitar la operación a través de los IMC Intermediarios del Mercado Cambiario y comunicación al Banco de la República.

PLAZO: A más tardar el 31 de Marzo del año siguiente al de la realización de la sustitución o la cancelación

SANCIONES

Cuando se establezca por la autoridad de control que en el momento de la canalización de divisas éstas fueron declaradas como inversión extranjera pero no fueron invertidas efectivamente, se cancelará el registro.

El giro se hará con declaración de cambio F _ 5, numeral 2904, sujeto a la constitución del depósito del artículo 26 de la Res. Ext. 8 del 2000 J.D.

REMESAS

Para entender el término REMESAS, es importante conocer el origen de los dineros (ingresos laborales y producto de ahorros) y el querer de las personas (naturales no jurídicas).

Los montos no son grandes sumas pues debemos conocer su ámbito laboral y la capacidad de giro.

A quién van dirigidos los giros e instrucciones.

Cual es el destino ?

INVERSIÓN..... La persona desea recibir una renta, valorizar el inmueble y posteriormente vender, volver a invertir o solicitar el regreso del dinero.

REMESA.... AYUDA FAMILIAR.....La persona desea ayudar, comprar a su propio nombre o de un familiar (la mamá, la esposa) tener un lugar para que lo utilicen hoy y luego cuando el regrese tener donde llegar o asegurar una vivienda a los suyos (no se los puede llevar).

CUENTAS EN MONEDA LEGAL A NO RESIDENTES

La norma permite establecer cuentas en moneda legal y los recursos colocados en ella tienen libre destinación (similar al uso de cuentas a residentes).

- * El dinero traído en divisas , ingresado a estas cuentas, no puede ser utilizado para inversión internacional (es decir comprar el inmueble con estos fondos y pedir registro ante el Banco de la República).
- *Actualmente se trabaja en el producto, para identificar requisitos, documentación y procesos.