

**Oficio 220-106212 octubre 18 de 2008**

**ASUNTO: REGISTRO DE INVERSIÓN EXTRANJERA EN BIEN INMUEBLE.**

Me refiero a su escrito radicado en esta Entidad con el número 2008-01-195387 por medio del cual, previa las consideraciones allí expuestas, eleva una consulta en los siguientes términos:

- 1.- ¿Cuál es el procedimiento a seguir para el registro de las inversiones en bienes inmuebles hechas por sociedad extranjera en Colombia?
- 2.- ¿Es procedente la inclusión de los réditos derivados del contrato de arrendamiento dentro del plan de pagos pactado, teniendo en cuenta que constituirán mayor valor de la inversión extranjera? Si no es procedentes, ¿Cuál es el procedimiento adecuado para el pago del bien que aun se adeuda?
- 3.- Si la compañía opta por la realización de nuevas inversiones de capital en el país (acciones, otros bienes inmuebles, etc.), ¿Puede hacer uso de la renta generada por el contrato de arrendamiento para su realización?
- 4.- En caso tal que la sociedad inversionista decidiera enajenar el inmueble y al momento de la enajenación del bien, parte del pago del mismo se recibiese en especies distinta a dinero (acciones, bienes inmuebles, etc.), ¿Qué ocurrirá con la parte del valor del bien ya capitalizado cuyo pago provino de los réditos del contrato de arrendamiento?

Sea lo primero advertir que de conformidad con lo previsto en los artículos 25 del Código Contencioso Administrativo y 2, numeral 18 del Decreto 1080 de 1996, es función de la Superintendencia de Sociedades absolver las consultas de carácter general y abstracto que se formulen sobre temas de derecho estrictamente societario regulados por la legislación mercantil.

En tal virtud, respecto del primer interrogante relacionada con el trámite de registro de la inversión, le informo que los inversionistas extranjeros deberán tener en cuenta las directrices previstas en el Estatuto de Inversiones Internacionales, contenido en el Decreto 2080 del 18 de octubre de 2000, a su vez modificado por el Decreto 1844 del 2 de julio de 2003, el que en su artículo 3º, dispone que son inversiones de capital del exterior, la directa y la de portafolio; dentro de la primera, incluye la adquisición de participaciones, acciones, cuotas sociales, aportes representativos de capital de una empresa o bonos obligatoriamente convertibles en acciones, para lo cual, de acuerdo con artículo 8º, el inversionista deberá efectuar el registro de la inversión, trámite que cumple el BANCO DE LA REPÚBLICA, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Circular DCIN 083 del 21 de noviembre de 2003, emanada de la Junta Directiva del Banco de la República

Por su parte, la referida Circular Externa DCIN 83, punto 7, numeral 2º, establece el procedimiento para el registro así: El registro de las inversiones internacionales tendrá los siguientes procedimientos, según la clase de inversión y las modalidades de aportes previstas en el Decreto 2080 de 2000 y sus modificaciones:

- a) Registro automático con la presentación de la declaración de cambio por inversiones internacionales (formulario N° 4).
- b) Registro automático con la presentación de la solicitud en debida forma (formulario N° 1- Archivo Plano).
- c) Registro con demostración del cumplimiento de los requisitos de inversión (Formularios Nos 11-13).

Este registro aplica para las inversiones extranjeras en patrimonios autónomos e inmuebles cualquiera que sea la modalidad de aporte, para los aportes de actos o contratos sin participación en el capital y en el caso de inversión suplementaria al capital asignado de las sucursales de sociedades extranjeras del régimen especial.

Adicionalmente, este procedimiento se aplica cuando la inversión extranjera se efectúa bajo la modalidad de aportes en especie (tangibles o intangibles)

(..)

El registro con demostración del cumplimiento de los requisitos de inversión (formulario número 11), deberá presentarse de acuerdo con el Numeral 7.2.3. de la referida circular,  por el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República con el formulario N° 11  Registro de inversiones internacionales  , debidamente diligenciado y acompañado de los respectivos documentos.

El registro se realizará una vez se presente la solicitud correspondiente y el Banco de la República establezca el cumplimiento de los requisitos señalados en el Decreto 2080 de 2000 y sus modificaciones y en esta circular.

El plazo para solicitar el registro es de tres (3) meses contados a partir de las fechas que se indican a continuación, según la clase o modalidad del aporte. 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, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 7.2.6. de esta circular.

Este registro aplica para las inversiones en patrimonios autónomos e inmuebles, aportes en especie (tangibles e intangibles) y actos o contratos sin participación en el capital, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Patrimonios autónomos e inmuebles

El término para solicitar el registro es de tres (3) meses contados a partir de la fecha de la declaración de cambio por Inversiones Internacionales (Formulario N° 4).

Al Formulario número 11 Registro de inversiones internacionales, se deberán anexar los siguientes documentos:

(...)

b. inmuebles:

-Certificado de tradición y libertad del bien adquirido en el que figura el valor del mismo y la propiedad del inversionista extranjero.

- Cuando se trate de la compra de inmuebles a plazo en proyectos de construcción, el contrato de promesa de compraventa, acompañado de la certificación del representante legal del constructor, con indicación del número de radicación de los documentos ante la Alcaldía correspondiente, para acreditar la autorización de salida a ventas en el mercado.

-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.

Efectuadas las consideraciones normativas que anteceden, conviene precisar que el registro de la inversión, tiene como contraprestación para el inversionista, el derecho a reexportar el capital invertido así como las utilidades derivadas de la inversión.

En tal virtud, si la intención de quien adquiere un inmueble en el país es reexportar el capital y las utilidades que se deriven del mismo, el inversionista, su apoderado o quien represente sus intereses en el país, debe efectuar el registro de la inversión ante el Banco de la República, para lo cual dentro de un plazo de tres meses a partir de la fecha del ingreso de las divisas al país, deberá presentar el formulario número 11, al que se deberá anexar el formulario número 4 (declaración de cambio para inversiones internacionales), junto con el Certificado de tradición y libertad del bien adquirido en el que figura el valor del mismo y la propiedad del inversionista extranjero. En el evento en que se trate de la compra de inmuebles a plazo en proyectos de construcción, al formulario número 11, además deberá anexar el contrato de promesa de compraventa, acompañado de la certificación del representante legal del constructor, con indicación del número de radicación de los documentos ante la Alcaldía correspondiente, para acreditar la autorización de salida a ventas en el mercado.

No obstante lo expresado y sin perjuicio de la opción legal de registrar como inversión un inmueble por parte de un no residente, operación que está condicionada al cumplimiento del trámite y de los requisitos señalados anteriormente; no existe impedimento legal para que en el mismo supuesto, cuando se hubieren reintegrado las divisas con el formulario número cinco (5), figure como titular el no residente; desde luego sin los beneficios que le otorga el Registro de la Inversión ante el Banco de la República, los que se concretan en el derecho de reexportar el capital y girar las utilidades obtenidas del mismo.

Ahora bien, si quien suscribe la escritura pública en calidad de propietario no es residente en Colombia, para formalizar su actuación notarial deberá otorgar un poder especial a otra persona para que en su nombre y representación suscriba el instrumento público. El correspondiente poder deberá enviarse debidamente apostillado ante la autoridad que en el exterior, certifique la legalidad de la firma del notario o de la autoridad que certifique la autenticidad de la firma del otorgante, de acuerdo con la Ley 455 de 1998 por medio de la cual Colombia ratificó la convención sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, suscrita en la Haya el 5 de octubre de 1961.

En cuanto al segundo, tercero y cuarto interrogante, este Despacho se abstiene de emitir pronunciamiento al respecto, pues ello es competencia directa y exclusiva del Banco de la República.

En los anteriores términos se ha dado respuesta a su consulta, no sin antes manifestarle que los efectos del presente pronunciamiento son los contemplados en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

