

OFICIO 220-093509 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2008

REF: REGISTRO DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN COLOMBIA.

Aviso recibo del escrito radicado con el número 2008-01-171873, mediante el cual informa que es colombiano, reside en los Estados Unidos, adquirió un apartamento en este país por valor de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.00), y solicita se le informe si debe efectuar algún trámite adicional tendiente a perfeccionar dicha inversión en Colombia.

Previamente a responder su escrito me permito informarle que el marco legal que regula las relaciones jurídicas que involucran operaciones de inversión extranjera en el país, está contenido en el Régimen Cambiario contenido en la Resolución 8 del 5 de mayo de 2000, en el Estatuto de Inversiones Internacionales previsto por el Decreto 2080 del 18 de octubre de 2000, modificado por el Decreto 1844 el 2 de julio de 2003, así como en las circulares Reglamentarias emanadas del Banco de la Republica en cuanto señalan los procedimientos dentro de los cuales deben cumplirse las formalidades de registro de cada operación.

Por su parte, la Circular DCIN 83, numeral 7., del Banco de la República, define las operaciones de inversión extranjera, así:

“...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 y las inversiones realizadas por un residente del país en el extranjero o en zona franca colombiana.

Los créditos y operaciones que impliquen endeudamiento no constituyen inversión extranjera y el Banco de la República se abstendrá de realizar este registro.

Para calificar una operación como inversión de capital del exterior en Colombia se deberá tener en cuenta a la fecha de la inversión, que el inversionista cumpla la condición de no residente en el país, que los aportes correspondan a cualquiera de las modalidades autorizadas en las normas respectivas y que los recursos efectivamente se destinen a la realización de la inversión, condiciones que se deberán demostrar ante las entidades de control y vigilancia, cuando ellas se las requieran.

Se entiende por residente y no residente lo establecido en el artículo 2 del Decreto 1735 de 1993. La calidad de residente y no residente se presumirá de quienes actúen como inversionista internacionales en los formularios de registro.

Las inversiones internacionales deberán registrarse en el Banco de la República por el inversionista su apoderado o quien represente sus intereses...”

Se entiende por residente y no residente lo establecido en el artículo 2° del Decreto 1735 de 1993. La calidad de residente y no residente se presumirá de quienes actúen como inversionistas internacionales en los formularios de registro.

Para la canalización de las divisas a través del mercado cambiario, deberá diligenciarse la declaración de cambio por inversiones internacionales (formulario N° 4). La declaración de cambio deberá presentarse personalmente por el inversionista, apoderado o quien represente sus intereses ante los intermediarios del mercado cambiario o transmitirse, vía electrónica, al Departamento de Cambios Internacionales del Banco de la República en el caso de canalización a través de cuentas corrientes de compensación.

Se presumirá que quien suscriba los formularios de inversiones internacionales como apoderado de los inversionistas internacionales o como representante de sus intereses, está facultado para actuar como tal.

(...)”

Igualmente, el punto 7.2 de la ya citada circular externa DCIN 83, establece el procedimiento para el registro de las inversiones, según la clase de inversión y las modalidades de aportes previstas en el decreto 2080 de 2000 y sus modificaciones, punto sobre el cual el Despacho se ha pronunciado varias veces al respecto, entre ellas mediante oficio número 220-038049 del 2 de agosto de 2007, cuya parte pertinente me permito transcribir a continuación:

“(...

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. ...” (la negrilla no es del texto).

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 intensión 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.

(...)"

Como puede observarse, a la luz del estatuto de las inversiones internacionales, la compra de un inmueble en el territorio nacional por parte de un colombiano residente en el exterior implica, per se, una inversión extranjera, cuya operación está condicionada al cumplimiento del trámite y de los requisitos señalados a lo largo del presente oficio.

Ahora, en orden a ilustrarse sobre los temas societarios, se le sugiere consultar la página de Internet de la Entidad (www.supersociedades.gov.co) o los libros de Doctrinas y Conceptos Jurídicos publicados por la Entidad.

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.