

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE LEY “POR MEDIO DE LA
CUAL SE ESTABLECEN MECANISMOS PARA LA MOVILIZACIÓN DE
ACTIVOS INMOBILIARIOS DE LAS ENTIDADES DEL ORDEN NACIONAL DEL
ESTADO COLOMBIANO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

I. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

A través de esta iniciativa se pretende introducir en el ordenamiento jurídico colombiano, herramientas normativas que permitan delinear estrategias y lineamientos que despejen los obstáculos que han venido limitando la gestión, movilización y monetización de activos inmobiliarios del Estado.

En ese sentido, esta iniciativa legislativa busca una gestión ágil, eficiente y efectiva de los activos inmobiliarios y, por ende, contribuir a la maximización de los recursos al Presupuesto General de la Nación y al retorno económico que tal movilización debe generar.

A su vez, este proyecto busca que la gestión pública inmobiliaria mitigue y, elimine, en el mediano plazo, las diferentes situaciones que actualmente se presentan y que hacen oneroso el manejo de los bienes inmuebles por parte de las entidades públicas de orden nacional. Es preciso señalar que la administración de los inmuebles del Estado representa un consumo del gasto público para el Estado, pues es responsabilidad de cada una de las entidades públicas del orden nacional la administración y mantenimiento de sus inmuebles ociosos¹.

Frente a este tema, se precisa que en algunos casos dichos inmuebles están siendo utilizados para el cumplimiento de la misión de las Entidades, pero en otros tantos, son ociosos ya sea, de manera parcial o total. En otras palabras, las Entidades públicas del orden nacional tienen un sinnúmero de inmuebles que no utilizan y que, por tanto, son bienes que requieren, de manera recurrente, ingentes recursos para los procesos de saneamiento legal, físico, administrativo y tributario, actividades que, además, necesitan de personal que se responsabilice de las mismas, todo lo cual hace que se distraigan recursos financieros y de talento humano que deberían estar encaminados al cumplimiento del objeto misional de cada Entidad.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que, de conformidad con la información que reposa en el Sistema de Información de Gestión de Activos-SIGA-², existe acumulación de inmuebles ociosos con extensiones de terreno notoriamente

¹ Documento CONPES 3251 de 2003 "Renovación de la Administración Pública: Programa para la Gestión Eficiente de Activos" pág.2. *"El impacto fiscal de la deficiente cultura de gestión de activos inmobiliarios, se refleja en la necesidad de apropiaciones presupuestales para la administración y mantenimiento de inmuebles ociosos, mientras que otras entidades compran o arriendan inmuebles para su funcionamiento."*

² Sistema de Información de Gestión de Activos- SIGA- CONPES 3251, numeral 1 del punto IV. Lineamientos de política y estrategia, como parte del Programa para la Gestión Eficiente de Activos Públicos – PROGA, señaló que un elemento indispensable para que este Programa funcione es la creación de un sistema de información gerencial de activos – SIGA. Asimismo, el artículo 1 del Decreto 1778 de 2016, señaló que: el SIGA es la "(...) *única herramienta de información de activos del Estado, en la cual se consolidan las características generales, técnicas, administrativas y jurídicas de los mismos*".

subutilizadas en sectores urbanos o rurales, varios de estos en sitios privilegiados y, por supuesto, susceptibles de racionalizar en su extensión con el respectivo desenglobe y venta, o con la generación de proyectos inmobiliarios que permitan que, de manera ordenada y sistemática, se optimicen los recursos del Presupuesto General de la Nación³.

De otro lado, la adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas del orden nacional, ya sea mediante compra o arrendamiento, generan grandes ineficiencias y costos innecesarios para el fisco⁴, entre otras, porque en algunas oportunidades podrían tener sedes propias de otras Entidades que no requieren de inmuebles de su propiedad, llámense edificaciones o lotes que permiten generar proyectos inmobiliarios.

Lo anterior, en razón a que no se cuenta con criterios predefinidos para que todas las Entidades actúen en esta materia de manera unificada, es decir con directrices y procedimientos de carácter eminentemente técnicos y financieros, que deben ser impartidos por el Gobierno nacional con el apoyo de personas calificadas y conocedoras del negocio inmobiliario y de generación de proyectos de gran envergadura, criterios y directrices que deben seguir y atender las Entidades Públicas del orden nacional para la gestión de activos, entre otros, los procesos de compra y alquiler, su administración y mantenimiento y la optimización del uso de los mismos, así como para la interrelación del Estado con el mercado inmobiliario.

Desde el año 2019, la Consejería para la Gestión y Cumplimiento de la Presidencia de la República, en desarrollo de la Directiva Presidencial No. 09 de 17 de septiembre de 2019⁵, con la información que reposa en el Sistema de Información de Gestión de Activos -SIGA- y con la información suministrada por ciento ochenta (180) de las entidades de la rama ejecutiva del orden nacional (Ministerios, Departamentos Administrativos, Superintendencias, Establecimientos Públicos y Unidades Administrativas Especiales con personería jurídica y autonomía administrativa, entre otras), realizó un análisis de la situación actual de los inmuebles de propiedad de éstas, con la cual encontró que actualmente se cuenta con un inventario de 19.908 activos inmobiliarios valuados en 37.2 Billones de pesos (valor catastral), cuyo valor comercial debe actualizarse.

³ CONPES 3251.Antecedentes. Pág. 2 "Esta situación se refleja en el resultado de un sondeo de la planta física de las entidades públicas, que muestra que existen serias deficiencias en la asignación de los activos públicos entre entidades, puesto que algunas de ellas cuentan con inmuebles cuya tenencia es innecesaria, mientras que otras no poseen espacios propios de operación. En resumen, el inventario inmobiliario del Estado se caracteriza por la acumulación de inmuebles que con el tiempo se vuelven ociosos, por la subutilización de los espacios físicos disponibles, y por el saneamiento que este requiere para poder gestionarlo."

⁴ CONPES 3251.Antecedentes. Pág. 2. "En efecto, como ejemplo de los mayores costos se encuentra la asignación de partidas presupuestales para la adquisición de inmuebles que no se encuentran relacionados con el objetivo misional de la entidad y que frecuentemente terminan por convertirse en activos ociosos. Los inmuebles ociosos representan una doble pérdida para el patrimonio Estatal pues no generan beneficios para el Estado y adicionalmente, implican mayores gastos de funcionamiento por los egresos para su administración y mantenimiento."

⁵ Presidencia de la República. Directiva presidencial 09 de 17 de septiembre de 2019 "Información inmobiliaria del Estado".

Es así como las Entidades del Gobierno Central (Ministerios, Departamentos Administrativos, Superintendencias, Establecimientos Públicos y Unidades Administrativas Especiales con personería jurídica y autonomía administrativa, entre otras), cuentan en sus inventarios con activos inmobiliarios de alto valor que tienen vocación de ser comercializados para venta o para generar proyectos y nuevos negocios, y así tener nuevas fuentes de ingreso para el Presupuesto General de la Nación y/ eliminar o reducir costos de administración y mantenimiento, disminuyendo así el gasto de funcionamiento.

Por tanto, es necesario dotar al Gobierno nacional de instrumentos legales para llevar a cabo el reto de optimizar la movilización y manejo de dichos inmuebles, la comercialización y venta de aquellos que no fueren necesarios para el cumplimiento de las funciones de cada entidad pública o la generación de proyectos inmobiliarios que generen réditos importantes para la Nación.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

Para cumplir con los objetivos del proyecto de ley señalados en el capítulo anterior, se propone desarrollar en esta iniciativa legal 10 disposiciones relacionadas con la movilización de activos de las entidades públicas del orden nacional (sin incluir el artículo de vigencias y derogatorias), así:

- (i) En el artículo 1, se propone modificar las reglas para comercializar y vender los bienes inmuebles que dichas entidades no requieran para el ejercicio de sus funciones.
- (ii) En el artículo 2, se autoriza al Gobierno nacional para que establezca los criterios y variables que se deben tener en cuenta para saber cuándo un inmueble no es requerido para el ejercicio de las funciones de las referidas entidades.
- (iii) En los artículos 3, 4, 5 y 6, se crea la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado, definiendo sus integrantes y funciones.
- (iv) En el artículo 7, se establece que el Gobierno nacional definirá el precio base mínimo para la venta de los activos inmobiliarios objeto de este proyecto de ley.
- (v) En el artículo 8, se establecen reglas sobre los avalúos y valoraciones de los referidos bienes inmuebles.

- (vi) En el artículo 9, se regula la traslación de dominio por venta de bienes inmuebles de las entidades objeto del proyecto de ley.
- (vii) En el artículo 10, se establece la posibilidad de que las entidades administradoras de la gestión de bienes del Estado, presten asesoría, consultoría y acompañamiento, a las entidades públicas del orden nacional a las que aplica este proyecto de ley.

A continuación, se presenta una descripción de cada una de estas medidas.

2.1. La movilización de activos inmobiliarios (artículo 1).

Las entidades públicas del orden nacional, con excepción de las Entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las Entidades en liquidación, deberán comercializar y vender los bienes inmuebles de su propiedad que no requieran para el ejercicio de sus funciones, ya sea de manera parcial o total.

Para cumplir con esta obligación, las referidas entidades deberán hacerlo con la intermediación del colector de activos de la Nación, Central de Inversiones (CISA), empresa que tendrá esta exclusividad por el término de 12 meses para hacer la gestión de comercialización y venta del inmueble o inmuebles encomendados para tal efecto por dichas Entidades. Cumplido este término, las entidades públicas del orden nacional objeto del presente artículo tendrán la discrecionalidad de acudir a terceros inmobiliarios que le brinden los servicios de comercialización y venta, o continuar el proceso de venta con CISA.

En este punto, se debe tener en cuenta que si bien CISA, conforme lo dispuesto en la Ley 1753 de 2015 y los Decretos 4848 de 2007, 1510 de 2013, 1068 de 2015 y 1778 de 2016, tiene la capacidad jurídica para realizar todas las actividades relacionadas con (i) la comercialización y venta de los activos inmuebles de las entidades públicas del orden nacional, (ii) la generación de proyectos inmobiliarios con éstos, (iii) el diagnóstico, gestión, saneamiento y valoración de tales activos, es necesario que terceros especialistas en materia inmobiliaria puedan intermediar después de transcurrido cierto tiempo, de manera directa, en estas actividades frente a los activos del Estado, dado el interés que existe del Gobierno nacional de movilizar estos bienes en aras de obtener recursos nuevos y de reducir costos administrativos, legales, tributarios y de mantenimiento de los inmuebles improductivos.

Frente a los inmuebles fiscales de que trata la Ley 1955 de 2019, en sus artículos 276 y 277, se señala en el parágrafo único del artículo 1 del proyecto de ley que

éstos se siguen rigiendo por las citadas disposiciones, por cuanto son bienes que pueden ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, o la cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones conforme lo prevé el artículo 277 en referencia.

Finalmente, se establece que los recursos provenientes de la comercialización o venta, parcial o total, de los inmuebles a que se refiere esta disposición, serán consignados a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

2.2. El establecimiento de criterios y variables para la venta de inmuebles (artículo 2).

Con el fin de dar cumplimiento al artículo anterior, en el presente artículo se establece que el Gobierno nacional definirá mediante reglamento los criterios y variables que deben considerarse por las Entidades Públicas del orden nacional objeto del presente proyecto de ley, para establecer cuándo tendrán la obligación perentoria de movilizar los inmuebles que no son requeridos para el ejercicio de sus funciones, ya sea, de manera parcial o total. De esta forma, el Gobierno nacional, definirá cuáles son aquéllos criterios y variables que deben emplearse para identificar cuándo un inmueble no es requerido para el ejercicio de las funciones de las referidas entidades.

2.3. La Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado - CESIE (artículos 3, 4, 5 y 6).

El proyecto de ley dispone la creación de una Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE-, con el fin de que el Gobierno nacional cuente, de manera permanente, con un órgano de carácter consultivo que le recomiende, entre otros, las estrategias, herramientas y mecanismos conducentes a la movilización de los activos de las Entidades públicas del orden nacional y la estructuración de proyectos inmobiliarios, bajo criterios técnicos y financieros que viabilicen la venta o la generación de proyectos y permitan racionalizar los recursos públicos y la monetización de los bienes improductivos.

Lo anterior, contribuirá a mitigar riesgos de toda naturaleza y a establecer los mecanismos y formas de movilizar bienes inmuebles del Estado de manera individual o masiva, bajo estándares y protocolos predeterminados que eviten toda clase de subjetividades y de intereses de carácter particular, toda vez que lo que debe primar, exclusivamente, son los intereses del Estado.

Para el efecto, se propone la integración de la Comisión con cinco (5) miembros expertos en asuntos inmobiliarios o de generación y estructuración de proyectos de inversión, lo cual es fundamental para que el Gobierno nacional cuente con los elementos de juicio necesarios y conducentes en materia de movilización de activos para impartir directrices, políticas e instrucciones apegadas a criterios técnicos y financieros debidamente sustentados.

Los miembros deben ser designados por el Presidente de la República, sin remuneración alguna (Ad Honorem), lo cual hace que ello no implique erogaciones para el Presupuesto General de la Nación y, por supuesto, serán personas que no tengan conflictos de intereses.

A su vez, se considera pertinente que a las sesiones que lleve a cabo esta Comisión puedan asistir, en calidad de invitadas, aquellas entidades públicas relacionadas con la movilización de activos del Estado y la estructuración y ejecución de proyectos de desarrollo urbano, pues han sido las encargadas de implementar las políticas del Gobierno nacional en esta materia y pueden aportar su experiencia y conocimiento técnico en las labores de la Comisión.

Se considera que la Secretaría Técnica de la Comisión de Expertos debe ser ejercida por un empleado del nivel asesor del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo en cuenta que, de acuerdo al principio organizacional de especialización⁶, es esta Entidad la que cuenta con el conocimiento especializado más cercano a la temática inmobiliaria que atenderá la Comisión que se pretende crear en este artículo, por cuanto es la que tiene a su cargo la política pública en materia de desarrollo territorial y urbano del país y el uso eficiente del suelo y el acceso a la vivienda, conforme las competencias que le asigna el Decreto – Ley 3571 de 2011⁷.

Adicionalmente, las funciones principales de la Comisión de Expertos se consignan en el proyecto de Ley, sin perjuicio de aquellas otras que el Gobierno nacional considere convenientes en atención a las necesidades que en el desarrollo de su funcionamiento se requieran.

Así, se señalaron expresamente las funciones de recomendar al Gobierno nacional (i) estrategias de corto, mediano y largo plazo, para la comercialización, venta y desarrollo de proyectos inmobiliarios de los inmuebles de propiedad de las

⁶ Principio organizacional de especialización. Se trata de aprovechar al máximo una capacidad muy concreta de una organización, a fin de obtener el máximo rendimiento en una secuencia de tareas especializadas. Jérez, Daynelis (2010). La organización administrativa.

⁷ El artículo 1 del Decreto Ley 3571 de 2011 establece que el objetivo primordial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es "lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico".

Entidades públicas del orden nacional y (ii) criterios técnicos de avalúo y descuentos para aplicar en la comercialización, venta y/o aporte a proyectos de los bienes inmuebles. Asuntos que son fundamentales para el éxito en las posibles ventas masivas o individuales de bienes a los cuales hace relación la Ley, en tanto que se deben atender variables técnicas y económicas que hagan viable y atractiva la venta de algunos bienes, ya sea de forma individual o masiva y que, de cara a estudios de costo beneficio, sea razonable hacerlas, sin perjuicio para las finanzas del Estado.

Finalmente, sobre el funcionamiento y operatividad de la Comisión de Expertos, se propone que sean reglamentados por el Gobierno nacional, como quiera que es susceptible de ajustes y variaciones en la medida en que se van desarrollando las actividades pertinentes para el cumplimiento de los fines propios de ésta.

2.4. El precio base mínimo para la venta de activos inmobiliarios (artículo 7).

El proyecto de ley señala que el Gobierno nacional establecerá el precio mínimo de la venta de los activos inmobiliarios, como factor esencial para la movilización de los activos inmobiliarios a los que hace relación el proyecto de ley, pues de esta manera se racionalizan los recursos del Estado, de suerte que el producto de la venta o del proyecto inmobiliario genere recursos que cuantitativamente representan un beneficio económico para el Presupuesto General de la Nación, versus los costos de toda índole que representa tener los bienes inactivos. Este valor se podrá determinar ajustando el avalúo comercial con los descuentos y variables que sean conducentes, desde el punto de vista técnico y financiero entendiendo los precios y valores del mercado inmobiliario para movilizar activos y el costo de oportunidad.

2.5. Avalúos y valoraciones de los bienes inmuebles (artículo 8).

Actualmente los avalúos y valoraciones de los bienes inmuebles deben actualizarse anualmente, lo cual genera costos anuales de transacción, administrativos y de recurso humano para la entidad propietaria del bien, que implican, además, depender todos los años de actuaciones y trámites engorrosos ante las entidades catastrales. Se propone ampliar la vigencia de los avalúos a tres (3) años, sin perjuicio del reajuste anual que para el efecto fije el Gobierno nacional. Esta disposición no se aplicaría a los inmuebles que presenten modificaciones de sus condiciones físicas y jurídicas o de uso del suelo y normativa del inmueble.

2.6. Traslación de dominio por venta de inmuebles (artículo 9).

Se propone que la traslación de dominio por venta de los inmuebles de propiedad del Estado, se haga al tercero comprador a través del acto administrativo que para ello expida la entidad que realice la venta, el cual será el título que se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo en el cual está ubicado el bien inmueble. Por ello, se señala en la Ley que la Superintendencia de Notariado y Registro y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán adoptar instrumentos conducentes a la inscripción del acto administrativo de transferencia de la propiedad con los efectos de acto de transferencia de dominio; y, a su vez, se establece la obligación de que la información esté debidamente actualizada en el sistema de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y en el de las Autoridades Catastrales, para que exista la interoperabilidad con el Sistema de Información de Gestión de Activos- SIGA- o el que haga sus veces.

En ese sentido, se considera importante tener actualizado el inventario de los bienes raíces de propiedad de las entidades públicas del orden nacional objeto del presente proyecto de ley, de suerte que la toma de decisiones sobre la administración de los activos inmobiliarios consulte su realidad jurídica y económica.

2.7. Asesoría y consultoría sobre movilización de activos inmobiliarios (artículo 10).

Las asesorías, consultorías y acompañamiento que requieren las entidades públicas del orden nacional que cuenten con activos inmobiliarios, para aspectos como por ejemplo el saneamiento legal, físico o administrativo, o para avalúos o demás asuntos propios de la administración de inmuebles, las pueden realizar las Entidades públicas del orden nacional que tienen experiencia en la movilización de esta clase de activos, quedando a cargo de las entidades públicas del orden nacional a las que aplica el presente proyecto de ley que demanden dichos servicios, la obligación de sufragar los costos y gastos de los servicios y productos de la asesoría, consultoría y acompañamiento que se les preste, de acuerdo con precios del mercado.

De los Honorables Congresistas,



ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA
Ministro de Hacienda y Crédito Público

PROYECTO DE LEY N° _____ DE 2020

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN MECANISMOS PARA LA MOVILIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE LAS ENTIDADES DEL ORDEN NACIONAL DEL ESTADO COLOMBIANO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

El Congreso de Colombia

DECRETA

Artículo 1. Movilización de activos inmobiliarios. A partir de la expedición de la presente ley, todas las Entidades Públicas del Orden Nacional, con excepción de las Entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las Entidades en liquidación, deberán comercializar y vender los inmuebles de su propiedad, cuando no los requieran para el ejercicio de sus funciones, de manera total o parcial. Las Entidades cumplirán este deber a través del colector de activos de la Nación, Central de Inversiones S.A. -CISA, o quien haga sus veces, el cual tendrá un término de doce (12) meses para adelantar las acciones tendientes a la venta del bien o bienes inmueble/s. Cumplido dicho término, las Entidades a que hace relación el presente artículo, estarán en libertad de continuar el proceso de venta con Central de Inversiones -CISA o acudir a terceros especializados en la materia.

Parágrafo 1º. Exceptúense de la aplicación de la presente disposición, los bienes inmuebles fiscales a que hacen referencia los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, a los cuales se les sigue aplicando lo establecido en dichas disposiciones.

Parágrafo 2º. Los recursos provenientes de la comercialización o venta, parcial o total, de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberán ser consignados a favor de la Nación en la cuenta que para tal efecto señale la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, una vez descontados los costos asumidos por Central de Inversiones S.A. -CISA. o por el tercero, así como la comisión por la venta.

Artículo 2. Fijación de criterios para la venta de bienes inmuebles. Para los efectos de lo previsto en el artículo anterior, el Gobierno Nacional reglamentará los criterios y variables que se deben tener en cuenta por parte de las Entidades a las

cuales se le aplica la presente Ley, para establecer cuándo un inmueble no es requerido para el ejercicio de sus funciones, ya sea, de manera parcial o total.

Artículo 3. Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado. Créase la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE, como cuerpo consultivo del Gobierno Nacional en asuntos relacionados con las políticas y estrategias dirigidas a la comercialización y venta individual o masiva de los inmuebles de las Entidades Estatales a las cuales se aplica la presente Ley, y los mecanismos y herramientas que se requieran para tal efecto. Igualmente será la encargada de recomendar políticas y lineamientos encaminados a la estructuración e implementación de proyectos inmobiliarios sobre esta clase de bienes.

Artículo 4. Integración de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE. La Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE, estará integrada por cinco (5) miembros designados por el Presidente de la República, ad honórem, los cuales deberán contar con reconocida trayectoria profesional en asuntos inmobiliarios o de generación y estructuración de proyectos de inversión, y no tener conflictos de intereses.

Parágrafo 1º. La Secretaría Técnica de la Comisión de Expertos será ejercida a través de un empleo del nivel asesor de la planta de personal de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 2º. Podrán ser invitados a las sesiones de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliarios del Estado – CESIE, entre otros, aquellas entidades públicas del orden nacional que tengan por objeto administrar, comercializar y enajenar bienes inmuebles o gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos de renovación y de desarrollo urbano.

Artículo 5. Funciones de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE. La Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado - CESIE, tendrá las siguientes funciones:

1. Analizar la situación integral de los inmuebles de propiedad de las Entidades del Estado a las cuales se les aplica la presente Ley y recomendar al Gobierno Nacional estrategias de corto, mediano y largo plazo, para la comercialización, venta y desarrollo de proyectos inmobiliarios de los citados bienes.
2. Recomendar al Gobierno Nacional los criterios técnicos de avalúo y descuentos que se pueden aplicar para la comercialización, venta y/o aporte a proyectos de los bienes inmuebles a los cuales hace relación esta Ley.
3. Realizar recomendaciones al Gobierno Nacional en cuanto se refiere a los lineamientos de política pública dirigidos a todos los asuntos relacionados

con la comercialización, venta y generación de proyectos de los activos inmobiliarios a los que hace relación esta Ley.

4. Las demás que el Gobierno Nacional considere necesarias y consecuentes con el carácter consultivo que se le asigna a esta Comisión en la presente Ley.

Artículo 6. Funcionamiento de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE. La organización y el funcionamiento y de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado -CESIE, será reglamentado por el Gobierno Nacional.

Artículo 7. Precio base mínimo de venta. Para efectos de la venta de los activos inmobiliarios de que trata esta Ley, el Gobierno Nacional establecerá el precio mínimo de la venta, el cual podrá determinarse ajustando el avalúo comercial del activo inmobiliario con los descuentos que considere procedentes, desde el punto de vista técnico y financiero.

Artículo 8. Avalúos y valoraciones. Los bienes inmuebles a los cuales se les aplica la presente Ley contarán con los avalúos comerciales, conforme a las normas que rigen la materia, que tendrán vigencia de tres (3) años, sin perjuicio del reajuste anual que para el efecto fije el Gobierno Nacional. Se exceptúa de lo anterior aquellos inmuebles en donde se hayan presentado modificaciones en las condiciones físicas o jurídicas o de uso del suelo o normativa del inmueble.

Artículo 9. Traslación de dominio por venta de inmuebles. En los casos de venta de bienes inmuebles del Estado, el título traslativo de dominio del bien a favor del comprador será el acto administrativo que para ello expida la Entidad que realice la venta.

La Superintendencia de Notariado y Registro y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos adoptarán los instrumentos conducentes para la creación del código registral y la especificación para inscribir el acto administrativo de transferencia de la propiedad con los efectos de acto de transferencia de dominio.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las Autoridades Catastrales estarán obligadas a reportar al Sistema de Información de Gestión de Activos-SIGA- o al que haga sus veces, las variaciones que presenten los inmuebles de las Entidades a las cuales hace relación esta ley.

Artículo 10. Asesoría y consultoría. Las Entidades administradoras de la gestión de bienes del Estado, las cuales tienen experiencia en la movilización de esta clase de activos, prestarán asesoría, consultoría y acompañamiento, de manera conjunta o individual, a las Entidades a las cuales aplica esta Ley, que así lo requieran;

quedando a cargo de estas últimas, la obligación de sufragar a las primeras los costos y gastos de los servicios y productos de la asesoría, consultoría y acompañamiento que éstas les preste, de acuerdo con precios del mercado.

Artículo 11. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

De los Honorables Congresistas,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Carrasquilla Barrera', with a large, stylized initial 'A'.

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA
Ministro de Hacienda y Crédito Público