



Instructivo que debe seguir la Dirección Nacional de Estupefacientes para la enajenación y administración de activos y demás bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO).

De conformidad con el artículo 75º de la Ley 998 de 2005, la administración y enajenación de los activos y demás bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO, que se desarrolle en virtud del presente instructivo se registrá por las normas de derecho privado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la Ley 785 de 2002 por la cual se dictan disposiciones relacionadas con la administración de los bienes afectados con medidas cautelares con fines de comiso y medidas cautelares con fines de extinción de dominio, los procesos de selección de los contratistas se rigen por el Código Civil y el Código de Comercio.

En virtud de lo anterior, no aplican las reglas de contratación contenidas en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

CAPITULO I 3

ENAJENACION DE BIENES CON EXTINCIÓN DE DOMINIO O COMISO 3

A. BIENES INMUEBLES 3

1.	BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.....	3
2.	CONTRATACIÓN DE LA PROMOCIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES³	
2.1.	PRESELECCIÓN DEL PROMOTOR.	3
2.2.	INVITACIÓN PARA LA PRESELECCIÓN DEL PROMOTOR.	3
2.3.	CALIDADES Y CONDICIONES DEL PROMOTOR.....	3
2.3.1.	De Orden Legal.....	4
2.3.2.	De Orden Financiero.....	4
2.3.3.	De Orden Técnico	4
2.3.3.1.	Organización y Estructura	4
2.3.4.	Forma Asociativa.	5
2.4.	GARANTÍAS.....	5
2.5.	TÉRMINO DE VALIDEZ DE LA PROPUESTA.	5
2.6.	EVALUACIÓN DE LA PRESELECCIÓN.	5
2.6.1.	Experiencia del proponente y del personal mínimo requerido.	5
2.6.2.	Capacidad de orden Financiero.....	5
2.6.3.	Capacidad de orden Técnico.	6
2.7.	PUBLICACIÓN DE RESULTADOS.	6
2.8.	DECLARATORIA DE NO PRESELECCIÓN DE PROMOTORES.	6
2.9.	SELECCIÓN DEL PROMOTOR	6
2.9.1.	Invitación para Selección del Promotor.....	6
2.9.2.	Adjudicación.	6
2.9.3.	Garantías.	6
2.9.4.	Contrato.....	6
2.9.5.	Mandato con representación.....	6
3.	REQUISITOS DE LA OFERTA DEL PROMOTOR.....	7
4.	GESTIÓN DEL PROMOTOR.	7
5.	REMUNERACIÓN DEL PROMOTOR.....	8
6.	MECANISMO DE PAGO.....	8
7.	AVALÚOS COMERCIALES.....	9
8.	ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES	9
8.1.	DETERMINACIÓN DEL VALOR BASE DE VENTA.	9
8.1.1.	Metodología para determinar el Valor Base de la Venta..	9
8.1.2.	Cálculo.....	11

8.1.3.	Obligaciones tributarias anteriores a la fecha de incautación.	12
8.1.4.	Publicidad.	12
9.	MECANISMOS DE ENAJENACIÓN.	12
9.1.	ENAJENACIÓN DIRECTA.....	12
9.2.	ENAJENACIÓN A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA.	13
9.4.	RÉGIMEN GENERAL DE LA OFERTA DE LOS INTERESADOS EN BIENES INMUEBLES.....	13
9.5.	IMPUESTOS.	14
9.6	MECANISMO DE EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES. (<i>MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 0009 DE 2007</i>). 14	14
9.7	FORMA DE PAGO DEL PRECIO DE ENAJENACIÓN.	14
9.8	ESCRITURA PÚBLICA. (<i>MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 0009 DE 2007</i>).....	14
9.9	ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.	15
9.10	EXCEPCIONES AL PROCESO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES.	15
9.10.1	INMUEBLES EN COMÚN Y PRO INDIVISO.	15
9.10.2	REMANENTES DEL FRISCO SOBRE INMUEBLES.....	16
9.10.2.1	VALOR BASE DE VENTA.....	16
9.10.2.2	OBLIGACIONES PENDIENTES DEL INMUEBLE.	16
9.10.3	BIENES CON DESTINACIÓN PROVISIONAL, DEPÓSITO PROVISIONAL O ARRENDAMIENTO A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO.....	16
9.10.4	BIENES CON EXTINCIÓN DE DOMINIO O COMISO, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.	17
9.11	PERMUTA.....	17
9.12	OTROS MECANISMOS DE ENAJENACIÓN.	17

B. BIENES MUEBLES..... 18

1.	BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN.....	18
2.	CONTRATACIÓN DE LA PROMOCIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES (<i>MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No 016 DE 2007</i>).....	18
2.1.	SELECCIÓN DEL PROMOTOR	18
2.1.1.	INVITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL PROMOTOR (<i>MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 0009 DE 2007</i>).....	18
2.1.2.	Adjudicación.....	19
2.1.3.	Garantías.	19
2.1.4.	Mandato Con representación.	19
2.1.5.	Contrato.	19
3.	CALIDADES DEL PROMOTOR.....	19
3.1.	DE ORDEN LEGAL.....	19
3.2.	DE ORDEN FINANCIERO.	20
3.3.	DE ORDEN TÉCNICO	20
3.4.	FORMA ASOCIATIVA.....	20
4.	REQUISITOS DE LA OFERTA DEL PROMOTOR.....	21
5.	GESTIÓN DEL PROMOTOR.	21
6.	REMUNERACIÓN DEL PROMOTOR	22
7.	MECANISMO DE PAGO.....	22
8.	AVALÚOS COMERCIALES	23
9.	ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES.....	23
9.1.	DETERMINACIÓN DEL VALOR BASE DE VENTA.	23
9.1.1.	Metodología para determinar el Valor Base de Venta	23
9.1.2.	Cálculo.....	25
9.1.3.	Obligaciones Tributarias Pendientes.	25
9.1.4.	Publicidad.	25
10.	MECANISMOS DE ENAJENACIÓN.	25
10.1.	ENAJENACIÓN DIRECTA.	25
10.2.	ENAJENACIÓN A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA.....	26
10.3.	CONSIGNACIÓN PREVIA PARA OFERTA DIRECTA O HACER POSTURA EN PÚBLICA SUBASTA. 26	26
10.4.	RÉGIMEN GENERAL DE LA OFERTA DE LOS INTERESADOS EN BIENES MUEBLES.....	27
10.5.	IMPUESTOS.....	27
11.	EXCEPCIONES AL PROCESO DE ENAJENACIONES DE BIENES MUEBLES.	28
11.1.1.	Sustancias químicas.	28
11.1.2.	Obras de Arte.....	28

11.1.3.	Bienes muebles en común y pro indiviso.....	28
11.1.4.	Remanentes del FRISCO sobre bienes muebles.....	29
11.1.5.	Bienes muebles con destinación provisional a entidades oficiales.....	30
11.1.6.	Bienes muebles con destinación provisional, depósito provisional o arrendamiento a entidades sin ánimo de lucro.....	30
11.1.7.	Bienes con extinción de dominio o comiso, ubicados en la jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.....	30

C. SOCIEDADES..... 30

1.	LIQUIDACIÓN. (MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 0009 DE 2007).	30
2.	REMUNERACIÓN.....	31
3.	ENAJENACIÓN DE SOCIEDADES, ACCIONES, CUOTAS O PARTES DE INTERÉS SOCIAL, PARTICIPACIONES EN EQUIPOS DEPORTIVOS, OTRO TIPO DE PARTICIPACIONES, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O UNIDADES PRODUCTIVAS.....	31

CAPITULO II..... 32

ENAJENACION DE BIENES INCAUTADOS 32

1.	BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN	32
-----------	---	-----------

CAPITULO III..... 33

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INCAUTADOS 33

1.	FASES DE LA ADMINISTRACION DE BIENES	33
1.1.	DILIGENCIA DE INCAUTACIÓN Y PUESTA A DISPOSICIÓN DEL BIEN A LA D.N.E. POR LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.....	33
1.1.1.	Inmuebles Urbanos.....	33
1.1.2.	Inmuebles Rurales.	34
1.1.3.	Sociedades.....	34
1.1.4.	Vehículos.....	34
1.1.5.	Motonaves y aeronaves.....	34
1.1.6.	Sustancias.....	34
1.1.7.	Dineros.....	34
1.1.8.	Bienes Muebles (Arte-Otros).....	34
1.2.	INGRESO DE BIENES A FARO	34
1.3.	ADOPCIÓN DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN, SEGÚN LA NATURALEZA DEL BIEN INCAUTADO. 35	
1.3.1.	Contratación.....	35
1.3.2.	Designación directa de depositarios provisionales.....	35
1.3.3.	Venta de bienes muebles, fungibles o consumibles que amenacen deterioro. 35	
1.3.4.	Destinación Provisional.	35
2.	ADMINISTRACION DE BIENES	36
2.1.	BIENES URBANOS.....	36
2.1.1.	Administración a través de Lonjas de Propiedad Raíz.....	36
2.1.2.	Parámetros para la designación de los depositarios provisionales.....	36
2.2.	BIENES RURALES.....	37
2.3.	SOCIEDADES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO.....	37
2.4.	VEHÍCULOS.....	37
2.5.	AERONAVES Y MOTONAVES	38
2.6.	SUSTANCIAS	38
2.7.	DINERO, ARTE Y OTROS.....	39
2.7.1.	Dineros.....	39
2.7.2.	Arte.....	39

CAPITULO I

ENAJENACION DE BIENES CON EXTINCIÓN DE DOMINIO O COMISO

A. BIENES INMUEBLES

1. Bienes objeto de enajenación

Todos aquellos bienes inmuebles sobre los cuales se ha proferido decisión judicial ejecutoriada de extinción de dominio o comiso, registrados como activos del FRISCO, salvo que la ley prevea una destinación específica o que el CNE disponga la asignación definitiva de un bien para los fines previstos en la ley, o el uso, destinación temporal de un bien, según lo establecido en el Reglamento Interno del FRISCO. (Resolución N° 027 de 2004, del CNE)

El inventario de bienes objeto de enajenación se publicará en la página web de la D.N.E., www.D.N.E.gov.co, en la página web del promotor y a través de un medio idóneo cuando la D.N.E. así lo determine. El inventario se mantendrá actualizado permanentemente.

La D.N.E. deberá adicionar la relación publicada con la invitación inicial a medida que ingresen nuevos bienes activos al FRISCO, o suprimir bienes de la misma, de conformidad con las decisiones que adopte el CNE respecto a determinados bienes.

2. Contratación de la promoción para la enajenación de bienes inmuebles

La D.N.E., seleccionará y contratará una o varias personas jurídicas, legalmente constituidas en Colombia, individualmente consideradas o en formas asociativas no constitutivas de persona jurídica, ya sea en consorcio o unión temporal, con experiencia profesional en el sector inmobiliario, para que estructure mecanismos masivos de enajenación de bienes inmuebles, urbanos y rurales, en todo el territorio nacional, que incluya el estudio jurídico, avalúo catastral – de los bienes que no cuentan con el -, promoción, comercialización, aplique la metodología de descuentos, elabore la documentación necesaria para solemnizar los negocios entre las partes y gestione el recaudo y administración de los recursos, de conformidad con el presente instructivo.

2.1. Preselección Del Promotor.

La D.N.E. deberá invitar a ofrecer para conformar una lista de elegibles y seleccionar uno o varios promotores para la enajenación de bienes inmuebles a nivel nacional, que deberán cumplir con todas y cada una de las calidades que se señalan para ser promotor.

2.2. Invitación para la Preselección del Promotor.

La invitación a ofrecer propuestas para preseleccionar el promotor se dará a conocer mediante un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional. Las calidades y condiciones legales, financieras y técnicas para el promotor serán publicadas en la página web de la D.N.E.

2.3. Calidades y Condiciones del Promotor.

El promotor deberá cumplir las calidades de orden legal, financiero y técnico que se determinan a continuación, y las demás que exija la D.N.E., acreditadas, evaluadas, verificadas y calificadas de conformidad con los términos de referencia que se publicarán para la invitación:

2.3.1. De Orden Legal

- Ser persona jurídica legalmente constituida con domicilio en Colombia, individualmente considerada, o en formas asociativas no constitutivas de persona jurídica mediante la integración de un consorcio o unión temporal.
- Las personas jurídicas deberán ser constituidas por lo menos con tres (3) años de anterioridad a la fecha de apertura de la invitación y acreditar una duración mínima de tres (3) años contados a partir del cierre de la convocatoria.
- El objeto social deberá ser afín con la actividad de la promoción para la enajenación de bienes inmuebles y estar afiliadas a una lonja de propiedad raíz.
- Acreditar el cumplimiento de los deberes de comerciante contemplados en el artículo 19 del Código de Comercio.
- Relacionar los administradores y los socios mayoritarios en las personas jurídicas por acciones y los administradores y socios en las demás sociedades, principales y suplentes, aportando copia del documento de identidad y del certificado de antecedentes judiciales que expide el Departamento Administrativo de Seguridad – DAS, para cada uno de ellos.
- Acreditar experiencia mínima de tres (3) años cumplidos en la fecha de presentación de la oferta, en actividades relacionadas específicamente con la promoción y enajenación de bienes inmuebles, y conocimiento de valoración de finca raíz.
- Manifestar bajo la gravedad de juramento no hallarse incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución Política o la ley.

2.3.2. De Orden Financiero.

El oferente deberá presentar estados financieros básicos comparativos de los dos últimos ejercicios, (Balance y estado de resultados) firmado por el Contador y/o Revisor Fiscal. La D.N.E. determinará las condiciones financieras que se exigirían en los términos de referencia.

Se anexará copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios del Contador y/o Revisor Fiscal, expedido por la Junta Central de Contadores, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario.

2.3.3. De Orden Técnico

2.3.3.1. Organización y Estructura

- La propuesta debe indicar y anexar certificaciones de experiencia y referencias comerciales
- Infraestructura, equipos de oficina, comunicación, software, acceso a Internet, correo electrónico y archivo, disponibles para la ejecución del contrato.
- Número y perfil de su planta de personal
- Informar el nombre de la persona natural responsable de la ejecución del proyecto para la promoción y acreditar para tal persona como mínimo las siguientes condiciones:
 - Formación académica y profesional en las áreas afines con el objeto de la convocatoria, tales como administración de empresas, derecho, economía, contaduría, entre otras.
 - Especialización en áreas afines o experiencia demostrada superior a 18 meses en actividades mercantiles, desempeñadas en los siguientes cargos:
 - Representante legal, cargos directivos o de nivel ejecutivo en empresas, los cuales deberán ser acreditados de conformidad con los términos de la invitación.
 - Experiencia en el sector inmobiliario

- No estar incurso en ninguna de las causales de incompatibilidad e inhabilidad, señaladas en la Constitución Política y en la Ley.
- Cumplir los demás requisitos de orden legal, financiero y técnico que se determinen en los términos de la invitación.

2.3.4. Forma Asociativa.

En el evento en que el oferente sea una forma asociativa no constitutiva de persona jurídica:

- Cada uno de los integrantes debe cumplir los requisitos señalados para una persona jurídica individualmente considerada.
- Se debe anexar a la oferta copia del acuerdo suscrito por los asociados que señale las reglas básicas de las relaciones, obligaciones y responsabilidades entre ellos.
- Los asociados deberán designar una persona que para todos los efectos representará la forma asociativa no constitutiva de persona jurídica.
- El representante de la forma asociativa deberá acreditar las mismas condiciones que el director del proyecto de un proponente individual.

2.4. Garantías.

Para la invitación a ofrecer para la preselección del promotor se deberá exigir garantía de seriedad de la propuesta.

2.5. Término de validez de la propuesta.

La propuesta deberá tener una validez mínimo de cuarenta y cinco (45) días calendario. .

2.6. Evaluación de la preselección.

La preselección será evaluada por un comité designado por el Director Nacional de Estupefacientes teniendo en cuenta los criterios de orden legal, financiero y técnico establecidos en el presente instructivo y los demás que determine la D.N.E..

2.6.1. Experiencia del proponente y del personal mínimo requerido.

Se calificará por puntaje de acuerdo con los criterios que defina la D.N.E. en los términos de referencia. Si la propuesta no cumple con los requerimientos mínimos de experiencia exigidos será rechazada.

La evaluación se efectuará con base en la información suministrada en el Formato que para tal efecto diseñará la D.N.E., y será necesario anexar certificaciones de los trabajos relacionados con el objeto de la invitación. La experiencia acreditada únicamente será tenida en cuenta para enajenación masiva y/o institucional de bienes inmuebles, a nivel nacional o internacional.

Si el proponente es un Consorcio o Unión Temporal, su experiencia se contabilizará como la sumatoria de los contratos acreditados por cada uno de los integrantes.

Si el proponente es un Consorcio o Unión Temporal, la experiencia de cada integrante será tenida en cuenta si su participación es igual o superior al 30% en el Consorcio o Unión Temporal.

Se entiende como experiencia del proponente, los contratos de enajenación masiva y/o institucional iniciados y terminados dentro de los tres (3) años anteriores a la fecha de cierre de la convocatoria de preselección, para lo cual deberá presentar copia de los contratos como medio de acreditación de la experiencia.

2.6.2. Capacidad de orden Financiero.

Se calificará por puntaje de acuerdo con los índices que defina la D.N.E. en los términos de referencia.

2.6.3. Capacidad de orden Técnico.

Se calificará por puntaje de acuerdo con los criterios que defina la D.N.E. en los términos de referencia

2.7. Publicación de resultados.

Los resultados de la evaluación del comité para la preselección de promotores se publicarán en la página web de la D.N.E. Sin embargo, dichos resultados no implican que la D.N.E. esté obligada a solicitar la presentación de ofertas a los preseleccionados.

2.8. Declaratoria de no preselección de promotores.

La D.N.E. declarará no seleccionado ningún proponente en las siguientes hipótesis:

- Cuando no se presente propuesta alguna.
- Cuando ninguna de la propuestas presentadas se ajusten a los términos de referencia.

La invitación a ofrecer y los documentos que se produzcan en desarrollo de la misma por la D.N.E., no implican la realización de una propuesta por parte de esta, ni crean obligación de contratar con quien la presente.

2.9. Selección del Promotor

2.9.1. Invitación para Selección del Promotor.

La D.N.E. invitará al promotor o promotores seleccionados, de acuerdo con los términos de referencia, a ofrecer el plan de ventas, para lograr la enajenación masiva de bienes inmuebles en todo el territorio nacional, y preste apoyo a la Entidad y a los clientes durante todo el proceso, de acuerdo con los parámetros que se establecen en el presente instructivo.

La invitación al o los promotores seleccionados para presentar ofertas se hará mediante publicación en la página web de la Entidad por un término no inferior a diez (10) días calendario y deberá establecer las fechas de apertura y cierre, recepción de ofertas, solicitud de aclaraciones, respuesta de aclaraciones, evaluación y adjudicación, así como los criterios de evaluación y calificación de las ofertas, sin perjuicio de que los plazos iniciales puedan ser prorrogados antes de su vencimiento por necesidad o conveniencia de la D.N.E.

2.9.2. Adjudicación.

La adjudicación del contrato se hará en audiencia pública

En el evento de presentarse un solo oferente y su oferta resultare elegible y conveniente, el contrato podrá ser adjudicado, dejando constancia de este hecho en el acta respectiva.

2.9.3. Garantías.

Para la selección del contratista y la celebración de los contratos se deberán exigir las garantías de seriedad de la oferta y de cumplimiento del contrato.

2.9.4. Contrato.

El contrato se celebrará por un período de dos años, sin perjuicio de las causales de terminación legales y contractuales, pero se podrá prorrogar hasta por un término igual, previa confirmación por parte de la D.N.E. del cumplimiento cabal de las obligaciones contractuales, lo cual deberá sustentarse ante el CNE de manera oportuna.

2.9.5. Mandato con representación.

El o los promotores seleccionados realizarán su gestión en el proceso de enajenación, en calidad de mandatarios con representación con las facultades que para el efecto le otorgue la D.N.E.

3. Requisitos de la Oferta del Promotor.

La oferta del promotor deberá contener además de los requisitos de orden legal, económico y técnico exigidos en el instructivo y en los términos de referencia, los siguientes:

- 3.1.** El plan de acción con el cronograma de actividades a desarrollar.
- 3.2.** El presupuesto para dar cumplimiento a los objetivos del contrato. (plan de promoción y publicidad de los inmuebles).
- 3.3.** El porcentaje de comisión para cada bien, que en ningún caso será superior al siete por ciento (7%) del valor de la venta.

4. Gestión del Promotor.

La gestión y asesoría del promotor comprende por lo menos los siguientes aspectos:

- 4.1.** Adelantar el plan de acción y de promoción de los inmuebles, de acuerdo con el cronograma y presupuesto que se presente con la oferta.
- 4.2.** Contratar el avalúo comercial de los inmuebles. No obstante, la D.N.E. se reserva el derecho de solicitar la revisión de los avalúos.
- 4.3.** Adelantar el proceso de venta de los bienes que determine la D.N.E., según la aprobación del CNE, desde su promoción y publicidad hasta la entrega del inmueble.
- 4.4.** Verificar las deudas existentes respecto de cada inmueble especialmente por concepto de impuestos, administración inmobiliaria, servicios públicos, embargos, valores reconocidos a terceros en la sentencia, etc.
- 4.5.** Sanear los inmuebles en la medida en que se reciban ofertas directas o se presenten posturas en las subastas públicas.
- 4.6.** Promocionar los inmuebles respetando el precio base de éstos, determinado con fundamento en el avalúo comercial y según los parámetros definidos en el presente instructivo.
- 4.7.** Proveer la información requerida a los compradores potenciales.
- 4.8.** Coordinar y atender las visitas a los inmuebles.
- 4.9.** Calificar la capacidad financiera de los compradores potenciales para asegurar la viabilidad de las ofertas.
- 4.10.** Evaluar y comunicar a la D.N.E. los resultados de las ofertas.
- 4.11.** Preparar y suscribir los documentos propios del negocio, de conformidad con la ley y las condiciones establecidas.
- 4.12.** Propender por el cierre exitoso de la negociación.
- 4.13.** Entregar el inmueble
- 4.14.** Constituir un encargo fiduciario u otro mecanismo de recaudo y administración de los recursos, vigilado por la Superintendencia Financiera para el manejo de los recursos provenientes de la enajenación.
- 4.15.** Realizar el seguimiento, evaluación y control de la gestión para tomar de manera oportuna las acciones correctivas o gestionar lo pertinente para lograr los objetivos propuestos.
- 4.16.** Elaborar un manual de procedimientos que regule las ofertas, las relaciones con los oferentes y los compradores, que deberá ser aprobado por la D.N.E.
- 4.17.** Mantener actualizada la base de datos de los bienes.
- 4.18.** Presentar informes de gestión en la forma que establezca el contrato.
- 4.19.** Establecer un comité inmobiliario para vigilar la ejecución del contrato y vigilar el cumplimiento de sus instrucciones.
- 4.20.** Vigilar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por el comité.
- 4.21.** Las demás que defina la D.N.E. para la adecuada ejecución del contrato.

5. Remuneración Del Promotor

5.1. El porcentaje de comisión a pagar por la promoción y enajenación de cada inmueble será máximo del siete por ciento (7%) del valor de venta efectivamente recaudado, porcentaje que incluye todos los valores en que incurra el promotor por concepto de publicidad, transporte y demás que sean necesarios para la promoción de los bienes.

5.2. La D.N.E. sólo reconocerá el valor del avalúo y las sumas derivadas de obligaciones propias del inmueble, siempre y cuando se cuente con los respectivos soportes.

5.2.1. Pago. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

El pago de los avalúos, *la revisión de avalúos que estime necesaria la D.N.E.*, deudas de impuestos, administración inmobiliaria, servicios públicos y demás obligaciones propias del inmueble, así como la comisión de venta será sufragado con el producto de la enajenación de cualquiera de los bienes, sin perjuicio que se pueda cancelar en especie a través de dación en pago con uno o varios de los activos del Fondo objeto de venta.

El pago de la comisión del promotor, sea en dinero producto de la venta de cualquiera de los bienes o en especie, se efectuará una vez se verifique la consignación del total del valor del negocio.

Si el pago al promotor fuere en especie, el precio del inmueble será el que se tomaría como precio base para la venta en el presente instructivo.

6. Mecanismo de pago

6.1. El promotor constituirá un encargo fiduciario u otro mecanismo de pago similar. Todos los ingresos por concepto de venta de bienes inmuebles en virtud del contrato que celebre la D.N.E. se manejarán a través de encargo fiduciario u otro mecanismo que deberá ser previamente aprobado por la D.N.E., de conformidad con las determinaciones de un comité en el que estará representada la D.N.E. con voz y voto. El promotor tendrá voz mas no voto.

6.2. A través del encargo fiduciario o el mecanismo seleccionado por la D.N.E. se pagarán todos los gastos derivados de avalúos, promoción, impuestos, deudas del respectivo inmueble, la comisión de venta y pago del administrador de los recursos, sin perjuicio de lo señalado para pago en especie.

6.3. La D.N.E. participará en el comité que intervenga en el manejo del mecanismo de pago, con el fin de verificar la inversión de los recursos derivados de las ventas, determinar los plazos de entrega de recursos para el saneamiento de los bienes, el pago de comisiones y demás costos o gastos propios de la venta

6.4. Los recursos que no se utilicen para el pago de obligaciones propias de los bienes y demás derivadas del contrato con el operador se consignarán a la D.N.E., trimestralmente, o según las indicaciones que la D.N.E. señale.

6.5. En caso que el producto de la enajenación de un inmueble no sea suficiente para su saneamiento el promotor debe informar a la D.N.E. y solicitar autorización para el pago de la suma respectiva con recursos del fondo fiduciario o mecanismo de pago seleccionado, provenientes de la enajenación de otros bienes o propondrá una dación en pago.

6.6. Bienes ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina. Teniendo en cuenta el régimen legal específico para la destinación de los recursos de bienes ubicados en dicho departamento, los ingresos derivados de la enajenación de tales bienes, deberán ser manejados de manera independiente de los ingresos derivados de la venta de los demás bienes,

para efecto del reconocimiento de los costos o gastos que impliquen su avalúo, saneamiento, promoción, venta y comisión.

7. Avalúos Comerciales

7.1. Los bienes objeto de enajenación deberán contar con el avalúo comercial, antes de iniciar el proceso de oferta.

7.2. La D.N.E. podrá contratar directamente los avalúos de los inmuebles, con cargo al presupuesto de la entidad, así mismo, los avalúos de los bienes inmuebles serán contratados directamente por el promotor con personas naturales o jurídicas que posean Registro Nacional de Avaluador, cuando la D.N.E. no tenga un avalúo comercial vigente para el inmueble y así lo indique.

7.3. Los avalúos no se pagarán como un porcentaje del valor del bien avaluado sino por volumen y ubicación de los bienes inmuebles.

7.4. En todo caso la D.N.E. se reserva el derecho de solicitar la revisión de los avalúos.

7.5. El avalúo deberá indicar la fecha de inspección del inmueble y la fecha de entrega al promotor, a partir de la cual se contará su vigencia que será de un año.

8. Enajenación de Bienes Inmuebles

8.1. Determinación del Valor Base de Venta.

Para determinar el valor base de venta se tomó como referencia el modelo financiero contenido en la Circular Externa N° 004 de 2004, expedida por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN, con algunas modificaciones. En ningún caso el valor base de venta podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo comercial, salvo decisión en contrario del CNE para los casos donde el bien no sea de fácil comercialización.

8.1.1. Metodología para determinar el Valor Base de la Venta..

Valor Base de la Venta del Inmueble.

El modelo financiero incluido en la presente Resolución tiene en consideración las siguientes variables:

- Valor del avalúo. (Valor Avalúo).

Corresponde al valor arrojado por el avalúo comercial.

- Ingresos (Otros Ingresos Promedio mes).

Corresponden a cualquier tipo de recurso que perciba la entidad derivada del bien, como pueden ser los cánones de arrendamiento.

- Gastos (Gastos Promedio mes).

Se refiere a la totalidad de los gastos mensualizados en que incurre la entidad, derivados de la titularidad del activo y de su comercialización, tales como:

- Servicios Públicos
- Conservación, administración y vigilancia
- Impuestos y gravámenes
- Seguros
- Gastos de promoción en ventas
- Costos de saneamiento
- Otros

8.1.1.1. Tasa de Descuento

Esta tasa varía dependiendo del tiempo estimado de comercialización de los inmuebles y vendrá dada por la DTF más el spread determinado para el período de comercialización, dividido por cien (100). Se utilizará la DTF correspondiente al momento de aplicar la metodología, certificada por el Banco de la República para la semana en la que se hace el análisis, de acuerdo a los siguientes parámetros:

TABLA	
TASA	MESES
DTF+1	0 - 6
DTF-2	6.01 - 12
DTF-3	12.01 - 24
DTF-4	24.01 - 42

8.1.1.2. Tiempo de Comercialización (n) (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

Corresponde al tiempo estimado de comercialización del inmueble, el cual depende, entre otros, del tipo de bien, sus características particulares y el comportamiento del mercado. Los periodos fijados en esta Resolución para determinar la comercialización de los activos son el reflejo de la experiencia que en la venta de activos han tenido las diferentes instituciones financieras y son los adoptados por FOGAFIN.

El "n" corresponde al número de meses estimados para la comercialización del inmueble, se adopta la siguiente tabla de tiempos de comercialización, la cual podrá ser revisada por la D.N.E. de acuerdo con la experiencia de comercialización, por lo tanto, se aplicará a la fórmula respectiva conforme la siguiente tabla:

TABLA DE COMERCIALIZACION		
TIPO	MESES	n (aplicable)
A	0 - 6	4
B	6.01 - 12	5
B	12.01 - 24	6
C	24.01 - 48	7

Para el cálculo del precio base de todos los inmuebles se tomará inicialmente el primer rango. Sin embargo, si transcurridos los primeros seis meses de comercialización, el bien no ha sido enajenado, se procederá a calcular de nuevo el precio base con el siguiente rango y así sucesivamente.

8.1.1.3. Factores o variables que definen el tiempo de comercialización

El tiempo de comercialización de los inmuebles será definido de acuerdo al tipo de inmueble y a la clasificación del mismo dentro de las siguientes categorías: "A", "B", "C".

8.1.1.4. Categorización A, B y C

Los inmuebles se deben categorizar de acuerdo a la demanda del mercado en tipos "A = alta comercialización", "B = media comercialización", "C = baja comercialización" y dentro de esta clasificación se tendrán en cuenta aspectos como:

- Expectativas del mercado
- El tiempo del inmueble en el FRISCO
- El tiempo de desocupación del inmueble
- Número de ofertas recibidas
- Número de visitas recibidas
- Tiempo de comercialización establecida por el evaluador
- Estado jurídico del inmueble

Estado Jurídico del Inmueble.

Para efecto de determinar el estado jurídico del bien, se tendrá en cuenta además si el mismo está saneado o no:

Inmueble Saneado: No presenta problemas de titulación (registro, gravámenes, nomenclatura etc) y/o respecto del cual se tiene posesión pacífica del bien.

Inmueble No saneado. Presenta problemas de tenencia o posesión pacífica del bien.

Para el caso de los inmuebles no saneados el cálculo del tiempo de comercialización, se podrá adicionar hasta en un 50% del tiempo máximo de venta presentado en la "Tabla de comercialización", dependiendo de la problemática particular de cada bien.

El promotor deberá presentar a consideración de la D.N.E. la categorización de los inmuebles objeto de venta.

8.1.1.5. Tabla de Comercialización. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007, se suprime numeral).

8.1.2. Cálculo

8.1.2.1. Valor Base de Venta (VBV) (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007, Modificado mediante Resolución 22 de 2008)

El Valor Base de Venta se calculará como la diferencia entre el valor actualizado de los ingresos sumado el valor del avalúo comercial del bien y el valor actualizado de los egresos para 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 los ingresos que le genera a la Nación, así como los costos en los que incurre por ser la propietaria del activo.

Para el primer periodo de comercialización de los bienes, cuando el valor resultante de aplicar la fórmula establecida en el Numeral 8.1.2.1.1 arroje un descuento superior al veinticinco por ciento (25%) del avalúo comercial, se tomará como Valor Base de Venta el setenta y cinco por ciento (75%) de dicho avalúo comercial. Si transcurridos los primeros seis meses de comercialización el bien no ha sido enajenado, se procederá a calcular de nuevo el precio base con el siguiente rango y así sucesivamente.

En ningún caso el valor base de venta podrá ser inferior al avalúo catastral vigente.

8.1.2.1.1. Fórmula

VAI =	Valor Actualizado Ingresos
VAI =	$\frac{V/r \text{ avalúo} + (V/r \text{ ingresos promedio mes} * n)}{(1 + \text{tasa})^n}$

VAE =	Valor Actualizado Egresos
VAE =	$\frac{V/r \text{ Egresos Promedio mes} * n}{(1 + \text{tasa}) ^n}$
VBV =	Valor Base de Venta
VBV =	VAI - VAE
n =	Número de meses aplicable para comercialización

8.1.2.2. Tipo de Inmueble

Dadas las condiciones comerciales de los diferentes inmuebles se han definido cuatro (4) grupos comerciales, los cuales se sub-dividen en tipos, así:

- Vivienda: apartamento, casa, depósito garajes/ parqueaderos
- Lotes: industrial, comercial, vivienda, agrícola y mixto.
- Comercial: local, bodega, oficina, consultorio.
- Otros: finca no apta política de tierras, casas de recreo/centro vacacional, suite hotelera, hotel, otros.

8.1.3. Obligaciones tributarias anteriores a la fecha de incautación.

En caso que el bien objeto de venta tenga obligaciones tributarias pendientes causadas con anterioridad a la fecha de incautación del bien, será necesario sumar al precio base de venta, una vez aplicado el modelo financiero, el valor de dichas obligaciones.

8.1.4. Publicidad.

Aplicado el modelo financiero al avalúo comercial se publicará el precio base de cada inmueble en la página Web de la D.N.E. y del promotor o a través de un medio idóneo cuando la D.N.E. así lo determine.

9. Mecanismos de Enajenación.

Los bienes inmuebles tendrán dos mecanismos de enajenación:

9.1. Enajenación directa.

9.1.1. Para la D.N.E. únicamente aplicará desde la aprobación del presente instructivo hasta que se perfeccione el contrato con el o los promotores seleccionados. Los inmuebles objeto de venta se publicarán en la página web de la entidad, indicando las condiciones que la entidad estime necesarias. En el caso de venta directa por la D.N.E. el precio base de venta será como mínimo el avalúo comercial del Inmueble.

9.1.2. El promotor o promotores a partir del perfeccionamiento del contrato.

Cualquier interesado en un inmueble podrá presentar oferta de compra en sobre cerrado, de acuerdo con los requisitos que se establecen en el presente instructivo. La oferta directa supone la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la misma y la reglamentación contenida en el presente instructivo.

9.1.3. Oferta de Compra. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

La de compra directa debe presentarse al promotor en el "Formulario de oferta", completamente diligenciado, que será elaborado por la D.N.E. Las publicaciones de los inmuebles respecto de los cuales se ha recibido oferta de compra, deberán realizarse en un diario de amplia circulación que determine la Dirección Nacional de Estupefacientes, en la página Web del promotor y de la Entidad; indicando el precio base, fecha de recepción de la última oferta, fecha y hora de la apertura de ofertas.

Si no hubiere otra oferta en un término de diez (10) días calendario a partir de la fecha de publicación de la oferta en el diario de amplia circulación se celebrará la

venta con el oferente. Si el último día para presentar oferta fuere vacante o feriado el plazo se prorrogará hasta el día siguiente hábil.

9.1.4. Otras Ofertas.

Si dentro del término de la publicación hubiere otras ofertas sobre el mismo inmueble, vencido el término, se convocará a una subasta entre los oferentes quienes podrán presentar nuevas ofertas en sobre cerrado, así:

- Se presentará una primera que se abrirá públicamente y se leerá.
- Se entregará una segunda oferta definitiva y se venderá al oferente que ofrezca el mejor precio.

9.2. Enajenación a través de subasta pública.

9.2.1. La D.N.E. podrá enajenar a través de subasta pública, mientras se perfecciona el contrato con el o los promotores.

9.2.2. El promotor o promotores, previo cumplimiento de los requisitos que señala el presente instructivo y a partir del perfeccionamiento del contrato.

Los interesados en inmuebles podrán participar en subastas públicas que se celebren para el efecto. La participación en la subasta supone la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la misma y la reglamentación contenida en el presente instructivo y la adicional que determine la D.N.E.

9.2.3. Plazos y Términos.

La D.N.E. y el promotor definirán los plazos y condiciones para la realización de la subasta de conformidad con la D.N.E. Estos deberán publicarse en la página web del promotor y de la D.N.E.

9.3. Consignación previa para oferta directa o hacer postura en pública subasta.

Para presentar ofertas de enajenación directa o participar en subasta pública, el oferente debe consignar el veinte por ciento (20%) del precio base del inmueble a favor de la quien maneje el encargo fiduciario o mecanismo de pago. Dicha suma se tendrá como arras confirmatorias imputables al precio.

9.3.1. Devolución de recursos.

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

9.3.2. Otras posturas.

Un oferente podrá mantener la base para oferta directa de otro bien o para la postura en otra subasta del mismo bien o de otros bienes y participará siempre y cuando dicho valor corresponda al veinte por ciento (20%) del precio base del inmueble en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

9.4. Régimen General de la Oferta de los interesados en bienes inmuebles.

9.4.1. Oferta

Podrán presentar oferta de compra de bienes directa o en subasta pública, las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, directamente por el interesado o por medio de un apoderado o agente inmobiliario quien indicará quién es el representado, anexando los documentos que se indican en el Formato que para tal efecto elabore la D.N.E

9.4.2. Las ofertas serán irrevocables.

Una vez recibida la oferta por el promotor, el oferente no podrá retractarse, y en caso de hacerlo, perderá de pleno derecho el valor consignado, que se entiende como arras imputables al precio de enajenación.

9.4.3. Adjudicación Condicionada.

La venta de inmuebles estará condicionada y sujeta a la aprobación del comprador por parte de la D.N.E., quien informará su aprobación al promotor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de recibo por parte de la D.N.E. de la información sobre el oferente o el postor favorecido. El promotor informará a los oferentes sobre esta condición y obtendrá la autorización previa del postor para consulta de sus datos ante las autoridades que la D.N.E. considere pertinentes.

9.5. Impuestos.

9.5.1. Anteriores a la Incautación.

De acuerdo con el artículo 9° de la Ley 785 de 2002, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta, pero en ningún caso el Estado asumirá el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien, de tal forma que el comprador asumirá el valor de dichas obligaciones.

9.5.2. Pago.

Posterior a la aceptación por parte de la D.N.E., el promotor debe pagar las obligaciones propias del inmueble con los recursos derivados del 20% consignado por el comprador de conformidad con lo establecido en el presente instructivo. En caso de no ser suficiente el 20% se aplicará lo establecido en los numerales pertinentes.

9.6 Mecanismo de extinción de obligaciones. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

La D.N.E. 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 DNE.

9.7 Forma de pago del precio de Enajenación.

El pago del saldo no excederá de tres meses, excepto cuando el comprador se trate de una entidad sin ánimo de lucro, destinataria provisional del inmueble, en cuyo caso el pago será bajo las condiciones establecidas en el presente instructivo.

9.8 Escritura Pública. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

En ningún caso se firmará escritura de venta antes del pago total del saldo, salvo cuando este se cancele con un crédito aprobado por una entidad financiera.

El plazo para la firma de la escritura pública será hasta de treinta (30) días contados a partir de la fecha de acreditación del pago total del precio de venta.

En caso de que los dineros a utilizar para el pago estén sujetos a desembolsos tales como cesantías, ahorros programados, intereses de cesantías o subsidios, el oferente lo hará saber en la oferta y podrá pactarse un término superior, que en ningún caso será mayor a seis meses.

La escritura pública se firmará en la ciudad de ubicación del bien objeto de venta, en la Notaría de reparto correspondiente.

Todos los gastos por derechos notariales que se causen por concepto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o dación en pago, incluyendo fotocopias, autenticaciones e impuestos de la venta serán de cuenta única y exclusivamente del comprador. Así mismo, serán por cuenta del comprador los gastos que se causen por derechos notariales e impuestos de registro.

9.9 Entrega Material del Inmueble.

Los Inmuebles Se entregarán al comprador en el estado de conservación en que se encuentren y en ningún caso la D.N.E. incurrirá en gastos de reparación o adecuación.

El inmueble se entregará al comprador a paz y salvo por concepto de impuestos, deudas de consumo o reinstalación de servicios públicos y administración inmobiliaria. El monto de tales deudas se asumirá con cargo a la venta, salvo las obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la fecha de incautación del bien, que serán por cuenta del comprador.

El plazo de entrega material del inmueble será dentro de los treinta (30) días siguientes a partir de la firma de la escritura pública, previa presentación del certificado de tradición y libertad en donde conste el registro a nombre del comprador o adjudicatario.

Para los inmuebles saneados, la D.N.E. deberá adelantar las gestiones necesarias para la cesión de los contratos si los hubiere, respetando los términos y condiciones pactadas y la revocatoria de actos administrativos, si fuere el caso.

El comprador recibirá los ingresos y asumirá los gastos del inmueble a partir de la firma de la escritura pública de venta.

Si se hubieren pagado impuestos o tributos que apliquen a fechas posteriores a la firma de la escritura, el comprador deberá reintegrar las sumas correspondientes en la fecha de firma de la escritura, so pena de incumplimiento. Para los inmuebles no saneados, el comprador será el responsable de iniciar las acciones extrajudiciales o judiciales tendientes a la desocupación o recuperación del inmueble.

9.10 Excepciones al Proceso de Enajenación de Bienes Inmuebles.

9.10.1 Inmuebles en común y pro indiviso.

Cuando se declare extinción del derecho de dominio, o se declare el comiso, sobre una cuota parte de un bien dicho porcentaje se ofrecerá antes de la subasta al comunero o comuneros.

En la oferta se deberá indicar: el precio base de la cuota objeto de venta, el plazo para el pago y la advertencia de asumir que no existe interés en la cuota si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta. La comunicación se remitirá a la dirección del inmueble si no hubiere otra conocida.

Si no se recibe respuesta dentro del término señalado, se procederá como si fuera un bien cien por ciento activo del FRISCO.

La relación detallada los bienes en los que existe comunidad se publicará en la página web de la D.N.E. y del promotor y una vez avaluado se indicará el precio el precio base de cada uno de ellos.

Las obligaciones que pesen sobre el bien mueble y los costos del avalúo y de comisión de venta del mismo serán a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos. En ningún caso el Estado asumirá obligaciones tributarias anteriores a la incautación las cuales serán por cuenta del comprador.

9.10.2 Remanentes del FRISCO sobre Inmuebles.

En caso que la sentencia haya declarado la extinción del derecho de dominio o decretado el comiso definitivo, a favor de la D.N.E.-FRISCO, únicamente sobre los remanentes de un inmueble por haber sido reconocido un tercero de buena fe exento de culpa, el inmueble se ofrecerá en primer término a dicho tercero, quien tendrá la opción de aceptar el bien en pago hasta concurrencia del monto de la obligación pendiente, de conformidad con la sentencia y de ser el caso, reconocerá el excedente a favor de la D.N.E.-Fondo para la rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO antes de la escrituración del bien a su favor, con el objeto de satisfacer la obligación en los términos indicados en la sentencia.

En la oferta al tercero se deberá indicar: el valor del bien objeto de venta 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. La comunicación se remitirá a la dirección del inmueble si no hubiere otra conocida.

Si no se recibe respuesta dentro del término señalado, se procederá como se indica en el presente instructivo.

La relación detallada los bienes en los que existen remanentes se publicará en la página web de la D.N.E. y del promotor y una vez avaluado se indicará el precio el precio base de cada uno de ellos.

9.10.2.1 Valor Base de Venta

El valor base de venta del inmueble en caso de remanentes se determinará de conformidad con la sentencia. Si la sentencia no especifica un parámetro determinado, se tomará como valor base de la venta el avalúo comercial. Si el tercero de buena fe no manifiesta interés en aceptar el bien en pago y no se vendiere en un término de tres meses el valor base se determinará de acuerdo con el presente instructivo. En ningún caso la D.N.E. estará obligada a pagar un valor superior al producto de la venta del bien, deducidos los gastos que esta implique, y el pago de las obligaciones propias del bien.

9.10.2.2 Obligaciones pendientes del inmueble.

Se debe analizar cada caso concreto para pagar de conformidad con lo ordenado en la sentencia que declare la extinción de dominio.

9.10.3 Bienes con destinación provisional, depósito provisional o arrendamiento a entidades sin ánimo de lucro.

En estos casos, se otorgará la opción de compra en primer término a las entidades sin ánimo de lucro que sean destinatarias provisionales, depositarias provisionales o arrendatarias, previa comprobación del servicio social que cumplen.

La entidad destinataria provisional deberá consignar el 20% del precio base para enajenación directa. El valor de la venta en todo caso será el precio base, una vez aplicado el modelo económico. El comprador asumirá las obligaciones tributarias anteriores a la fecha de incautación y aquellas obligaciones que le correspondan a partir de la destinación provisional del bien a su favor.

El plazo para el pago del saldo podrá ser hasta de diez años. En caso de venta a plazo la entidad deberá constituir hipoteca de primer grado a favor de la D.N.E.

La tasa de interés para el saldo pendiente será la equivalente al índice de precios al consumidor IPC, certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, con ajustes anuales.

La entidad sin ánimo de lucro podrá continuar con la tenencia del bien, asumiendo todos los costos y gastos propios del mismo y deberá mantener asegurado el bien a favor de la D.N.E. contra todo riesgo, hasta el pago del saldo del precio.

9.10.4 Bienes con extinción de dominio o comiso, ubicados en la jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Estos bienes deberán ser vendidos y el producto neto de la venta debe ser destinado para la financiación de programas sociales en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, de conformidad con las normas presupuestales, previa inscripción de los proyectos respectivos ante el Departamento Nacional de Planeación y aprobación por el Consejo Nacional de Estupefacientes. Excepcionalmente podrán ser asignados de manera definitiva por el Consejo Nacional de Estupefacientes, a entidades públicas dentro de esa jurisdicción para fines de inversión social.

9.11 Permuta.

Se autoriza a la D.N.E. a permutar bienes inmuebles activos del FRISCO para satisfacer las necesidades locativas para el funcionamiento de esa Unidad Administrativa Especial.

9.12 Otros Mecanismos de Enajenación.

La DNE podrá adoptar otros mecanismos de enajenación para los bienes activos del FRISCO, en coordinación con el Programa de Gestión de Activos – PROGA- del Departamento Nacional de Planeación, en el evento en que alguno de los inmuebles entregados al promotor no se hayan enajenado en un termino igual al previsto para su enajenación de acuerdo con el tiempo de comercialización establecido para tal efecto.

B. BIENES MUEBLES

1. Bienes objeto de enajenación

Todos aquellos bienes muebles sobre los cuales se ha proferido decisión judicial ejecutoriada de extinción de dominio o comiso, registrados como activos del FRISCO, salvo que la ley prevea una destinación específica o que el CNE disponga la asignación definitiva de un bien para los fines previstos en la ley, o el uso, destinación temporal de un bien, según lo establecido en el Reglamento Interno del FRISCO. (Resolución N° 027 de 2004, del CNE)

El inventario de bienes objeto de enajenación se publicará en la página web de la D.N.E., www.D.N.E.gov.co y en la página web del promotor y a través de un medio idóneo cuando la D.N.E. así lo determine. El inventario se mantendrá actualizado permanentemente.

La D.N.E. podrá adicionar la relación de bienes publicada con la invitación inicial en la medida en que ingresen nuevos bienes activos al FRISCO, o suprimir bienes de la misma de conformidad con las decisiones que adopte el CNE respecto a determinados bienes.

2. Contratación de la promoción para la enajenación de bienes muebles (Modificado mediante Resolución No 016 de 2007)

La D.N.E., seleccionará y contratará una o varias personas jurídicas, legalmente constituidas en Colombia, individualmente consideradas o en formas asociativas no constitutivas de persona jurídica, ya sea en consorcio o unión temporal, con experiencia profesional en el sector que corresponda según la naturaleza de los bienes a enajenar, para que brinde asesoría y coordine la promoción y diseño de mecanismos que permitan concretar la formación del mercado en todo el territorio nacional, preste total apoyo a la Entidad y a los clientes durante todo el proceso de venta de bienes muebles, de acuerdo con los parámetros que se establecen en el presente instructivo.

La DNE podrá celebrar contratos interadministrativos con Entidades cuyo objeto permita la venta de bienes muebles por cuenta de terceros, de acuerdo con los parámetros que se establecen en el presente Instructivo, para tal efecto, no se realizara invitación pública para la selección del promotor.

En todo caso la DNE determinará si aplica los mecanismos de manera individual o concurrente.

2.1. Selección del Promotor

2.1.1. Invitación para la Selección del Promotor (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

Para la selección del promotor o promotores de venta, la D.N.E. deberá publicar en un diario de amplia circulación y en la página web de la Entidad un aviso de

invitación a ofrecer propuestas en la página electrónica de la entidad los términos de referencia que precisen las condiciones de selección y contratación, con los requisitos legales, económicos y técnicos contenidos en el presente instructivo y los adicionales que determine la D.N.E.

El término de la publicación de la invitación en la página web de la Entidad no será inferior a diez (10) días calendario y establecerá las fechas de apertura y cierre, recepción de ofertas, solicitud de aclaraciones, respuesta de aclaraciones, evaluación y adjudicación, así como los criterios de evaluación y calificación de la oferta, sin perjuicio de que los plazos iniciales puedan ser prorrogados antes de su vencimiento por necesidad o conveniencia de la D.N.E.

En el evento de presentarse un solo oferente y su oferta resultare elegible y conveniente, el contrato podrá ser adjudicado, dejando constancia de este hecho en el acta respectiva.

2.1.2. Adjudicación

La adjudicación del contrato se hará en audiencia pública.

2.1.3. Garantías.

Para la selección del contratista y la celebración de los contratos se deberán exigir las garantías de seriedad de la oferta y de cumplimiento del contrato.

2.1.4. Mandato Con representación.

El o los contratistas seleccionados realizarán su gestión como promotor del proceso de enajenación, en calidad de mandatarios con representación con las facultades que para el efecto le otorgue la D.N.E.

2.1.5. Contrato.

El contrato se celebrará por un período de dos años, sin perjuicio de las causales de terminación legales y contractuales, pero se podrá prorrogar hasta por un término igual, previa comprobación por parte de la D.N.E. del cumplimiento cabal de las obligaciones contractuales, lo cual deberá sustentarse ante el CNE de manera oportuna.

3. Calidades del Promotor.

El oferente deberá cumplir las calidades de orden legal, económico y técnico que se determinan a continuación, y las demás que exija la D.N.E., acreditadas, evaluadas, verificadas y calificadas de conformidad con los términos de referencia que se publicarán para la invitación.

3.1. De Orden Legal

- Ser persona jurídica legalmente constituida con domicilio en Colombia, individualmente considerada, o en formas asociativas no constitutivas de persona jurídica mediante la integración de un consorcio o unión temporal.
- Las personas jurídicas deberán ser constituidas por lo menos con cinco (5) años de anterioridad a la fecha de apertura de la invitación y acreditar una duración mínima de ocho (8) años contados a partir de la presentación de la oferta.
- El objeto social deberá ser afín con la actividad de la promoción para la enajenación de bienes muebles.
- Acreditar el cumplimiento de los deberes de comerciante contemplados en el artículo 19 del Código de Comercio.
- Relacionar los administradores en las personas jurídicas por acciones y de los administradores y socios en las demás sociedades, principales y suplentes, aportando copia del documento de identidad y del certificado de antecedentes judiciales que expide el Departamento Administrativo de Seguridad – DAS, para cada uno de ellos.

- Acreditar experiencia mínima de tres (3) años cumplidos en la fecha de presentación de la oferta, en actividades similares.
- Manifiestar bajo la gravedad de juramento no hallarse incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución Política o la ley.

3.2. De Orden Financiero.

- El oferente deberá presentar estados financieros básicos comparativos de los dos últimos ejercicios. (Balance y estado de resultados) firmados por el contador y/o el Revisor Fiscal. La D.N.E. determinará las condiciones financieras que se exigirían en los términos de referencia.
- Se anexará copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios del Contador y/o Revisor Fiscal, expedido por la Junta Central de Contadores, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario.

3.3. De Orden Técnico

3.3.1. Organización y Estructura

- La propuesta debe indicar y anexar certificaciones de experiencia y referencias comerciales
- Infraestructura, equipos de oficina, comunicación, software, acceso a Internet, correo electrónico y archivo, disponibles para la ejecución del contrato.
- Número y perfil de su planta de personal.
- Informar el nombre de la persona natural responsable de la ejecución de l proyecto para la promoción y acreditar para tal persona como mínimo las siguientes condiciones:
 - Formación académica y profesional en las áreas afines con el objeto de la invitación, tales como administración de empresas, derecho, economía, contaduría, entre otras.
 - Especialización en áreas afines o experiencia demostrada superior a 18 meses en actividades mercantiles, desempeñadas en los siguientes cargos:
 - Representante legal, cargos directivos o de nivel ejecutivo en empresas, los cuales deberán ser acreditados de conformidad con los términos de la invitación.
 - No estar incurso en ninguna de las causales de incompatibilidad e inhabilidad, señaladas en la Constitución Política y en la Ley.
 - Cumplir los demás requisitos de orden legal, financiero y técnico que se determinen en los términos de la invitación.

3.4. Forma Asociativa.

En el evento en que el oferente sea una forma asociativa no constitutiva de persona jurídica:

- Cada uno de los integrantes debe cumplir los requisitos señalados para una persona jurídica individualmente considerada.

- Se debe anexar a la oferta copia del acuerdo suscrito por los asociados que señale las reglas básicas de las relaciones, obligaciones y responsabilidades entre ellos.
- Los asociados deberán designar una persona que para todos los efectos representará la forma asociativa no constitutiva de persona jurídica.
- El representante de la forma asociativa deberá acreditar las mismas condiciones que el director del proyecto de un proponente individual.

4. Requisitos de la Oferta del Promotor.

La oferta del promotor deberá contener además de los requisitos de orden legal, económico y técnico exigidos en el instructivo y en los términos de referencia, los siguientes:

- 4.1.** El plan de acción con el cronograma de actividades a desarrollar.
- 4.2.** El presupuesto para el plan de promoción y publicidad de los muebles.
- 4.3.** El porcentaje de comisión para cada bien que será dentro de los parámetros determinados por la D.N.E.

5. Gestión del Promotor.

La gestión y asesoría del promotor comprende por lo menos los siguientes aspectos:

- 5.1.** Adelantar el plan de acción y de promoción de los muebles, de acuerdo con el cronograma y presupuesto que se presente con la oferta.
- 5.2.** Si la D.N.E. así lo requiere, contratar el avalúo de los bienes muebles, caso en el cual la D.N.E. se reserva el derecho de solicitar la revisión de los avalúos.
- 5.3.** Adelantar el proceso de venta de los bienes que determine la D.N.E., según la aprobación del CNE, desde su promoción y publicidad hasta la entrega del mueble.
- 5.4.** Verificar las deudas existentes respecto de cada bien mueble especialmente por concepto de impuestos, bodegaje, embargos, valores reconocidos a terceros en la sentencia, etc.
- 5.5.** Sanear los bienes muebles en la medida en que se presenten posturas en las subastas públicas.
- 5.6.** Promocionar los bienes muebles respetando el precio base de éstos, determinado con fundamento en el avalúo comercial y según los parámetros definidos en el presente instructivo.
- 5.7.** Proveer la información requerida a los compradores potenciales.
- 5.8.** Coordinar y atender las visitas de inspección a sitios donde se encuentran los bienes muebles
- 5.9.** Calificar la capacidad financiera de los compradores potenciales para asegurar la viabilidad de las ofertas.
- 5.10.** Evaluar y comunicar a la D.N.E. los resultados de las ofertas.
- 5.11.** Preparar y suscribir los documentos propios del negocio, de conformidad con la ley y las condiciones establecidas.
- 5.12.** Propender por el cierre exitoso de la negociación.
- 5.13.** Entregar el bien mueble
- 5.14.** Constituir un mecanismo de recudo y administración de los recursos, aprobado por la Superintendencia Financiera para el manejo de los recursos provenientes de la enajenación.
- 5.15.** Realizar el seguimiento, evaluación y control de la gestión para tomar de manera oportuna las acciones correctivas o gestionar lo pertinente para lograr los objetivos propuestos.

5.16. Elaborar un manual de procedimientos que regule las ofertas, las relaciones con los oferentes y los compradores, que deberá ser aprobado por la D.N.E.

5.17. Mantener actualizada la base de datos de los bienes

5.18. Presentar informes de gestión en la forma que establezca el contrato.

5.19. Vigilar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por el comité.

5.20. Establecer un comité para vigilar la ejecución del contrato, según la naturaleza de los bienes objeto de enajenación y vigilar el cumplimiento de sus instrucciones.

5.21. Las demás que defina la D.N.E. para la adecuada ejecución del contrato.

6. Remuneración del Promotor

6.1. El porcentaje de la comisión a pagar por la promoción y enajenación de cada bien será determinado por la D.N.E. de conformidad con la costumbre comercial o los valores que determine un estudio de mercado para la gestión a realizar de acuerdo con la naturaleza de cada bien. El porcentaje de comisión incluye todos los valores en que incurra el promotor por concepto de publicidad, transporte y demás que sean necesarios para la promoción de los bienes.

6.2. La D.N.E. sólo reconocerá el valor del avalúo, si lo hubiere contratando el promotor, y las sumas derivadas de obligaciones propias del bien mueble, siempre y cuando se cuente con los respectivos soportes.

6.2.1. El pago de los avalúos, si los hubiere contratado el promotor, y de las deudas de impuestos y demás obligaciones propias del bien, así como la comisión de venta será sufragado con el producto de la enajenación de cualquiera de los bienes, sin perjuicio que se pueda cancelar en especie a través de dación en pago con uno o varios de los bienes muebles activos del Fondo, objeto de venta.

El pago de la comisión del promotor sea en dinero producto de la venta de cualquiera de los bienes o en especie, se efectuará una vez se verifique la consignación del total del valor del negocio.

Si el pago al promotor fuere en especie, el precio del bien será el que se tomaría como precio base para la venta en el presente instructivo.

7. Mecanismo de pago

7.1. El promotor constituirá un encargo fiduciario u otro mecanismo de pago similar. Todos los ingresos por concepto de venta de bienes muebles en virtud del contrato que celebre la D.N.E. se manejarán a través de encargo fiduciario u otro mecanismo que deberá ser previamente aprobado por la D.N.E., de conformidad con las determinaciones de un comité en el que estará representada la D.N.E. con voz y voto. El promotor tendrá voz mas no voto.

7.2. A través del encargo fiduciario o del mecanismo seleccionado por la D.N.E., se pagarán todos los gastos derivados de promoción, impuestos, deudas del respectivo mueble, la comisión de venta y pago del administrador de los recursos,, sin perjuicio de lo señalado para pago en especie y los avalúos, si fuere el caso.

7.3. La D.N.E. participará en el comité que intervenga en el manejo del mecanismo de pago, con el fin de verificar la inversión de los recursos derivados de las ventas, determinar los plazos de entrega de recursos para el saneamiento de los bienes, el pago de comisiones y demás costos o gastos propios de la venta.

7.4. Los recursos que no se utilicen para el pago de obligaciones propias de los bienes y demás derivadas del contrato con el operador se consignarán a la D.N.E., trimestralmente, o según las indicaciones que la D.N.E. señale.

7.5. En caso que el producto de la venta de un mueble no sea suficiente para su saneamiento el promotor debe informar a la D.N.E. y solicitar autorización para el pago de la suma respectiva con recursos del fondo fiduciario o mecanismo de pago seleccionado, provenientes de la venta de otros muebles o propondrá una dación en pago.

7.6. Bienes ubicados en el Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina. Teniendo en cuenta el régimen legal específico para la destinación de los recursos de bienes ubicados en dicho departamento, los ingresos derivados de la venta de tales bienes, deberán ser manejados de manera independiente de los ingresos derivados de la venta de los demás bienes, para efecto del reconocimiento de los costos o gastos que impliquen su avalúo, promoción, venta y comisión.

8. Avalúos Comerciales

8.1. Los bienes objeto de enajenación deberán contar con el avalúo comercial antes de iniciar el proceso de oferta.

8.2. Los avalúos de bienes muebles deben ser practicados por un perito evaluador según la naturaleza de cada bien. La D.N.E. podrá contratar directamente los avalúos de bienes muebles, con cargo al presupuesto de la entidad, celebrar convenios interinstitucionales para el avalúo de obras de arte, motonaves y aeronaves o solicitar al promotor que contrate los avalúos.

8.3. En todo caso la D.N.E. se reserva el derecho de solicitar la revisión de los avalúos.

8.4. El avalúo deberá indicar la fecha de inspección del mueble y la fecha de entrega al promotor, a partir de la cual se contará su vigencia que será de un año.

9. Enajenación de Bienes Muebles

9.1. Determinación del Valor Base de Venta.

Para determinar el valor base de venta se tomó como referencia el modelo financiero contenido en la Circular Externa N° 004 de 2004 expedida por el Fondo de Garantías de Instituciones Financiera – FOGAFIN, con algunas modificaciones. En ningún caso el valor base de venta podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo comercial, salvo decisión en contrario del CNE, para los casos donde el bien no sea de fácil comercialización.

9.1.1. Metodología para determinar el Valor Base de Venta

-Valor del Avalúo (Valor Avalúo)

Corresponde al valor arrojado por el avalúo comercial.

- Ingresos (Otros Ingresos Promedio mes)

Corresponden a cualquier tipo de recurso que perciba la entidad derivada del bien.

- Gastos (Egresos Promedio mes)

Se refiere a la totalidad de los gastos mensualizados en que incurre la entidad, derivados de la titularidad del activo y de su comercialización, tales como:

- Bodegaje
- Mantenimiento
- Vigilancia
- Seguros
- Otros

9.1.1.1. Tasa de Descuento

Esta tasa varía dependiendo del tiempo estimado de comercialización de los bienes muebles y vendrá dada por la DTF mas el spread determinado para el período de comercialización, dividido por cien (100). Se utilizará la DTF correspondiente al momento de aplicar la metodología, certificada por el Banco de la República para la semana en la que se hace el análisis, de acuerdo a los siguientes parámetros:

TABLA DE COMERCIALIZACION	
TASA	MESES
DTF+4	0 - 6
DTF+1	6.01 - 12
DTF-1.5	12.01- 24
DTF-0.5	24.01- 48

9.1.1.2. Tiempo de Comercialización (n) (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

9.1.1.3.

Corresponde al tiempo estimado de comercialización del activo, el cual depende, entre otros, del tipo de bien, sus características particulares y el comportamiento del mercado. Los periodos fijados en esta Resolución para determinar la comercialización de los activos son el reflejo de la experiencia en las entidades en liquidación forzosa administrativa.

El "n" corresponde al número de meses aplicable estimado para la comercialización del bien, se adopta la siguiente tabla de tiempos de comercialización, la cual podrá ser revisada por la D.N.E. de acuerdo con la experiencia de comercialización, por lo tanto, se aplicará a la fórmula respectiva conforme la siguiente tabla:

TABLA DE COMERCIALIZACION		
TIPO	MESES	n (aplicable)
A	0 - 6	4
B	6.01 - 12	5
B	12.01 - 24	6
C	24.01 - 48	7

Para el cálculo del precio base de todos los muebles se tomará inicialmente el primer rango. Sin embargo si transcurridos los primeros seis meses de comercialización, el bien no ha sido enajenado, se procederá a calcular de nuevo el precio base con el siguiente rango y así sucesivamente.

No obstante lo anterior, se faculta a la DNE para establecer los tiempos de comercialización.

9.1.1.4. Factores o variables que definen el tiempo de comercialización.

El tiempo de comercialización de los bienes muebles será definido de acuerdo a la naturaleza de cada bien mueble y a la clasificación del mismo dentro de las siguientes categorías "A", "B" y "C".

9.1.1.5. Categorización A, B y C

Los bienes muebles se deben categorizar de acuerdo a la demanda del mercado en tipos "A = alta comercialización", "B = media comercialización", "C = baja

comercialización” y dentro de esta clasificación se tendrán en cuenta aspectos como:

- Las expectativas del mercado
- El tiempo del bien en el FRISCO
- Número de ofertas recibidas
- Estado jurídico
- Tiempo de comercialización establecida por el evaluador
- Estado físico del bien

El promotor deberá presentar a consideración de la D.N.E. la categorización de los bienes muebles objeto de venta.

9.1.1.6. Tabla de Comercialización. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007, se suprime el numeral).

9.1.2. Cálculo

9.1.2.1. Valor Base de Venta (VBV)

El Valor Base 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 para 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 los ingresos que le genera a la entidad, así como los costos en los que incurre la misma por ser la propietaria del activo.

9.1.2.1.1. Fórmula.

Se aplica la misma fórmula adoptada para los bienes inmuebles según el numeral 8.1.2.1.1. del literal “ A”, Capítulo I.

9.1.3.Obligaciones Tributarias Pendientes.

En caso que el bien objeto de venta tenga obligaciones tributarias pendientes causadas con anterioridad a la fecha de incautación del bien, será necesario sumar al precio base de venta una vez aplicado el modelo financiero el valor de dichas obligaciones.

9.1.4.Publicidad.

Aplicado el modelo financiero al avalúo comercial, se publicará el precio base de cada mueble en la página web de la D.N.E. y del promotor o a través de un medio idóneo cuando la D.N.E. así lo determine.

10. Mecanismos de Enajenación.

Los bienes muebles podrán ser enajenados a través de dos mecanismos: enajenación directa y pública subasta, por lotes o de manera independiente, según la naturaleza del bien y la determinación de la D.N.E., excepto las sustancias químicas que tendrán requisitos específicos de enajenación.

10.1. Enajenación directa.

10.1.1. Para La D.N.E. únicamente aplicará desde la aprobación del presente instructivo hasta que se perfeccione el contrato con el o los promotores seleccionados, según la naturaleza de cada bien. Los muebles objeto de venta se publicarán en la página web de la entidad, indicando las condiciones que la entidad estime necesarias. En el caso de venta directa por la D.N.E. el precio base de venta será como mínimo el avalúo comercial del bien mueble.

10.1.2. El promotor o promotores a partir del perfeccionamiento del contrato. Cualquier interesado en un bien mueble o en un lote de ellos, podrá presentar oferta de compra en sobre cerrado, de acuerdo con los requisitos que se establecen en el presente instructivo. La oferta directa supone la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la misma y la reglamentación contenida en el presente instructivo.

10.1.3. Oferta de Compra.

La de compra directa debe presentarse al promotor en el "Formulario de oferta", completamente diligenciado, que será elaborado por la D.N. E.

En la página web del promotor deberán publicarse los inmuebles respecto de los cuales se ha recibido oferta de compra, indicando el precio base.

Si no hubiere otra oferta en un término de diez (10) días calendario a partir de la fecha de publicación de la oferta y el precio base, se celebrará la venta con el oferente.

10.1.4. Otras Ofertas.

Si dentro del término de la publicación hubiere otras ofertas sobre el mismo bien mueble o el lote de bienes, vencido el término, se convocará a una subasta entre los oferentes quienes podrán presentar nuevas ofertas en sobre cerrado, así:

- Se presentará una primera que se abrirá públicamente y se leerá.
- Se entregará una segunda oferta definitiva y se venderá al oferente que ofrezca el mejor precio.

10.2. Enajenación a través de subasta pública.

10.2.1. La D.N.E. podrá enajenar a través de subasta pública, mientras se perfecciona el contrato con el o los promotores.

10.2.2. El promotor o promotores, previo cumplimiento de los requisitos que señala el presente instructivo y a partir del perfeccionamiento del contrato.

Los interesados en bienes muebles o en lotes de los mismos, podrán participar en subastas públicas que se celebren para el efecto. La participación en la subasta supone la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la misma y la reglamentación contenida en el presente instructivo y la adicional que determine la D.N.E.

10.2.3. Plazos y Términos.

El promotor definirá los plazos y condiciones para la realización de la subasta de conformidad con la D.N.E. Estos deberán publicarse en la página web del promotor y de la D.N.E...

10.3. Consignación previa para oferta directa o hacer postura en pública subasta.

Para presentar ofertas de enajenación directa o para participar en subasta pública el oferente debe consignar el veinte por ciento (20%) del precio base del bien a favor de quien se indique en las condiciones de enajenación. Dicha suma se tendrá como arras confirmatorias imputables al precio.

10.3.1. Devolución de recursos.

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

10.3.2. Otras posturas.

Un oferente podrá mantener la base para oferta directa de otro bien o para la postura en otra subasta del mismo bien o de otros bienes (o presentar otra oferta directa, en caso de sustancias químicas) y participará siempre y cuando dicho valor corresponda al veinte por ciento (20%) del precio base del bien mueble en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

10.4. Régimen General de la Oferta de los interesados en bienes muebles.

10.4.1. Oferta.

Podrán presentar oferta de compra de bienes directa o en subasta pública, las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, directamente por el interesado o por medio de un apoderado, quien indicará quién es el representado, anexando los documentos que se indicarán en el Formato que para tal efecto elabore la D.N.E. En caso de sustancias químicas con los requisitos específicos para su enajenación.

10.4.2. Las ofertas serán irrevocables.

Una vez recibida la oferta por el promotor, el oferente no podrá retractarse, y en caso de hacerlo, perderá de pleno derecho el valor consignado, que se entiende como arras imputables al precio de enajenación.

10.4.3. Adjudicación Condicionada.

La venta de muebles estará condicionada y sujeta a la aprobación del comprador por parte de la D.N.E., quien informará su aprobación al promotor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de recibo por parte de la D.N.E. de la información sobre el oferente o el postor favorecido. El promotor informará a los oferentes sobre esta condición y obtendrá la autorización previa del postor para consulta de sus datos ante las autoridades que la D.N.E. considere pertinentes.

10.5. Impuestos

10.5.1. Anteriores a la Incautación.

De acuerdo con el artículo 9º de la Ley 785 de 2002, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta, pero en ningún caso el Estado asumirá el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien, de tal forma que el comprador asumirá el valor de dichas obligaciones.

10.5.2. Pago Obligaciones.

Posterior a la aceptación por parte de la D.N.E., el promotor debe pagar las obligaciones propias del mueble con los recursos derivados del 20% consignado por el comprador de conformidad con lo establecido en el presente instructivo. En caso de no ser suficiente el 20% se aplicará lo establecido en los numerales referentes encargo fiduciario o mecanismo de pago previamente aprobado por la D.N.E.

10.6 Mecanismo de extinción de obligaciones. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007)

La D.N.E. 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, inversiones, mejoras u otras obligaciones que pesan sobre los bienes objeto de venta, previa verificación y soporte por parte de la DNE.

10.7 Forma de pago del precio de Enajenación.

El pago del saldo del precio deberá ser de contado.

10.8 Escritura Pública

En caso de enajenación de aeronaves aplicarán los siguientes plazos para firmar la escritura pública:

- En ningún caso se firmará escritura de venta antes del pago total del saldo, salvo cuando este se cancelará con un crédito aprobado por una entidad financiera.
- El plazo para la firma de la escritura pública será hasta de treinta (30) días contados a partir de la fecha de acreditación del pago total del precio de venta.
- La escritura pública se firmará en la ciudad de Bogotá, D.C., en la Notaría de reparto correspondiente.
- Todos los gastos por derechos notariales que se causen por concepto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o dación en pago, incluyendo fotocopias, autenticaciones e impuestos de la venta serán de cuenta única y exclusivamente del comprador. Serán por cuenta del comprador los gastos que se causen por derechos notariales e impuestos de registro.

10.9 Entrega Material del Bien Mueble.

El plazo de entrega material del bien mueble será dentro de los quince (15) días siguientes a partir del pago total del precio y de la firma de la escritura pública si fuere procedente, previa presentación del certificado de tradición (Aerocivil) en donde conste el registro a nombre del comprador o adjudicatario, salvo que el bien mueble sujeto a registro sea vendido como chatarra.

La D.N.E. deberá adelantar todas las gestiones necesarias para la cesión de los contratos si los hubiere, respetando los términos y condiciones pactadas y la revocatoria de actos administrativos si fuere el caso.

El bien se entregará en el lugar y las condiciones y estado en que se encuentre. En ningún caso la D.N.E. estará obligada a reparaciones ni responderá por defectos o mal funcionamiento.

El bien mueble se entregará al comprador a paz y salvo por concepto de impuestos. El monto de tales deudas se asumirá con cargo a la venta, salvo las obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la fecha de incautación del bien, que serán por cuenta del comprador.

11. Excepciones al Proceso de Enajenaciones de Bienes muebles.

11.1.1. Sustancias químicas.

La D.N.E. realizará directamente la enajenación de sustancias químicas controladas y no controladas o mediante invitación a través de la página web de la entidad, el procedimiento se indicará en los sistemas de administración de bienes.

11.1.2. Obras de Arte.

Mientras se produce la venta en caso de ser procedente de conformidad con las normas legales y el presente instructivo, las obras de arte podrán ser destinadas provisionalmente a Despachos Públicos para funcionarios de alta jerarquía de las ramas ejecutiva, jurisdiccional o legislativa, siempre y cuando ofrezcan todas las garantías de custodia y conservación que requieren las mismas.

11.1.3. Bienes muebles en común y pro indiviso.

Cuando se declare extinción del derecho de dominio, o se declare el comiso, sobre una cuota parte de un bien, dicho porcentaje se ofrecerá antes de la subasta al comunero o comuneros.

En la oferta se deberá indicar: el precio base de la cuota objeto de venta, el plazo para el pago y la advertencia de asumir que no existe interés en la cuota si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta. La comunicación se remitirá a la dirección del tercero de buena fe, si fuere conocida, o se publicará en la página web de la entidad.

Si no se recibe respuesta dentro del término señalado, se procederá como si fuera un bien cien por ciento activo del FRISCO.

La relación detallada de los bienes en los que existe comunidad se publicará en la página web de la D.N.E. y del promotor y una vez avaluado se indicará el precio base de cada uno de ellos.

Las obligaciones que pesen sobre el bien mueble y los costos del avalúo y de comisión de venta del mismo serán a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos. En ningún caso el Estado asumirá obligaciones tributarias anteriores a la incautación las cuales serán por cuenta del comprador.

11.1.4. Remanentes del FRISCO sobre bienes muebles.

En caso que la sentencia haya declarado la extinción del derecho de dominio o decretado el comiso definitivo, a favor de la D.N.E.-FRISCO, únicamente sobre los remanentes de un mueble por haber sido reconocido un tercero de buena fe exento de culpa, el inmueble se ofrecerá en primer término a dicho tercero, quien tendrá la opción de aceptar el bien en pago hasta concurrencia del monto de la obligación pendiente, de conformidad con la sentencia y de ser el caso, reconocerá el excedente a favor de la D.N.E.-Fondo para la rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO antes de la escrituración del bien a su favor, con el objeto de satisfacer la obligación en los términos indicados en la sentencia.

En la oferta al tercero se deberá indicar: el valor del bien objeto de venta 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. La comunicación se remitirá a la dirección del tercero si fuere conocida o se publicará en la página web de la entidad.

Si no se recibe respuesta dentro del término señalado, se procederá como se indica en el presente instructivo.

La relación detallada de los bienes en los que existen remanentes se publicará en la página web de la D.N.E. y del promotor y una vez avaluado se indicará el precio el precio base de cada uno de ellos.

11.1.4.1. Valor Base de Venta.

El valor base de venta del bien mueble en caso de remanentes se determinará de conformidad con la sentencia. Si la sentencia no especifica un parámetro determinado, se tomará como valor base de la venta el avalúo comercial. Si el tercero de buena fe no manifiesta interés en aceptar el bien en pago y no se vendiere en un término de tres meses el valor base se determinará de acuerdo con el presente instructivo. En ningún caso la D.N.E. estará obligada a pagar un valor superior al producto de la venta del bien, deducidos los gastos que esta implique, y el pago de las obligaciones propias del bien.

11.1.4.2. Obligaciones pendientes del bien mueble.

Se debe analizar cada caso concreto para pagar de conformidad con lo ordenado en la sentencia que declare la extinción de dominio.

11.1.5. Bienes muebles con destinación provisional a entidades oficiales.

Se aplicará lo establecido en el Reglamento interno del **FRISCO**, adoptado por el Consejo Nacional de Estupefacientes, mediante resolución 27 de 2004.

11.1.6. Bienes muebles con destinación provisional, depósito provisional o arrendamiento a entidades sin ánimo de lucro.

En estos casos, se otorgará la opción de compra en primer término a las entidades sin ánimo de lucro que sean destinatarias provisionales, depositarias provisionales o arrendatarias, previa comprobación del servicio social que cumplen.

La entidad destinataria deberá consignar el 20% del precio base para enajenación directa. El valor de la venta en todo caso será el precio base una vez aplicado el modelo económico. El comprador asumirá las obligaciones tributarias anteriores a la fecha de incautación y aquellas obligaciones que le correspondan a partir de la destinación provisional del bien a su favor.

El plazo para el pago del saldo podrá ser hasta de un año, otorgando las garantías que exija la D.N.E.

La tasa de interés para el saldo pendiente será definida por la D.N.E.

La entidad sin ánimo de lucro podrá continuar con la tenencia del bien, asumiendo todos los costos y gastos propios del mismo y deberá mantener asegurado el bien contra todo riesgo, hasta el pago del saldo del precio.

11.1.7. Bienes con extinción de dominio o comiso, ubicados en la jurisdicción del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Estos bienes deberán ser vendidos y el producto neto de la venta debe ser destinado para la financiación de programas sociales en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, de conformidad con las normas presupuestales, previa inscripción de los proyectos respectivos ante el Departamento Nacional de Planeación y aprobación por el Consejo Nacional de Estupefacientes. Excepcionalmente, podrán ser asignados de manera definitiva por el Consejo Nacional de Estupefacientes, a entidades públicas dentro de esa jurisdicción para fines de inversión social.

C. SOCIEDADES

1. Liquidación. (Modificado mediante Resolución 0009 de 2007).

La D.N.E. deberá seleccionar y contratar una o varias personas naturales o jurídicas con experiencia comprobada en liquidación de sociedades, para adelantar la liquidación de aquellas que así determine la sentencia y las que indique la D.N.E., previa aprobación del Consejo Nacional de Estupefacientes.

Se dará prioridad a la liquidación de aquellas sociedades en las cuales se haya declarado la extinción de dominio a favor del FRISCO del cien por ciento (100%) de las acciones, cuotas o partes de interés.

La selección de los liquidadores se hará por el Director Nacional de Estupeficientes, de las personas naturales y jurídicas, que figuren inscritas como tales ante la Superintendencia de Sociedades en la fecha de la invitación respectiva.

2. Remuneración.

Para efectos de la remuneración de los liquidadores se adoptan los rangos y valores contenidos en la Resolución N° 100-000285 de marzo 02 de 2004 de la Superintendencia de Sociedades, o la que la modifique o reemplace de la misma entidad.

3. Enajenación de sociedades, acciones, cuotas o partes de interés social, participaciones en equipos deportivos, otro tipo de participaciones, establecimientos de comercio o unidades productivas.

La D.N.E., deberá contratar una persona natural o jurídica idónea que realice la valoración pertinente para proceder a la venta del respectivo bien.

El procedimiento de selección y contratación se hará a través invitación pública a través de la página web de la entidad con los requisitos y términos de referencia que la D.N.E. estime necesarios.

CAPITULO II

ENAJENACION DE BIENES INCAUTADOS

1. BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN

1.1. Todo aquel bien sobre el cual existe una medida cautelar, y sobre el cual aun no se haya proferido decisión judicial ejecutoriada de extinción de dominio o comiso, incautado y puesto a disposición de la D.N.E., que sean fungibles o consumibles o en general bienes muebles que amenacen deterioro.

1.2. El inventario de bienes objeto de enajenación se publicará en la página web de la D.N.E., www.D.N.E.gov.co y en la página web del promotor. El inventario se mantendrá actualizado permanentemente.

1.3. Se podrán enajenar los bienes inmuebles en los que la medida cautelar se haya practicado sobre una construcción en obra negra o gris, así como aquellos cuyo estado de conservación o deterioro no permitan ser objeto de administración o ser productivos o aquellos bienes requeridos para una obra pública.

1.4. Para estos casos la Subdirección de Bienes establecerá de manera motivada ante el Director Nacional de Estupefacientes los bienes que por no ser factible su administración, amenazan perder severamente su valor comercial o las circunstancias específicas que justifican su venta.

1.5. El procedimiento de enajenación de los bienes incautados será igual al señalado para los bienes con extinción de dominio o comiso, salvo que se trate de un bien requerido para obra pública, caso en el cual se podrá vender directamente a la entidad que así lo requiera, con el cumplimiento de las condiciones propias de tal enajenación.

1.6. El precio base de venta será el cien por ciento (100%) del avalúo comercial; si transcurridos seis meses no se ha logrado su venta, se procederá a aplicar el proceso de enajenación señalado para bienes inmuebles o muebles con extinción de dominio o comiso.

1.7. Con el producto de la venta se cancelarán los costos de la misma y las obligaciones propias del bien, tales como impuestos, bodegaje, parqueaderos o administración inmobiliaria.

1.8. Los recursos netos de la venta ingresan al FRISCO con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo segundo de la Ley 785 de 2002, en caso de orden judicial de devolución.

CAPITULO III

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INCAUTADOS

La Dirección Nacional de Estupefacientes dentro de su estructura administrativa cuenta con una Subdirección de Bienes, que es la competente para administrar los bienes incautados y aquellos con extinción de dominio o comiso a favor del estado a través del **FRISCO**, hasta tanto el Consejo Nacional de Estupefacientes, tome una decisión sobre estos últimos, bien sea en asignación definitiva o autorización a una entidad para usar el bien de forma temporal.

La Subdirección de Bienes se ha estructurado en siete (7) grupos con el objeto de contar con soporte técnico y administrativo según la naturaleza o clase de los bienes, así:

- Grupo de Urbanos
- Grupo de Rurales.
- Grupo de Sociedades
- Grupo de Vehículos
- Grupo de Motonaves y Aeronaves.
- Grupo Dinero, Arte y Otros (DAO).
- Grupo de Sustancias
- Para todos los efectos los funcionarios de cada grupo deben dar estricto cumplimiento al manual de procedimientos de la D.N.E..

1. FASES DE LA ADMINISTRACION DE BIENES

1.1. Diligencia de incautación y puesta a disposición del bien a la D.N.E. por la Fiscalía General De La Nación.

Cuando la Fiscalía General de la Nación solicita a la D.N.E. el acompañamiento a la diligencia de incautación, ésta debe comisionar uno o varios funcionarios según el caso para que asistan a la diligencia en calidad de secuestre judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la ley 793 de 2002, y con el fin de verificar el estado del bien, recibirlo y suscribir el acta de incautación. Por lo tanto se procederá de la siguiente forma:

1.1.1. Inmuebles Urbanos.

Si en la ciudad en que se realiza la diligencia de incautación existe una Lonja de Propiedad Raíz de aquellas que la D.N.E. ha designado mediante acto administrativo previo como depositario provisional, se solicita que dicha lonja seleccione una inmobiliaria adscrita a la misma para que asista a la diligencia de incautación y el funcionario de la D.N.E., hará la entrega a esa inmobiliaria. En caso de no existir Lonja de Propiedad Raíz designada, se designará preferentemente a una inmobiliaria de esa ciudad o se procederá a designar a una persona para que administre el bien hasta que la D.N.E. adopte el sistema que corresponda.

1.1.2.Inmuebles Rurales.

El funcionario comisionado para la diligencia de incautación por la D.N.E., en su calidad de secuestre judicial, recibe el bien, verifica inventario físico y documental y designa a una persona encargada del predio al momento de la diligencia para que continúe la administración hasta que la D.N.E. adopte el sistema de administración que corresponda.

1.1.3.Sociedades.

El funcionario comisionado para la diligencia de incautación por la D.N.E., en su calidad de secuestre judicial, recibe los documentos que entrega el Fiscal en la diligencia de incautación, verifica el inventario y designa una persona que continúe la administración, preferiblemente de aquellas que prestan sus servicios a la misma empresa o establecimiento, hasta que la D.N.E. adopte el sistema de administración que corresponda.

1.1.4.Vehículos.

El funcionario de la D.N.E., en calidad de secuestre judicial recibe el bien verifica inventario físico y documental y designa a una persona del lugar donde se encuentra ubicado el bien para su custodia, hasta que la D.N.E. adopte el sistema de administración que corresponda.

1.1.5.Motonaves y aeronaves.

El funcionario de la D.N.E., en calidad de secuestre judicial recibe el bien verifica inventario físico y documental y designa como depositario provisional a una persona del lugar donde se encuentra ubicado el bien para su custodia, hasta que la D.N.E. adopte el sistema de administración que corresponda.

1.1.6.Sustancias.

Se espera la determinación de las mismas por los organismos competentes para adoptar un sistema de administración.

1.1.7.Dineros.

El funcionario de la D.N.E., en calidad de secuestre judicial recibe el bien, identifica su valor y características propias, solicita a la Fiscalía o a la entidad bancaria, que el título o dinero, debe ser: consignado, constituido, endosado, reembolsado a favor de la D.N.E., para que la entidad adopte el sistema de administración que corresponda.

1.1.8.Bienes Muebles (Arte-Otros).

El funcionario de la D.N.E., en calidad de secuestre judicial recibe los bienes, verifica el inventario físico y documental, designa como depositario provisional a una persona o entidad, que se encuentre al momento de realizar la diligencia, hasta que la D.N.E. adopte el sistema de administración que corresponda.

Para el caso de cuadros o bienes de valor artístico la autoridad judicial de conocimiento, deberá contar con personal adecuado para la inspección, verificación y avalúo, o en el evento contrario, se deberá realizar una contratación por parte de la D.N.E., para realizar dicho procedimiento.

1.2. Ingreso de Bienes a FARO

Los bienes se ingresan al sistema de administración FARO con base en el acta de incautación y el oficio mediante el cual la Fiscalía deja los bienes a disposición de la D.N.E. La Subdirección de Bienes tomará las medidas administrativas y adoptará el sistema de administración que corresponda según la naturaleza del bien.

1.3. Adopción del sistema de administración, según la naturaleza del bien incautado.

La administración de los bienes incautados y puestos a disposición de la D.N.E., se hará de conformidad con los sistemas de administración contemplados en la Ley 785 de 2002, a saber: destinación provisional, depósito provisional, arrendamiento, fiducia o enajenación, de acuerdo con la naturaleza de cada bien, en concordancia con lo establecido en la Ley 793 de 2002, Decreto 306 de 1998, Decreto 1461 de 2000 y demás normas complementarias.

Lo anterior, siempre y cuando se haya materializado la medida de conformidad con lo establecido en el artículo 682 del C.P.C.

1.3.1. Contratación.

La selección de contratistas o el arrendamiento de los bienes se realiza de acuerdo con lo establecido en la Ley 785 de 2002, mediante invitación pública a través de la página web de la D.N.E., de acuerdo con lo establecido en el Manual de Procedimientos. Los términos de referencia establecen las calidades exigidas, condiciones del contrato, las garantías necesarias, criterios de evaluación y calificación. La adjudicación se realiza en audiencia pública.

1.3.2. Designación directa de depositarios provisionales.

Excepcionalmente, cuando la administración de los bienes lo exige, el Director Nacional de Estupefacientes o su delegado designa depositarios provisionales o administradores de los bienes, con fundamento en la facultad legal establecida en el artículo 20 del Decreto 1461 de 2000.

1.3.3. Venta de bienes muebles, fungibles o consumibles que amenacen deterioro.

Se adopta a lo establecido en la Ley 785 de 2002, en su artículo 2º. Una vez incorporados los bienes al inventario a que se refiere el Decreto 306 de 1998, podrán ser enajenados los bienes fungibles o consumibles o en general muebles que amenacen deterioro y los demás que en adición a los anteriores determine el Consejo Nacional de Estupefacientes. Previa inspección, verificación y avalúo comercial, de un experto contratado para tal fin, por la D.N.E..

1.3.4. Destinación Provisional.

Los beneficiarios de la destinación provisional son las entidades oficiales o entidades de beneficio común legalmente reconocida, con mínimo cinco años de constitución.

1.3.4.1. Publicidad. La relación de los bienes objeto de destinación provisional se publica en la página web de la entidad, con el cronograma y los requisitos para la presentación de la propuesta.

1.3.4.1.1. Parámetros para la presentación de las propuestas

- Identificar el bien y la utilización que se pretende
- Justificar la razón de la solicitud de manera precisa
- Propuesta económica:
- Entidades de beneficio común: establecer el monto mensual que estará en capacidad de pagar

- Entidades oficiales: especificar el valor del ahorro en el presupuesto de la entidad.
- Compromiso de asegurar el bien contra todo riesgo
- Garantizar el buen uso, conservación y cuidado del bien.
- Compromiso de rendir informe bimestral de conformidad con el formato diseñado para tal fin.
- Compromiso de sufragar los gastos correspondientes a impuestos, predial, valorización, administración y servicios públicos domiciliarios cuando se trate de bienes inmuebles e impuestos en casos de vehículos, motonaves y aeronaves
- Constitución de una póliza de cumplimiento de las obligaciones que se deriven del acto administrativo de destinación, cuyo valor se determina de acuerdo con el avalúo del bien.
- Acompañar certificado de existencia y representación legal vigente, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días de su presentación.
- Relacionar nombres completos con número de documento de identidad del representante legal y los miembros de la junta directiva.

1.3.4.1.2. Comité de Destinación

El Comité de Destinaciones opera de acuerdo con las funciones contenidas en las Resoluciones 1404 de 1997 y 633 de 1999 y se integra según lo establece la Resolución 591 de 2005.

Las instrucciones para entidades oficiales y de beneficio común para solicitar la destinación provisional de bienes incautados deben publicarse en la página web de la D.N.E.

1.3.4.2. Criterios para la destinación provisional de los bienes

- Viabilidad legal y acreditación oportuna de los documentos requeridos
- Propuesta económica
- Propuesta acorde con los fines establecidos para la destinación provisional de bienes.

2. ADMINISTRACION DE BIENES

De acuerdo con la clase de bien, se dará aplicación preferente a los siguientes sistemas de administración:

2.1. Bienes Urbanos

2.1.1. Administración a través de Lonjas de Propiedad Raíz

Con el objetivo de garantizar el adecuado seguimiento por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes y un mayor rendimiento económico, los bienes urbanos deben ser entregados en depósito provisional a Lonjas de Propiedad Raíz y en algunos casos a Inmobiliarias en aquellos lugares donde no existan Lonjas. La Lonja, a través de inmobiliarias afiliadas, o directamente éstas en desarrollo de su actividad empresarial, administrarán los bienes procurando su arrendamiento a precios de mercado. Deben controlar la productividad y oportunidad de los pagos de los cánones determinados, así como la atención de las obligaciones propias del inmueble, tales como impuestos, administración inmobiliaria y servicios públicos.

2.1.2. Parámetros para la designación de los depositarios provisionales

2.1.2.1. La invitación pública a las Lonjas será por departamentos o regiones para facilitar la administración de los bienes.

2.1.2.2. La supervisión de los resultados de operación y administración de los bienes por parte de la D.N.E. se realizará a través de comités inmobiliarios que se desarrollan en cada uno de los Departamentos con las Lonjas de Propiedad Raíz y

las Inmobiliarias afiliadas, con la periodicidad que convenga según que el número de bienes.

2.1.2.3. Cada depositario debe presentar a la D.N.E. informes mensuales de la gestión, debidamente soportado, en medio físico y magnético. Anexará los comprobantes de consignación a favor de la D.N.E. de la suma recibida, tanto por concepto de cánones de arrendamiento como IVA y retención en la fuente sobre la comisión.

2.1.2.4. La comisión se determina de acuerdo con la costumbre comercial, y la oferta recibida de las Lonjas. La comisión no podrá ser superior al 10% del valor efectivamente recaudado como canon de arrendamiento.

2.1.2.5. Los cánones de arrendamiento serán producto del avalúo de renta que realice cada inmobiliaria, y pueden ser discutidos en el comité inmobiliario, si fuere necesario.

2.1.2.6. Los gastos de mantenimiento y reparaciones requeridos por el bien se deducen del canon de arrendamiento y se aprueban por el comité inmobiliario si el valor no excede de dos SMLMV, por bien. Si el valor requerido es superior, se solicita autorización a la D.N.E. para evaluar la pertinencia del costo y de la necesidad de la obra.

2.2. Bienes Rurales

2.2.1. Los bienes rurales serán administrados por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER. De esta forma y con el objeto de determinar la vocación agrícola, pecuaria o pesquera de los bienes, la D.N.E. informa al INCODER mensualmente la relación de los predios puestos a disposición con el fin de que, en el termino de tres meses, se determine si tienen vocación agrícola o no. Una vez realizada la visita por parte del INCODER a los predios y previa notificación por escrito a la D.N.E., se procederá a la designación del INCODER como destinatario provisional.

2.2.2. Si el INCODER determina bienes que no tienen vocación agrícola o pecuaria, se realiza invitación pública para presentar hojas de vida para la selección de depositarios provisionales.

2.2.3. La designación de depositarios provisionales se hará mediante el procedimiento de invitación pública descrito, solicitando la presentación de hojas de vida de personas naturales o jurídicas con experiencia en el sector.

2.2.4.Semovientes: Se propenderá por la venta de los semovientes, a través de convenios tales como fondos ganaderos u otros entes gubernamentales o privados que tengan como objeto el desarrollo de actividades agropecuarias o pecuarias.

2.3. Sociedades y Establecimientos de Comercio

2.3.1. La selección de los depositarios provisionales se realiza publicando en la página web de la Entidad, una invitación para que las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos señalados en los términos de referencia, presenten su hoja de vida y participen en la escogencia que realiza el "Comité de Selección de Hojas de Vida". Se preferirán las personas con profesiones afines a la administración de empresas u objeto social que contemple la administración de este tipo de bienes y con experiencia en la ejecución de actividades relacionadas con el objeto social de aquellas motivo de la invitación.

2.3.2. Hoteles. Se publica invitación, a través de la página web de la D.N.E. y/ de un diario de amplia circulación nacional, para arrendar los hoteles, previo estudio de factibilidad para determinar el canon de arrendamiento y con un término definido.

2.4. Vehículos

2.4.1. Existen dos subgrupos de vehículos: de servicio público y particular que obligan a dos (2) tipos de procedimiento.

2.4.2. Vehículos particulares. Se publica invitación a presentar propuesta en la página web de la entidad con la relación de bienes objeto de la destinación. El Comité de Destinaciones hará la evaluación de las propuestas y la selección de las entidades oficiales preferentemente entidades territoriales en cumplimiento de lo establecido en la Ley 785 de 2002 o entidades de derecho privado sin ánimo de lucro que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos en las convocatorias.

2.4.3. Vehículos de servicio público. Se publica invitación a presentar propuesta en la página web de la entidad para ser entregados bajo la figura de arrendamiento a los interesados que cumplan los requisitos de los términos de referencia.

2.5. Aeronaves y Motonaves

2.5.1. Bajo la figura de destinación provisional previa publicación en la página web de la entidad, se destinan a entidades oficiales o entidades de derecho privado sin ánimo de lucro que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos en las convocatorias.

2.5.2. En el caso de las aeronaves se tendrá preferencia por las solicitudes efectuadas por las Fuerzas Armadas de Colombia (FAC)

2.5.3. En el caso de las embarcaciones a la Armada Nacional.

2.6. Sustancias

2.6.1. Identificación. Las sustancias químicas controladas y no controladas incautadas y dejadas a disposición, deben ser identificadas plenamente de acuerdo con el dictamen del Instituto de Medicina Legal, Criminalística del DAS, Área Científica de LABICI de la Fiscalía, Laboratorio de Criminalística de la Policía Nacional, Laboratorio de Análisis de la DIAN, allegado por la autoridad judicial competente.

2.6.2. Venta. Una vez identificadas, se procederá a la venta directa o mediante invitación en la página Web de la D.N.E.

2.6.2.1. Fijación de precios para la venta directa o la invitación a precios fijos.

La D.N.E. fijará mediante Resolución los precios para la venta de sustancias químicas, con un descuento de hasta del 30% sobre los precios del mercado, salvo que se tenga constancia de la calidad del producto, caso en el cual el descuento puede ser menos del porcentaje indicado. Los precios serán publicados en la página web de la D.N.E.. La resolución será actualizada periódicamente de acuerdo con las condiciones de mercado. (Resolución actual No. 0139 del 07 de febrero de 2006, publicada en la página web de la Entidad.)

2.6.2.2. Requisitos y Condiciones Generales

2.6.2.2.1. Publicación de las sustancias objeto de venta en la página web de la D.N.E.

2.6.2.2.2. Podrá presentar oferta de compra de sustancias controladas quien tenga a su nombre Certificado vigente de Carencia de Informes por Tráfico de Estupefacientes con **calidad de comprador y consumidor**, que no posean anotaciones graves.

2.6.2.2.3. La cantidad de sustancia que solicita el proponente en venta, debe ser acorde con el cupo mensual o anual autorizado en el Certificado de Carencia de Informes vigente.

2.6.2.2.4. En caso de sustancias no controladas no se requerirá el Certificado de Carencia de Informes por Tráfico de Estupefacientes, pero el interesado deberá comprobar su la necesidad de la sustancia para la actividad mercantil que desarrolla, lo cual acreditará con el Certificado de existencia y representación

legal o de establecimiento de comercio expedido por la Cámara de Comercio respectiva.

2.6.2.2.5. Para **CEMENTO, UREA, GASOLINA, KEROSENNE y ACPM**, los proponentes deberán adjuntar además de la oferta, los requisitos exigidos en las resoluciones números 013, 014, 015 y 016, del 30 de julio de 2004, 017 y 018 del 03 de diciembre de 2004, expedidas por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

2.6.2.2.6. Analizadas las sustancias por los interesados, presentarán las propuestas de compra, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de publicación del listado de las mismas, acorde con los precios fijados por la Dirección Nacional de Estupefacientes mediante Resolución No.0174 del 01 de marzo de 2005.

2.6.3.Destrucción. Cuando las sustancias representen grave peligro para la comunidad del lugar donde se encuentran, o hayan perdido sus propiedades físico-químicas y no es posible su enajenación o utilización. (Decreto 2271 de 1991)

2.6.4.Utilización por una entidad oficial. Las D.N.E. podrá autorizar a entidades oficiales la utilización de sustancias químicas cuando estas las soliciten con la debida justificación, para el desarrollo de procesos académicos, industriales o científicos. En caso de orden judicial de devolución la entidad beneficiaria deberá reconocer al propietario el precio actualizado de la sustancia.

2.7. Dinero, Arte y Otros

La administración se realizará de la siguiente manera, según la clase de bien:

2.7.1.Dineros

2.7.1.1. Divisas. Con el fin de obtener rentabilidad de los recursos en divisas, cuando existan depósitos en Custodia superiores a la suma de USD\$ 10.000.000, se debe suscribir convenio con el Banco de la República, para ubicar la totalidad de los depósitos en la ciudad de Bogotá para su cancelación y negociación de las distintas monedas para unificarlas en USD, realizar su remisión al Federal Reserve Bank para verificación de autenticidad, a través del intermediario que se establezca en el convenio y proceder posteriormente a su inversión en títulos cuyo emisor sea el gobierno colombiano.

2.7.1.2. Pesos. Los dineros incautados y con extinción de dominio o comiso definitivo podrán ser invertidos en Títulos de Deuda Pública del Mercado Primario o administrados a través de una entidad fiduciaria de naturaleza pública. El Portafolio de Inversiones podrá ser administrado total o parcialmente a través de una Entidad Fiduciaria de naturaleza pública, conforme a las condiciones del mercado, y el costo de la administración de los recursos podrá ser deducido de los rendimientos financieros.

2.7.2. Arte

2.7.2.1. Bienes muebles con valor artístico. Serán destinados provisionalmente al Ministerio de Cultura, a cargo del Museo Nacional de Colombia, según la normatividad aplicable.

2.7.2.2. Bienes muebles sin valor artístico representativo. Previa verificación de entidad competente o experto, se procederá a destinarlos provisionalmente a las entidades oficiales o de beneficio común previa publicación en la página web de la entidad.

2.7.3.Otros

Bienes muebles en buenas condiciones (otros): Se podrán tomar las siguientes medidas:

2.7.3.1. Destinación Provisional. Aquellos que puedan ser útiles para uso de una entidad oficial o de beneficio común, serán publicados en la página Web de la D.N.E. y destinados a aquellas que cumplan con los términos de aplicación.

2.7.3.2. Venta en Pública Subasta. Cuando se trate de mercancía, contenedores o elementos nuevos previo avalúo comercial practicado por perito o experto, se procederá a su venta en pública en subasta, la cual podrá ser realizada por la D.N.E. o por un tercero, que para tal efecto deberá contratar la D.N.E. con publicación a través de la página Web de la entidad.

2.7.3.3. Bienes muebles productivos. Serán entregados en arrendamiento, previa invitación publicada en la página Web de la D.N.E.

2.7.3.4. Bienes perecederos o de consumo.

Para prevenir la pérdida o deterioro de estos bienes, diferentes a sustancias controladas, la autoridad judicial de conocimiento los entregará en depósito en forma inmediata a quien alegue tener un derecho lícito sobre los mismos, previa constitución de una caución por el monto equivalente al valor comercial del bien, a favor de la D.N.E.

2.7.3.5. Bienes tipo armamento. Se aplicará la normatividad legal establecida, destinando estos bienes al Ministerio de Defensa.