

Documento

Conpes

3019

República de Colombia
Departamento Nacional de Planeación

**Mecanismos para la Promoción de la Inversión Extranjera
en el sector Inmobiliario**

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público
DNP:UDE- DIEX**

Versión aprobada

Santa Fe de Bogotá, D.C., 12 de Noviembre de 1998

Este documento presenta a consideración del CONPES modificaciones al régimen de inversión extranjera en Colombia en lo referente al sector inmobiliario.

I. ASPECTOS GENERALES

Las ventajas que para una economía trae la inversión extranjera son múltiples, como quiera que no solo aumenta el acervo de capital de la economía y sirve de complemento al ahorro interno, sino que además implica transferencia de tecnología, con los consecuentes aumentos en productividad.

Adicionalmente, dada la actual coyuntura que atraviesa la economía colombiana, la inversión extranjera juega un papel adicional muy importante al servir de apoyo a la reactivación de la economía. En efecto, dada la lenta recuperación del ahorro y la inversión interna, la inversión extranjera se convierte en una base para el crecimiento futuro.

Esto ha llevado a la necesidad de adecuar el régimen de inversión extranjera a efectos de hacerlo cada vez más atractivo. En este sentido se han llevado a cabo varias modificaciones de dicho régimen, dentro de las cuales sobresalen las realizadas en 1995 y 1996, donde se eliminaron las autorizaciones previas que requerían las inversiones tanto en servicios públicos como en hidrocarburos y minería; se permitió la remisión de capital suplementario a las sucursales de empresas extranjeras; se autorizó a los fondos institucionales extranjeros la adquisición de títulos provenientes de un proceso de titularización inmobiliaria y se dictaron normas para flexibilizar la inversión en portafolio¹.

Teniendo en cuenta esta dinámica, y dada la necesidad de reactivar determinados sectores de la economía, se ha considerado conveniente levantar la prohibición existente en el sector inmobiliario.

¹ Decretos 517 de 1995 y 1295 de 1996.

Así mismo se considera conveniente impulsar de una manera más contundente esquemas como el de la titularización inmobiliaria el cual, debido a sus peculiares características, no solo impacta el mercado de capitales, sino también el sector de la construcción, con las ventajas anexas que esto conlleva, al generar empleo y reactivar la industria conexas.

Finalmente, se debe resaltar que estos esquemas de titularización se encuentran suficientemente controlados tanto por la Superintendencia de Valores como por las demás autoridades que intervienen en el proceso, lo que garantiza su transparencia, e impide su empleo con fines ilícitos o dañinos para la economía.

II. RECOMENDACIONES

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio de Desarrollo y el Departamento Nacional de Planeación recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social:

1. Solicitar al Gobierno la modificación de los artículos 7 inciso h, 8 y 39 de la Resolución 51 de 1991, a efectos de
 - a) Eliminar la prohibición de inversión extranjera en empresas inmobiliarias y en adquisición de bienes inmuebles;
 - b) Autorizar a personas naturales extranjeras la inversión en títulos inmobiliarios.
2. Expedir un decreto en el cual se incluyan estas modificaciones a la resolución 51 de 1991 (se anexa propuesta).

ANEXO

DECRETO NUMERO

Por el cual se dictan normas relacionadas con el régimen de inversión extranjera

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el artículo 59 de la ley 31 de 1992, conforme a los principios contenidos en la ley 9ª de 1991 y previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social CONPES,

DECRETA:

Artículo 1º- El Artículo 7º, inciso h de la Resolución 51 del CONPES de 1991 quedará así: **Modalidades**. Las inversiones de capital del exterior en empresas constituidas o establecidas, o que se constituyan o establezcan en el país podrán revestir las siguientes modalidades:

h) Importación de divisas libremente convertibles, para efectuar inversiones en moneda nacional destinadas a la compra de inmuebles.

Artículo 2º- El Artículo 8º de la Resolución 51 del CONPES de 1991 quedará así: **Destinación**- De conformidad con lo establecido en el artículo 3º del presente Estatuto, podrán realizarse inversiones de capital del exterior en cualquier proporción en todos los sectores de la economía.

No obstante lo anterior, queda prohibido todo tipo de inversión de capital del exterior en:

- a) Actividades de defensa y seguridad nacional;
- b) Procesamiento, disposición y desecho de basuras tóxicas, peligrosas o radioactivas no producidas en el país.

(se eliminan los literales c y d)

PARÁGRAFO: En todo caso, el CONPES podrá identificar sectores de la actividad económica para que el Gobierno determine si admite en ellos la participación de inversión de capital del exterior.

Artículo 3º- El artículo 39º de la resolución 51 del CONPES de 1991 quedará así: Ambito de aplicación. Toda inversión de portafolio de capital del exterior se hará por medio de un fondo de inversión de capital extranjero que tendrá por único objeto realizar transacciones en el mercado público de valores, de acuerdo con las disposiciones del presente estatuto y las normas que rigen la materia.

PARÁGRAFO: Para el caso de documentos emitidos como resultado de un proceso de titularización inmobiliaria, ya sea por medio de oferta pública o privada, la inversión de que trata este artículo también podrá ser realizada por personas naturales.