

DECRETO 1170 DE 2008

(abril 14)

Diario Oficial No. 46.960 de 14 de abril de 2008

Ministerio del Interior y de Justicia

Por medio del cual se reglamenta parcialmente el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en lo relacionado con la enajenación de bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, FRISCO.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y en especial las que le confiere el artículo 189 numeral 11 de la Constitución Política y el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el inciso cuarto del literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, el Consejo Nacional de Estupefacientes presentó las recomendaciones respecto de la reglamentación requerida para la enajenación de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO que será realizada por la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Que en los procesos de enajenación de los bienes del Estado se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo de los mismos se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva.

Que es conveniente contar con mecanismos ágiles para la venta de los bienes activos del FRISCO.

DECRETA:

CAPITULO I

Alcance y publicidad

Artículo 1°. *Objeto.* El presente decreto reglamenta parcialmente el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en lo relacionado con la enajenación de los bienes sobre los cuales se ha proferido decisión judicial ejecutoriada de extinción de dominio o comiso o recibido en dación en pago, que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, administrado por la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Los bienes objeto de venta deberán contar con la aprobación que para tal efecto imparta el Consejo el Consejo Nacional de Estupefacientes en virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 12 de la Ley 793 de 2002 y la relación de los mismos será publicada en la página web de la Dirección Nacional de Estupefacientes y del respectivo promotor.

Artículo 2°. *Publicidad del proceso de selección.* La Dirección Nacional de Estupefacientes será responsable de garantizar la publicidad a través del SECOP y de su página web del acto de apertura del proceso de selección de promotores para la enajenación de bienes, el aviso de invitación, los pliegos de condiciones, las aclaraciones que se presenten durante el proceso de selección y las respuestas a las mismas, las adendas al pliego de condiciones, el informe de evaluación, el acto de selección, el acto de declaratoria de desierto, el contrato, las adiciones, modificaciones o suspensiones y la información sobre las sanciones ejecutoriadas que se profieran en el curso de la ejecución contractual o con posterioridad a esta, el acta de liquidación de mutuo acuerdo, o el acto administrativo de liquidación unilateral.

La publicidad de los procedimientos asociados con la enajenación de los bienes se hará a través de la página web de la Dirección Nacional de Estupefacientes y del respectivo promotor.

CAPITULO II

Selección del promotor para venta de bienes

Artículo 3°. *Selección del promotor.* La Dirección Nacional de Estupefacientes realizará la enajenación de los bienes del FRISCO a través de promotores, personas jurídicas individualmente consideradas o mediante la integración de un consorcio o unión temporal integrados por personas jurídicas.

Para el caso de bienes inmuebles, los promotores inmobiliarios son sociedades inmobiliarias que deberán estar afiliadas a una lonja de propiedad raíz. Este requisito deberá ser cumplido por todos y cada uno de los miembros de los consorcios o uniones temporales.

Los promotores para los demás bienes deberán acreditar experiencia relevante y suficiente, acorde con la naturaleza de los bienes a enajenar.

Para la selección de los promotores se aplicarán los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa, observando los principios del artículo 209 de la Constitución Política, así como las siguientes reglas:

3.1. Apertura del proceso de selección. El jefe de la entidad o su delegado, mediante acto administrativo de carácter general, ordenará de manera motivada la apertura del proceso de selección de promotores para integrar el registro calificado. El acto administrativo de que trata el presente artículo y el trámite de apertura observarán las reglas establecidas en el Decreto 066 de 2008 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan en lo que le fuere aplicable.

3.2. Invitación Pública. La Dirección Nacional de Estupefacientes a través de aviso que se publicará en la página web de la entidad y en un diario de amplia circulación nacional efectuará invitación para seleccionar los promotores que conformarán los registros calificados de profesionales para la enajenación de bienes.

El aviso contendrá la información necesaria para dar a conocer el objeto a contratar y el lugar físico o electrónico donde puede consultarse el proyecto de pliego de condiciones.

La Dirección Nacional de Estupefacientes establecerá mediante acto administrativo los diferentes registros calificados de promotores, de acuerdo la naturaleza y características de los bienes.

3.3. Criterios de evaluación. Para la evaluación técnica de la propuesta, la Dirección Nacional de Estupefacientes tendrá en cuenta como criterio técnico de evaluación la experiencia específica del proponente directamente relacionada con la venta y avalúo de bienes para los cuales se pretende conformar el respectivo registro calificado.

3.4. Procedimiento para la selección de promotores. El procedimiento para la selección de promotores será el siguiente:

3.4.1. La publicación del pliego de condiciones se efectuará en la página web de la Dirección Nacional de Estupefacientes y en ellos se establecerán las condiciones de orden jurídico, financiero y técnico que deberán cumplir los interesados en conformar tales registros, de acuerdo con la naturaleza de los bienes objeto de venta así como los criterios técnicos de evaluación de las propuestas. En todo caso, la remuneración del promotor no será criterio de evaluación, por cuanto la determinará la Dirección Nacional de Estupefacientes de conformidad con lo establecido en el presente decreto. En los pliegos de condiciones se determinará el número de promotores a seleccionar para integrar el registro calificado.

3.4.2. El pliego de condiciones señalará el término para presentar propuestas, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días hábiles.

3.4.3. Vencido el término para la presentación de propuestas, la entidad verificará las condiciones de orden jurídico, financiero y técnico exigidas en el pliego de condiciones. Verificado el cumplimiento de las mismas, la entidad procederá a la evaluación de los criterios técnicos contenidos en la propuesta en los términos establecidos en el artículo 4° del presente decreto, y seleccionará, en forma motivada, a los oferentes que hayan presentado las ofertas más favorables para la entidad para integrar el registro.

3.5. Declaratoria de desierto. En caso de que no se presente ninguna propuesta, dentro del término previsto, o ninguna cumpla con las condiciones de orden jurídico, financiero o técnico, de acuerdo con los criterios señalados en el pliego de condiciones, la entidad declarará desierto el proceso. En este caso, el Director Nacional de Estupefacientes podrá iniciar un nuevo proceso en los términos del presente decreto.

Artículo 4°. *Evaluación de las propuestas.* Para la evaluación de las propuestas presentadas para conformar el registro calificado de promotores, el Director Nacional de Estupefacientes o su delegado designará un comité asesor evaluador, conformado por un número plural e impar de servidores públicos o particulares contratados para el efecto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 del Decreto 066 de 2008, que deberá realizar dicha labor de manera objetiva, ciñéndose exclusivamente a las reglas contenidas en el pliego de condiciones.

El comité asesor evaluador estará sujeto a las inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de intereses legales y recomendará al jefe de la entidad o su delegado el sentido de la decisión a adoptar de conformidad con la evaluación efectuada.

El carácter asesor del comité no lo exime de la responsabilidad del ejercicio de la labor encomendada. En el evento en el cual el jefe de la entidad o su delegado no acoja la recomendación efectuada por el comité evaluador, deberá justificarlo en el acto administrativo con el que culmine el proceso.

Las ofertas más favorables serán aquellas que habiendo cumplido con las condiciones jurídicas, financieras y técnicas presenten la mejor calidad técnica, de acuerdo con los criterios señalados en el pliego de condiciones.

Los bienes para venta se asignarán proporcionalmente a los promotores que hayan sido seleccionados para integrar el registro calificado, en la cantidad y oportunidad que la Dirección Nacional de Estupefacientes considere procedente, conforme a criterios de transparencia, equidad y objetividad. El resultado de la evaluación no implica que la entidad esté obligada a asignar bienes a los seleccionados en un número o tiempo específico.

El registro de promotores tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de su conformación. Antes del vencimiento del término, la entidad deberá proceder a adelantar el procedimiento de selección para la conformación del nuevo registro. El registro podrá ser adicionado antes de su vencimiento cuando las necesidades del servicio así lo ameriten.

Artículo 5°. *Contratación Directa.* La Dirección Nacional de Estupefacientes podrá celebrar contratos interadministrativos con entidades de naturaleza pública cuyo objeto permita la venta de bienes por cuenta de terceros. Para tal efecto, no se realizará invitación pública para la selección del promotor.

Artículo 6°. *Remuneración del Promotor.* El porcentaje de la comisión a pagar por la promoción y enajenación de cada bien será determinado por la Dirección Nacional de Estupefacientes de conformidad con las condiciones del mercado para la gestión a realizar de acuerdo con la naturaleza de cada bien. El porcentaje de comisión será fijo e incluye todos los valores en que incurra el promotor por concepto de publicidad, garantías, transporte, IVA y demás que sean necesarios para la promoción y enajenación de los bienes. En todo caso el jefe de la entidad será el responsable por la determinación de los porcentajes de comisión que serán determinados mediante acto administrativo.

Artículo 7°. *Selección de evaluadores y bancas de inversión para la enajenación de establecimientos de comercio.* La Dirección Nacional de Estupefacientes seleccionará los promotores con experiencia profesional en valoración y banca de inversión para la enajenación de establecimientos de comercio, que tengan como objeto realizar procesos de valoración económica, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

La Dirección Nacional de Estupefacientes formulará invitación pública a los interesados a fin de integrar un registro calificado conformado por Promotores de tipo A y tipo B.

Los promotores de tipo A serán aquellos que puedan atender valoraciones y proyectos de banca de inversión correspondientes a pequeños y medianos establecimientos de comercio, y los de tipo B serán aquellos que puedan atender valorizaciones y proyectos de banca de inversión correspondientes a grandes establecimientos de comercio. Los criterios para determinar si se requiere contratar un promotor tipo A o tipo B, serán definidos por la Dirección Nacional de Estupefacientes según el bien objeto de venta.

Los promotores tipo A y B realizarán el proceso de valoración económica de los establecimientos de comercio, prestarán servicios de banca de inversión, entendida esta como la asesoría y estructuración financiera de proyectos integrales para la venta de establecimientos de comercio y procederán a la enajenación de los mismos.

La estructuración integral de proyectos de venta comprende el conjunto de actividades y estudios que deben realizarse para determinar el mejor esquema bajo el cual un proyecto de venta de establecimientos de comercio se pueda llevar a cabo de manera amplia y transparente, bajo criterios técnicos, financieros, legales, institucionales y operacionales.

Los interesados en conformar el registro calificado de promotores con experiencia profesional en valoración y banca de inversión, deberán cumplir las condiciones de orden jurídico, financiero, técnico y económico que determine la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Para cada proceso de venta de un establecimiento de comercio, la Dirección Nacional de Estupefacientes invitará a presentar propuesta técnica y económica a las personas que integran dicho registro calificado y escogerá la más favorable para la entidad de acuerdo con los criterios establecidos en la invitación.

Conforme a las condiciones particulares de cada negocio, la Dirección Nacional de Estupefacientes determinará la remuneración del promotor siguiendo las reglas del artículo 6° del presente decreto, a través de dos factores: un costo fijo y una comisión de éxito, la cual será descontada del producto de la venta.

CAPITULO III

Enajenación de bienes

Artículo 8°. *Avalúos*. Los promotores contratarán el avalúo comercial de los inmuebles, con evaluadores debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores.

Los evaluadores para los bienes muebles deberán acreditar su experticia y experiencia en el ramo respectivo.

En todo caso, el promotor que contrate el avalúo será responsable solidariamente con el evaluador por cualquier tipo de reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que pudiere presentarse con ocasión del avalúo, situación que deberá constar en el respectivo contrato. No obstante, la Dirección Nacional de Estupefacientes se reserva el derecho de solicitar la revisión de tales avalúos.

Parágrafo 1°. Previo a la enajenación, los bienes deberán contar con el avalúo comercial, y en el caso de los inmuebles deberán contar también con el avalúo catastral.

Parágrafo 2°. Los avalúos no se pagarán como un porcentaje del valor del bien avaluado, sino por volumen y lugar de ubicación de los bienes.

Artículo 9°. *Precio base de enajenación de bienes.* Los bienes a enajenar tendrán un precio base mínimo que será determinado mediante la metodología que resulte de aplicar al avalúo comercial, variables tales como gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos, servicios públicos y mantenimiento, ingresos del bien, tasa de descuento de la comercialización, y categorización de los bienes según su grado de comercialización, alta, media o baja; el estado jurídico del bien.

Las variables y la metodología de aplicación de dichas variables serán las adoptadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

En el caso de los bienes inmuebles, el valor base de venta en ningún caso será inferior al avalúo catastral.

Artículo 10. *Mecanismos de Enajenación de los Bienes.* Los promotores podrán enajenar los bienes asignados, a través de los mecanismos de venta directa en sobre cerrado o subasta pública. En cualquiera de los mecanismos utilizados, el promotor deberá suministrar a los interesados aquella información que resulte relevante para determinar el valor de la oferta, tales como las condiciones particulares del bien, relacionadas con el estado de conservación, la existencia de contratos, o estado de tenencia u ocupación a cualquier título.

Adicionalmente, la Dirección Nacional de Estupefacientes podrá efectuar directamente y sin promotor la enajenación de bienes en común y pro indiviso, la enajenación de bienes con remanentes a favor del FRISCO y la enajenación de bienes a entidades públicas.

En todo caso, el proceso de enajenación deberá garantizar la transparencia, eficiencia y selección objetiva.

Artículo 11. *Venta directa en sobre cerrado.* El interesado en adquirir un bien, podrá presentar ante el respectivo promotor su oferta de compra en sobre cerrado. Recibido el primer sobre contentivo de una oferta, el promotor procederá a dar publicidad de este hecho a través de su página web y la de la Dirección Nacional de Estupefacientes y la publicación de un aviso en un diario de amplia circulación nacional, indicando, el avalúo comercial, el precio base, el término máximo para recibir nuevas ofertas, la fecha, lugar y hora en que se llevará a cabo la audiencia pública de apertura de sobres y adjudicación.

En la página web de la entidad y del promotor se publicará adicionalmente el valor catastral cuando aplique y las obligaciones pendientes que corren a cargo del comprador, si las hubiere.

Vencido el término para presentar ofertas, el promotor se abstendrá de recibir nuevas ofertas y citará a todos los oferentes para que concurran a la audiencia pública en el lugar, día y hora señalados en el aviso.

Convocados los participantes a la audiencia pública, el promotor procederá en presencia de los asistentes a la apertura de los sobres que contienen las ofertas y dará lectura al contenido de cada una de ellas. A continuación informará a los presentes que disponen de un tiempo máximo para consignar en sobre cerrado una segunda y definitiva oferta. Vencido este lapso, el promotor abrirá dichos sobres, leerá su contenido y proclamará el nombre del interesado que ofreció el mejor precio.

Si no hubiere otra oferta en un término de diez (10) días calendario a partir de la fecha de publicación del aviso en el diario de amplia circulación nacional, se celebrará la venta con ese único oferente.

El promotor dejará constancia mediante acta, de la celebración de dicha audiencia y lo ocurrido en la misma.

La oferta directa presume la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la misma y la reglamentación contenida en el presente decreto y las demás que estime la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Las ofertas en sobre cerrado de que trata este artículo deberán tramitarse en el “Formulario de oferta”, que para tal efecto deberá suministrar el promotor directamente o través de su página web.

Artículo 12. *Venta a través de subasta pública.* Una subasta es una puja dinámica efectuada presencial o electrónicamente, mediante el incremento sucesivo de precios durante un tiempo determinado.

El promotor publicará en un diario de amplia circulación nacional un aviso que contenga, el lugar, fecha y hora en la que se llevará a cabo la audiencia pública en la que se realizará la subasta y las demás condiciones básicas para acceder a la misma.

El aviso informará que los inmuebles objeto de venta a través del mecanismo de subasta pública estarán publicados en la página web del promotor y de la Dirección Nacional de Estupefacientes, indicando, al menos el avalúo comercial, el precio base, el valor catastral cuando aplique y las obligaciones pendientes que corren a cargo del comprador, si las hubiere.

Entre la publicación del aviso y la celebración de la audiencia para la subasta pública, deberán transcurrir no menos de quince (15) días calendario.

La subasta podrá tener una de las siguientes modalidades:

a) Subasta electrónica, caso en el cual la misma tendrá lugar en línea a través del uso de recursos tecnológicos;

b) Subasta presencial. En este caso los lances de presentación de las propuestas durante esta se harán con la presencia física de los proponentes y por escrito.

Las subastas podrán tener lugar por ítems o por lotes, entendidos estos como un conjunto de bienes agrupados con el fin de ser vendidos como un todo. En este último caso los bienes se adjudicarán a quien presente el mayor precio consolidado.

12.1. Normas comunes al procedimiento de subasta

El reglamento de la subasta determinará los márgenes mínimos de mejora de ofertas por debajo de los cuales los lances no serán aceptables. En consecuencia, sólo serán válidos los lances que superen este margen, salvo que se trate del primer lance de cada proponente, el cual se tendrá en cuenta aunque no haya lances posteriores.

Si en la subasta se presentare una sola oferta, se celebrará la venta con ese único oferente.

12.2. Procedimiento de la subasta electrónica

A la subasta se dará inicio en la fecha y hora fijadas en el aviso de invitación y se utilizarán los mecanismos de seguridad establecidos por la Dirección Nacional de Estupefacientes, para el intercambio de mensaje de datos.

El precio de arranque de la subasta electrónica será el mayor de las ofertas iniciales de precio, que en ningún caso será inferior al precio base de venta.

Los interesados presentarán sus lances de precio, usando para el efecto las herramientas tecnológicas y los medios de seguridad definidos en el reglamento de la subasta.

Si en el curso de una subasta dos o más proponentes presentan una postura del mismo valor, se registrará únicamente la que haya sido enviada cronológicamente en primer lugar.

Conforme avanza la subasta el proponente será informado por parte del sistema o del operador tecnológico que brinda servicios de subasta, de la recepción de su lance y la confirmación de su valor, así como si su propuesta se ubica en primer lugar o, de no ser así, del orden en que se encuentra, sin perjuicio de la confidencialidad que se mantendrá sobre la identidad de los proponentes.

Si en el curso de una subasta electrónica se presentaren fallas técnicas imputables al responsable de la operación tecnológica de la subasta, que impidan que los proponentes envíen sus propuestas, la subasta será cancelada y deberá reiniciarse el proceso. Sin embargo, la subasta deberá continuar si la entidad pierde conexión con el responsable a cargo de la operación tecnológica de la subasta, siempre que los proponentes puedan seguir enviando sus propuestas normalmente.

Si por causas imputables al proponente o a su proveedor de servicio de Internet, aquel pierde conexión con el operador tecnológico de la subasta, no se cancelará la subasta y se entenderá que el proveedor desconectado ha desistido de participar en la misma, salvo que logre volver a conectarse antes de la terminación del evento.

En la subasta electrónica, el promotor deberá asegurar que el registro de los lances válidos de precios se produzca automáticamente, sin que haya lugar a una intervención directa de su parte.

La entidad deberá contar con al menos una línea telefónica abierta de disponibilidad exclusiva para el certamen que prestará auxilio técnico a lo largo de la subasta para informar a los proponentes sobre aspectos relacionados con el curso de la misma.

Si el promotor cuenta con la plataforma tecnológica para la realización de subastas electrónicas podrá hacerlas por sí mismo, de lo contrario podrá contratar su realización a través del SECOP o de terceros.

12.3. Procedimiento de la subasta presencial

La subasta presencial la adelantará el promotor en audiencia pública bajo las siguientes reglas:

Reunidos los interesados en la audiencia de la subasta pública, el promotor procederá a la apertura formal de la misma, iniciando la puja partiendo del precio base, hasta lograr la mejor oferta.

A los proponentes se les distribuirán sobres y formularios para la presentación de sus lances. En dichos formularios se deberá consignar únicamente el precio ofertado por el proponente o la expresión clara e inequívoca de que no se hará ningún lance de mejora de precios.

El promotor adoptará las medidas necesarias para garantizar que los participantes no se comuniquen entre sí durante la audiencia de la subasta pública. En caso de detectarse acuerdos entre los participantes, la subasta será suspendida y se deberá iniciar de nuevo todo el proceso de venta.

El promotor abrirá los sobres con las ofertas iniciales de precio, registrará los lances válidos y se ordenarán ascendentemente. Con base en este orden, se dará a conocer en la audiencia únicamente el mayor precio ofertado.

Se otorgará a los proponentes un término común, señalado en el reglamento de la subasta, para hacer un lance que mejore la mayor de las ofertas iniciales de precio a que se refiere el inciso anterior.

Los proponentes harán su lance utilizando los sobres y los formularios suministrados. Un funcionario de la entidad o del promotor recogerá los sobres cerrados de todos los participantes.

Los proponentes que no presentaron un lance válido no podrán seguir presentándolos durante la subasta.

Los promotores repetirán el procedimiento descrito, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ningún lance que mejore el mayor precio ofertado en la ronda anterior.

Una vez adjudicado el bien o el lote de bienes, se hará público el resultado del certamen incluyendo la identidad de los proponentes.

En caso de existir empate, se desempatará por medio de sorteo.

Artículo 13. *Consignación previa.* Para presentar ofertas de enajenación directa en sobre cerrado o participar en subasta pública, el oferente debe consignar el veinte por ciento (20%) del precio base del bien a favor de la Dirección Nacional de Estupefacientes en la cuenta que la entidad determine. Dicha suma se tendrá como arras confirmatorias penales, imputables al precio, y se perderán en caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta.

Al oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado, dentro del término establecido en las condiciones de enajenación, venta directa en sobre cerrado o subasta pública, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

Un oferente podrá mantener la consignación obligatoria para participar en la oferta de otros bienes siempre y cuando dicho valor corresponda por lo menos al veinte por ciento (20%) del precio base del bien en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

Artículo 14. *Oferta.* Podrán presentar oferta de compra de bienes a través de los mecanismos de venta directa en sobre cerrado o de subasta pública, las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, directamente por el interesado o por medio de un

apoderado. Así mismo pueden presentar oferta las entidades fiduciarias que representen un encargo fiduciario o un patrimonio autónomo debidamente constituidos, sin el requisito de informar quiénes son sus fideicomitentes o beneficiarios. La fiduciaria será responsable del debido conocimiento del cliente conforme al artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

El postor deberá presentar con el formato de oferta:

14.1 La autorización para consultar sus datos ante las autoridades que la Dirección Nacional de Estupefacientes considere pertinentes, salvo que la oferta se presente a través de fiduciarias.

14.2 Certificación juramentada en la que conste el origen lícito de los fondos con los cuales adquirirá el bien.

14.3 La consignación del veinte por ciento (20%) del precio base, valor que se constituye como arras confirmatorias penales.

Las condiciones generales de la oferta deberán ser publicadas en las páginas web de la Dirección Nacional de Estupefacientes y del promotor y este deberá incluirlas en el formato de oferta, para conocimiento y firma de los interesados.

Una vez recibida la oferta por el promotor, en caso de venta directa en sobre cerrado o en pública subasta, el oferente no podrá retractarse, y en caso de hacerlo, perderá de pleno derecho el valor consignado, que se entiende como arras confirmatorias penales imputables al precio de enajenación.

Artículo 15. *Obligaciones anteriores a la fecha de incautación.* En el evento de que el bien objeto de venta tenga obligaciones pendientes, causadas con anterioridad a la fecha de su incautación, el comprador asumirá en adición al valor de la venta, el monto de dichas obligaciones hasta la fecha de su pago.

Es obligación de los promotores informar a los interesados la existencia de las obligaciones pendientes que correrán por cuenta del comprador.

Artículo 16. *Enunciación del mejor postor, aprobación y promesa de compraventa.* La venta de bienes estará sujeta a la aprobación del comprador por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes. Para tal efecto, el promotor informará a la entidad el resultado de la audiencia pública celebrada y los datos del mejor postor, dentro del término que la entidad indique. La Dirección Nacional de Estupefacientes comunicará la decisión correspondiente al promotor y este al comprador, a la mayor brevedad posible.

La Dirección Nacional de Estupefacientes improbará al oferente del bien, de acuerdo con el resultado de las consultas realizadas ante las autoridades que estime necesarias. En consecuencia, el oferente con la sola presentación de su oferta, acepta esta condición y renuncia a cualquier reclamación relacionada con la facultad discrecional de la Dirección Nacional de Estupefacientes. De todo lo anterior, el promotor deberá informar a los potenciales oferentes.

El comprador deberá suscribir la promesa de compraventa, si fuere el caso, so pena de perder las arras confirmatorias penales, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la comunicación de la Dirección Nacional de Estupefacientes en la que se informa la aprobación de la venta. Si el comprador manifiesta que el pago será de contado, y este efectivamente se verifica dentro de los diez (10) días siguientes a la aprobación de compra, la solemnización de la venta se hará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al pago de la totalidad del saldo del precio.

Si el proponente seleccionado, sin justa causa, se abstuviere de suscribir el contrato de venta quedará inhabilitado para contratar con el Estado por un término de cinco (5) años, de conformidad con el literal e) del numeral 1 del artículo 8° de la Ley 80 de 1993.

Artículo 17. *Forma de pago del precio de enajenación y escrituración.* El pago del saldo no excederá de tres (3) meses, contados a partir de la firma de la promesa de compraventa, salvo que exista autorización previa del Director Nacional de Estupefacientes cuando se acredite justa causa que amerite la prórroga.

En ningún caso se firmará escritura o documento de venta antes del pago total del saldo, salvo cuando este se pague con un crédito o un leasing, aprobado por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, circunstancia que deberá acreditarse dentro del plazo máximo de tres meses a partir de la firma de la promesa de compraventa. Los plazos, condiciones y lugar de suscripción de la escritura pública y de entrega del bien serán determinados por la Dirección Nacional de Estupefacientes.

El bien objeto de venta, se entregará al comprador en el estado físico y jurídico en el que se encuentre y este será el responsable de iniciar las acciones extrajudiciales o judiciales

tendientes a la recuperación del mismo. En ningún caso la Dirección Nacional de Estupefacientes incurrirá en gastos de adecuación o reparación.

Artículo 18. *Bienes en común y pro indiviso.* Cuando se declare la extinción del derecho de dominio, o se declare el comiso, sobre una cuota parte de un bien dicho porcentaje se ofrecerá antes de la venta directa en sobre cerrado o subasta pública al comunero o comuneros. El precio base de venta será el valor del avalúo comercial.

En la oferta se deberá indicar el precio de la cuota objeto de venta, el plazo para el pago y la advertencia de asumir que no existe interés en adquirir la cuota parte si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta. Si no se recibe respuesta dentro del término señalado, se procederá a la enajenación de la cuota parte conforme al presente decreto.

En el evento en que la comunidad recaiga sobre varios bienes con identidad de comunero, la Dirección Nacional de Estupefacientes podrá terminar la comunidad que recae sobre los bienes. Para tal efecto, podrá compensar con el comunero la cuota parte de los bienes con base en el avalúo de los mismos.

Artículo 19. *Remanentes del FRISCO sobre bienes.* Cuando en la sentencia se reconozca a un acreedor como tercero de buena fe exento de culpa y declarado la extinción del derecho de dominio o decretado el comiso definitivo a favor del FRISCO únicamente sobre los remanentes de un bien, este se podrá ofrecer en primer término a dicho tercero, quien tendrá la opción de aceptarlo en pago por el valor del avalúo comercial, para la satisfacción de la obligación, en los términos establecidos en la sentencia. De existir excedente, este se deberá pagar a favor del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, FRISCO, antes de la escrituración del bien.

En la oferta al tercero se deberá indicar el avalúo comercial del bien, que el mismo se ofrece en dación en pago y la advertencia de asumir que no existe interés en dicha forma de pago si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta, en cuyo caso se procederá a la venta como se indica en el presente decreto.

Parágrafo. En ningún caso la Dirección Nacional de Estupefacientes estará obligada a pagar un valor superior al avalúo comercial o al producto de la venta del bien, previa deducción de los gastos que esta implique y el pago de las obligaciones propias del bien.

Artículo 20. *Bienes con extinción de dominio o comiso, ubicados en la jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.* Los bienes ubicados en la jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, deberán ser vendidos de conformidad con los mecanismos establecidos en el presente decreto y el producto neto de la venta debe ser destinado para la financiación de programas de inversión social en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, de conformidad con las normas legales y presupuestales, previa inscripción de los proyectos respectivos ante el Departamento Nacional de Planeación y aprobación por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

Excepcionalmente, el Consejo Nacional de Estupefacientes podrá asignarlos de manera definitiva, a entidades públicas dentro de esa jurisdicción para fines de inversión social.

Los ingresos derivados de la enajenación de bienes ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, teniendo en cuenta el régimen legal específico para la destinación de los recursos de bienes ubicados en dicho departamento, deberán ser identificados y contabilizados de manera independiente de los ingresos derivados de la venta de los demás bienes del FRISCO, para efecto del reconocimiento de los costos o gastos que impliquen su avalúo, saneamiento, promoción, venta y comisión.

Artículo 21. *Venta Directa a Entidades Públicas.* La Dirección Nacional de Estupefacientes podrá realizar venta directa de bienes, sin acudir al promotor, siempre que el comprador interesado sea una entidad pública o entidad territorial de cualquier orden y para tales efectos el precio de venta será como mínimo el precio base determinado según el presente decreto. De igual forma, se procederá cuando se trate de oferta de compra de áreas o predios presentada por una entidad pública, cuando los bienes sean requeridos por motivos de utilidad pública o interés social de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, de conformidad con el avalúo contenido en la oferta presentada por la entidad que pretende adquirir.

Aprobada la venta directa por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes, la entidad adquirente deberá suscribir promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes y pagar como mínimo el 20% del precio establecido con la firma de la promesa de compraventa. El plazo para el pago del saldo no excederá al cierre de la vigencia fiscal siguiente.

Artículo 22. *Mecanismo de extinción de obligaciones.* La Dirección Nacional de Estupefacientes y/o los promotores seleccionados, podrán promover ante las entidades territoriales, la DIAN y otros acreedores, mecanismos de extinción de obligaciones por concepto de impuestos prediales, valorización, inversiones, mejoras u otras obligaciones,

que pesan sobre los bienes objeto de venta, previa verificación y soporte por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Artículo 23. *Enajenación de sustancias químicas.* La Dirección Nacional de Estupefacientes realizará directamente la enajenación de sustancias químicas controladas y no controladas mediante invitación a través de la página web de la entidad o mediante el procedimiento que adopte para tal efecto.

Artículo 24. *Enajenación de bienes que constituyen patrimonio cultural con valor artístico.* Para la venta de bienes muebles de esta naturaleza, se deberá contar con el concepto previo del Ministerio de Cultura, a fin de identificar aquellos declarados como Bienes Muebles de Interés Cultural o que sean susceptibles de ser declarados.

Quedan fuera de esta transacción los bienes arqueológicos, por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. En caso de encontrarse estos bienes, deberán entregarse al Instituto Colombiano de Antropología e Historia.

Con este concepto y, de conformidad con las normas aplicables, se realizará la venta bajo los mecanismos de enajenación y selección de promotores establecidos en el presente decreto.

Artículo 25. *Enajenación de establecimientos de comercio.* Para la enajenación de los establecimientos de comercio, el promotor seleccionado realizará su labor en dos fases.

En la primera fase, efectuará la valoración del establecimiento de comercio objeto de enajenación, teniendo para ello en cuenta aspectos tales como los criterios financieros, técnicos, los avalúos de los bienes, rentabilidad del negocio, historial de ingresos y pasivos existentes.

En la segunda fase, una vez valorado el bien procederá a estructurar el proceso de venta mediante proyecto que deberá ser presentado para aprobación al Director Nacional de Estupefacientes.

Surtida la aprobación, el promotor deberá proceder a realizar la enajenación del establecimiento de comercio.

Cualquiera que fuere el proyecto de venta, este deberá ser abierto al público a fin de permitir el acceso de los potenciales compradores y garantizar la libre concurrencia y el mejor precio dentro de las condiciones de mercado fijadas en el proyecto.

Artículo 26. *Enajenación de activos de sociedades en liquidación.* La venta de los activos de sociedades en liquidación respecto a las cuales el FRISCO es titular del ciento por ciento del capital social, se hará por el liquidador de conformidad con los mecanismos que rigen la venta de los bienes del FRISCO establecidos en el presente decreto. El precio de venta de los bienes será determinado de conformidad con el presente decreto.

Artículo 27. *Enajenación de acciones, derechos, cuotas o partes de interés social.* Por haber sido adquiridos en virtud de la Ley y en acatamiento de decisión judicial debidamente ejecutoriada, la Dirección Nacional de Estupefacientes podrá enajenar las acciones, derechos, cuotas o partes de interés social en entidades de naturaleza civil o comercial respecto de las cuales se haya decretado total o parcialmente la extinción del derecho de dominio cuyo titular sea el FRISCO, conforme las reglas contenidas en el estatuto social y las normas de derecho privado. En los demás aspectos aplicará lo dispuesto en el presente decreto.

CAPITULO IV

Disposiciones generales

Artículo 28. *Pago de los costos y gastos de venta.* El pago de los costos y gastos administrativos, jurídicos y financieros que implique la venta de los bienes, tales como saneamiento por deudas de impuestos, tasas o contribuciones, administración inmobiliaria, servicios públicos, mantenimiento, cerramiento, vigilancia, seguros, embargos, valores reconocidos a terceros en la sentencia, bodegaje, depósito, las publicaciones necesarias para el proceso de comercialización, avalúos, así como la comisión de venta, serán sufragados con el producto de la enajenación de los bienes del FRISCO.

Artículo 29. *Aspectos no regulados.* Los procedimientos internos y aquellos que conduzcan al cumplimiento de los fines estatales perseguidos mediante la enajenación de bienes que formen parte del FRISCO, que no se encuentren señalados en la ley o en el presente decreto, serán determinados por el Director Nacional de Estupefacientes mediante acto administrativo.

Artículo 30. *Régimen de inhabilidades e incompatibilidades.* Para todos los efectos de que trata el presente decreto, aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

Artículo 31. *Régimen de transición.* Los contratos, los procedimientos de selección y de enajenación en curso a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, continuarán sujetos a las normas vigentes en el momento de su celebración o iniciación.

Artículo 32. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en Bogotá, D. C., a 14 de abril de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro del Interior y de Justicia,

Carlos Holguín Sardi.