



**PONENCIA PARA PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY No. 441/2020 (CÁMARA)
“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”**

Doctor

JOSÉ ÉLVER HERNÁNDEZ CASAS

Presidente Comisión Cuarta

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Bogotá, D.C.

Honorable Presidente:

Atendiendo la honrosa designación que se nos ha hecho y dentro del plazo de la prórroga concedida por la Mesa Directiva, presentamos a consideración el siguiente informe de ponencia para primer debate en Comisión Cuarta al Proyecto de Ley No. 441/2020 (Cámara) “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”, de origen gubernamental.

El informe de ponencia se rinde en los siguientes términos:

I. TRÁMITE.

El día ocho (8) de octubre de 2020, el Gobierno nacional, por medio del señor Ministro de Hacienda y Crédito Público, doctor Alberto Carrasquilla Barrera, radicó en la Secretaría General de la Honorable Cámara de Representantes el 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”, el cual fue publicado el 13 de octubre de 2020 en la Gaceta del Congreso No. 1102 de 2020.

Radicado el Proyecto de Ley en el Congreso de la República, se designaron como Ponentes a los Honorables Representantes a la Cámara, MODESTO ENRIQUE AGUILERA VIDES

(Coordinador Ponente), FELIPE ANDRÉS MUÑOZ DELGADO y MILENE JARAVA DÍAZ, pertenecientes a la Comisión Cuarta Constitucional de la Honorable Cámara de Representantes.

II. MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

El marco normativo de la gestión de los activos inmobiliarios tiene origen en el artículo 150, numeral 9, de la Constitución Política de Colombia, que faculta al Congreso para conceder, mediante ley, autorizaciones al Gobierno Nacional para celebrar contratos, negociar empréstitos y enajenar bienes nacionales.

Existen antecedentes legislativos que muestran un interés de tiempo atrás en gestionar adecuadamente los activos inmobiliarios. Así, el artículo 8 de la Ley 708 de 2001 estableció que los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional, sin vocación para la construcción de vivienda de interés social, que no se requieran para el desarrollo de sus funciones y no estuvieren dentro de los planes de enajenación onerosa que deberán tener las entidades, serían transferidos a título gratuito a otras entidades públicas conforme a sus necesidades, de acuerdo con el reglamento que expidiera el Gobierno Nacional. Se exceptuaron de esta previsión los inmuebles ocupados ilegalmente antes del 28 de julio de 1988 con vivienda de interés social, los cuales deberían ser cedidos a sus ocupantes, en virtud de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9 de 1989.

Otro ejemplo lo constituye la Ley 1105 de 2006, la cual estableció el procedimiento de liquidación de entidades públicas de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, permitiendo en su artículo 17 que los activos de las entidades en liquidación que no fueran adquiridos por otras entidades públicas, se enajenarán con criterio estrictamente comercial, es decir realizando una gestión inmobiliaria en condiciones de mercado.

Con la expedición del Decreto 4848 de 2007 se regularon en el artículo 4 del mismo, los procesos de enajenación onerosa de activos de las entidades en liquidación a la Central de Inversiones S.A. – CISA, que hasta ese momento se hicieron de manera gratuita.

En cuanto a la gestión de activos improductivos, el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 estableció que las entidades públicas del orden nacional deberían transferir a CISA, a título gratuito y mediante acto administrativo, los inmuebles de su propiedad que estuvieren saneados y que no requieran para el ejercicio de sus funciones.

Posteriormente el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015 dispuso que las entidades públicas del orden nacional deberían vender los inmuebles que no requieran para el ejercicio de sus funciones al colector de activos de la Nación, Central de Inversiones (CISA).

Ejemplos normativos recientes de gestión de activos inmobiliarios son los artículos 92 y 93 de la Ley 1955 de 2019, que establecen las reglas para la estructuración y ejecución de proyectos inmobiliarios por parte de la Agencia Nacional Inmobiliaria “Virgilio Barco Vargas” mediante contratos de fiducia mercantil, provenientes del intercambio u operación predial que realice la misma Agencia y la posibilidad en cabeza de esta misma agencia para desarrollar proyectos inmobiliarios mediante Asociaciones Público-Privadas o contratación de obras, de construcción de inmuebles destinados a entidades oficiales del orden nacional o territorial y a otros usos complementarios.

III. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.

La Ley 812 de 2003 “Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario” describió los principales programas de inversión a ejecutarse por parte del Gobierno Nacional durante la vigencia del plan, señalando que los mismos serían Seguridad Democrática, Crecimiento Económico Sostenible y Generación de Empleo, Construir Equidad Social, Proyectos de Inversión Regionales y Renovación de la Administración Pública.

Dentro de este último programa de inversión se propuso adelantar una renovación de la administración pública con base en 3 pilares, siendo el pertinente al tema que nos ocupa una nueva cultura de gestión de lo público, para lo cual se indicó que “(...) se incorporarán conceptos y prácticas de gerencia moderna para la gestión de las entidades públicas (...) y (...) se ejecutará un conjunto de reformas transversales que buscan solucionar los problemas estructurales del Estado, en materia de planeación, presupuesto, contratación pública, carrera administrativa, defensa judicial del Estado y **de manejo y gestión de activos públicos**. (...)”. (Resaltado y subraya fuera de texto).

Con fundamento en esto, el Departamento Nacional de Planeación, en adelante DNP, expidió el documento CONPES 3251 del 20 de octubre de 2003, en el que resaltó la necesidad de establecer un programa para la gestión eficiente de los activos inmobiliarios del Estado, PROGA. Sobre el particular, se indicó en dicho documento:

“(...) El programa tiene como objetivo el desarrollo de un sistema de gestión eficiente de activos públicos que maximice el retorno económico y social de los activos del Estado. De otro lado, la implantación del PROGA generará mejoría en la eficiencia y la eficacia de la gestión pública, dado que los recursos físicos de las entidades estatales serán proporcionales a sus necesidades, se eliminarán las erogaciones destinadas al mantenimiento de activos ociosos y los activos se emplearán en labores misionales.

Aunque el PROGA en el largo plazo debe abarcar el universo de activos públicos (ver anexo 1), el programa se enfocará inicialmente en los activos inmuebles de las entidades públicas de la rama ejecutiva del nivel nacional y del sector central.

Posteriormente, el PROGA evolucionará para incorporar en su espectro de gestión otro tipo de activos, así como entidades del nivel descentralizado y territorial. (...)

En el CONPES 3493 del 8 de octubre de 2007 denominado ESTRATEGIA PARA LA GESTIÓN DE ACTIVOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE CISA, el Gobierno Nacional destacó la importancia de dar continuidad e institucionalizar el Programa de Gestión de Activos Públicos (Proga), a través de la Central de Inversiones S.A., CISA, aprovechando su conocimiento en el manejo de activos.

En efecto, a través de la venta de los activos inmobiliarios de las entidades del orden nacional se busca solucionar varios problemas. El primero de ellos es liberar a las entidades de la carga administrativa que implica el adecuado mantenimiento y conservación de estos inmuebles ociosos, pues muchas veces por no tener una entidad especializada en este manejo o no haber el personal dedicado a esta función de administración en las entidades propietarias de estos inmuebles, se presentan en relación con los mismos problemas de invasiones, servidumbres, construcciones sin licencia, etc, que conllevan a que posteriormente deba hacerse un saneamiento legal, generándose sobrecostos para la entidad propietaria.

En segundo lugar está el enorme gasto económico que implica la conservación y mantenimiento de los inmuebles “ociosos”, no solo en su parte física sino a nivel fiscal, pues deben pagarse los impuestos y valorizaciones que se generen en relación con los mismos. Además, se evidencia aquí lo que podríamos llamar una “doble” pérdida para el Estado, pues fuera de los mayores gastos que deben hacerse en funcionamiento para su mantenimiento, estos activos no generan ningún beneficio para el Estado.

En tercer lugar al encargar a CISA al menos durante el primer año de la gestión de comercialización de estos inmuebles y al estar centralizada la información relacionada con los mismos, se pretende lograr una mayor eficiencia en la asignación de los activos públicos, de manera que las entidades con inmuebles cuya tenencia es innecesaria puedan transferirlos a aquellas entidades que no tengan inmuebles propios en los cuales establecerse para desarrollar su actividad misional.

Por último, es de conocimiento público la crisis social y económica en que está sumido nuestro país por la pandemia del covid 19. Pasado un año de una emergencia sanitaria continua, situación que se juntó con los paros, marchas, protestas y bloqueos a carreteras y puertos, los que por estos días cumplen un mes, podemos decir que hay una afectación general de todos los sectores de la economía, por lo que la venta gradual de estos activos contribuirá de forma importante a generar mayores recursos para hacerle frente a la grave crisis que hoy afecta a nuestro país.

En efecto, señala el Gobierno en su exposición de motivos que desde el año 2019 la Consejería para la Gestión y Cumplimiento de la Presidencia de la Republica con base en la información que reposa en el Sistema de Información de Gestión de Activos -SIGA- y 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 evaluados en 37.2 Billones de pesos (valor catastral), cuyo valor comercial debe actualizarse (...)".

La venta de estos activos inmobiliarios representa entonces una importante fuente de recursos que deben irse recaudando gradualmente en la medida en que se realicen los respectivos negocios, dinero que sin duda contribuirá para que el Gobierno Nacional pueda atender de mejor manera las grandes necesidades sociales que quejan a los distintos estamentos de la población colombiana.

Por eso, este proyecto tiene por objeto complementar el marco legal que le permita al Estado una gestión cada vez mas eficiente en la administración de los activos improductivos, supliendo las necesidades que en la práctica se vayan presentando, como por ejemplo la creación de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado – CESIE, como un órgano consultor permanente del Gobierno Nacional en este tema, cuyas recomendaciones y estrategias relacionadas con la venta de los inmuebles y la estructuración de proyectos inmobiliarios, brinden un impulso favorable que dinamice la gestión y comercialización de estos activos y permitan al Gobierno diseñar en este campo, políticas e instrucciones apegadas a criterios técnicos y financieros debidamente sustentados.

En efecto, como lo señala el Gobierno Nacional en la exposición de motivos del proyecto, la labor de esta comisión "(...) 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. (...)".

IV. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

En síntesis este proyecto de ley busca promover la comercialización de los inmuebles que no están siendo usados para cumplir con el objeto misional de las entidades del Estado y así racionalizar los recursos que se ven comprometidos en los mantenimientos y administración de inmuebles siempre garantizando de que se haga de la manera objetiva, idónea y expedita (artículo 1), bajo criterios claros que se deben tener en cuenta para saber cuándo un inmueble no es requerido para el ejercicio de las funciones de las referidas entidades (artículo 2), con reglas claras en cuanto a la creación de un órgano consultivo especializado en la materia como lo es la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE (artículos 3, 4, 5 y 6), estableciendo de igual manera que el Gobierno nacional definirá el precio base mínimo para la venta de los activos inmobiliarios objeto de

este proyecto de ley (artículo 7) , de igual manera se establecen reglas sobre los avalúos y valoraciones de los referidos bienes inmuebles (artículo 8), no menos importante se regula la traslación de dominio por venta de bienes inmuebles de las entidades objeto del proyecto de ley (artículo 9) y se le otorga la facultad 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 (artículo 10).

V. PLIEGO DE MODIFICACIONES.

Por las razones que se indican en cada uno de los apartes, hemos decidido proponer los siguientes ajustes al proyecto de ley.

Artículo 1. Este artículo establece que las entidades públicas del orden nacional deberán comercializar y vender los inmuebles de su propiedad, cuando no los requieran para el ejercicio de sus funciones, de manera total o parcial, gestión que deberá realizarse a través de CISA. Si transcurridos doce (12) meses para la labor de comercialización no se lleva a cabo la venta del inmueble, se permite a las entidades propietarias continuar con el proceso de venta con CISA o acudir a terceros especializados en la materia. En el caso de adelantarse el proceso a través de terceros, de naturaleza privada, estamos proponiendo que la comisión por la venta de estos inmuebles se fije en el uno por ciento del valor de la venta cuando la misma supere los cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000). Si el valor es menor podrá cobrarse la comisión del 3% sobre el valor de la venta si el inmueble está en el perímetro urbano y del 8% en predios rurales, de acuerdo con la costumbre mercantil de mayor aplicación en Colombia.

Por último se incluyen dentro de los inmuebles exceptuados en el párrafo primero los bienes inmuebles que amparen pasivos pensionales, para hacer claridad en los eventos de inmuebles que tengan tal destinación.

Artículo 4. Se incluye en el inciso primero que los integrantes de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliario del Estado –CESIE y sus firmas inmobiliarias no podrán participar en los negocios de comercialización de los inmuebles objeto de esta ley. En efecto, si cumplidos doce meses sin que CISA realice la comercialización de los inmuebles, las entidades públicas destinatarias del proyecto podrán encargar esta labor a terceros especializados en la materia, que no son otros que profesionales en asuntos inmobiliarios. Por tanto, los integrantes de esta comisión deben quedar por fuera de estos negocios ya que dada su participación en la misma, conocen información privilegiada o pueden haber dado recomendaciones que los ponga en ventaja respecto de otros participantes.

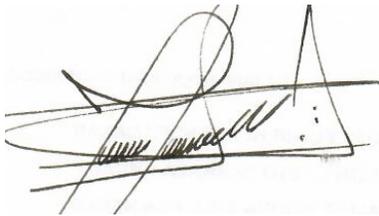
Así mismo en el párrafo 2 de este artículo proponemos que las entidades públicas del orden nacional que tengan por objeto administrar y comercializar inmuebles o gestionar proyectos de renovación urbana, tales como CISA, la Agencia Nacional Inmobiliaria “Virgilio Barco Vargas” y la SAE sean invitadas a las sesiones de la Comisión de Expertos del Sistema Inmobiliarios del Estado – CESIE.

TEXTO DEL PROYECTO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<p>Artículo 1. Movilización de activos inmobiliarios. A partir de la expedición de la presente ley, todas la 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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 1. Movilización de activos inmobiliarios. A partir de la expedición de la presente ley, todas la 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 y 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. <u>En el caso de terceros de naturaleza privada, la comisión por la venta de estos activos se fija el uno por ciento (1%) del valor de la venta cuando ésta supere los cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000). Si el valor de venta es menor podrá cobrarse la comisión del 3% sobre el valor de la venta de inmueble en perímetro urbano y del 8% cuando el inmueble sea rural.</u></p> <p>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 <u>y los bienes inmuebles que amparen pasivos pensionales.</u></p>

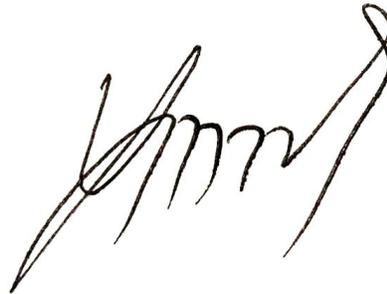
<p>Parágrafo 2º. Los recursos provenientes de la comercialización o venta, parcial o total, de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberán ser consignados a favor de la Nación en la cuenta que para tal efecto señale la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de 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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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. <u>Los integrantes de esta comisión y sus firmas inmobiliarias no podrán participar en los negocios de comercialización de los inmuebles objeto de esta ley.</u></p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 2º. <u>Deberán</u> ser invitadas 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, <u>tales como CISA, la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas y la SAE.</u></p>

VI. PROPOSICIÓN.

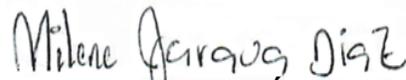
En consideración a todo lo expuesto y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5 de 1992, presentamos ponencia favorable modificaciones. En consecuencia, solicitamos a los miembros de la Comisión Cuarta de la Cámara de Representantes dar primer debate al Proyecto de Ley No. 441/2020 CÁMARA "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" con junto con el pliego de modificaciones y el texto definitivo que se adjuntan.



MODESTO ENRIQUE AGUILERA VIDES
Representante a la Cámara



FELIPE ANDRÉS MUÑOZ DELGADO
Representante a la Cámara



MILENE JARAVA DÍAZ
Representante a la Cámara

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NO. 441/2020
CÁMARA “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 la República de Colombia,

DECRETA

Artículo 1. Movilización de activos inmobiliarios. A partir de la expedición de la presente ley, todas la 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 y 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. En el caso de terceros de naturaleza privada, la comisión por la venta de estos activos se fija el uno por ciento (1%) del valor de la venta cuando ésta supere los cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000). Si el valor de venta es menor podrá cobrarse la comisión del 3% sobre el valor de la venta de inmueble en perímetro urbano y del 8% cuando el inmueble sea rural.

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 y los bienes inmuebles que amparen pasivos pensionales.

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. Los integrantes de esta comisión y sus firmas inmobiliarias no podrán participar en los negocios de comercialización de los inmuebles objeto de esta ley.

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. Deberán ser invitadas 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, tales como CISA, la Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco y la SAE.

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 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 exceptúan 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.

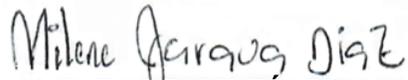
De los Honorables Representantes,



MODESTO ENRIQUE AGUILERA VIDES
Representante a la Cámara



FELIPE ANDRÉS MUÑOZ DELGADO
Representante a la Cámara



MILENE JARAVA DÍAZ
Representante a la Cámara