

BANCO DE LA REPUBLICA

CONCEPTO N° 19411

8 Septiembre 2016

"(...)

En respuesta a su comunicación de la referencia mediante la cual consulta si un residente puede enajenar su inversión financiera en el exterior en favor de un no residente, y recibir como dación en pago de tal enajenación, un inmueble que éste posee en Colombia, y el procedimiento correspondiente.

Teniendo en cuenta los elementos señalados en su comunicación, la operación descrita se refiere a la venta de un inmueble en Colombia a un residente por un no residente, para lo cual se debió llevar a cabo el respectivo registro de inversión extranjera en Colombia.

Al respecto nos permitimos manifestarle lo siguiente:

1. El artículo 4 de la Ley 9 de 1991 consagra las categorías de las operaciones de cambio sujetas al régimen cambiario, dentro de las que incluye: "(...) b) *Los actos, contratos y operaciones en virtud de los cuales un residente resulte o pueda resultar acreedor o deudor de un no residente y los actos de disposición sobre los derechos u obligaciones derivados de aquéllos; y c) La tenencia, adquisición o disposición de activos en divisas por parte de residentes o, cuando se trate de no residentes, la tenencia, adquisición o disposición de activos en moneda legal colombiana.*"

2. En el marco de los cambios internacionales, el artículo 2.17.1.1. del Decreto 1068 de 2015 establece el listado de operaciones de cambio que deben ser canalizadas a través del mercado cambiario, dentro de las que se incluyen, en el numeral 2 *"inversiones de capitales del exterior en el país"*, y en el numeral 5 *"todas aquellas que impliquen o puedan implicar pagos o transferencias de moneda extranjera entre residentes"*.

3. El numeral 7.1. de la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 regula lo relacionado con el registro de las inversiones internacionales y establece que los movimientos de las inversiones internacionales deben canalizarse a través del mercado cambiario mediante el diligenciamiento de la declaración de cambio por inversiones internacionales (Formulario No. 4).

4. Cuando se trate de una adquisición por parte de no residentes de inmuebles en Colombia, la adquisición podrá ser registrada como inversión de capital del exterior en Colombia, de acuerdo con la definición del literal iii) del artículo 2.17.2.2.1.2. del Decreto Único 1068 de 2015, según el cual, constituye inversión extranjera en Colombia la adquisición de inmuebles directamente o mediante la celebración de negocios fiduciarios o como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria de un inmueble o de proyectos de construcción.

5. Registrada la inversión extranjera de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, si el inversionista extranjero decide vender la inversión a un residente o a un no residente el procedimiento se encuentra señalado en el numeral 7.2.1.4 de la Circular DCIN-83.

Conforme a lo establecido en el literal b) del numeral 7.2.1.4. de la Circular Reglamentaria DCIN - 83, la inversión extranjera directa en Colombia puede cancelarse, siempre y cuando exista registro hecho ante el Banco de la República, por causa de enajenación de inmuebles.

Por lo tanto, para cancelar la inversión extranjera directa en Colombia registrada sobre el inmueble ubicado en Colombia al que se refiere en su comunicación, será necesario la presentación, por parte del inversionista o su apoderado, del Formulario No. 12 «Declaración de Registro de Cancelación de Inversiones Internacionales » en los términos que señala la DCIN- 83.

Es importante resaltar que para que proceda el registro de la cancelación de la inversión extranjera directa en Colombia como resultado de una enajenación a un residente del activo fijo en que se representa la inversión, es decir, el inmueble, *“para efectos fiscales, se deberá presentar el documento que acredite la declaración, liquidación y pago del impuesto que se genere por la respectiva operación conforme a la norma tributaria que así lo dispone.”*

Se advierte que la cancelación procede por la liquidación total o parcial de la inversión, que puede presentarse en los casos que se indican en la reglamentación, cuando la autoridad competente establezca que el capital no fue efectivamente invertido en el país, o cuando se solicite la calificación como inversionistas nacionales.

6. El artículo 2.17.2.2.4.1. del citado Decreto 1068, mediante el cual se regulan los derechos cambiarios, en el literal d) dispone que los inversionistas de capital del exterior tienen derecho a 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.”*

7. El artículo 31 de la Resolución Externa No. 8 de 2000 establece que *“deberán canalizarse a través del mercado cambiario los pagos en moneda libremente convertible de los siguientes conceptos, derivados de una inversión de capital del exterior en Colombia, registrada en el Banco de la República: (...) 2. Las sumas que se obtengan por concepto de la enajenación de la inversión dentro del país (...).”* Lo anterior significa que tanto las divisas que se destinan a realizar la inversión como las que se obtengan cuando se liquida la inversión deben negociarse o transferirse (canalizarse) a través de los intermediarios del mercado cambiario o de las cuentas de compensación.

8. Ahora bien, de conformidad con el artículo 79 de la Resolución Externa 8 de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, las operaciones de cambios deben pagarse en divisas, por lo que no sería admisible el pago de estas operaciones en moneda legal colombiana. Por lo tanto, el residente (adquirente del inmueble) debe girar al acreedor las divisas correspondientes al pago del valor acordado en la operación inicial con la *“Declaración de Cambio por Inversiones Internacionales” - Formulario No.4*, numeral cambiario 4560 *“Retorno de inversión extranjera directa y suplementaria al capital asignado”*. El valor reembolsado debe corresponder al equivalente en moneda extranjera del valor integral en pesos recibido como consecuencia de la enajenación del activo.

9. Por lo tanto, para la operación que plantea en su comunicación no aplicaría la dación en pago, sino la cancelación de la inversión extranjera en Colombia por enajenación a residentes, en los términos establecidos en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83.
(...)”