

220-40516

Ref: Adquisición de bienes muebles e inmuebles en Colombia, por una sociedad extranjera.

Se recibió su comunicación radicada con el número 074719 mediante la cual consulta si una sociedad extranjera concretamente una "off Short", puede adquirir bienes muebles e inmuebles en Colombia y en caso afirmativo qué requisitos o documentos y qué pasos debe cumplir para comprar tanto muebles como inmuebles.

El punto materia de su inquietud debe resolverse a la luz de lo dispuesto por la ley 9 de 1991, o ley marco de cambios internacionales, por la cual se estableció el régimen de cambios internacionales que sustituyó el que regía por virtud del Decreto ley 444 de 1967.

Al respecto, es preciso observar que la referida ley creó dos mercados divisos: **uno libre y otro cambiario**; dispuso también, respecto del mercado cambiario, que el Gobierno determinaría las operaciones que lo conformarían, de acuerdo con las distintas categorías en ésta previstas.

Mercado Cambiario:

La junta directiva del Banco de la República, mediante la Resolución 8 del 5 de mayo de 2001, señaló que el mercado cambiario está constituido por la totalidad de las divisas que deban canalizarse obligatoriamente por conducto de los intermediarios autorizados para el efecto y también por aquellas que no obstante estar exentas de esa obligación, se canalicen voluntariamente a través del mismo.

Dispone el artículo primero de la citada Resolución, que tanto los residentes en el país como los residentes en el exterior que efectúen en Colombia una operación de cambio, deberán presentar una declaración de cambio en los términos de la presente Resolución. Por su parte, el artículo 7, establece, que las operaciones de cambio son las siguientes:

1. Importación y exportación de bienes.
2. Operaciones de endeudamiento externo celebradas por residentes en el país, así como los costos financieros inherentes a las mismas.
3. Inversiones de capital del exterior en el país, así como los rendimientos asociados a las mismas.

4. Inversiones de capital colombiano en el exterior, así como los rendimientos asociados a las mismas.
5. Inversiones financieras en títulos emitidos y en activos radicados en el exterior, así como los rendimientos asociados a las mismas.
6. Avales y garantías en moneda extranjera.
7. Operaciones de derivados.

Estatuto de Inversiones Internacionales:

El régimen general de las inversiones internacionales contemplado en la Resolución 51 del Consejo Nacional de política Económica y social CONPES, acogido por el Decreto 1295 de 1996 expedido por el Departamento Nacional de Planeación y modificado por el Decreto 2080 del 18 de octubre de 2000, dispone en su artículo 3 que son inversiones de capital del exterior, la inversión directa y la inversión de portafolio.

La realización de estas inversiones está sujeta a las modalidades previstas en la ley para ese efecto (artículo 5 del Decreto 2080 de 2001), así como a su legalización a través del registro, de acuerdo con el procedimiento establecido por la Junta Directiva en sus circulares reglamentarias; tanto las inversiones directas como de portafolio se concretan jurídicamente mediante la adquisición de un derecho de propiedad sobre bienes muebles o inmuebles, según la forma de inversión realizada, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 3 del referido decreto 2080.

Por vía de ejemplo, una forma de inversión directa, corresponde a 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 en las normas legales pertinentes, ya sea por medio de oferta pública o privada, precepto del que se deriva la viabilidad de inversión en muebles e inmuebles y que confirman otros literales de la misma disposición, como el que consagra la posibilidad de invertir mediante la adquisición de participaciones, acciones, cuotas sociales, aportes representativos del capital de una empresa o bonos obligatoriamente convertibles en acciones.

De las disposiciones señaladas, así como de las modalidades previstas para realizar una inversión en el país (artículo 5 del mismo decreto), es dable a juicio de este despacho concluir que el único instrumento legal para que una persona jurídica extranjera adquiera bienes muebles o inmuebles en Colombia, es a través de la inversión extranjera, directa o de portafolio, negocio jurídico que en efecto corresponde a una operación cambiaria pero desde luego supone la realización de una serie de actos sucesivos en el tiempo que deben culminar con el registro en el Banco de la República.

Procedimiento cambiario para efectuar el registro de la inversión:

Acorde con lo expresado y en punto al procedimiento para efectuar el registro, la referida circular dispuso que la solicitud debe ser presentada por el inversionista extranjero, su representante o apoderado con poder debidamente otorgado mediante documentos legalizados y traducidos. A su vez, dispone que para efectos del registro se deberá presentar al banco de la República el formulario- registro de inversiones de capital del exterior en Colombia (No 11) debidamente diligenciado y presentar las siguientes pruebas:

1. **Prueba de la calidad de no residente:** Si se trata de persona jurídica, certificado de existencia y representación legal expedido

por autoridad competente en el país de su domicilio y si se trata de personas naturales, fotocopia del documento de identidad y declaración mediante la cual se manifiesta que el inversionista se encuentra dentro de las situaciones previstas en el Decreto 1735 de 1993, para ser considerado como no residente. Esta declaración se entenderá presentada bajo la gravedad del juramento para los fines previstos en el artículo 83 de la Constitución Política.

2. **Prueba del origen externo de los aportes:** Si es en divisas, indicar en el formulario- registro de inversiones de capital del exterior en Colombia (N° 11), en los términos del instructivo de datos de la declaración de cambio por inversiones internacionales (formulario No 4).
3. **Prueba que el aporte se destinó a la inversión:** El documento que compruebe la fecha y el valor de la operación, el que en este caso coincide con la declaración de cambio suscrita ante el banco intermediario al momento del reintegro de las divisas así como el certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la tradición del inmueble, o del gerente y revisor fiscal o en su defecto de un contador público independiente en el que conste que las divisas ingresaron al capital de la empresa receptora de la inversión.

Cabe observar, que el artículo 8 del citado Decreto 2080, dispone que el registro de las inversiones directas e indirectas, ha de afectarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se haya realizado la inversión y cuando ésta es en divisas, a partir del ingreso de éstas al país respecto de sumas con derecho a giro desde el momento de la capitalización y en relación con la importación de bienes a partir de la fecha de nacionalización o de la aceptación de la declaración de despacho para consumo, según el caso. Todo esto con la posibilidad de solicitar una prórroga por un término que no exceda de seis meses.

Agrega la citada disposición, que a solicitud de interesado y con la debida justificación, el Banco de la República podrá prorrogar hasta por un término que no exceda de tres meses, el plazo establecido en este artículo y que vencido el término sin que se haya solicitado el registro podrá solicitarse su registro extemporáneo en los términos previstos en el presente decreto, dando cumplimiento a la Resolución Externa 8 de 2000, emanada de la Junta Directiva del Banco de la República y de las demás normas que la modifiquen o adicionen, sobre inversiones no realizadas.

En este orden de ideas y de acuerdo con lo expresado, la adquisición de bienes muebles o inmuebles en Colombia por parte de una persona jurídica extranjera, constituye una operación de cambio descrita en la Resolución 8 emanada de la Junta directiva del Banco de la República como una inversión extranjera en Colombia, por tanto los actos o contratos que implique su adquisición deben cumplir además de las condiciones propias del negocio jurídico celebrado, las exigencias previstas en el régimen cambiario, así como en el Estatuto de Inversiones Internacionales.