

DECRETO 4444 DE 2008
(Noviembre 25)

Diario Oficial No. 47.184 de 25 de noviembre de 2008

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

Por medio del cual se reglamenta parcialmente el literal e) del numeral 2 del artículo 2o de la Ley 1150 de 2007.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las consagradas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 2o de la Ley 1150 de 2007,

DECRETA:

TITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. *AMBITO DE APLICACIÓN.* El presente decreto regula la enajenación de bienes del Estado por parte de las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en desarrollo de lo previsto en el literal e) del numeral 2 del artículo 2o de la Ley 1150 de 2007, con excepción de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado de la Dirección Nacional de Estupeficientes, los cuales se enajenarán de conformidad con lo señalado en el Decreto 1170 de 2008.

Se exceptúan también de la aplicación del presente decreto, la enajenación de las acciones o bonos obligatoriamente convertibles en acciones de propiedad del Estado y, en general, su participación en el capital social de cualquier empresa de que trata la Ley 226 de 1995, así como la enajenación de bienes de la entidades en liquidación de que trata el Decreto 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006, las cuales se realizarán de acuerdo con las normas que las rigen.

ARTÍCULO 2o. *ENAJENACIÓN DE BIENES.* En los procesos de selección abreviada de enajenación de bienes, la entidad podrá hacer uso de los mecanismos que se consagran en el presente decreto, atendiendo a las normas de transparencia, selección objetiva y eficiencia. En todo caso, la convocatoria pública será regla general, y se aplicarán en lo pertinente las reglas del Título I del Decreto 2474 de 2008, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, sin perjuicio de las reglas especiales establecidas en el presente decreto.

La entidad podrá realizar directamente la enajenación, o contratar para ello a promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y

productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar. También podrá hacerlo a través de la sociedad Central de Inversiones CISA S. A., caso en el cual, se suscribirá el respectivo contrato interadministrativo.

PARÁGRAFO. Los bienes cuyo precio mínimo de venta sea inferior al 10% de la menor cuantía, serán enajenados por las entidades, directamente o a través de intermediario, de acuerdo con las condiciones del mercado, aplicando para ello el procedimiento que se haya establecido para tal efecto en su manual de contratación.

ARTÍCULO 3o. ESTUDIOS PREVIOS Y CONVOCATORIA. En la selección abreviada para la enajenación de bienes del Estado, los estudios y documentos previos deberán incluir, además de lo señalado en el artículo 3o del Decreto 2474 de 2008, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, el avalúo comercial del bien y el precio mínimo de venta, obtenido de conformidad con lo señalado en el presente decreto.

En el aviso de convocatoria pública, que se publica en el Secop, se deberán incluir adicionalmente los datos identificadores del bien y la indicación de las condiciones mínimas de la enajenación, así como el valor del avalúo comercial y el precio mínimo de venta, si fueren diferentes, este último, obtenido de acuerdo con las reglas señaladas para ello, sin perjuicio del contenido del pliego de condiciones.

Si se trata de bienes inmuebles en dicho aviso se señalará, por lo menos, el municipio o distrito donde se ubican, su localización exacta con indicación de su nomenclatura; tipo de inmueble; porcentaje de propiedad; número de folio de matrícula inmobiliaria; cédula catastral; uso del suelo; área del terreno y de la construcción en metros cuadrados; la existencia o no de gravámenes deudas o afectaciones de carácter jurídico, administrativo o técnico que limiten el goce al derecho de dominio; la existencia de contratos que afecten o limiten el uso; y la identificación del estado de ocupación del inmueble.

En el caso de bienes muebles en el aviso se señalará, cuando menos, el municipio o distrito donde se ubican; su localización exacta; el tipo de bien; la existencia o no de gravámenes o afectaciones de carácter jurídico, administrativo o técnico que limiten el goce al derecho de dominio; y la existencia de contratos que afecten o limiten su uso.

Si las condiciones de los bienes requieren el suministro de información adicional a la indicada en el presente artículo, se deberá publicar la misma en el aviso de convocatoria o la indicación del lugar en donde los interesados podrán obtenerla.

ARTÍCULO 4o. CONTENIDO DEL PLIEGO DE CONDICIONES. Además de lo señalado en el artículo 6o del Decreto 2474 de 2008 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, en el pliego de condiciones se indicarán las

demás condiciones particulares que deberán tener los posibles oferentes, con independencia del sistema de enajenación que se utilice.

Adicionalmente se determinarán los requisitos exigidos a las bancas de inversión, agentes inmobiliarios, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities, o cualquier otro intermediario en el comercio de bienes que se pretenda seleccionar, con el fin de realizar la enajenación por su intermedio.

Igualmente, se señalarán aspectos de la contratación tales como la forma de pago del precio, las formalidades para la suscripción del contrato de enajenación; tiempos y reglas de otorgamiento de la escritura pública y de realización del registro y las consecuencias de no hacerlo en el tiempo señalado en el pliego, entre otras.

PARÁGRAFO: La entidad o el intermediario vendedor solicitarán a cada oferente que declare por escrito sobre el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien.

ARTÍCULO 5o. PUBLICIDAD DEL PROCESO. El Secop será el mecanismo de publicidad de las actividades y asuntos propios del proceso de enajenación de bienes a que se refiere el presente decreto. Para tal efecto se aplicará lo establecido en el artículo 8o del Decreto 2474 de 2008, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

En el evento en que no esté disponible el Secop para estos efectos, la entidad publicará en su página web lo relacionado con la enajenación. En ambos casos la publicación deberá hacerse en la página web del promotor, banca de inversión, martillo, comisionista de bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities, la sociedad Central de Inversiones CISA S. A., o cualquier otro intermediario idóneo.

PARÁGRAFO. El listado de bienes a ser enajenados y la indicación del precio mínimo de venta de cada uno de ellos podrá ser publicado por la entidad y su intermediario en un diario de amplia circulación nacional.

TITULO II.

MECANISMOS DE ENAJENACION.

ARTÍCULO 6o. ENAJENACIÓN DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO.

La enajenación directa por oferta en sobre cerrado de los bienes por parte de las entidades públicas, se realizará siguiendo el procedimiento que se señala a continuación:

1. La entidad publicará en el Secop la convocatoria para la enajenación de los bienes que pretenda negociar de forma directa. Con el aviso de la convocatoria se publicará el proyecto de pliego de condiciones y la indicación del lugar en donde

pueden consultar los estudios y documentos previos. Se publicará igualmente el listado de bienes sometidos al proceso de enajenación.

2. Recibidas y respondidas las observaciones al proyecto de pliego de condiciones, la entidad expedirá el acto administrativo de apertura y lo publicará en el Secop junto con el pliego definitivo.

3. Una vez recibidas las ofertas, la entidad hará la verificación de los requisitos habilitantes de los oferentes, cuyo resultado será publicado en el Secop junto con el listado de los bienes sobre los cuales se recibieron propuestas.

4. En el lugar, día y hora señalados en el pliego de condiciones, en la audiencia convocada para tal efecto, se dará apertura a las ofertas económicas de los proponentes habilitados, y se informará la mejor oferta recibida en sobre cerrado, con el fin de permitir, por una sola vez, que los asistentes la mejoren.

5. Surtido este paso, la entidad adjudicará el bien al proponente que haya ofertado el mejor precio.

ARTÍCULO 7o. ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA.

Las entidades públicas podrán vender sus bienes a través del mecanismo de subasta pública, cuyas condiciones de realización deberán ser señaladas en el pliego de condiciones. En todo caso, para tales efectos se tendrá en cuenta:

1. La subasta se llevará a cabo con los oferentes habilitados de conformidad con el pliego de condiciones, de manera presencial o electrónica, en el día y hora señalados en el respectivo pliego.

2. El mayor precio ofrecido por los participantes habilitados en sus ofertas, será el valor inicial con el que comenzará la subasta.

3. El bien será adjudicado al participante que haya ofertado el mayor valor a pagar, si transcurrido el tiempo señalado en el pliego de condiciones no se logra una postura mejor.

El pliego de condiciones podrá señalar el número de posibles posturas que puede realizar cada uno de los participantes, así como un valor mínimo de mejora de las mismas, y los demás asuntos propios del procedimiento de subasta que sean pertinentes y aplicables, con base en las previsiones consagradas en el Decreto 2474 de 2008, para la subasta inversa.

ARTÍCULO 8o. ENAJENACIÓN A TRAVÉS DE PROMOTORES, BANQUEROS DE INVERSIÓN, MARTILLO, BOLSA DE BIENES Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS, AGROINDUSTRIALES O DE OTROS COMMODITIES U OTROS PROFESIONALES IDÓNEOS. Cuando se elija el mecanismo de enajenación a través de uno o varios promotores, banqueros de inversión, martillos, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities u otros profesionales idóneos, la venta siempre deberá realizarse a través de subasta pública, o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario.

Se exceptúa de esta regla la enajenación de los bienes a través de la sociedad Central de Inversiones S. A. - CISA, la cual aplicará sus métodos y procedimientos

para la realización de los bienes entregados para ello. El precio mínimo de venta será el señalado por la entidad, de conformidad con el presente decreto.

PARÁGRAFO 1o. A los intermediarios contratados por las entidades públicas para la enajenación de sus bienes les serán aplicables las causales de inhabilidad e incompatibilidad y el régimen de conflicto de interés consagrado en la ley. Central de Inversiones S. A. deberá adicionalmente tener en cuenta los principios del artículo 209 de la Constitución Política.

PARÁGRAFO 2o. Para el avalúo de los bienes, los intermediarios se servirán de evaluadores debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, RNA, quienes responderán solidariamente con aquellos.

ARTÍCULO 9o. REQUISITO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA O POSTURA.

Para participar en los procesos de enajenación de bienes del Estado, directamente o cuando la misma se realice a través de promotores, banqueros de inversión, martillo, bolsa de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities u otros profesionales idóneos, el oferente deberá consignar a favor de la entidad un valor no inferior al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, como requisito habilitante para participar en la puja y que se imputará al precio de ser el caso.

Al oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado dentro del término establecido en el respectivo pliego de condiciones, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos.

PARÁGRAFO 1o. Una vez recibida la oferta, el oferente no podrá retractarse y, en caso de hacerlo, o de incumplir las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá de pleno derecho el valor consignado que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la entidad reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.

PARÁGRAFO 2o. Previa manifestación expresa de su parte, un oferente podrá mantener el valor consignado para otro proceso de enajenación del mismo bien o de otros bienes de la misma entidad y participará siempre y cuando dicho valor corresponda al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta del bien en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

TITULO III.

DETERMINACION DEL AVALUO Y DEL PRECIO MINIMO DE VENTA DE LOS BIENES INMUEBLES.

ARTÍCULO 10. AVALÚO COMERCIAL. Para efectos de determinar el precio mínimo de venta de los bienes inmuebles de las entidades públicas, la entidad

deberá obtener el avalúo comercial de los mismos, el cual podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, bancas de inversión o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores.

El avalúo deberá tener una vigencia máxima de un año contado a partir de su expedición y encontrarse vigente al momento de determinar el precio mínimo de venta.

ARTÍCULO 11. PRECIO MÍNIMO DE VENTA. Una vez obtenido el avalúo comercial de que trata el artículo anterior, la entidad lo ajustará para obtener el precio mínimo de venta.

La entidad, al ajustar el avalúo comercial para establecer el precio mínimo de venta del bien inmueble, deberá tener en consideración las siguientes variables:

1. **Valor del avalúo:** Corresponde al valor arrojado por el avalúo comercial vigente.

2. **Ingresos:** Corresponden a cualquier tipo de recursos que perciba la entidad, proveniente del bien, tales como cánones de arrendamiento y rendimientos.

3. **Gastos:** Se refiere a la totalidad de los gastos en que incurre la entidad, dependiendo del tipo de bien, que se deriven de la titularidad, la comercialización, el saneamiento, el mantenimiento y la administración del mismo, tales como:

- Servicios públicos.
- Conservación, administración y vigilancia.
- Impuestos y gravámenes.
- Seguros.
- Gastos de promoción en ventas.
- Costos y gastos de saneamiento.
- Comisiones fiduciarias.
- Gastos de bodegaje.
- Deudas existentes.

4. **Tasa de descuento:** Es el porcentaje al cual se descuentan los flujos de caja futuros para traerlos al valor presente y poder con ello determinar un valor equivalente del activo y estará determinada en función de la DTF.

5. **Tiempo de comercialización:** Corresponde al tiempo que la entidad considera que tomará la comercialización de los activos con el fin de calcular los ingresos y egresos que se causarían durante el mismo.

6. **Factores que definen el tiempo de comercialización:** Los siguientes factores, entre otros, afectan el tiempo de comercialización del activo:

- Tipo de activo.
- Características particulares del activo.

- Comportamiento del mercado.
- Tiempo de permanencia del activo en el inventario de la entidad.
- Número de ofertas recibidas.
- Número de visitas recibidas.
- Tiempo de comercialización establecida por el evaluador.
- Estado jurídico del activo.

Dependiendo de estos factores, los activos se clasificarán como de alta, mediana y baja comercialización.

7. Estado de saneamiento de los activos: Para efecto de determinar el estado jurídico de los activos, se tendrá en cuenta, además, si el mismo está saneado.

a) **Activo saneado transferible:** Es el activo que no presenta ningún problema jurídico, administrativo o técnico, que se encuentra libre de deudas por cualquier concepto, así como aquel respecto del cual no exista ninguna afectación que impida su transferencia.

b) **Activo no saneado transferible:** Es el activo que presenta problemas jurídicos, técnicos o administrativos que limitan su uso, goce y disfrute, pero que no impiden su transferencia a favor de terceros.

8. Cálculo del Precio Mínimo de Venta (PMV): El precio mínimo de venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada.

La justificación de calcular esta relación es la de establecer el precio de referencia por el cual se puede enajenar el bien teniendo en cuenta el tiempo de comercialización y los costos en que incurre la entidad por ser la propietaria del activo.

TITULO IV.

DETERMINACION DEL AVALUO Y DEL PRECIO MINIMO DE VENTA DE BIENES MUEBLES.

ARTÍCULO 12. AVALÚO COMERCIAL. Para efectos de determinar el precio mínimo de venta de las aeronaves, motonaves y los vehículos de más de dos (2) ejes, la entidad deberá obtener un avalúo comercial, el cual será practicado por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrado en el Registro Nacional de Avaluadores, RNA.

Cuando se trate de otro tipo de bien mueble, se tendrá como precio mínimo de venta el resultante del estudio de las condiciones de mercado que para el efecto realice la propia entidad, teniendo en cuenta el valor registrado en los libros contables de la misma.

ARTÍCULO 13. PRECIO MÍNIMO DE VENTA. Una vez obtenido el avalúo comercial de que trata el artículo anterior, la entidad lo ajustará para obtener el precio mínimo de venta.

La entidad, al ajustar el avalúo comercial para establecer el precio mínimo de venta del bien mueble, deberá tener en consideración las siguientes variables:

1. **Valor del Avalúo:** Corresponde al valor arrojado por el avalúo comercial del mueble vigente.

2. **Ingresos:** Corresponden a cualquier tipo de recursos que perciba la entidad, proveniente del bien, tales como cánones de arrendamiento y rendimientos, de haberlos.

3. **Valor de depreciación esperada del bien mueble.**

4. **Gastos:** Se refiere a la totalidad de los gastos en que incurre la entidad, dependiendo del tipo de activo, la comercialización, el mantenimiento si hay lugar y la administración del mismo. Se tendrán en cuenta factores como:

- Conservación y vigilancia.
- Impuestos y gravámenes (Vehículos).
- Registro de propiedad (Vehículos).
- Seguros.
- Avalúos.
- Gastos de promoción en ventas (Ventas masivas de bienes muebles).
- Gastos de bodegaje.
- Gastos de transporte y embalaje.
- Reparaciones y mantenimiento.
- Gastos de Administración.

4. **Tasa de descuento:** Es el porcentaje al cual se descuentan los flujos de caja futuros para traerlos al valor presente y poder con ello determinar un valor equivalente del activo.

5. **Tiempo de comercialización:** Corresponde al tiempo estimado de comercialización del mueble, el cual depende, entre otros, del tipo de bien, sus características particulares y el comportamiento del mercado.

6. **Cálculo Precio Mínimo de Venta (PMV):** El Precio Mínimo de Venta se calcula como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos incluido el valor del avalúo del bien y el valor actualizado de los egresos a una tasa de descuento dada.

La justificación de calcular esta relación es la de establecer el precio de referencia por el cual se puede enajenar el bien teniendo en cuenta el tiempo de comercialización y los costos en que incurre la entidad por ser la propietaria del activo.

TITULO V.

REGLAS ESPECIALES PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

CAPITULO I.

PROMOTOR INMOBILIARIO, BANQUEROS DE INVERSIÓN, MARTILLO, BOLSA DE BIENES Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS, AGROINDUSTRIALES O DE OTROS COMMODITIES U OTROS PROFESIONALES IDÓNEOS.

ARTÍCULO 14. SELECCIÓN DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS, BANQUEROS DE INVERSIÓN, MARTILLO, COMISIONISTAS DE BOLSA DE BIENES Y PRODUCTOS AGROPECUARIOS, AGROINDUSTRIALES O DE OTROS COMMODITIES U OTROS PROFESIONALES IDÓNEOS. La entidad pública seleccionará a los promotores inmobiliarios, banqueros de inversión, martillo, o profesionales idóneos, que se encargarán de la enajenación de sus bienes, a través de la modalidad de selección abreviada de menor cuantía de que trata la Ley 1150 de 2007 y sus normas reglamentarias, salvo que se trate de comisionistas de la bolsa de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities, los cuales se seleccionarán de conformidad con las reglas señaladas para el efecto en el Decreto 2474 de 2008.

El pliego respectivo señalará las condiciones que la entidad haya establecido y se consideren necesarias para la correcta y adecuada selección del contratista, así como las del contrato a celebrar con este y, en todo caso, se deberán incluir en el mismo las condiciones y calidades de orden legal, financiero y técnico respectivas.

PARÁGRAFO. Cuando el precio mínimo de venta del bien a enajenar sea inferior al diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad enajenante, la selección del promotor inmobiliario, banquero de inversión, martillo, comisionistas de la bolsa de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities o profesional idóneo se hará por el procedimiento señalado en el manual de contratación de la misma para la mínima cuantía.

Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en relación con la sociedad Central de Inversiones S. A., CISA, en el inciso 2o del artículo 2o del presente decreto.

ARTÍCULO 15. OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del contrato que se suscriba con el promotor de inmuebles, banquero de inversión, martillo, comisionistas de la bolsa de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities o profesional idóneo, será la intermediación comercial tendiente al logro y perfeccionamiento de la venta, para lo cual el intermediario deberá efectuar acompañamiento al proceso de venta hasta el registro de la escritura de compraventa y la entrega física del inmueble, incluyendo la posibilidad de desempeñarse en calidad de mandatario para estos efectos; sin perjuicio de que el objeto contractual incluya la prestación de otros servicios por parte del contratista, que sean propios de su actividad, y relacionados con la enajenación de los bienes de la entidad.

ARTÍCULO 16. REMUNERACIÓN DEL INTERMEDIARIO. La remuneración del intermediario será objeto de ponderación en la evaluación de las ofertas para seleccionar el promotor inmobiliario, banquero de inversión o profesional idóneo.

CAPITULO II.

OTRAS DISPOSICIONES APLICABLES A LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.

ARTÍCULO 17. PLAN DE ENAJENACIÓN ONEROSA. La entidad pública deberá adoptar el plan de enajenación onerosa de conformidad con el Decreto 4695 de 2005 y las normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, antes de proceder a la enajenación de sus bienes inmuebles.

ARTÍCULO 18. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. El plazo para la firma de la escritura pública será hasta de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha de acreditación del pago total del precio de venta, en la Notaría de reparto correspondiente. En ningún caso se firmará escritura de venta antes del pago total del saldo, salvo cuando sea necesaria para la consecución del medio de pago a ser utilizado.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el oferente vaya a pagar el precio con un crédito, deberá acreditar dicha circunstancia el día de la subasta, mediante presentación de una carta compromiso de crédito preaprobado, otorgada por la respectiva entidad financiera.

PARÁGRAFO 2o. Sólo en el evento en que el comprador requiera, para el trámite del crédito o del retiro de cesantías, la suscripción de una promesa de compraventa, la entidad pública vendedora del bien realizará el mencionado documento.

PARÁGRAFO 3o. En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a ninguna de las partes, las mismas podrán de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública, mediante documento debidamente suscrito por las partes.

ARTÍCULO 19. GASTOS DE REGISTRO Y DERECHOS NOTARIALES. Todos los gastos por derechos notariales que se causen, incluidos los de fotocopias, autenticaciones e impuestos de la venta, así como los gastos por impuestos de registro, se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 20. ENTREGA MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE. La entrega material del inmueble será dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha del registro previa presentación del certificado de tradición y libertad, en donde este conste a nombre del comprador o adjudicatario.

La entidad señalará en el pliego de condiciones la posibilidad de entregar el inmueble a paz y salvo, por concepto de impuestos y contribuciones, deudas de

consumo o reinstalación de servicios públicos y administración inmobiliaria, hasta el día de la entrega real y material del mismo.

Las deudas que se generen con posterioridad al registro del bien serán asumidas por el comprador o adjudicatario.

Si el comprador tiene conocimiento de los pasivos derivados de impuestos y contribuciones, deudas de consumo o reinstalación de servicios públicos y administración inmobiliaria que recaigan sobre el inmueble, la entidad propietaria podrá enajenar el activo, previa aceptación de dichas condiciones por parte del comprador quien asumirá en su totalidad las deudas ocasionadas con anterioridad y posterioridad al acto de venta.

PARÁGRAFO 1o. Cuando la entidad propietaria enajene inmuebles con base en lo dispuesto en el artículo 24 del presente decreto, podrá adelantar la enajenación y entrega de los activos sin distinción de su estado en materia de impuestos y contribuciones, deudas de consumo o reinstalación de servicios públicos y administración inmobiliaria, toda vez que los mismos serán objeto de cálculo en el modelo de valoración que se adopte para la determinación del precio de compra y las estipulaciones señaladas en el contrato que se suscriba para el efecto.

PARÁGRAFO 2o. En el evento en que sobre el bien inmueble objeto de venta recaiga algún contrato de arrendamiento o comodato o usufructo, las entidades realizarán la cesión respectiva del contrato a favor del comprador, respetando los términos y condiciones pactadas con el arrendador, comodatario o usufructuario, así como las demás normas que apliquen sobre la materia.

TITULO VI.

REGLAS ESPECIALES PARA LA ENAJENACION DE BIENES MUEBLES.

ARTÍCULO 21. ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES A TÍTULO GRATUITO ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. Para efectos de la enajenación de bienes muebles, las entidades públicas realizarán un inventario de los bienes que ya no estén utilizando o necesitando, los cuales podrán ser ofrecidos inicialmente a título gratuito, a todas las entidades públicas de cualquier orden, mediante publicación en su página web del acto administrativo motivado que contenga el inventario.

La entidad interesada en la adquisición de estos bienes por enajenación a título gratuito, deberá manifestarlo por escrito dentro de los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de publicación del inventario. En dicha manifestación la entidad señalará la necesidad del bien para el cumplimiento de sus funciones y las razones que justifican la solicitud.

En el evento de existir dos o más manifestaciones de interés de diferentes entidades, por uno o varios bienes muebles, se entregará a aquella que hubiere manifestado primero su interés.

Designada la entidad a la cual se entregarán los bienes, se procederá a realizar un acta de entrega que suscribirán los representantes legales de las entidades involucradas y se entregarán materialmente los bienes muebles en un término no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de entrega.

Respecto de los bienes muebles sujetos a registro, se aplicarán las reglas contenidas en el presente decreto respecto de los bienes inmuebles.

ARTÍCULO 22. ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES A TÍTULO ONEROSO.

Para la enajenación de los bienes muebles, en caso de hacerse a través de promotores, banqueros de inversión, martillos, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities u otros profesionales idóneos, los mismos deberán tener como actividad comercial u objeto social la de promoción de enajenación especializada de bienes muebles, ya sea por su categoría, clase o naturaleza, o por la experiencia en manejo de venta masiva de bienes. Para la selección de los promotores, banqueros de inversión, martillos, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities u otros o profesionales idóneos, se tendrá en cuenta lo señalado en los artículos 14 y 16 del presente decreto.

Cuando se trate de bienes muebles sujetos a registro, se entenderá perfeccionada la venta una vez se haya surtido dicho trámite. Para aquellos que no se encuentren sometidos a registro la enajenación se perfeccionará con la entrega material.

En caso de que no sea posible la entrega material de algunos de los bienes muebles objeto de venta y esta situación sea aceptada por el oferente adjudicado, la entrega se surtirá con la suscripción del contrato de compraventa, en el cual deberá constar dicha situación.

ARTÍCULO 23. ENAJENACIÓN DE OTROS BIENES. Para la enajenación de otros bienes de propiedad de las entidades públicas a las que se les aplica el presente decreto, tales como cartera, cuentas por cobrar, fideicomisos de cartera, el precio mínimo de venta se determinará tomando en consideración como mínimo los siguientes parámetros:

1. La construcción del flujo de pagos de cada obligación, según las condiciones actuales del crédito y/o cuentas por cobrar.
2. La estimación de la tasa de descuento del flujo en función de la DTF, tomando en consideración los factores de riesgo inherentes al deudor y a la operación, que puedan afectar el pago normal de la obligación.
3. El cálculo del valor presente neto del flujo, adicionando a la tasa de descuento la prima de riesgo calculada.
4. Los gastos asociados a la cobranza de la cartera a futuro, las garantías asociadas a las obligaciones, edades de mora y prescripción de cobro.

5. El tiempo esperado para la recuperación de la cartera por recaudo directo o por vía judicial.

6. Las demás consideraciones universalmente aceptadas para este tipo de operaciones.

PARÁGRAFO. Se exceptúa de la aplicación de este decreto la enajenación de cartera tributaria.

ARTÍCULO 24. ENAJENACIÓN ONEROSA DE BIENES A CENTRAL DE INVERSIONES S. A., CISA. La entidad pública propietaria podrá enajenar los bienes de que trata el presente decreto a título oneroso a Central de Inversiones S. A., CISA, mediante contrato interadministrativo en el cual se estipularán las condiciones de venta.

El valor de transferencia a Central de Inversiones S. A., CISA, se acordará entre las partes, para lo cual aplicarán los modelos de valoración adoptados por la Junta Directiva de esta, de acuerdo con la naturaleza del bien. Para bienes inmuebles y muebles, el modelo de valoración de Central de Inversiones partirá del avalúo comercial cuya definición se encuentra contenida en los artículos 10 y 12 del presente decreto.

PARÁGRAFO. Mientras se desarrollan los procesos de enajenación o se perfecciona la transferencia de los bienes a Central de Inversiones S. A., la entidad pública enajenante podrá entregar en administración la totalidad o parte de sus bienes a Central de Inversiones S. A., CISA, para que esta se encargue de realizar todas las actividades propias de la administración, saneamiento, mantenimiento y recuperación de los bienes en contraprestación del reembolso de los gastos directos y de una comisión.

ARTÍCULO 25. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 25 de noviembre de 2008

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

OSCAR IVÁN ZULUAGA ESCOBAR.

La Directora del Departamento Nacional de Planeación,

CAROLINA RENTERÍA.