CISA S.A

Mejora del Papel de CISA como Gestor de Activos Públicos

Geundo Park (Cooperación de Gestión de Activos de Corea)
Juan David Salazar Rueda (CISA)
Diana Andrea Alvarez Lara (CISA)

Tabla de Contenido

RESUMEN 5

1. INTRODUCCIÓN 7

1.1 ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD DE ASESORAMIENTO NORMATIVO DE CISA 7
1.2 ALCANCE, MÉTODO Y DIRECCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN 8
1.2.1 ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN 8
1.2.2 MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN 8
1.2.3 DIRECCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN 8

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE COLOMBIA Y LA GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO POR PARTE DE CISA 9

2.1 ANÁLISIS DE LOS BIENES INMUEBLES ESTATALES EN COLOMBIA 9
2.1.1 DEFINICIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS INMUEBLES ESTATALES 9
2.1.2 ESTRUCTURA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PROPIEDAD ESTATAL 10
2.1.2.1 Gobierno Central y Organizaciones Afiliadas 10
2.1.2.2 Bienes Inmuebles Estatales y Gobiernos Locales 13
2.1.2.3 Contabilidad Gubernamental Relacionada con Bienes Inmuebles Estatales 13
2.1.3 LEYES RELACIONADAS CON LA PROPIEDAD ESTATAL 13
2.1.4 POLÍTICAS ACTUALES SOBRE GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES 15
2.1.5 SISTEMA DE GESTIÓN DE BIENES ESTATALES 16
2.2 ANÁLISIS DE GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES POR CISA 17
2.2.1 VISIÓN DEL CONJUNTO 17
2.2.2 GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES 19
2.2.2.1 Adquisición de Bienes Estatales 19
2.2.2.2 Gestión y Eliminación de Bienes Inmuebles Estatales 25

3. PROPIEDADES DEL ESTADO DE COREA Y GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL POR KAMCO 26

3.1 PROPIEDADES DEL ESTADO DE COREA 26
3.1.1 VISIÓN DEL CONJUNTO 26
3.1.2 ESTRUCTURA DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL 31
3.1.3 LEYES RELACIONADAS CON LAS PROPIEDADES DEL ESTADO 34
3.1.4 SISTEMA PARA LA PROTECCIÓN DE PROPIEDADES ESTATALES 34
3.1.5 TRANSFORMACIÓN DE LA POLÍTICA DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL 35

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

3.1.5.1 Política orientada a la eliminación de impuestos (1945–76) 35
3.1.5.2 Política orientada al mantenimiento y la conservación (1977–93) 35
3.1.5.3 Política para promover la expansión y la utilización (1994–2010) 35
3.1.5.4 Política de gestión agresiva y planificada (2011-Presente) 36
3.1.6 Sistemas e instituciones relacionadas con las propiedades estatales 37
3.1.6.1 Plan Integral de Propiedad Estatal 37
3.1.6.2 Fondo de gestión de la propiedad estatal 38
3.1.7 Adquisición, gestión y eliminación de propiedades estatales 41
3.1.7.1 Adquisición 41
3.1.7.2 Gestión y eliminación de las propiedades del Estado 41
3.2 Gestión y eliminación de propiedades estatales por KAMCO 42
3.2.1 Visión de Conjunto 42
3.2.2 Propiedades del Estado y el rol de KAMCO 45
3.2.3 Gestión y eliminación de propiedades estatales por KAMCO 46
3.2.3.1 Adquisición de Propiedades 46
3.2.3.2 Encuesta de Condiciones Reales 47
3.2.3.3 Arrendamiento 49
3.2.3.4 Cargo Compensatorio 49
3.2.3.5 Venta 50
3.2.3.6 Concesión 50
3.2.4 Propiedades estatales actuales en posesión y eliminación de propiedades estatales por año 51
3.2.4.1 Posesión de propiedades estatales 51
3.2.4.2 Eliminación por Año 52
3.2.5 Operación del Sistema de Propiedad Estatal de BPM (Gestión de Procesos de Negocio 52
3.2.6 Funcionamiento del sistema de eliminación de activos en línea (OnBid) 53
3.2.7 Desarrollo de Propiedades Estatales 54
3.2.7.1 Visión de Conjunto 54
3.2.7.2 Desarrollo Comisionado 55

4. PROPUESTA DE POLÍTICA PARA MEJORAR EL PAPEL DE LAS FUNCIONES DE CISA 58

4.1 Promulgación de una Ley Marco para Bienes Inmuebles Estatales 58
4.2 Introducción del Sistema de Oficina de Control y Administración General 59
4.3 Introducción del Sistema Integral de Planificación de la Propiedad Estatal 61
4.4 Reserva de Tierra Estatal 61
4.5 Desarrollo de Bienes Inmuebles Estatales 62
4.6 Encuesta de Condición de Propiedad Estatal 63
4.7 Introducción del sistema de eliminación de activos en línea 65

5. CONCLUSIÓN 66

Listado de Tablas

Tabla 1-1 Bienes inmuebles estatales en Colombia por año 9
Tabla 1-2 Valor de bienes inmuebles estatales por ministerio o departamento y año 10
Tabla 1-3 Leyes y decretos sobre bienes inmuebles de propiedad estatal 14
Tabla 1-4 Ganancias y pérdidas en los últimos 3 años 18
Tabla 1-5 Método de adquisición de bienes inmuebles de propiedad estatal por fuente estatutaria 20
Tabla 1-6 Propiedades adquiridas por CISA (2011-15) 23
Tabla 1-7 Agencias gubernamentales que transfirieron propiedades estatales a CISA 24
Tabla 1-8 Categorías de propiedades estatales 26
Tabla 1-9 Propiedades del estado por tipo 28
Tabla 1-10 Propiedades estatales gestionadas por agencias gubernamentales centrales .. 29
Tabla 1-11 Plan integral de 2017 sobre propiedades estatales 37
Tabla 1-12 Ingresos y gastos de 2015 del Fondo de gestión de la propiedad estatal 40
Tabla 1-13 Encuesta de condiciones 48
Tabla 1-14 Propiedades estatales en posesión de KAMCO 51
Tabla 1-15 Eliminación de propiedades estatales por año 52
Tabla 1-16 Principales proyectos de desarrollo encargados por KAMCO 56
Tabla 1-17 Impacto cuantitativo del desarrollo por encargo de las propiedades estatales 57

Listado de Ilustraciones

Figura 1-1 Página principal de SIGA 16
Figura 1-2 Portafolio de CISA (en $ millones de dólares) 18
Figura 1-3 Organigrama de CISA 19
Figura 1-4 Diagrama de flujo para la adquisición y eliminación de propiedades 22
Figura 1-5 Estructura de la administración de propiedad estatal 32
Figura 1-6 Financiamiento y estructura operativa 39
Figura 1-7 Accionistas de KAMCO 43
Figura 1-8 Sistemas de supervisión y toma de decisiones de KAMCO 44
Figura 1-9 Número de propiedades recientemente adquiridas por año (Unidad: lotes) 47

RESUMEN

El propósito de esta investigación es comparar la situación de las propiedades estatales en Colombia y el rol de la Central de Inversiones S.A. (CISA), con la de la República de Corea y la Corporación de Gestión de Activos de Corea (KAMCO) para derivar propuestas de políticas para mejorar el papel de CISA como una institución para la gestión de activos públicos. CISA es una corporación pública que opera bajo el Ministerio de Finanzas y Crédito Público (MHCP) de Colombia, que realiza servicios relacionados con la adquisición y eliminación de activos en desuso de instituciones públicas y la adquisición y resolución de préstamos no productivos (NPL). KAMCO, fundada en 1962, es principalmente responsable de la adquisición y resolución de NPL de instituciones financieras y activos de empresas que se someten a mejoras estructurales, administración y desarrollo de propiedades gubernamentales y públicas, y la venta de propiedades confiscadas para pagos de impuestos atrasados.

En Colombia, los departamentos del gobierno transfieren bienes inmuebles estatales en desuso bajo su gestión a CISA, con o sin consideración. CISA desinfecta tales propiedades de cualquier impedimento legal o físico y mejora su valor antes de intentar las ventas. Si una propiedad adquirida tiene baja mercantilización y no puede venderse, CISA debe poseer la propiedad y es responsable de impuestos, gastos de administración y otros costos.

Mientras tanto, Colombia cuenta con 69 instituciones públicas que gestionan activos de propiedad estatal, y debido a la ampliación de tales instituciones, han aparecido casos en los que el gobierno está obligado por las decisiones tomadas por sus propios afiliados subordinados. Para resolver este problema, el gobierno colombiano está considerando la consolidación de 69 instituciones estatales para la administración de activos inmobiliarios en alrededor de 10 para impulsar la gobernabilidad y agruparlas bajo una sociedad holding a largo plazo.

Además, Colombia está sufriendo dificultades financieras debido a la disminución de los precios internacionales de las materias primas, incluido el petróleo crudo, pero la demanda de gasto fiscal ampliado está en aumento.

Bajo estas circunstancias, CISA ha ideado un plan para mejorar y avanzar como una institución de propiedad estatal para la gestión de activos similar a KAMCO. El propósito es fortalecer el papel de CISA, ya que el gobierno busca mejorar la gobernabilidad de los inmuebles estatales y ampliar su negocio inmobiliario.

Para que CISA avance como una autoridad de activos públicos similar a KAMCO, debe mejorar las leyes y los sistemas de inmuebles e introducir políticas para mejorar la eficiencia

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

de la administración y eliminación de dichos inmuebles. Se necesita una ley marco sobre los inmuebles de propiedad estatal, así como un sistema de oficina de control y administración general y un sistema de planificación integral para inmuebles estatales. Para aumentar la eficiencia de los procesos administrativos de gestión y eliminación, las tareas incluyen el desarrollo agresivo de los inmuebles estatales, una encuesta nacional de las condiciones en los bienes inmuebles estatales y el mantenimiento de una reserva de tierras estatales de calidad para las necesidades administrativas posteriores. Además, se necesita un sistema de eliminación en línea para los inmuebles estatales para mejorar la transparencia y la eficiencia del proceso de eliminación. Para facilitar la introducción de varios sistemas y políticas y asegurar su efectividad, la configuración de un marco legal es de suma importancia. Por lo tanto, la promulgación de una ley marco sobre inmuebles estatales marcará el comienzo de estos esfuerzos.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD DE ASESORAMIENTO NORMATIVO DE CISA

Central de Inversiones S.A. (CISA), una corporación pública dependiente del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) de Colombia, presta servicios para la adquisición y eliminación de activos en desuso de instituciones públicas y adquisición y liquidación de préstamos morosos (NPL).

Los departamentos gubernamentales transfieren inmuebles estatales en desuso, bajo su dirección, a CISA, con o sin consideración, y CISA sanea las propiedades de cualquier impedimento legal o físico y mejora su valor antes de intentar las ventas. Si una propiedad adquirida tiene baja mercantilización y no puede venderse, CISA tiene la carga de conservar la propiedad y ser responsable de impuestos, gastos de administración y otros costos.

Mientras tanto, 69 instituciones públicas gestionan activos estatales en Colombia, y debido a la ampliación de tales instituciones, pueden surgir casos en los que el gobierno está obligado por las decisiones tomadas por sus propios afiliados subordinados. Para resolver este problema, el gobierno colombiano está revisando la consolidación de las 69 instituciones estatales para la administración de activos inmobiliarios en alrededor de 10 para mejorar la gobernabilidad, así como agruparlas bajo una sociedad holding a largo plazo.[1]

Además, Colombia está sufriendo dificultades financieras debido a la caída de los precios internacionales de las materias primas, incluido el crudo, pero la demanda está aumentando para la expansión del gasto fiscal. En consecuencia, el MHCP ha tomado interés en los bienes inmuebles estatales como otro medio para asegurar ingresos, aparte de los impuestos. La fuerte intención también es evidente para mejorar los sistemas y las instituciones para la gestión eficiente y la eliminación de los bienes inmuebles estatales.

En estas circunstancias, CISA planea someterse a una simplificación y avance como supervisor de la gestión de activos de propiedad estatal, similar a la Corporación de Gestión de Activos de Corea (KAMCO), con el fin de fortalecer su rol dado los esfuerzos del gobierno colombiano para mejorar la gobernabilidad de las propiedades estatales y ampliar su negocio inmobiliario. Para realizar esta visión, CISA presentó su encuesta de demanda para recibir asesoría de políticas del Programa de intercambio de conocimientos (KSP).

[1] Diálogo cara a cara con la Sra. Claudia Isabel González Sánchez, Secretaria General del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia el 7 de septiembre, 2016

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

1.2 ALCANCE, MÉTODO Y DIRECCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 Alcance de la Investigación

El alcance de la investigación se estableció a partir de los aspectos del tiempo, el espacio y el contenido de la siguiente manera. Primero, en el caso del tiempo, los datos recolectados a fines de 2015 se usaron principalmente. Segundo, en relación con el espacio, Colombia fue objeto de análisis para CISA y la República de Corea para KAMCO. Y tercero, por contenido, solo se examinaron los inmuebles estatales de Colombia y los activos estatales de la República de Corea, ya que este estudio busca revisar cómo CISA puede convertirse en una institución pública para la gestión y eliminación de bienes inmuebles estatales en desuso, similar a KAMCO. Y debido a que ninguna ley en Colombia proporcionó una definición de "propiedad estatal", la definición exacta no estaba clara. Por lo tanto, para los propósitos de este estudio, "propiedad estatal" se definió restrictivamente como "tierras y edificios de los cuales los títulos de propiedad son del gobierno central de Colombia."

1.2.2 Método de la Investigación

Los datos sobre Colombia utilizados en este estudio provinieron de publicaciones emitidas por agencias relevantes que incluyen el Departamento Nacional de Planeación, fuentes estatutarias como la Constitución colombiana, leyes y reglamentos, datos estadísticos del Sistema de Gestión e Información de Activos (SIGA) e informes internos de CISA. Las estadísticas sobre la República de Corea provienen de datos e información sobre activos estatales publicados por el Ministerio de Estrategia y Finanzas, República de Corea, y KAMCO y se revisaron los informes internos de este último.

1.2.3 Dirección de la Investigación

El objetivo de este estudio es presentar una propuesta de política para fortalecer las funciones de CISA como una institución pública para la gestión y eliminación de inmuebles estatales, mediante el análisis del estado de dichas propiedades en Colombia y el negocio inmobiliario de CISA, así como el estado de los activos estatales de la República de Corea y la gestión de dichos activos por parte de KAMCO.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BIENES INMUEBLES DEL ESTADO DE COLOMBIA Y LA GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL ESTADO POR PARTE DE CISA

2.1 ANÁLISIS DE LOS BIENES INMUEBLES ESTATALES EN COLOMBIA

2.1.1 Definición y situación actual de los inmuebles estatales

Colombia no tiene leyes que especifiquen la definición de "bienes raíces estatales". En la práctica, sin embargo, el término se entiende como propiedades inmobiliarias (terrenos y edificios) cuyos títulos de propiedad son propiedad del gobierno central (ministerios y departamentos administrativos). Dicho inmueble es inalienable, imprescriptible y no puede ser limitado o confiscado.[2]

A fines de 2015, el valor contable de todos los bienes inmuebles de propiedad estatal del gobierno central[3] de Colombia ascendió a $1.709,61 millones de dólares; los edificios representaron $1.272,16 millones de dólares (74 por ciento) y desembolsaron $437,45 millones de dólares (26 por ciento).

Tabla 1-1 Bienes inmuebles estatales en Colombia por año

Unidad: $ millones de dólares

		2013	**2014**	**2015**
Total		1,361.76	1,534.59	1,709.61
Dept. Administrativos	Edificios	29.62	30.02	30.01
	Terreno	18.16	18.16	18.18
Ministerios	Edificios	941.77	1,052.64	1,242.15
	Terreno	372.21	433.77	419.27

Fuente: CISA

[2] Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia

[3] El gobierno central de Colombia se divide en gran parte en ministerios y departamentos administrativos, con 16 ministerios y ocho departamentos administrativos a partir de 2015.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

2.1.2 Estructura de gestión inmobiliaria de propiedad estatal

2.1.2.1 Gobierno Central y Organizaciones Afiliadas

Las organizaciones estatales para la gestión de bienes inmuebles en Colombia se pueden dividir en departamentos del gobierno central y organizaciones afiliadas. Cada departamento adquiere, administra y dispone de forma independiente inmuebles estatales si es necesario para sus respectivos negocios, y delega parte de sus negocios para afiliar instituciones públicas que operan bajo su supervisión. Estas instituciones adquieren, administran y eliminan bienes inmuebles de propiedad estatal dentro del alcance del trabajo que les delegó.

Una revisión de los bienes inmuebles estatales de cada ministerio y departamento administrativo, a fines de 2015, mostró que el Ministerio de Defensa Nacional representó la mayor participación (90 por ciento) de bienes inmuebles estatales valorados en $1.530 millones de dólares. En segundo lugar, el Ministerio de Asuntos Exteriores recibió $43 millones de dólares, el Departamento de Deporte, Recreación, Actividad Física y Uso del Tiempo Libre por $23 millones de dólares, y el Ministerio de Educación Nacional por $18 millones de dólares.

Tabla 1-2 Valor de bienes inmuebles estatales por ministerio o departamento y año

Unidad: $ millones de dólares

Ministerios/ Departamentos		**2013**	**2014**	**2015**
Dept. Admin.				
Ciencia, tecnología e innovación	Edificios	0.07	0.07	0.07
	Terreno	-	-	-
Servicio público	Edificios	1.50	1.50	1.50
	Terreno	0.04	0.04	0.04
Presidencia de la República	Edificios	10.59	10.74	10.75
	Terreno	2.64	2.64	2.64
Deporte, recreación, actividad física y uso del tiempo libre	Edificios	8.30	8.61	8.61
	Terreno	14.32	14.32	14.32

Estadística	Edificios	6.87	6.87	6.85
	Terreno	1.17	1.17	1.19
Planificación	Edificios	2.29	2.23	2.23
	Terreno	-	-	-
Ministerios				
Agricultura y Desarrollo Rural	Edificios	0.23	0.00	0.00
	Terreno	-	-	-
Medio ambiente y desarrollo sostenible	Edificios	5.02	4.37	4.46
	Terreno	0.57	0.57	0.57
Comercio, Industria y Turismo	Edificios	9.60	9.47	10.89
	Terreno	0.91	0.76	0.56
Defensa Nacional	Edificios	875.29	979.78	1143.85
	Terreno	340.90	401.30	386.29
Educación Nacional	Edificios	3.86	3.86	3.87
	Terreno	4.23	4.23	14.14
Finanzas y Crédito Público	Edificios	7.29	7.49	8.99
	Terreno	0.76	0.76	0.76
Justicia y Ley	Edificios	0.03	2.53	0.21
	Terreno	0.44	1.94	1.94
Cultura	Edificios	0.04	0.04	0.04
	Terreno			
Minas y Energía	Edificios	2.50	2.50	2.64
	Terreno	0.47	0.47	0.47
Relaciones Exteriores	Edificios	18.12	18.64	41.58
	Terreno	1.39	1.39	1.41
Salud y Protección Social	Edificios	4.05	5.74	6.80

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

	Terreno	2.24	2.24	2.24
Tecnologías de la información y comunicaciones	Edificios	0.42	0.45	0.65
	Terreno	0.48	0.52	0.52
Transporte	Edificios	4.55	4.55	4.68
	Terreno	13.87	13.87	4.51
Vivienda, ciudad y territorio	Edificios	3.03	4.58	4.92
	Terreno	1.58	3.76	3.97
Interior	Edificios	1.56	1.99	0.05
	Terreno	0.43	0.43	0.43
Trabajo	Edificios	6.18	6.65	8.53
	Terreno	3.95	1.52	1.47

Fuente: CISA

Según una revisión realizada en este estudio, 69 organizaciones afiliadas aparentemente administran bienes inmuebles estatales bajo el gobierno, incluyendo la Agencia Nacional de Bienes Inmuebles (ANIM) y la Sociedad de Activos Especiales (SAE).[4] Debido a su considerable crecimiento, pueden surgir casos en los que los ministerios y departamentos bajo los cuales las organizaciones están operando están vinculados por las decisiones tomadas por estos subordinados. Este es un problema en el sistema de gestión de los inmuebles estatales. Para mejorar la gobernabilidad de tales propiedades, el gobierno colombiano está considerando consolidar estas 69 entidades en 10 organizaciones. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) también propuso la mejora del sistema de gobernabilidad de los activos estatales como una condición previa para otorgar membresía a Colombia.[5]

[4] SAE es una organización pública que opera bajo el Ministerio de Hacienda y Crédito Público; SAE gestiona y dispone de propiedades incautadas a traficantes de drogas. De conformidad con el Artículo 25 de la Ley 333 (1996) y el Artículo 12 de la Ley 793 (2002), el gobierno colombiano confisca las propiedades adquiridas por delincuentes como narcotraficantes a través de actividades delictivas y sigue procedimientos legales para convertirlas en propiedades estatales. Este último es gestionado y eliminado por SAE.

[5] Diálogo cara a cara con la Sra. Claudia Isabel González Sánchez, Secretaria General del Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia el 7 de septiembre de 2016

Los ministerios y departamentos administrativos del gobierno central de Colombia deben adquirir, gestionar y disponer de forma independiente de bienes inmuebles estatales. Esto se debe a la ausencia de una torre de control para la elaboración de políticas relacionadas y la coordinación de sus esfuerzos mediante la mediación de opiniones. Esto ha impedido una gestión bien integrada de bienes inmuebles estatales en Colombia, así como la implementación de políticas de manera unida.

2.1.2.2 Bienes Inmuebles Estatales y Gobiernos Locales

Con base en una revisión, los gobiernos autónomos locales de Colombia aparentemente adquieren, administran y eliminan los bienes inmuebles según sea necesario de manera independiente dentro del alcance de sus funciones administrativas, en lugar de ser consignados como bienes inmuebles estatales del gobierno central con fines administrativos. En cambio, los bienes inmuebles estatales ubicados dentro de la jurisdicción de los gobiernos locales a nivel nacional son gestionados directamente y eliminados por el gobierno central, o la responsabilidad se delega en organizaciones públicas afiliadas.[6]

2.1.2.3 Contabilidad Gubernamental Relacionada con Bienes Inmuebles Estatales

En Colombia, la Cuenta Única del Tesoro (TSA) se aplica al sistema de contabilidad del gobierno perteneciente a bienes inmuebles estatales, y no existen cuentas exclusivas o fondos por separado para los inmuebles estatales. Por lo tanto, todas las fuentes presupuestarias de gastos e ingresos, tales como las rentas obtenidas y el producto de las ventas en relación con la adquisición, administración y eliminación de los bienes inmuebles estatales, pertenecen a la tesorería colombiana.

2.1.3 Leyes Relacionadas con la Propiedad Estatal

Colombia carece de una ley marco que prescriba las disposiciones fundamentales para el sector inmobiliario estatal. Aunque existe un estatuto para ejecutar el Plan Nacional de Desarrollo 2014-18,[7] que proporciona una dirección general para la eliminación de los activos estatales, es difícil asegurar la implementación continua de las políticas existentes a largo plazo. Esto se debe a que la ley se respetará solo durante el mandato del presidente

[6] Diálogo cara a cara con el Sr. Juan Manuel Velásquez, Director de la Oficina del Municipio de Medellín el 16 de noviembre de 2016

[7] Ley 1753 (2015).

actual y la próxima administración elaborará un nuevo plan de desarrollo nacional. Además, ninguna ley proporciona las reglas y regulaciones para la gestión y eliminación de inmuebles estatales según el tipo de propiedad.

Si bien no se establecen directamente las normas y reglamentos para bienes inmuebles estatales, ciertas leyes proporcionan fuentes estatutarias que se refieren a la gestión y eliminación de bienes inmuebles estatales. El artículo 8 de la Ley 708 (2001) estipula que si una entidad pública transfiere activos fiscales a otra entidad pública, puede hacerlo sin consideración. La ley 1708 (2014) estipula que los derechos de propiedad de cualquier activo asociado con actividades delictivas, directa o indirectamente, se transferirán al gobierno central de acuerdo con los procedimientos legales prescritos, independientemente de la voluntad del presente propietario.

Los activos transferidos son gestionados y dispuestos por la organización pública SAE, que opera FRISCO.[8] Además, el Decreto de Aplicación 4815 (2007) establece los asuntos relacionados con la administración y eliminación de los activos incautados a los contribuyentes morosos por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).[9] DIAN puede delegar la enajenación de los bienes incautados de conformidad con el artículo 529 del Decreto 2685 (1999),[10] y se confía a CISA dichos deberes.

Tabla 1-3 Leyes y decretos sobre bienes inmuebles de propiedad estatal

Ley / Decreto	**Contenido**
Ley 708 de 2001	Transferencia gratuita de propiedad fiscal de entidades públicas a otras entidades públicas.
Decreto 4815 de 2007	Administración y eliminación de los bienes entregados como pago a DIAN
Ley 1708 de 2014	Código de Extinción de Dominio
Ley 1753 de 2015	Plan Nacional de Desarrollo 2014-18

Fuente: CISA

[8] Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Derecho contra la Delincuencia Organizada

[9] Esta oficina externa independiente está afiliada al Ministerio de Finanzas y Crédito Público (MHCP) y supervisa los asuntos tributarios y aduaneros nacionales. Fue establecida en 1993 a través de una fusión de las oficinas nacionales de impuestos y aduanas.

[10] El artículo 529 del Decreto 2685 del 28 de diciembre de 1999 dice: "La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales puede vender directamente o por terceros los bienes confiscados, confiscados o abandonados en favor de la Nación."

2.1.4 Políticas Actuales Sobre Gestión y Eliminación de Bienes Inmuebles Estatales

Colombia carece de un organismo de control del gobierno para los procesos generales relacionados con los bienes inmuebles estatales, como la formulación de políticas para la gestión y eliminación de bienes inmuebles estatales, la gestión general y la armonización de las opiniones de los ministerios y departamentos administrativos. En cambio, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) maneja parte de los procesos en el estado de bienes raíces cuando se trata de asuntos financieros. En consecuencia, ningún plan integral de nivel gubernamental cubre la adquisición, administración, eliminación y desarrollo de bienes inmuebles estatales, y no hay directrices unificadas que guíen la gestión y la eliminación de bienes inmuebles estatales.

Incluso para las propiedades en desuso, ya que no sirven para fines administrativos, ninguna norma unificada regula la terminación del uso. Por esta razón, la decisión sobre si es apropiado el desuso de una propiedad y cómo debe ser eliminada la realiza el ministerio o departamento administrativo respectivo en base a su propio criterio. Las propiedades en desuso parecen ser eliminadas en su mayoría si no es necesario por otro ministerio o departamento administrativo.

Teniendo en cuenta las funciones de los inmuebles estatales para proporcionar preservación y reserva financiera, se necesitan políticas para mantener y conservar los activos de calidad entre las propiedades en desuso en lugar de depender de la eliminación como medida administrativa primaria. La conservación y el mantenimiento de los inmuebles de propiedad estatal pueden tener tres propósitos: ① mantener una reserva para futuras necesidades administrativas, ② crear un flujo de efectivo estable mediante el arrendamiento de las propiedades; y ③ desarrollar las propiedades para suministrar activos administrativos y contribuir a las finanzas nacionales. La gestión y la eliminación de tales propiedades deben confiarse a una organización gubernamental afiliada que se especialice en esta área para garantizar la eficiencia administrativa.

Además, se necesitan visitas regulares de campo a las ubicaciones de los bienes inmuebles estatales en todo el país para verificar la ocupación no autorizada por parte de un tercero, la confirmación del uso para el propósito administrativo designado, entre otros factores, y la determinación del uso más alto y mejor de las propiedades. Al descubrir un problema, se deben tomar medidas apropiadas para resolverlo. Sin embargo, en Colombia, no se llevan a cabo encuestas de campo a nivel nacional sobre bienes inmuebles estatales.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

2.1.5 Sistema de Gestión de Bienes Estatales

Para asegurar la gestión eficiente de los bienes inmuebles estatales en manos de instituciones gubernamentales, Colombia estableció el Sistema de Gestión e Información de Activos (SIGA) utilizando el presupuesto nacional, de conformidad con la Resolución No. 3251 del Consejo Nacional de Planificación Económica y Social (CONPES) (2003) [11]. Posteriormente, de conformidad con la Resolución CONPES No. 3493 (2007), los derechos de mantenimiento, reparación y administración de SIGA fueron transferidos a CISA, que desde entonces ha ejecutado SIGA.

Figura 1-1 Página principal de SIGA

Todas las agencias gubernamentales deben ingresar información sobre el estado de bienes inmuebles bajo su jurisdicción en SIGA en base a las directrices establecidas por CISA y asumir la responsabilidad de garantizar que la información sea precisa y actualizada. A pesar de este requisito, la precisión de la información ingresada en el sistema es baja debido a la cooperación insatisfactoria de las agencias gubernamentales.

El número de propiedades registradas ha aumentado más de 1.500 por ciento desde el establecimiento de SIGA en 2003, pero la calidad y la precisión de los datos han disminuido.

[11] Un consejo gubernamental establecido en 1958 bajo la Ley 19, CONPES revisa y adopta las estrategias de desarrollo económico y social del gobierno colombiano. Está compuesto por el presidente, el vicepresidente, los jefes de cada ministerio, el administrador de la oficina presidencial, el administrador (secretario) del Centro Nacional de Planificación y los administradores del Centro de Reforma Tecnológica y Social.

Se necesitan completar noventa y ocho artículos para cada propiedad, y CISA se ha esforzado por establecer un sistema de próxima generación desde 2014.

Debido a la dificultad de financiar este proyecto, CISA no ha podido desarrollar un sistema con las funciones objetivo. Desde que transfirió la responsabilidad de operar y administrar SIGA a CISA, el gobierno colombiano no ha proporcionado fondos para la operación y administración del sistema. Esto obligó a CISA a usar sus propios fondos para mantener, reparar y actualizar el sistema. Por lo tanto, se necesita una política para permitir el uso de fondos del gobierno para pagar parte de los gastos incurridos por las actualizaciones, mantenimiento y reparaciones de SIGA.

Para la eliminación de bienes inmuebles estatales, las agencias nacionales del gobierno eligen el método de licitación en el sitio dada la falta de un sistema de eliminación de activos en línea. CISA, sin embargo, ha establecido un sistema de licitación en línea para activos móviles. Colombia debe considerar la formación de un sistema de eliminación de activos en línea para arrendar y disponer de bienes inmuebles con transparencia y eficiencia.

2.2 ANÁLISIS DE GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES POR CISA

2.2.1 Visión del conjunto

CISA es una corporación pública que opera bajo el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) de Colombia. Es el principal responsable de adquirir y liquidar los NPL de las instituciones financieras y los activos en desuso de las instituciones públicas. Después de su debut como filial del Banco Central Hipotecario (BCH) en 1975, comenzó a adquirir y liquidar activos improductivos de instituciones financieras públicas luego de la crisis financiera mundial en 2008. Desde 2007, ha estado adquiriendo, liquidando y deshaciéndose de activos en desuso y confiscados de entidades públicas por CONPES No. 3493 (2007).

Aunque una entidad casi gubernamental con el 99,99 por ciento de las acciones en manos del MHCP y el resto por el Seguro de QBE de Colombia y accionistas privados (sistema de economía mixta), CISA se rige por el derecho privado en lugar de los principios generales que regulan las instituciones gubernamentales de acuerdo con la Ley 795 2003). En consecuencia, CISA financia sus operaciones a través de sus propios negocios y no recibe asistencia financiera del gobierno.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Tabla 1-4 Ganancias y pérdidas en los últimos 3 años

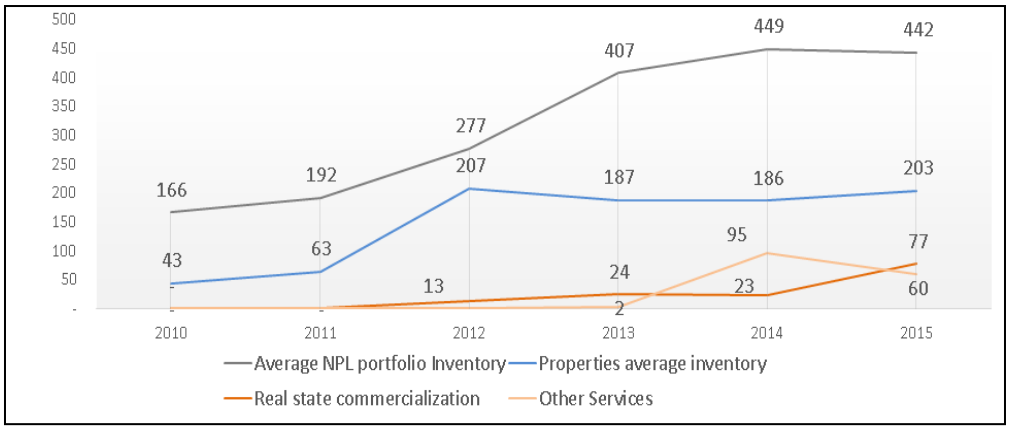
Unidad: $ millones de dólares

	2013	**2014**	**2015**
Ingreso operativo	26.0	38.2	23.2
Costo de ventas y operaciones	21.5	27.2	14.2
Beneficio bruto	4.5	11.0	9.0
Gastos operativos	3.8	4.1	5.5
Beneficio operativo	0.7	6.9	3.4
Beneficio neto	-0.8	1.5	3.1

Fuente: CISA

Las áreas comerciales de CISA se pueden dividir en la adquisición y resolución de NPL de instituciones financieras y la adquisición y eliminación de activos del gobierno central y sus organizaciones públicas afiliadas. A finales de 2015, CISA tenía activos por valor de $782 millones de dólares, de los cuales los préstamos fallidos representaron $442 millones de dólares (56 por ciento), adquirieron bienes inmuebles por $203 millones de dólares (26 por ciento) y encomendaron bienes inmuebles por eliminación por $77 millones de dólares (10 por ciento). Una revisión de las tenencias de activos por año muestra que su negocio de morosidad aumentó el 145 por ciento desde 2010-2013, luego de lo cual la tasa de aumento cayó; el mercado inmobiliario adquirido también se ha mantenido estancado desde 2012

Figura 1-2 Portafolio de CISA (en $ millones de dólares)



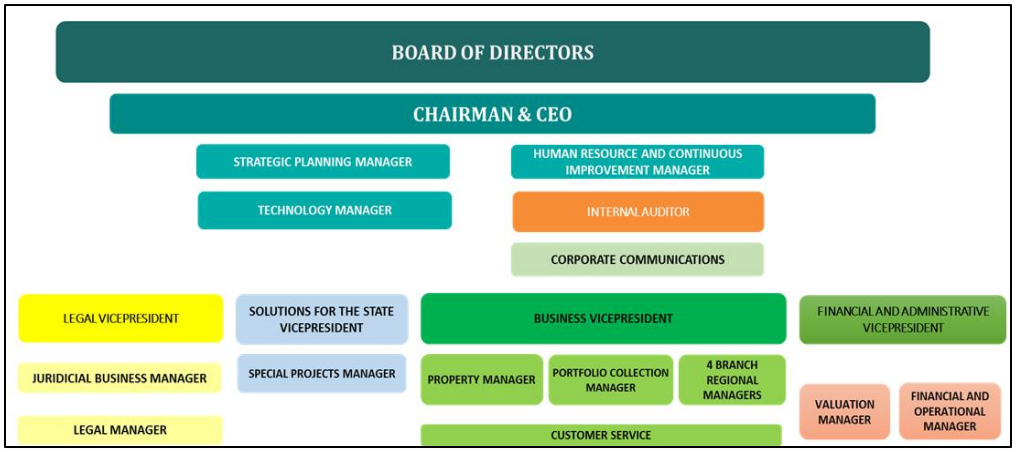
Fuente: CISA

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

CISA está compuesta por una junta directiva, la principal entidad de toma de decisiones, CEO, auditor, cuatro vicepresidentes (uno para asuntos legales, proyectos de asistencia estatal, negocios y administración financiera), once departamentos y cuatro oficinas regionales. La junta toma decisiones sobre asuntos importantes sobre las operaciones de CISA, tales como la apertura de sucursales y subsidiarias, la formación de organizaciones, los salarios y el bienestar de los empleados, y la aprobación del presupuesto.

El presidente de la junta también es secretario general del MHCP. El CEO de CISA representa a la organización externamente y supervisa las operaciones diarias. La organización contaba con 87 empleados permanentes y 130 empleados subcontratados a partir de octubre de 2016. Alrededor de 80 empleados realizan trabajos relacionados con bienes inmuebles, tales como adquisición, administración y eliminación de propiedades inmobiliarias, provisión de asesoría legal y evaluación de valor inmobiliario.

Figura 1-3 Organigrama de CISA



Fuente: CISA

2.2.2 Gestión y Eliminación de Bienes Inmuebles Estatales

2.2.2.1 Adquisición de Bienes Estatales

Cuando las propiedades inmobiliarias del gobierno central y las entidades públicas ya no se utilizan con fines administrativos, se transfieren a CISA con o sin consideración, de conformidad con las leyes pertinentes, incluida la Ley de Presupuesto Nacional (NBL)[12] y otra sobre la ejecución de la Plan Nacional de Desarrollo (Ley NDP).[13] Para brindar

[12] Ley 1420 (2010).

[13] Ley 1450 (2011),; Ley 1753 (2015).

oportunidades a otras entidades públicas de utilizar las propiedades adquiridas por CISA para fines administrativos, CISA publica la información sobre las propiedades transferidas en su sitio web durante 30 días después de la fecha de la transferencia. Si una organización pública presenta una solicitud para usar una propiedad transferida, la propiedad se transfiere a la organización solicitante. De lo contrario, CISA sigue el procedimiento de eliminación para una propiedad para la cual no se ha recibido una solicitud de uso.

Tabla 1-5 Método de adquisición de bienes inmuebles de propiedad estatal por fuente estatutaria

	NBL	**Ley NDP I**	**Ley NDP II**
Propósito de la ley	Reparación para la población desplazada	Logro de paz	Acumulación de paz
Periodo de tiempo	2010	2010-14	2015-18
Ley de entidades aplicadas a	Entidades elegibles para el presupuesto nacional (recibiendo dinero del presupuesto)	Entidades públicas de orden nacional excepto entidades financieras estatales, empresas industriales y comerciales estatales, compañías de economía mixta	
Transferencia gratuita a CISA	Gratis Activos no requeridos para el ejercicio de sus funciones		CISA debe comprar de acuerdo con su modelo de valoración; puede decidir si comprar
Comisión	-	29.85%	29.85%
Gastos	CCISA transfiere el producto al Tesorería Nacional menos los gastos	CISA transfiere el producto a la Tesorería Nacional menos la comisión, los gastos son asumidos por CISA	CISA transfiere el producto a la Tesorería Nacional menos la comisión, los gastos asumidos por CISA CISA transfiere el producto a la Tesorería Nacional menos la comisión, los gastos son asumidos por CISA y los costos administrativos

Fuente: CISA

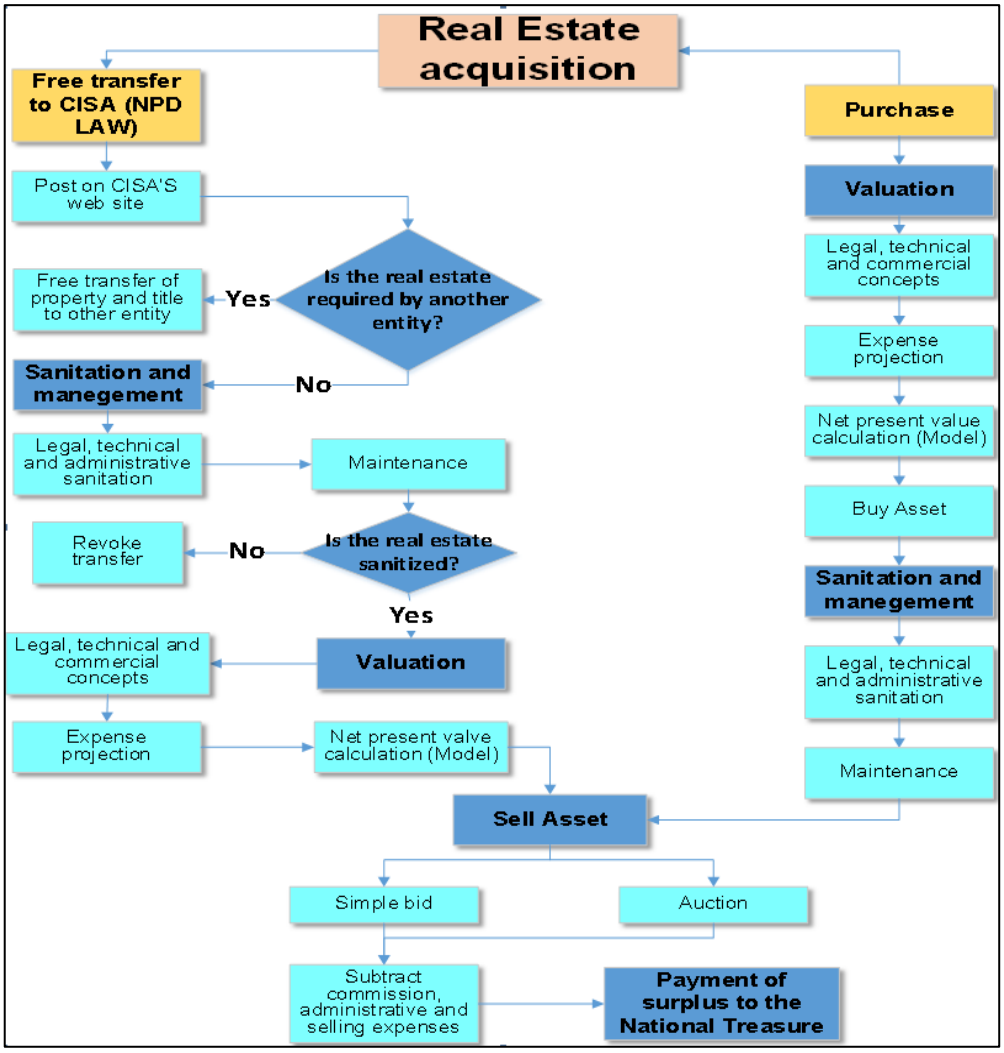
Antes de transferir una propiedad en desuso a CISA, una organización pública debe revisar si algo podría restringir la venta de la propiedad en cuestión, y solo realizar la transferencia si la propiedad no tiene problemas. Luego, CISA verifica si hay algún problema con la propiedad transferida, y si se detecta un problema, CISA puede devolver la propiedad a la organización pública correspondiente. Los motivos aceptables para devolver una propiedad transferida son los siguientes[14]:

- El área difiere de la especificada en los libros oficiales, como el catastro y el registro
- La propiedad es un tipo de terreno público, como carreteras o parques
- La propiedad es un activo cultural
- La propiedad es parte de otra propiedad
- La propiedad no tiene registros catastrales
- La propiedad está sujeta a un proyecto de asistencia para vivienda para la clase de bajos ingresos
- La propiedad tiene litigios pendientes en su contra
- La propiedad pertenece a la categoría de "tierras de protección y conservación"
- La propiedad ha sido designada como un "área de alto riesgo"
- La propiedad ha sido designada para un propósito especial o uso

Mientras tanto, CISA solía adquirir bienes inmuebles estatales del gobierno central sin consideración de acuerdo con NBL y la Ley NDP I (2010-14). Con la aplicación de la Ley NDP II (2015-18), CISA ahora debe comprar inmuebles estatales del gobierno central, con el precio determinado en base a su propio modelo de valoración. E incluso cuando adquiere propiedades de los gobiernos locales, CISA debe comprarlas a precios determinados utilizando su propio modelo de valoración.

[14] Artículo 1 del Decreto de Aplicación 47 (2014).

Figura 1-4 Diagrama de flujo para la adquisición y eliminación de propiedades



Fuente: CISA

De 2011 a 2015, CISA recibió 1.297 propiedades inmobiliarias[15] en transferencias valoradas en $160,4 millones de dólares de 48 entidades públicas, de acuerdo con la Ley NBL y NDP. De las propiedades transferidas, se encontró que 249 ($50.8 millones de dólares) tenían problemas y regresaban a sus respectivos transferentes. Al final, CISA adquirió 1.048 propiedades ($109,6 millones de dólares). Sobre el uso previsto de las propiedades adquiridas, 598 fueron propiedades comerciales, agrícolas y residenciales ($60,6 millones

[15] También hubo muchas otras propiedades cuya información, como la ubicación, el tamaño y el precio, no se ingresaron, pero se omitieron en el análisis de este estudio.

de dólares) que representaron el 55,3 por ciento del total, mientras que 70 fueron tierras de almacén ($ 14.5 millones de dólares) que representaron el 13,3 por ciento, 73 fueron oficinas edificios ($8.2 millones de dólares) que representaron 7,4 por ciento, y 99 fueron edificios residenciales ($6.3 millones de dólares) que representaron 5,8 por ciento.

Tabla 1-6 Propiedades adquiridas por CISA (2011-15)

Unidad: EA, $millones de dólares

Tipo	**Nº**	**Valor**	**Porcentaje**
Lotes (comerciales, industriales, agrícolas, vivienda)	598	60.6	55.3
Almacenes	70	14.5	13.3
Oficinas	73	8.2	7.4
Casas	99	6.3	5.8
Granjas	27	5.3	4.8
Edificios (oficinas y vivienda)	27	5.3	4.8
Locales	87	4	3.7
Clínicas	2	2	1.9
Lotes de libre comercio	10	1.7	1.6
Centros vocacionales	4	0.9	0.9
Apartamentos	18	0.5	0.5
Garajes	15	0.1	0.1
Estacionamientos	17	0.1	-
Total	1,048	109.6	

Fuente: CISA

Durante el mismo período, 48 instituciones transfirieron sus propiedades al CISA, entre ellas el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Ministerio de TIC, el Ministerio de Salud y Protección Social, el Ministerio de Transporte, el Ministerio de Trabajo, el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, DIAN, Policía Nacional y

Oficina del Fiscal General. DIAN transfirió el 25 por ciento de las propiedades (282) por valor de $27,8 millones de dólares, el Ministerio de Transporte el 11 por ciento (26) por valor de $11,7 millones de dólares, el Ministerio de TIC el 9 por ciento (24) por un valor de $9,6 millones de dólares y el INVIAS el 7 por ciento (10) por un valor de $6,3 millones de dólares.

Tabla 1-7 Agencias gubernamentales que transfirieron propiedades estatales a CISA

Unidad: EA, $millones de dólares

Entidades Nacionales	**Nº**	**Valor**	**Porcentaje**
DIAN (agencia de impuestos)	282	27.8	25%
Ministerio de Transporte	26	11.7	11%
Ministerio de TIC	51	9.6	9%
INVIAS (Instituto Nacional de Caminos)	10	7.8	7%
PAR INURBE (subsidio de vivienda)	206	6.3	6%
Ministerio de Agricultura	7	6.1	6%
Ministerio de Interior	2	4.9	4%
Ministerio de Educación	2	4.6	4%
ICA (centro de estudios agrícola)	15	3.3	3%
PAR CAJA AGRARIA (banco)	34	3.1	3%
Ministerio de Comercio	26	2.5	2%
Ministerio de Minas y Energía	9	2.1	2%
Agencia Nacional de Hidrocarburos	2	1.9	2%
Ministerio de Vivienda	213	1.9	2%
Ministerio de Justicia	5	1.8	2%
Otros ministerios	22	4.5	4%
Otras entidades	136	9.5	9%
Total	1,048	109.6	100%

Fuente: CISA

De las propiedades adquiridas, 140 ($33,2 millones de dólares) fueron transferidas a otras entidades públicas que deseaban usarlas de forma gratuita, mientras que CISA vendió 571 ($ 45,8 millones de dólares). La suma de $28,3 millones de dólares obtenidos de los ingresos por ventas, menos comisiones y gastos, se transfirieron a la Tesorería Nacional bajo el MHCP. A octubre de 2016, CISA tenía 337 propiedades no vendidas (30,3 millones de dólares) en su posesión.

2.2.2.2 Gestión y Eliminación de Bienes Inmuebles Estatales

Para garantizar un proceso de ventas sin problemas para las propiedades establecidas para la adquisición final, CISA desinfecta las propiedades de los defectos administrativos y liquida las deudas, como los impuestos, además de limpiar y controlar las propiedades. Aparte de este trabajo de gestión, CISA no realiza mantenimiento ni reparaciones debido al alto costo.

Antes de vender una propiedad, el Equipo de valoración de CISA calcula el precio de referencia para la venta utilizando el modelo de valoración de activos de CISA. El precio de referencia para la venta generalmente se determina en función del valor actual neto (NPV) de la propiedad. Los métodos de venta empleados por CISA son licitaciones y subastas. En el método de licitación, la propiedad se vende al licitador con la oferta más alta entre los que exceden el precio de referencia predeterminado para la venta o presentando el mejor plan para los pagos a plazos. La mayoría de las propiedades se eliminan mediante el método de licitación.

El método de subasta tiene los mismos detalles básicos que el método de licitación, pero se refiere al enfoque de publicar un aviso en el sitio web de CISA para invitar a posibles postores a que envíen precios de compra más elevados o mejores planes de pagos a plazos para propiedades que valen más de 10,000 veces el salario mínimo legal Una vez que se ha vendido una propiedad, se transfieren a la Tesorería Nacional los ingresos menos los gastos de venta y comisión por CISA (29.85 por ciento por las propiedades adquiridas de conformidad con la Ley NDP y la comisión cero por propiedades adquiridas de conformidad con NBL).

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

3. PROPIEDADES DEL ESTADO DE COREA Y GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL POR KAMCO

3.1 PROPIEDADES DEL ESTADO DE COREA

3.1.1 Visión del Conjunto

Las "propiedades del Estado" en sentido amplio se refieren a las propiedades que posee y posee el gobierno porque son necesarias para cumplir con los objetivos nacionales. Los ejemplos incluyen bienes inmuebles, embarcaciones, aeronaves, derechos de arrendamiento, valores y propiedad intelectual. Generalmente, sin embargo, se definen como las propiedades prescritas en el Artículo 5 de la Ley de Propiedad Estatal que han llegado a ser propiedad del gobierno debido a la aceptación contribuida por el gobierno o por un costo, o por una ley o tratado.[16] Tales propiedades se clasifican como administrativas y generales.

Las propiedades administrativas incluyen aquellas para el uso oficial o público, las empresas gubernamentales y la preservación que son o serán utilizadas con fines administrativos por el gobierno. Las propiedades generales, por otro lado, incluyen todas las demás propiedades de estado. Debido a que el primer tipo contribuye a la administración nacional, los derechos privados no pueden establecerse con posterioridad y tales propiedades no pueden eliminarse. En contraste, las propiedades generales pueden ser arrendadas, vendidas, intercambiadas o donadas.

Tabla 1-8 Categorías de propiedades estatales

Tipo		Contenido	
Propiedades administrativas	Para uso oficial	Propiedades que el gobierno utiliza directamente o decide usar con fines administrativos o comerciales o para la residencia de funcionarios públicos	Oficinas/edificios gubernamentales, residencias de funcionarios públicos, faros, prisiones y penales, escuelas públicas, museos nacionales

[16] Artículo 2 de la Ley de Propiedad Estatal

	Para uso público	Propiedades que el gobierno utiliza directamente o decide usar para fines públicos	Carreteras, sistemas fluviales, terraplenes, puertos
	Para empresas gubernamentales	Propiedades que cualquier entidad gubernamental utiliza directamente o decide usar con fines administrativos o comerciales o para alojar a su personal	Telecomunicaciones, adquisiciones
	Para preservación	Propiedades que el gobierno no conserva de conformidad con los estatutos o para otras necesidades	Tesoros nacionales, importante patrimonio cultural, monumentos, sitios históricos
Propiedades generales		Todas las propiedades del estado que no sean administrativas	

Fuente: MOSF y KAMCO, Asuntos de propiedad estatal, 2016

Las propiedades estatales están estrechamente vinculadas a las vidas del público en general y ejercen un impacto en la economía nacional a través de una variedad de funciones que incluyen ① bienes públicos que proporcionan instalaciones de capital para actividades sociales y económicas (por ejemplo, carreteras y sistemas fluviales); ② mecanismos contra desastres que previenen desastres naturales como sequías e inundaciones (por ejemplo, represas y áreas forestadas); ③ bienes ambientales que crean un ambiente de vida agradable (por ejemplo, parques y espacios verdes); ④ reserva de tierras de calidad para futuras necesidades administrativas; y ⑤ reservas financieras a través de la venta y el arrendamiento de propiedades estatales.[17]

A fines de 2015, la República de Corea contaba con propiedades estatales por valor de 825,2 billones de dólares, de las cuales las propiedades administrativas representaban el 76,8 por ciento (633,6 billones de dólares) y las propiedades generales el 23,2 por ciento (191,5 billones de dólares). Por tipo de propiedad, el valor combinado de la tierra ascendió a $373,8 billones de dólares (24,718 ㎢), lo que representa el 45,3 por ciento del valor total de las propiedades estatales. Las obras estructurales ($222 billones de dólares) representaron el 26,9 por ciento y los valores ($ 165,7 billones de dólares) el 20,1 por ciento. Según la clasificación contable, las propiedades en cuentas generales valían $456,9 billones

[17] KAMCO, "Asuntos de Gestión de Propiedad Estatal," 2014, p. 72.

de dólares (55,4 por ciento), las cuentas especiales $291,8 billones de dólares (35,4 por ciento) y fondos activos $76,5 billones de dólares (9,2 por ciento).[18]

Tabla 1-9 Propiedades del estado por tipo

Unidad: $ billones de dólares

Tipo	Monto	%
Tierra (zona)	373.8 (24,718㎢)	45.3
Edificios	51.4	6.2
Obras estructurales	222.0	26.9
Madera y bambú	9.2	1.1
Buques y aeronaves	1.7	0.2
Maquinaria y aparatos	0.3	-
Valores	165.7	20.1
Propiedades incorporales	0.9	0.1
Total	825.2	

Fuente: MOSF (del 2015)

Una revisión de las propiedades en poder de las agencias del gobierno central muestra que las propiedades estatales del Ministerio de Tierras, Infraestructura y Transporte (MOLIT), República de Corea, costaron $477,9 billones de dólares, representando el 57,9 por ciento del valor de todos tales propiedades Luego llegó el Ministerio de Estrategia y Finanzas (MOSF), República de Corea, a $84,8 billones de dólares (10,3 por ciento), el Ministerio de Defensa Nacional (MND), República de Corea, a $70,2 billones de dólares(8,5 por ciento) y el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Asuntos Rurales (MAFRA), República de Corea, en $38,1 billones de dólares (4,6 por ciento). Como tal, la mayoría de las propiedades estatales en el país son aparentemente administradas por estos cuatro ministerios.

[18] MOSF, *Informe integral sobre la gestión de las propiedades del Estado para el año fiscal 2015*, 2016.

Tabla 1-10 Propiedades estatales gestionadas por agencias gubernamentales centrales

Unidad: $ millones de dólares

Agencia gubernamental	Propiedades administrativas	Propiedades generales	Total	Tasa
Ministerio de Tierra, Infraestructura y Transporte	411,047	66,847	477,894	57.9%
Ministerio de Estrategia y Finanzas	10	84,752	84,762	10.3%
Ministerio de Defensa Nacional	69,148	1,060	70,208	8.5%
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Asuntos Rurales	37,388	713	38,101	4.6%
Ministerio de Océanos y Pesca	19,852	1,499	21,351	2.6%
Servicio Forestal de Corea	15,901	3,936	19,837	2.4%
Ministerio de Trabajo y Empleo	1,757	17,072	18,828	2.3%
Ministerio de Educación	18,784	0	18,785	2.3%
Ministerio de Comercio, Industria y Energía	2,301	11,023	13,323	1.6%
Agencia Nacional de Policía	8,083	280	8,362	1.0%
Ministerio de Ciencia, TIC y Planificación Futura	7,378	393	7,770	0.9%
Ministerio de Justicia	6,949	5	6,954	0.8%
Ministerio del Interior	4,123	1,208	5,331	0.6%
Corte Suprema de Corea	5,006	27	5,033	0.6%
Ministerio de Cultura, Deportes y Turismo	3,228	463	3,690	0.4%
Ministerio de Relaciones Exteriores	2,840	1	2,840	0.3%
Asamblea Nacional	2,591	-	2,591	0.3%
Ministerio de Seguridad Pública y Seguridad	2,526	5	2,531	0.3%
Ministerio de Medio Ambiente	2,454	52	2,506	0.3%
Administración de Desarrollo Rural	2,327	103	2,430	0.3%
Servicio Nacional de Impuestos	1,887	0	1,887	0.2%
Ministerio de Salud y Bienestar	927	736	1,662	0.2%

Agencia Nacional para la Construcción Administrativa de la Ciudad	1,462	4	1,466	0.2%
Ministerio de Patriotas y Asuntos de Veteranos	583	647	1,230	0.1%
Ministerio de Unificación	298	398	696	0.1%
Servicio de Aduanas de Corea	633	6	639	0.1%
Administración del Patrimonio Cultural	512	9	521	0.1%
Servicio de Adquisiciones Públicas	476	27	503	0.1%
Administración Meteorológica de Corea	451	-	451	0.1%
Comisión Nacional Electoral de la República de Corea	336	1	336	0.0%
Administración de pequeñas y medianas empresas	332	1	333	0.0%
Servicio de seguridad presidencial	318	-	318	0.0%
Oficina de Presidente y Oficina de Seguridad Nacional	279	-	279	0.0%
Administración de mano de obra militar	231	1	232	0.0%
Oficina de Coordinación de Políticas Gubernamentales y Secretaría del Primer Ministro	214	14	228	0.0%
Ministerio de Igualdad de Género y Familia	209	-	209	0.0%
Oficina de Propiedad Intelectual de Corea	60	136	195	0.0%
Estadísticas Corea	148	-	148	0.0%
Junta de Auditoría e Inspección de Corea	135	1	135	0.0%
Ministerio de Gestión de Personal	123	-	123	0.0%
Tribunal Constitucional de Corea	115	-	115	0.0%
Ministerio de Seguridad Alimentaria y Farmacéutica	98	3	101	0.0%
Comisión de Servicios Financieros	3	98	101	0.0%
Administración del Programa de Adquisición de Defensa	61	-	61	0.0%
Comisión Anticorrupción y de Derechos Civiles	19	-	19	0.0%
Consejo Asesor de Unificación Nacional	16	-	16	0.0%

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Ministerio de Legislación Gubernamental	13	-	13	0.0%
Comisión de Seguridad Nuclear y Seguridad	10	-	10	0.0%
Agencia de desarrollo e inversion de Saemangeum	5	-	5	0.0%
Comisión de comercio justo de Corea	2	-	2	0.0%
Comisión Nacional de Derechos Humanos de Corea	1	-	1	0.0%
Total	633,648	191,516	825,165	100.0%

Fuente: MOSF, 2015 Reporte sobre la gestión de propiedades estatales

3.1.2 Estructura de Gestión de la Propiedad Estatal

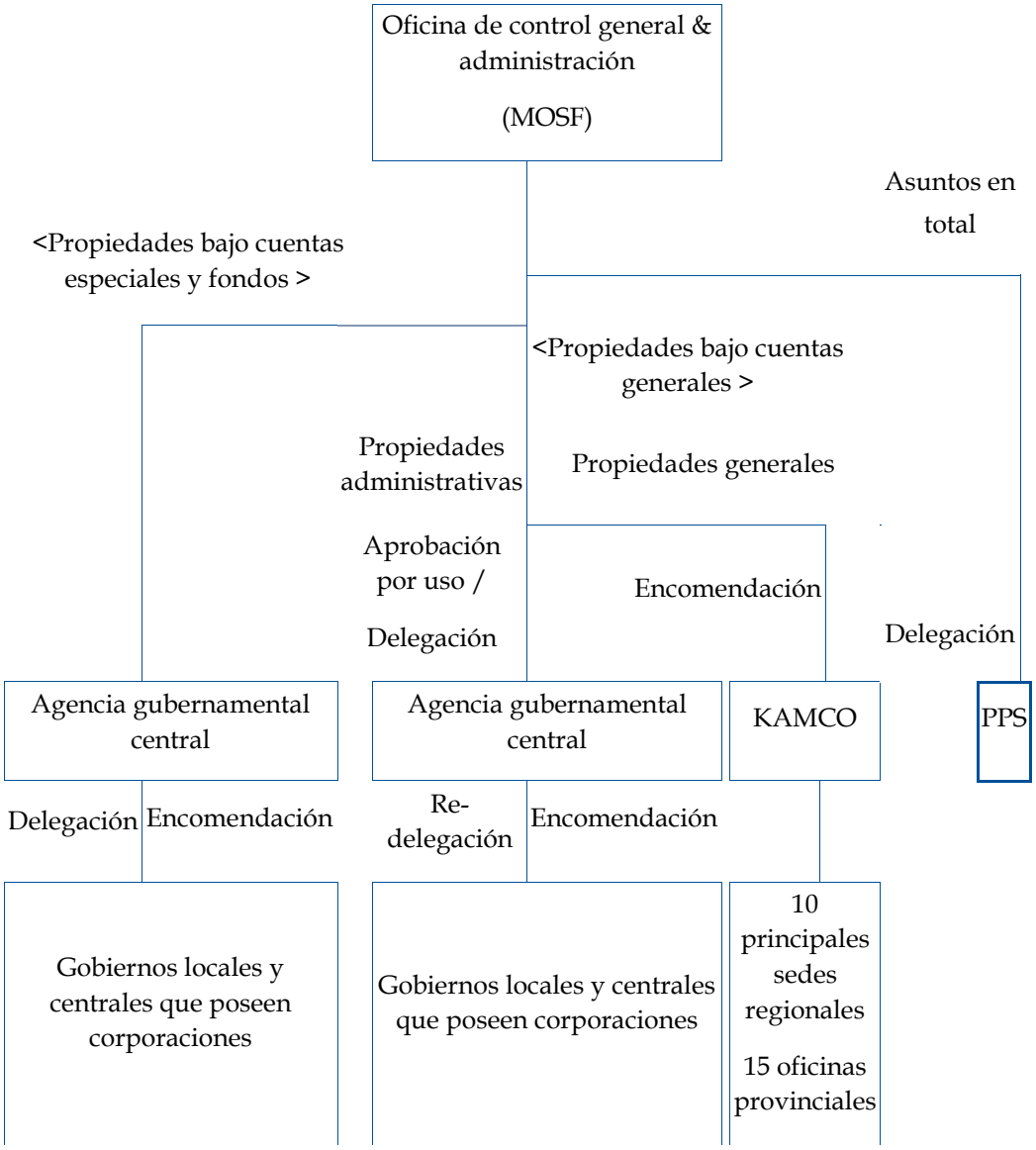
Entre las entidades estatales de gestión de propiedades, la **Dirección General de Control y Administración** supervisa los asuntos generales relacionados con la gestión y eliminación de las propiedades del estado. Los **directores de las agencias del gobierno central** hacen directamente el trabajo de gestión y eliminación. En primer lugar, la oficina en la República de Corea se refiere al Ministro de Estrategia y Finanzas, que supervisa los asuntos generales relacionados con las propiedades estatales, toma el liderazgo en el establecimiento de sistemas y políticas relacionados, y administra y dispone de propiedades generales.

En los asuntos generales relacionados con la supervisión de las propiedades estatales, el ministro delega la responsabilidad de realizar encuestas sobre el estado de las propiedades estatales y las inspecciones de la administración de propiedad estatal al administrador del Servicio de Compras Públicas (PPS), y encomienda a KAMCO con la gestión y la eliminación de propiedades generales. Los directores de las agencias del gobierno central incluyen los jefes de los ministerios y departamentos, así como los jefes de las instituciones legales, incluida la Corte Suprema y la Corte Constitucional de Corea. Dichos directores supervisan la administración y eliminación de las propiedades del estado en cuentas y fondos especiales, así como aquellos en cuentas generales, para los cuales MOSF ha otorgado la aprobación para su uso.

Los directores de las agencias del gobierno central pueden delegar parte del trabajo de administración para propiedades administrativas bajo su jurisdicción a funcionarios públicos o afiliados del gobierno local, y confiar el trabajo de gestión a una entidad no gubernamental. En consecuencia, la supervisión de la administración de propiedades estatales tales como carreteras, sistemas fluviales, aguas públicas, caminos agrícolas, vías acuáticas y embalses puede ser delegada a los jefes de los gobiernos locales. Si las técnicas y habilidades especializadas son esenciales para administrar una propiedad estatal, una

institución adecuada (por ejemplo, Corporación de Autopistas de Corea o Corporación de Recursos Hídricos de Corea) puede recibir derechos de administración.

Figura 1-5 Estructura de la administración de propiedad estatal



Fuente: MOSF y KAMCO, Asuntos de Propiedad Estatal, 2016

Las responsabilidades de la Oficina de Control y Administración General incluyen: ① promulgar y enmendar leyes, decretos de cumplimiento, directivas y pautas que gobiernan las propiedades estatales; ② preparar sistemas y establecer la dirección de la política para las propiedades estatales; ③ diseñar un plan integral anual para la adquisición, gestión y

eliminación metódica de propiedades estatales; ④ operar un fondo para la administración de propiedad estatal para adquirir oficinas gubernamentales y edificios de residencia que caen en cuentas generales; ⑤ ordenando a los directores de las agencias del gobierno central que informen sobre el estado de la administración de propiedad estatal o solicitando datos e información si es necesario, auditando el estado de dicha administración y el estado de las propiedades administrativas inactivas que no se utilizan con fines administrativos y tomando medidas según sea necesario; ⑥ solicitando a los directores de las agencias del gobierno central que supriman el uso[19] de propiedades estatales que no se utilicen con fines administrativos y que ejerzan su autoridad oficial para abolir directamente el uso si el director de una agencia del gobierno central no sigue una orden sin una justificación razón; ⑦ operar la Junta Estatal de Revisión de la Política de Propiedad20 para revisar asuntos importantes sobre la gestión y eliminación de las propiedades estatales; ⑧delegar al jefe de PPS la responsabilidad de adquirir tierras de reserva, estudiar las propiedades administrativas inactivas y el estado de las propiedades estatales e inspeccionar la condición de la administración de la propiedad estatal; y ⑨ encomendar a KAMCO la gestión de las propiedades abolidas transferidas a MOSF, propiedades sujetas a certificados de desarrollo y contribución.

Mientras tanto, las propiedades estatales que pertenecen a las cuentas generales representan el 55,4 por ciento de todas esas propiedades y son administradas por MOSF. Las propiedades estatales pertenecientes a cuentas especiales (35,4 por ciento) y fondos (9,2 por ciento) son administradas y dispuestas por organismos gubernamentales centrales competentes que tienen jurisdicción sobre la cuenta o fondo especial en cuestión. De tales propiedades en cuentas generales, las propiedades administrativas son gestionadas y eliminadas por las respectivas agencias del gobierno central después de obtener la

---

[19] Rescisión o terminación del uso de una propiedad para uso oficial, como un edificio o residencia de una oficina gubernamental, o una propiedad administrativa como una propiedad de uso público que incluye una carretera, un río, un terraplén y una zanja que ha perdido su función originalmente prevista en el el objetivo administrativo del gobierno y la transferencia de la propiedad al Ministro de Estrategia y Finanzas, que es la Oficina de Control y Administración General. Este último puede solicitar al jefe de la agencia del gobierno central interesado que elimine el uso de una propiedad en desuso que se descubra al inspeccionar las condiciones en la administración de la propiedad estatal y puede abolir de oficio el uso si el jefe de una agencia del gobierno central no logra El pedido sin una razón justificable.

[20] El Consejo de Revisión está compuesto por el Ministro de Estrategia y Finanzas (presidente), el Viceministro de Estrategia y Finanzas, el Viceministro de Educación, el Viceministro de Defensa Nacional, el Viceministro del Interior, el Viceministro de Agricultura, Alimentación y Asuntos Rurales, Viceministro de Tierras, Infraestructura y Transporte, Administrador del Servicio de Compras Públicas, y Administrador del Servicio Forestal de Corea y 11 miembros del consejo del sector privado. El consejo delibera sobre asuntos relacionados con la dirección de la política principal en relación con las propiedades estatales, la legislación, los sistemas y los planes integrales y la abolición del uso de las propiedades administrativas.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

aprobación del MOSF para su uso. Los jefes de las agencias del gobierno central pueden delegar en un gobierno local o en una organización perteneciente al mismo, o encomendar a una organización afiliada la responsabilidad de administrar o eliminar parte de las propiedades para las que ha recibido la aprobación para su uso.

3.1.3 Leyes Relacionadas con las Propiedades del Estado

Las leyes que gobiernan las propiedades estatales se dividen en generales y especiales. Una ley general se refiere a la Ley de Propiedad Estatal, que es la ley marco sobre la gestión y eliminación de las propiedades estatales. Una ley especial, que se promulga de acuerdo con el tipo de propiedad, incluye la Ley de Carreteras, la Ley de Río, la Ley de Gestión y Administración de Bosques Estatales, la Ley Portuaria y la Ley de Gestión y Reclamación de Aguas Públicas.

Otra ley especial es la Ley de Regulación de Casos Especiales de Propiedad del Estado, que restringe las transferencias o arrendamientos gratuitos excesivos. Sobre la aplicación de la Ley de Propiedad Estatal y las leyes especiales, el Artículo 4 de la Ley de Propiedad Estatal estipula que la ley se aplique a asuntos básicos y generales y que las leyes especiales se apliquen de acuerdo con las características únicas de la propiedad en cuestión, si tales disposiciones legales perteneciente a dicha propiedad.

3.1.4 Sistema para la Protección de Propiedades Estatales

Entre las propiedades de propiedad estatal, las propiedades administrativas no están disponibles para la adquisición prescriptiva (Artículo 7 (2) de la Ley de Propiedad Estatal), y salvo que se considere un caso excepcional, no pueden establecerse derechos privados para ellos (Artículo 11 de la Ley de Propiedad Estatal) ; Tales propiedades tampoco pueden ser eliminadas (Artículo 27 de la Ley de Propiedad Estatal). Las personas que usan, obtienen ganancias u ocupan una propiedad estatal sin un derecho legal, son responsables por daños compensatorios equivalentes al 120 por ciento del costo de alquiler de la propiedad en cuestión (Artículo 73-2 de la Ley de Propiedad Estatal). Si se ha instalado una instalación dentro de una propiedad estatal sin una razón justificable, la mudanza y otras medidas pueden ejecutarse bajo la aplicación mutatis mutandis de la Ley de ejecución vicaria administrativa (Artículo 74 de la Ley de Propiedad Estatal). Además, los empleados que desempeñan funciones relacionadas con las propiedades estatales no pueden adquirir ninguno que manejen, y cualquier adquisición de tales propiedades en violación de esta regla será nula y sin efecto (Artículo 20 (2) de la Ley de Propiedad Estatal).

3.1.5 Transformación de la Política de Gestión de la Propiedad Estatal

La transformación de la política del gobierno hacia la gestión de la propiedad estatal[21] se puede dividir en cuatro fases. La política de mediados de la década de 1940 hasta mediados de la década de 1970 se centró en la eliminación de bienes inmuebles estatales para obtener ingresos fiscales. Desde fines de la década de 1970 hasta principios de la de 1990, el énfasis se desplazó hacia la restricción de la eliminación de dichos inmuebles y, en su lugar, para su conservación. A partir de mediados de la década de 1990 y en adelante, se implementó una política para utilizar agresivamente tales propiedades. Y a partir de 2011, se planificó la gestión planificada y el desarrollo agresivo de tales propiedades.

3.1.5.1 Política orientada a la eliminación de impuestos (1945–76)

Durante este período, se implementó una política para expandir la venta de propiedades estatales para compensar los ingresos fiscales insuficientes de impuestos y otras fuentes y obtener una gran cantidad de fondos de inversión para llevar a cabo el Plan Nacional de Desarrollo. En consecuencia, el número de tales propiedades disminuyó considerablemente durante este período.

3.1.5.2 Política orientada al mantenimiento y la conservación (1977–93)

Durante este período, el rápido desarrollo económico permitió que los impuestos solo proporcionaran los ingresos fiscales necesarios. Mientras tanto, la disminución en el volumen de propiedades estatales resultantes de la política orientada a las ventas hacia la gestión relacionada era problemática. En consecuencia, la Ley de Propiedad del Estado se revisó para restringir la venta de propiedades propiedad del estado y la política hacia la administración de la propiedad estatal cambió hacia la conservación.

3.1.5.3 Política para promover la expansión y la utilización (1994–2010)

Debido a que la política anterior estaba orientada a la conservación, asegurando el uso eficiente de las propiedades estatales y cumpliendo con la diversidad de demandas de servicios administrativos de los límites enfrentados por el público. En 1994, el gobierno creó una cuenta especial para dicha administración e introdujo el State Land Development Trust

[21] KAMCO, "Básicos de 2016 de la Gestión de Propiedades Estatales," 2016.

para cambiar su énfasis en la política de gestión de "conservación pasiva" a "promoción del uso de propiedades estatales."

En el pasado, los ingresos de la venta de propiedades de propiedad estatal se incluyeron en los ingresos no tributarios de la cuenta general y se manejaron como costo actual. La configuración de una cuenta especial permitió al gobierno usar los fondos para comprar propiedades públicas alternativas, facilitando así la adquisición de tierras gubernamentales necesarias para satisfacer futuras demandas administrativas. Además, el Fideicomiso estatal de desarrollo de tierras se introdujo para aumentar los ingresos fiscales mediante el desarrollo de tierras gubernamentales no utilizadas a través de un fideicomiso y, por lo tanto, mejorando los beneficios para el público.

3.1.5.4 Política de gestión agresiva y planificada (2011-Presente)

La administración de propiedad estatal en la República de Corea se ha dividido y dividido entre agencias del gobierno central, cada una de las cuales administra las propiedades bajo su jurisdicción. Los problemas que surgen de este tipo de gestión incluyen un número excesivo de propiedades en poder de las agencias del gobierno central que no se utilizan con fines administrativos. En consecuencia, la Ley de Propiedad Estatal fue enmendada en 2011 para permitir que MOSF asumiera la administración general de todas las propiedades estatales, siempre que las agencias del gobierno central pudieran usar las propiedades según fuera necesario después de obtener la aprobación del MOSF.

Además, se introdujo un sistema de planificación integral para la propiedad estatal para que MOSF coordinara los planes establecidos por las agencias del gobierno central para la gestión metódica y la eliminación de las propiedades estatales. También se estableció un sistema de financiación para dicha gestión que permite la gestión integrada de la adquisición de edificios y residencias de oficinas gubernamentales por parte de dichas agencias y para su uso en la compra de terrenos de reserva en preparación para futuras demandas administrativas. Además, se introdujo un sistema[22] de desarrollo a través de la

[22] Artículo 59-2 (Desarrollo a través de la Participación del Sector Privado) (1) La Oficina de Control y Administración General puede desarrollar conjuntamente la propiedad general [...] con las entidades comerciales privadas.
(3) La Oficina de Control y Administración General puede realizar una inversión, de acuerdo con el plan de administración del Fondo de Administración de la Propiedad Estatal, en la compañía de propósito especial para el desarrollo de terrenos estatales y AMC. En este caso, la inversión del gobierno en el SPC [no se realizará] en un monto superior a 30/100 del capital de la empresa en cuestión.
(6) Cuando se complete el desarrollo bajo el Párrafo (1) y se alcance el propósito de la inversión, la Oficina de Control y Administración General recolectará la acción invertida de conformidad con el Párrafo (2) según lo prescrito por el Ministro de Estrategia y Finanzas.

participación del sector privado para permitir el desarrollo privado de la tierra del gobierno como un medio para reducir la carga financiera del sector público en el desarrollo a gran escala de la tierra del gobierno.

3.1.6 Sistemas e instituciones relacionadas con las propiedades estatales

3.1.6.1 Plan Integral de Propiedad Estatal

Un plan integral de propiedad estatal se refiere a un plan anual sobre tales propiedades establecido por la Oficina de Control y Administración General al compilar y coordinar la adquisición, administración, eliminación y planes de gestión específicos de las agencias del gobierno central. Esto sirve como un plan maestro para la gestión eficiente de las propiedades estatales en el año siguiente y presenta una dirección de política a mediano y largo plazo para dicha administración de acuerdo con los cambios en las condiciones administrativas, mejorando así la previsibilidad de la política de administración. El plan se compone de una dirección de política de mediano y largo plazo, un plan para la gestión general y la eliminación de propiedades estatales, normas para su eliminación y un plan integral para casos especiales de propiedades estatales (Artículo 9 de la Ley de Propiedad Estatal).

Tabla 1-11 Plan integral de 2017 sobre propiedades estatales

Componente	Asuntos importantes en el plan de 2017
Dirección de política a mediano y largo plazo para propiedades estatales	■ Objetivo de política: gestión eficiente y activa de las propiedades estatales y mejora del valor de los activos ■ Dirección de política: fortalecimiento de medidas para determinar el estado de las propiedades estatales, proteger activamente su valor y establecer un plan de desarrollo a mediano y largo plazo ■ 9 principales tareas de política: Incluyendo encuestas de todas las propiedades administrativas y diseño del plan maestro para el desarrollo de la tierra del gobierno
Plan general para la gestión y eliminación de las propiedades estatales	■ Plan de gestión y eliminación de la propiedad estatal de 2017 - Medidas para la adquisición, eliminación, desarrollo y arrendamiento de propiedades estatales
Normas para la eliminación de	■ Se pueden vender todas las propiedades, excepto las que tienen restricciones de

propiedades estatales	venta con fines administrativos
Plan integral para casos especiales de propiedades estatales	■ Dirección de casos especiales operativos de propiedades estatales ■ Rendimiento anual, perspectiva y plan

Fuente: MOSF, Plan general de propiedades estatales de 2017

Para el procedimiento de establecimiento, MOSF notifica a cada agencia del gobierno central las pautas para diseñar un plan integral para propiedades estatales a fines de abril de cada año. Las agencias deben presentar a MOSF su gestión, disposición y plan de manejo de casos especiales para tales propiedades bajo su jurisdicción a fines de junio.

Después de revisar la viabilidad y la adecuación de los planes presentados, MOSF confirma un plan integral de propiedades estatales a mediados de agosto después de la deliberación por parte de la Junta Estatal de Revisión de la Política de Propiedad, una reunión de viceministros, una sesión del Consejo de Estado y aprobación del presidente.

El plan confirmado se presenta a la Asamblea Nacional con al menos 120 días antes del comienzo del año fiscal y se notifica a las agencias del gobierno central. Las agencias deben adquirir, administrar y eliminar las propiedades estatales de acuerdo con el plan integral relacionado en el año siguiente.

3.1.6.2 Fondo de gestión de la propiedad estatal

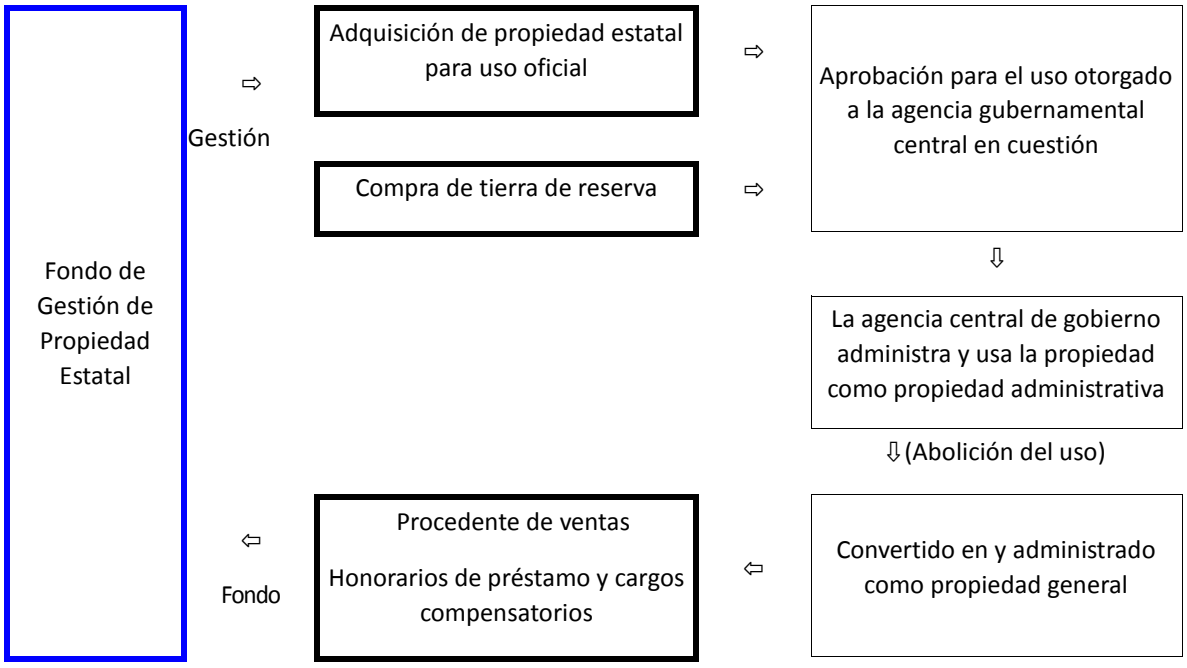
Con el objetivo de mejorar la eficiencia de la administración de la propiedad estatal a través de un suministro y desarrollo continuo, se estableció un fondo para dicha administración en 2012, separadamente de las cuentas generales del gobierno. [23] Las fuentes de financiamiento incluyen el producto de la venta y arrendamiento de propiedades estatales generales bajo la jurisdicción de MOSF, contribuciones del gobierno y fondos transferidos de otras cuentas y fondos. El propósito del Fondo de Administración de la Propiedad Estatal se usa para adquirir propiedades para uso oficial como edificios y residencias de oficinas gubernamentales, comprar bienes inmuebles de reserva en preparación para la futura demanda administrativa y pagar los costos de desarrollo y las comisiones de servicio de las propiedades estatales.[24]

[23] Artículo 26-2 de la Ley de Propiedad Estatal.

[24] Artículos 26-3 y 26-5 de la Ley de Propiedad Estatal.

La entidad de gestión MOSF encomienda a KAMCO la gestión de bienes inmuebles estatales.[25] Para garantizar la gestión especializada de activos del fondo, KAMCO opera el Comité de Gestión de Activos (AMC) y el Comité de Gestión de Riesgos (RMC), compuesto por expertos externos. El AMC tiene cinco miembros: un director de KAMCO, un subdirector de MOSF y tres expertos externos. El AMC delibera y alcanza resoluciones sobre asuntos relacionados con las estrategias de gestión de activos. El RMC está compuesto por tres expertos externos -un profesor, un contador y un abogado- que deliberan y llegan a acuerdos sobre asuntos relacionados con el diseño de una política básica de gestión de riesgos, el límite de riesgo permitido y la evaluación del desempeño de gestión del fondo.

Figura 1-6 Financiamiento y estructura operativa



Fuente: MOSF

Una revisión de los ingresos y gastos de 2015 para el Fondo de Administración de la Propiedad del Estado mostró que se generaron ingresos de $717,3 millones de dólares por la venta de propiedades generales, $77,3 millones de dólares por concepto de alquiler, $24,7 millones de dólares por cargos compensatorios y $ 328,4 millones de dólares por

[25] Artículo 26-6 de la Ley de Propiedad Estatal.

fondo excedente de un ingreso combinado de $147,6 millones de dólares. Otros $631,9 millones de dólares se destinaron a la adquisición de propiedades para uso oficial como edificios y residencias de oficinas gubernamentales, $64,3 millones de dólares para la compra de terrenos de reserva y $ 449,8 millones de dólares hacia un fondo sobrante para gastos totales de $1.147,6 millones de dólares.

Tabla 1-12 Ingresos y gastos de 2015 del Fondo de gestión de la propiedad estatal

Unidad: millones de dólares

Ingresos		**Gastos**	
Total	1,147.6	**Total**	1,147.6
Ingresos propios	819.2	Gastos de negocio	697.8
- Ingresos de ventas	717.3	- Propiedades para uso oficial	631.9
- Honorarios de préstamo	77.3	- Tierras de reserva	64.3
- Cargos compensatorios	24.7	- Costos operativos del fondo	1.6
Colección de fondos excedentes	328.4	Desembolso de fondos excedentes	449.8

Fuente: MOSF

A través del Fondo de Administración de la Propiedad Estatal, fue posible la reducción de los costos financieros y el aumento del valor de las propiedades estatales. Primero, la tierra se compró por adelantado con fines de reserva con el fondo, lo que ayudó a ahorrar en el costo financiero de la compra de tierras. Además, las agencias públicas solían adquirir propiedades para uso oficial como edificios y residencias de oficinas gubernamentales utilizando sus respectivos presupuestos, pero con el fondo integrado, los funcionarios podían eliminar factores que ocasionaban gastos innecesarios al ejecutar el presupuesto. Además, el producto de la venta o el arrendamiento de propiedades estatales permitieron la construcción de edificios y residencias de oficinas gubernamentales e inversiones en el desarrollo de tierras gubernamentales inactivas o de bajo uso, lo que aumentó el valor de las propiedades estatales.

3.1.7 Adquisición, gestión y eliminación de propiedades estatales

3.1.7.1 Adquisición

Los métodos a través de los cuales el gobierno adquiere propiedades de propiedad estatal es a través de acciones legales o usando disposiciones legales. Las propiedades pueden adquirirse a través de acciones legales tales como la adquisición por valor, que implica la compra de una propiedad de una entidad no gubernamental por el gobierno (incluida la expropiación obligatoria), la aceptación contribuida que implica la transferencia del derecho de propiedad de una propiedad al gobierno por parte de un -entidad estatal sin consideración, y nueva construcción y extensiones de edificios, recuperación de aguas públicas e intercambio.

En el caso de la aceptación contribuida, no se puede aceptar una donación si la propiedad es difícil de administrar o si no la necesita el sector público, se adjuntan condiciones a la donación y/o se establecen derechos privados en la propiedad. En la adquisición de propiedades de conformidad con las disposiciones legales, existen casos en que se toman las instalaciones públicas tales como carreteras, sistemas fluviales y zanjas recién construidas como parte de un proyecto de instalación pública, de acuerdo con la Ley de Planificación y Uso del Territorio Nacional por el Gobierno. Otros casos incluyen la preservación de la propiedad registrada bajo el nombre del gobierno para las propiedades, de la cual los propietarios no pueden ser claramente identificados después de que se publique un aviso por un período de tiempo designado.[26]

3.1.7.2 Gestión y eliminación de las propiedades del Estado

Los medios para administrar y disponer de propiedades estatales incluyen arrendamiento, venta, concesión e intercambio. “Arrendar” significa permitir que una entidad no gubernamental use y se beneficie de una propiedad estatal y reciba renta. La “venta” de bienes del gobierno, en principio, debe proceder mediante licitación pública y el precio de referencia para la venta se calcula obteniendo la media aritmética de los valores de tasación determinados por dos o más tasadores. Si no aparecen ofertas exitosas después de dos sesiones de licitación pública general, el precio de referencia para la venta puede reducirse un 10 por ciento en cada sesión de licitación posterior, con la mitad del precio de referencia inicial para la venta establecido como el límite más bajo.

[26] KAMCO, *Asuntos de gestión de la propiedad estatal*, 2014, pp. 6–7.

"Concesión" significa la transferencia de una propiedad estatal general a una entidad no pública sin recibir ninguna compensación, y cae dentro de la categoría de "donación/otorgamiento" prescrita en la Ley Civil. La concesión es un acto de reducción de las propiedades del gobierno y, por lo tanto, solo se permite si existe un fundamento legal. Para limitar las concesiones excesivas de las propiedades estatales, MOSF promulgó la Ley sobre restricciones especiales sobre propiedades estatales en 2011.

"Intercambio" significa intercambiar una propiedad estatal con la propiedad de una entidad no pública para asegurar una propiedad necesaria para cumplir un objetivo administrativo nacional, para lo cual se suscribe un contrato de derecho privado.[27]

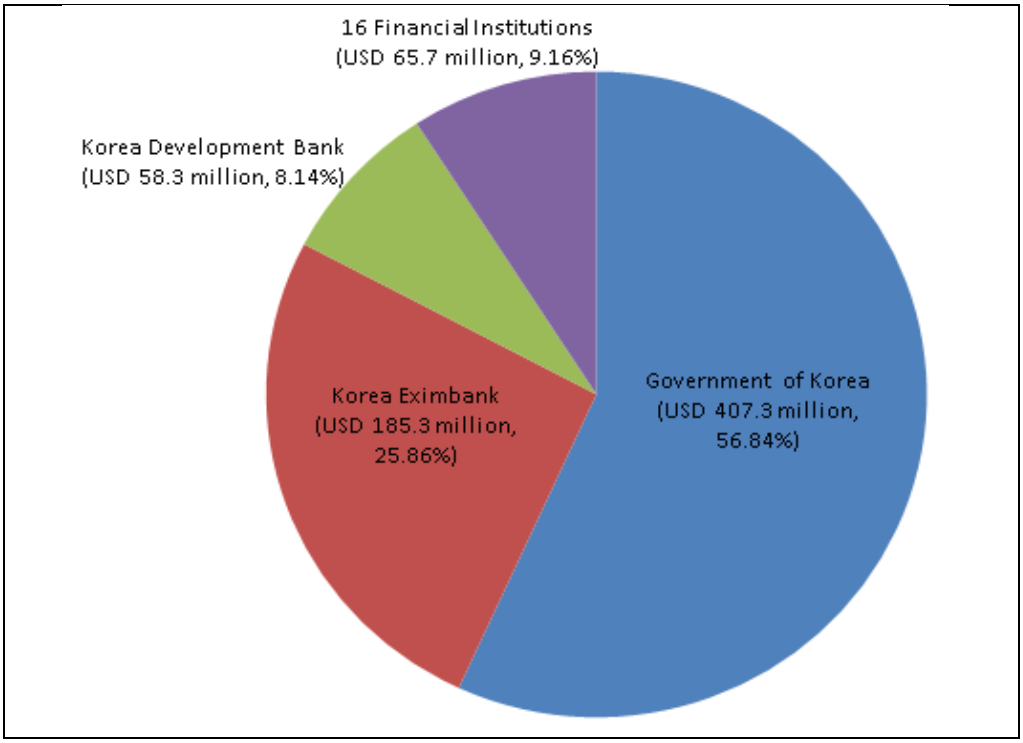
3.2 GESTIÓN Y ELIMINACIÓN DE PROPIEDADES ESTATALES POR KAMCO

3.2.1 Visión de Conjunto

KAMCO es una institución pública de la Comisión de Servicios Financieros, de conformidad con la Ley sobre la Eliminación Eficiente de Activos no Productivos de las Instituciones Financieras y el Establecimiento de la Corporación de Asset Management de Corea. Fue fundada en 1962 para cobrar préstamos atrasados a instituciones financieras y desde entonces ha realizado principalmente la adquisición y liquidación de préstamos improductivos (NPL) de compañías financieras y activos de empresas que se someten a mejoras estructurales, administración y desarrollo de propiedades estatales y públicas, ventas de propiedades confiscadas para pagos de impuestos atrasados y provisión de apoyo para que las clases con vulnerabilidad financiera se recuperen de las dificultades financieras. El capital de KAMCO es de $716,6 millones de dólares; el gobierno posee el 56,8 por ciento de las acciones, el Banco de Exportación-Importación de Corea (Eximbank de Corea) 25,9 por ciento y el Banco de Desarrollo de Corea (KDB) 8,1 por ciento. El resto de las acciones son propiedad de otras instituciones financieras.

[27] KAMCO, *Historia de 50 años de KAMCO*, Vol. 2, p. 152.

Figura 1-7 Accionistas de KAMCO



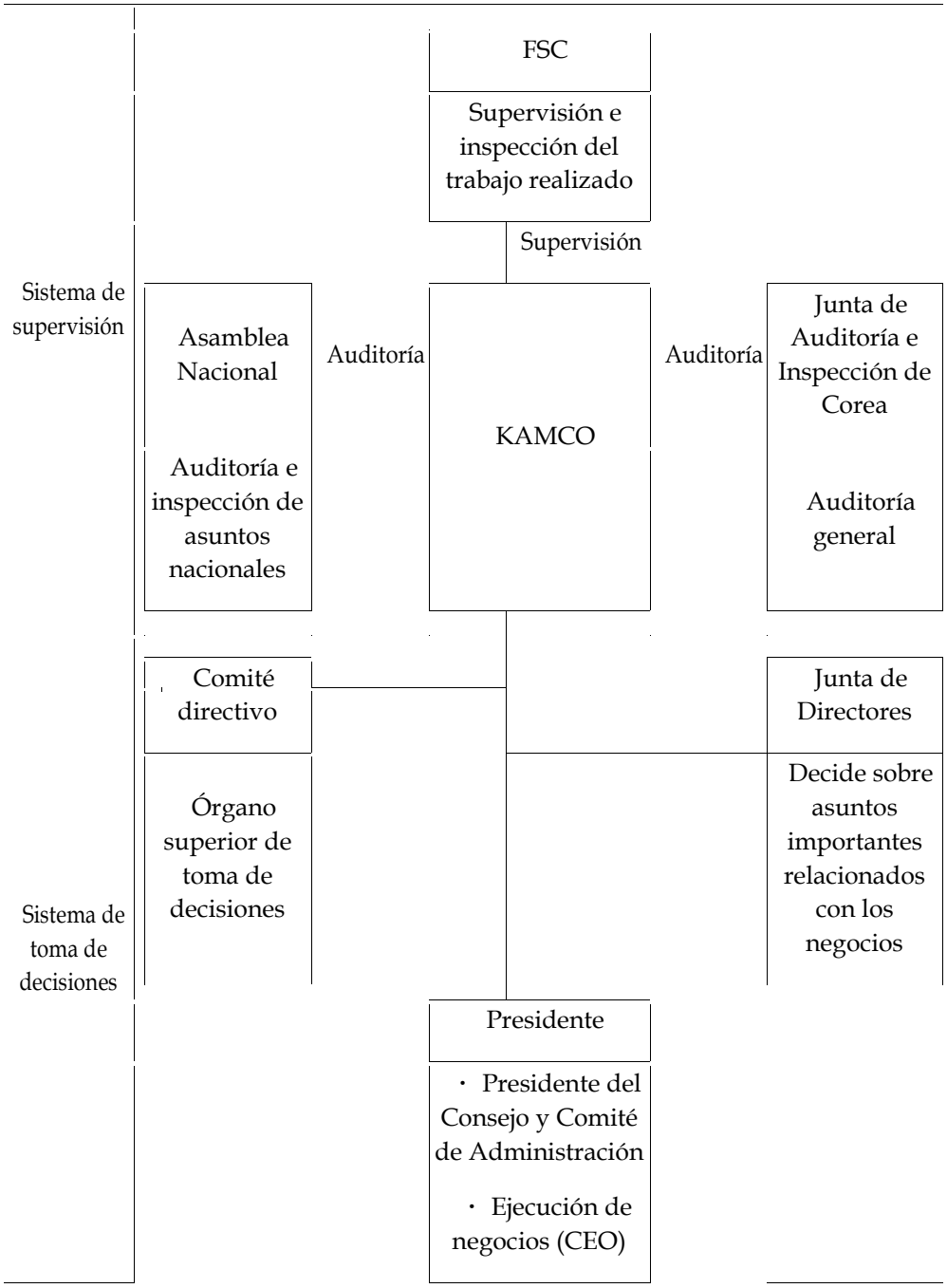
Fuente: KAMCO

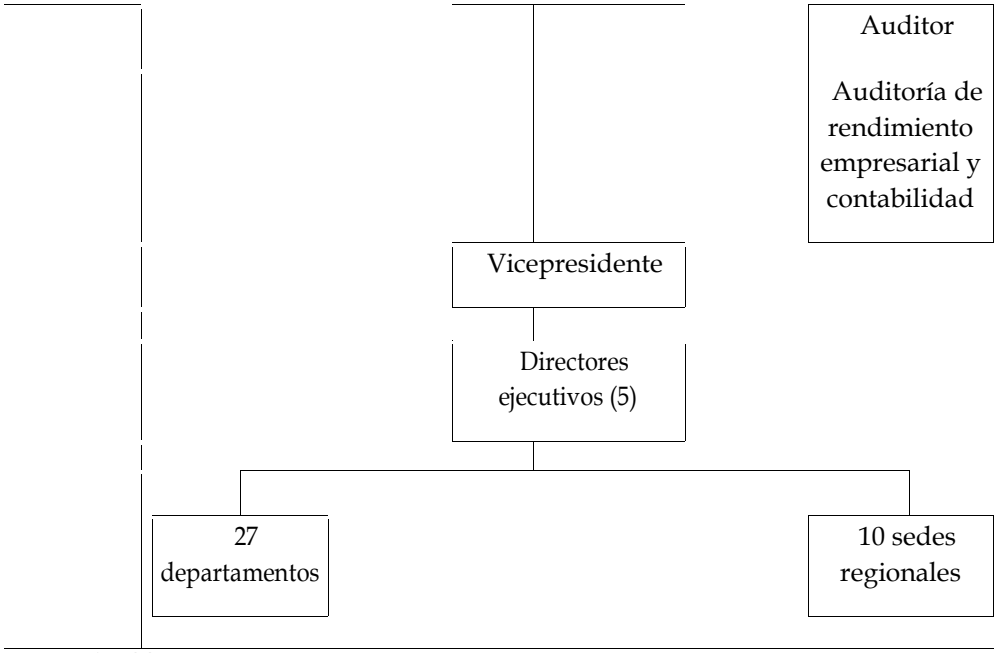
KAMCO está compuesto por el Comité de Administración, el máximo órgano de toma de decisiones, el Consejo de Administración, el Director General, el auditor, el vicepresidente, 27 departamentos y 10 sedes regionales. El Comité de Gestión delibera y llega a acuerdos sobre asuntos importantes relacionados con las operaciones de KAMCO, incluyendo el establecimiento y modificaciones de políticas básicas sobre operaciones y planes de negocios, enmiendas a los Artículos de incorporación, preparación y revisión de las pautas de métodos de trabajo, presupuestación y liquidación de cuentas, adquisición de activos improductivos, propiedades inmobiliarias y participaciones de empresas que muestran signos de insolvencia, y adquisición de filiales de empresas que muestran signos de insolvencia.

El Comité de Dirección está compuesto por el presidente de KAMCO (presidente), un alto funcionario de la Comisión de Servicios Financieros (FSC), un alto funcionario de MOSF, un ejecutivo de la Corporación de Seguros de Depósitos de Corea, un ejecutivo de KDB, un abogado, un contador, un profesor y un doctorado. El Consejo de Administración está compuesto por el presidente, el vicepresidente y cinco ejecutivos y ocho directores no ejecutivos. El comité es responsable de alcanzar las resoluciones sobre asuntos que se

presentarán en las reuniones del Comité de Administración y otros asuntos importantes sobre asuntos de KAMCO. A partir de agosto de 2016, la corporación tenía 1.195 empleados permanentes.

Figura 1-8 Sistemas de supervisión y toma de decisiones de KAMCO





Fuente: KAMCO

3.2.2 Propiedades del estado y el rol de KAMCO

Según la Ley de Propiedad Estatal, KAMCO lleva a cabo tareas relacionadas con las propiedades estatales. Primero, en base a su experiencia práctica y experiencia obtenida a través de la administración de tales propiedades, KAMCO proporciona asistencia para la formulación de políticas a MOSF para la gestión y disposición de propiedades estatales, preparando medidas para mejorar sistemas e instituciones y presentando propuestas para enmendar la Ley de Propiedad Estatal y el Decreto de Ejecución del mismo.

En segundo lugar, de conformidad con el Artículo 42 de la Ley de Propiedad Estatal, KAMCO administra y dispone de propiedades estatales generales confiadas por MOSF y lleva a cabo litigios nacionales relacionados.

En tercer lugar, de conformidad con el Artículo 26-6 de la Ley de Propiedad Estatal, KAMCO administra y administra el Fondo Estatal de Administración de la Propiedad en nombre de MOSF. En cuarto lugar, de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Ley de propiedad estatal, KAMCO arrienda y enajena las propiedades estatales que ha desarrollado (por ejemplo, nueva construcción, reparaciones mayores o remodelaciones).

Los departamentos que supervisan el trabajo en propiedades estatales son la Oficina de Planificación de la Propiedad del Estado, la División de Administración de la Propiedad Estatal, la División de Desarrollo de la Propiedad Estatal, la Oficina de Construcción de la Propiedad Estatal, la Oficina Estatal de Administración de Valores y la División de

Propiedades Estatales de Seúl. Oficinas y el equipo de administración de propiedad estatal dentro de cada una de las 10 sedes regionales. A partir de octubre de 2016, los departamentos tenían 623 empleados (402 permanentes y 219 contratos) que realizaban tareas en propiedad estatal.

3.2.3 Gestión y eliminación de propiedades estatales por KAMCO

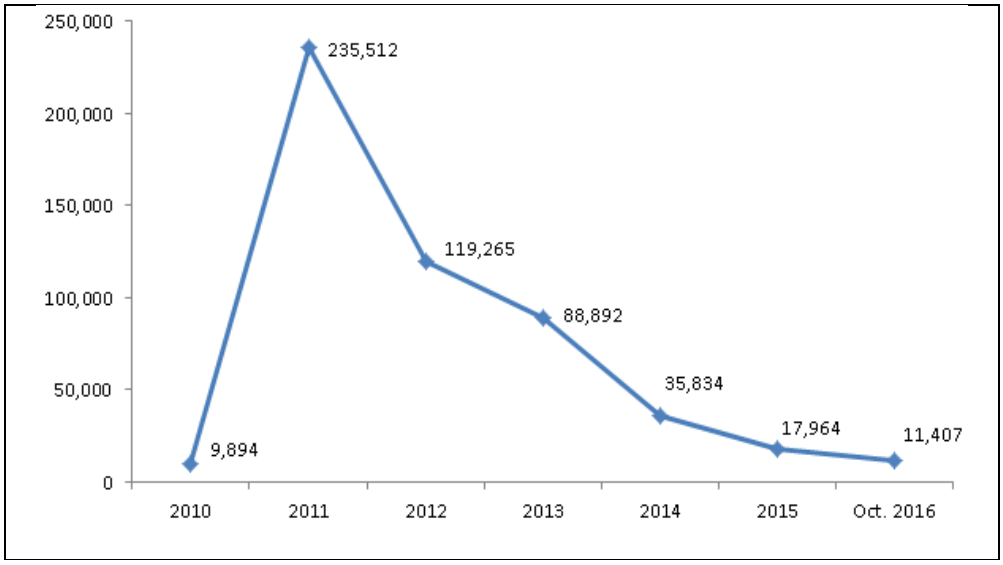
3.2.3.1 Adquisición de Propiedades

KAMCO adquiere propiedades en nombre de MOSF directamente de la institución que anteriormente administró las propiedades para su gestión y disposición. Los principales tipos de propiedades adquiridas por KAMCO son aquellos cuya finalidad de uso fue abolida después de que las propiedades perdieron su función originalmente prevista, ya que la agencia del gobierno central ya no las utiliza con fines administrativos; tierra (tierra de reserva) comprada por MOSF con una fuente de financiamiento del Fondo Estatal de Administración de la Propiedad para suministrar la tierra necesaria para satisfacer futuras demandas administrativas; y las propiedades adquiridas de las personas para reembolsar los impuestos en especie según la Ley de Herencia e Impuestos sobre donaciones.[28]

La escala de las propiedades estatales confiadas a KAMCO por MOSF ha disminuido de aproximadamente 240.000 lotes en 2011 a aproximadamente 120.000 en 2012 y más de 10.000 en octubre de 2016. Esto se debe a que una gran cantidad de propiedades previamente administradas por gobiernos autónomos locales fueron adquiridas por KAMCO en el año en que fue designada la única entidad de gestión de propiedades estatales generales bajo la jurisdicción del MOSF. KAMCO ha adquirido desde entonces una pequeña cantidad de propiedades no utilizadas de las agencias del gobierno central.

[28] MOSF and KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, p. 19.

Figura 1-9 Número de propiedades recientemente adquiridas por año (Unidad: lotes)



Fuente: KAMCO

3.2.3.2 Encuesta de Condiciones Reales

Cuando una propiedad estatal es descuidada por un período de tiempo prolongado, la ocupación no autorizada y el uso ilegal de la propiedad pueden suceder, así como otros problemas que incluyen la construcción ilegal y la dificultad para determinar las condiciones de las propiedades estatales. Para prevenir estos problemas, la Ley de Propiedad Estatal estipula que se realice una encuesta de las condiciones de las propiedades estatales al menos una vez al año.

El método de encuesta es el siguiente: Primero, la etapa de preparación tiene libros oficiales, como una copia certificada del registro y el registro de la propiedad solicitado para verificar la conformidad con el registro de propiedad del gobierno. Segundo, la etapa de implementación requiere visitas de campo para comparar las propiedades con su información en los libros oficiales, identificar a los ocupantes y usuarios, y verificar el propósito, tipo y área de ocupación y uso. Tercero, la etapa de organización y utilización de los resultados de la encuesta tiene los libros oficiales actualizados con correcciones de cualquier discrepancia en la reflexión de los resultados de la encuesta; también se imponen cargos compensatorios a las personas que han ocupado las propiedades sin autorización y las propiedades se venden y se arriendan si es posible.[29]

[29] MOSF and KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, pp. 194–197.

Tabla 1-13 Encuesta de condiciones

Etapa	Ítem	Lista de verificación	Nota
Preparación	Estado organizado de los libros oficiales	1. Conformidad entre el registro de la propiedad estatal y los libros oficiales relacionados 2. Registro de conservación de derechos en libros oficiales	- Registro de propiedad estatal - Registro, registro de la tierra (bosque), mapa catastral (bosque), y certificado de confirmación de plan de uso de la tierra
Implementación	Comparación entre libros oficiales y hechos	1. Comparación entre libros oficiales y condiciones reales 2. Conformidad entre la condición real de la propiedad por lote y libros oficiales 3. Redundancia de los derechos de gestión	- Dibujo de encuesta - Verificar número de lote, categoría de terreno, propietario
	Encuesta de campo del estado de uso	1. Ocupantes y usuarios 2. Propósito, tipo y área de ocupación y uso 3. Encuesta sobre gestión y uso de propiedades	- Verificar la aprobación del uso, arrendamiento y ocupación no autorizada
Organización y uso de los resultados de la encuesta	Reorganización de registros	1. Aumento/disminución de propiedades 2. Organización del registro y registro de la propiedad 3. Imposición de cargos compensatorios, ventas/arrendamiento de propiedades 4. Informe de resultados	

Fuente: KAMCO

Una vez completada la encuesta de condición, las propiedades se vuelven a categorizar como ocupación no autorizada, arrendable o para venta o concesión. Al hacer la encuesta, si es necesario, puede ingresar la información de la tierra de otra persona informando al propietario u ocupante con antelación.

3.2.3.3 Arrendamiento

"Arrendar" requiere concluir un acuerdo para que el gobierno otorgue a una entidad no gubernamental el uso y beneficio de una propiedad estatal general durante un período de tiempo designado a cambio de alquiler, y esto es lo mismo que el concepto de arrendamiento en virtud de la Ley Civil. Las personas que deseen recibir un contrato de arrendamiento de una propiedad estatal general deben presentar un formulario de solicitud de arrendamiento. Si bien las licitaciones públicas generales se llevan a cabo para el arrendamiento de propiedades estatales, en principio, se pueden realizar licitaciones competitivas limitadas o designadas o se puede firmar un contrato privado. Si una propiedad se alquila mediante licitación pública, se publica un aviso del proceso de licitación en ONBID, un sistema electrónico de disposición de activos de KAMCO, y la apertura de la licitación y la oferta exitosa también deben declararse a través de ONBID. El diez por ciento del precio de la oferta debe pagarse como un depósito.[30]

3.2.3.4 Cargo Compensatorio

El cargo compensatorio se refiere a una disposición administrativa emitida contra un individuo que ilegalmente ocupa, usa y/o obtiene beneficios de una propiedad estatal sin firmar un contrato con el gobierno. El cargo es equivalente al 120 por ciento de la renta según la Ley de Propiedad Estatal. Un cargo compensatorio en este caso es una multa y una disposición administrativa emitida por una agencia administrativa con autoridad gubernamental. Para imponer un cargo compensatorio, la causa debe basarse en las disposiciones de leyes relevantes tales como la Ley de Propiedad del Estado, la Ley de Carreteras y la Ley de Río.

La decisión de imponer un cargo compensatorio no está sujeta a la discreción de una agencia administrativa, sino que cae bajo una ley vinculante. Al notificar a un ocupante no autorizado de un cargo compensatorio que debe imponerse, se debe enviar una notificación previa que informe al individuo que puede enviar una carta de opinión para expresar una objeción. Si no hay objeción, el cargo compensatorio se finaliza e impone. En caso de una objeción, se realiza una encuesta de condición adicional y el asunto se maneja de acuerdo con los resultados.[31]

---

[30] MOSF and KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, pp. 35–41.

[31] MOSF y KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, pp. 79–92.

3.2.3.5 Venta

La venta de propiedad estatal significa que se ha llegado a un acuerdo para que el gobierno transfiera el derecho de propiedad de una propiedad estatal general a la otra parte del acuerdo y que la otra pague el precio determinado por la venta. La venta de tal propiedad es una transacción económica privada realizada por el gobierno como el titular del derecho de propiedad bajo el derecho privado, lo que resulta en relaciones jurídicas en las que intervienen acciones administrativas. Si bien dicha venta es un asunto de un contrato de derecho privado, las limitaciones de la ley pública se aplican debido a la naturaleza de la propiedad como propiedad estatal.

Si bien la licitación pública general se lleva a cabo para la venta de propiedades estatales, en principio, se pueden realizar licitaciones competitivas limitadas o designadas o se puede firmar un contrato privado si se considera necesario considerando el propósito, la naturaleza y la escala del contrato. Si el valor de la propiedad es de $25.000 de dólares o más, la media aritmética del valor de tasación determinado por dos tasadores se utiliza para determinar el precio de referencia para la venta. Si el valor de la propiedad es menor a $25.000 de dólares, el valor de tasación determinado por un tasador se usa para determinar el precio de referencia para la venta.

Para vender una propiedad a través de una licitación competitiva, se publica un aviso del proceso de licitación en ONBID, un sistema electrónico de disposición de activos de KAMCO, y la apertura de la licitación y la oferta exitosa también deben declararse a través de ONBID. Al concluir un contrato de venta, al menos el 10 por ciento del monto de la oferta exitosa debe pagarse como un depósito por contrato, y el resto del precio debe pagarse en su totalidad dentro de los 60 días de la firma del contrato.[32]

3.2.3.6 Concesión

Concesión significa la transferencia de una propiedad estatal general a una entidad no gubernamental sin recibir ninguna compensación, y cae dentro de la categoría de "donación/otorgamiento" prescrita en la Ley Civil. Debido a que la concesión es esencialmente la disposición de una propiedad estatal sin consideración, solo se permite si una base legal lo permite. Las leyes que estipulan asuntos en la concesión incluyen la Ley de Propiedad Estatal y la Ley de Desarrollo de la Agencia para el Desarrollo de la Defensa, la Ley del Banco de Desarrollo de Corea, la Ley para el Establecimiento de Hospitales Nacionales Asociados a la Universidad, la Ley de Establecimiento, Operación y Fomento de Instituciones de Investigación con Inversión Gubernamental, Ley de Apoyo a Institutos de

[32] MOSF y KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, pp. 101–125.

Investigación Específicos y Ley sobre el Instituto Avanzado de Ciencia y Tecnología de Corea. Debido a que múltiples leyes permiten concesiones de propiedades estatales, MOSF promulgó la Ley de Regulación de Casos Especiales de Propiedades Estatales para limitar las concesiones indiscriminadas de propiedades estatales.[33]

3.2.4 Propiedades estatales actuales en posesión y eliminación de propiedades estatales por año

3.2.4.1 Posesión de propiedades estatales

A partir de octubre de 2016, KAMCO administró 620.000 lotes (valor contable: $16,2 billones de dólares) de propiedades estatales generales bajo la jurisdicción del MOSF, principalmente tierra; el número de edificios y obras estructurales se considera marginal.

Tabla 1-14 Propiedades estatales en posesión de KAMCO

Unidad: lotes, mil m2, billones de dólares

Tipo	Nº de propiedades	Área	Valor de libro
Tierra	617,731	436,267	16.1
Construcción	1,265	378	0.1
Obras estructurales · Madera y bambú	444	-	-
Total	619,440	436,645	16.2

Fuente: KAMCO

[33] MOSF and KAMCO, *Asuntos de la propiedad estatal de 2016*, pp. 129–132.

3.2.4.2 Eliminación por Año

De las propiedades generales adquiridas por el estado, KAMCO elimina continuamente de aquellas que pueden ser eliminadas, excepto aquellas que se consideran difíciles de deshacerse o ser arrendadas. El número de propiedades dispuestas aumentó de 11.000 en 2010 a 17.000 en 2015 y sigue aumentando. El monto de las ventas también se disparó de $495,7 millones de dólares en 2011 a $909,6 millones de dólares en 2015.

Tabla 1-15 Eliminación de propiedades estatales por año

Unidad: Nº de propiedades, millones de dólares

Categoría	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nº de propiedades	11,354	11,176	14,129	16,161	16,750	17,139
Importe de venta	495.7	584	779.8	846.2	761.1	909.6

Fuente: KAMCO

3.2.5 Operación del Sistema de Propiedad Estatal de BPM (Gestión de Procesos de Negocio

A pesar de la creciente complejidad del trabajo necesario para la gestión de la propiedad estatal, los límites al suministro de personal requieren una mayor productividad. En consecuencia, KAMCO invirtió $2 millones de dólares en 2007 para establecer el Sistema de BPM de la propiedad estatal, cuyas funciones principales son las siguientes:

1. Aplicación de datos espaciales al vincular propiedad estatal al BPMS y SIG

- Establecer un GIS basado en la web mediante el uso de imágenes aéreas de alta resolución y datos espaciales para respaldar el proceso de toma de decisiones al alinearlos con información de la tierra y datos estadísticos

2. Función de entrada automatizada mediante la vinculación de sistemas internos y externos tales como el Sistema de Evaluación en Línea, el Sistema Nacional de Servicio Tributario (Agencia Tributaria Nacional), el Sistema Integrado de Información Financiera (Ministerio de Estrategia y Finanzas), el Sistema de Información Geográfica Forestal (Servicio Forestal de Corea) Sistema de registro de propiedad (Tribunal Supremo de Corea),

Sistema de correo electrónico público (Correos de Corea), Sistema informático de Tierra y Geoespacial (Corporación de Encuesta Catastral de Corea), Sistema de información de tierras de Corea (Ministerio de tierra, infraestructura y transporte) y Sistema de información de suelo de Corea

3. Servicio de correo de una sola parada a través del sistema de correo automatizado

- Permite un proceso de trabajo único al vincular el sistema de correo automatizado y BPMS

- Resultó en procesamiento por lotes y tiempo de procesamiento reducido

4. Integración de la función contable (asignación presupuestaria, emisión de facturas electrónicas de impuestos)

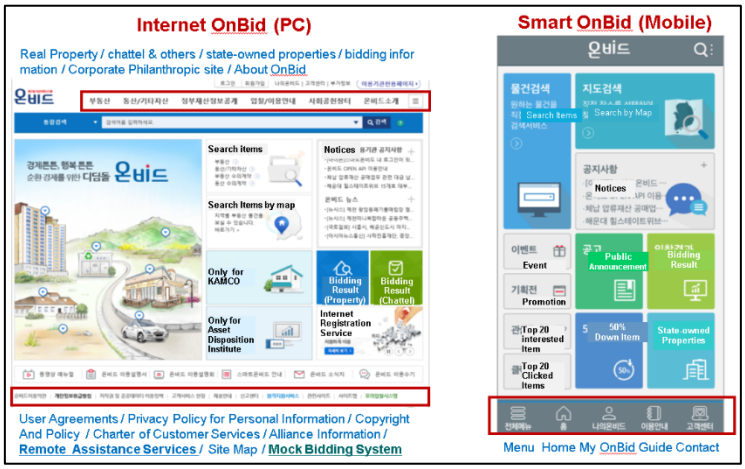
- Resultó en una reducción del tiempo relacionado con la contabilidad y la simplificación del proceso

3.2.6 Funcionamiento del sistema de eliminación de activos en línea (OnBid)

KAMCO desarrolló el sistema de eliminación de activos en línea OnBid en 2002 para vender activos tales como propiedades inmobiliarias a través de una plataforma en línea. OnBid, que significa “licitación en línea”, es un sistema electrónico para la eliminación de activos que proporciona avisos de entidades públicas tales como gobiernos locales, instituciones educativas y corporaciones públicas, así como información en tiempo real sobre las propiedades y las ofertas. El sistema tiene el objetivo de eliminar de manera eficiente las propiedades y los bienes estatales, públicos y confiscados a través de licitaciones en línea.

OnBid permite a las instituciones públicas deshacerse de sus activos de manera justa y transparente a bajo costo a cambio de los ingresos fiscales, y permite a los ciudadanos adquirir propiedades y bienes de instituciones públicas en línea con comodidad.[34]

[34] *Proyecto de consultoría del sistema KSP 2015 en Vietnam: Informe final sobre el apoyo al desarrollo del sistema de gestión de activos en línea en Vietnam*, p. 49.



El gobierno de la República de Corea ha designado OnBid como un sistema nacional de procesamiento de información, y requiere que todas las entidades públicas lo utilicen para deshacerse de sus activos. A fines de 2015, 237.000 ciudadanos y 16.000 entidades públicas se habían registrado en OnBid por un total combinado de casi 253.000 miembros. En el transcurso de 13 años desde el lanzamiento de OnBid, el monto de la transacción acumulada ha alcanzado los 45,8 billones de dólares y el número de ofertas exitosas a 396.000. Si una entidad pública elimina su propiedad a través de OnBid, debe pagarle a KAMCO una comisión por la participación en la oferta, así como la finalización de una oferta exitosa. KAMCO utiliza los ingresos de dichas tarifas para mantener, reparar y actualizar OnBid.

3.2.7 Desarrollo de Propiedades Estatales

3.2.7.1 Visión de Conjunto

Con el cambio en la orientación política hacia la gestión de propiedad estatal en 1994 desde la gestión pasiva y orientada a la conservación hasta la promoción del uso de tales propiedades, se introdujo un sistema de desarrollo basado en confianza para desarrollar propiedades estatales a través de un fideicomiso privado empresa para aumentar los ingresos fiscales, asegurar las instalaciones públicas y mejorar el entorno.

El nuevo sistema, sin embargo, mostró limitaciones en la selección de las propiedades de propiedad estatal que podrían desarrollarse, ya que era difícil para las compañías fiduciarias acceder a la información sobre el estado de tales propiedades. Otras limitaciones aparecieron en el valor comercial, ya que la tasa de interés para financiar un proyecto de

desarrollo fue alta porque las compañías fiduciarias pertenecían al sector privado, no al sector público.

Por estos motivos, un caso real de desarrollo basado en la confianza de una propiedad estatal era casi inexistente. En consecuencia, para reforzar la solidez financiera del gobierno mediante el uso activo de las propiedades estatales, las instalaciones de suministro que necesita el sector público y contribuir al desarrollo local, la Ley de Propiedad Estatal fue enmendada en 2004 y un sistema de desarrollo comisionado por el sector privado, Las propiedades de propiedad fueron introducidas. Este sistema asignó a KAMCO, perteneciente al sector privado, para recaudar fondos de forma independiente para desarrollar las propiedades estatales que le fueron confiadas, transferir los derechos de propiedad de las propiedades desarrolladas al gobierno y recibir una compensación por la transferencia como un medio para recuperar el proyecto costos.

Para inducir al sector privado a participar en el desarrollo de propiedades de propiedad estatal en un ámbito más amplio, en 2011 se introdujo un sistema para desarrollar la participación del sector privado. En este caso, el sector privado establece una empresa de propósito especial (SPC) y el gobierno (cuya participación está limitada al 30 por ciento) para desarrollar propiedades estatales. De manera similar al método de desarrollo basado en confianza, este proyecto es propuesto e implementado por una entidad privada.

3.2.7.2 Desarrollo Comisionado

Bajo el método de desarrollo comisionado, KAMCO recibe la aprobación de MOSF para construir edificios en terrenos gubernamentales confiados por MOSF con autofinanciación. Una vez que se completa la construcción, KAMCO transfiere los derechos de propiedad al gobierno y recibe una remuneración por desarrollo, administración y desempeño como un medio para recuperar su inversión; también gestiona el edificio en cuestión por hasta 30 años. KAMCO simplemente realiza el proyecto en nombre del gobierno, y todos los ingresos generados por la propiedad estatal, como los ingresos del arrendamiento, pertenecen al gobierno.

El desarrollo comisionado es beneficioso para ambas partes. El gobierno puede obtener las instalaciones públicas necesarias utilizando propiedades estatales de bajo uso sin realizar ninguna inversión. KAMCO puede recibir una remuneración por desarrollo al finalizar la construcción y para la gestión durante todo el período de gestión encargado.

Además, KAMCO, como una corporación pública, puede financiar sus proyectos a bajas tasas de interés y mantener una estructura comercial estable, ya que se le encarga administrar y operar la propiedad por hasta 30 años. Sin embargo, desde la perspectiva de

KAMCO, la carga financiera es alta en el caso de un proyecto a gran escala o una gran cantidad de proyectos que pueden causar problemas financieros y deudas excesivas. Los préstamos son necesarios de las compañías financieras para llevar a cabo un proyecto de desarrollo y se necesita mucho tiempo para recuperar la inversión inicial.

Tabla 1-16 Principales proyectos de desarrollo encargados por KAMCO

Categoría	**Edificio Jeodong**	**Centro de Daejeon**	**Complejo de investigación nacional de Sejong**	**Edificio de ofinia de impuestos de Seodaemun**
Vista				
Descripción general de la instalación	Edificio de oficinas de gobierno público-privado	Edificio de oficinas de gobierno integrado (arrendamiento)	Edificio de oficinas de gobierno integrado (arrendamiento)	Edificio de oficinas de gobierno arrendado
Tamaño de la instalación	26,938㎡	41,358㎡	128,729㎡	11,205㎡
Inquilinos	Oficina de impuestos de Namdaemun Tax, oficinas privadas	Estadísticas de Corea de la República de Corea, Comisión Electoral Nacional, Ministerio de Patriotas y Asuntos de Veteranos	11 centros de studio con soporte al gobierno	Servicio de impuestos nacional (Oficina de impuestos de Seodaemun)
Costo total del proyecto	$36.3 millones de dólares	$64.3 millones de dólares	$162.1 millones de dólares	US$30.4 millones de dólares
Fuentes de recuperación financiera	Alquiler privado ($4.2 millones de dólares/año)	Tarifas de uso de arrendatarios	Tarifas de uso de arrendatarios Alquiler de instalaciones	Tarifas de uso de arrendatarios Alquiler de instalaciones

			auxiliares	auxiliares
Período de desarrollo	05.8-08.7(35M)	05.12-09.8(44M)	11.9-14.12(38M)	14.11-18.6(44M)
Período de gestión comisionado	30 años	30 años	25 años	25 años

Fuente: KAMCO

Desde la introducción del sistema de desarrollo encargado de las propiedades estatales en 2005, KAMCO completó 12 proyectos de desarrollo a fines de 2015, incluido el Complejo Nacional de Investigación Sejong. KAMCO ahora está trabajando en 12 proyectos, incluido el edificio Narakium Yeouido.

Se logró un aumento cuantitativo gracias a estos proyectos de desarrollo. El valor de las propiedades estatales pasó de $116.4 millones de dólares antes del desarrollo a $415 millones de dólares después, un aumento de 3.6 veces. El ingreso por alquiler aumentó 62 veces, de $300,000 de dólares a $19,2 millones de dólares, y el área del piso saltó 61 veces, de 3,400 ㎡ a 207,000 ㎡.

Tabla 1-17 Impacto cuantitativo del desarrollo por encargo de las propiedades estatales

Unidad: millones de dólares, ㎡

Categoría	Antes del desarrollo	Después del desarrollo	Nota
Valor de la propiedad	116.4	415	Aumento de 3,6 veces
Ingresos de renta anual	0.3	19.2	Aumento de 62 veces
Tamaño del edificio (superficie de suelo)	3,375	207,429	Aumento de 61 veces

Fuente: KAMCO

4. PROPUESTA DE POLÍTICA PARA MEJORAR EL PAPEL DE LAS FUNCIONES DE CISA

4.1 PROMULGACIÓN DE UNA LEY MARCO PARA BIENES INMUEBLES ESTATALES

Colombia carece de leyes marco para la regulación general de bienes inmuebles estatales. El Plan Nacional de Desarrollo proporciona un mero resumen de las propiedades en desuso bajo la jurisdicción del gobierno que se transferirán al CISA para su eliminación. Esto ha disminuido la consistencia y la eficiencia de la gestión y la eliminación de dichos bienes inmuebles y esperar el uso más alto y mejor de tales propiedades es difícil.

Los problemas pendientes que enfrenta el gobierno colombiano incluyen la redistribución de la tierra de acuerdo con el acuerdo de paz firmado con las fuerzas rebeldes, incluidas las FARC, la mejora del sistema de gobierno frente a los bienes inmuebles estatales y la contribución a los ingresos fiscales a través de tales propiedades. Para resolver estos problemas a la perfección y garantizar la protección adecuada, así como una gestión y eliminación eficiente de los bienes inmuebles estatales, se necesita un marco o una ley general sobre bienes inmuebles estatales.

Una revisión de estudios de casos en el extranjero muestra que países de Asia Oriental como la República de Corea, Japón, Taiwán y Tailandia han promulgado una ley marco sobre propiedades estatales. Incluso en Francia, un código para el mismo propósito está en vigencia. México, que está situado en América Latina, como Colombia, tiene una Ley General de Activos Nacionales en vigencia.

Para gestionar y eliminar de manera eficiente los inmuebles estatales, Colombia necesita un marco o una ley general sobre el estado de bienes inmuebles en lugar de un plan de corto plazo nacional de desarrollo de duración que dura solo cuatro años para responder a los cambios en el entorno de políticas y diseñar e implementar políticas coherentes en el sector inmobiliario estatal.

Dicha ley debe abarcar cuestiones integrales sobre las propiedades estatales, estipulando los principios de la gestión relacionada, estableciendo entidades de gestión y la relación entre ellas, especificando todos los sistemas pertenecientes a las propiedades estatales y estableciendo los procedimientos y métodos para la eliminación y Arrendando tales propiedades. Para redactar correctamente un proyecto de ley con ese fin, los servicios del Programa de Asesoramiento de Políticas de KSP de la República de Corea son altamente recomendables.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

4.2 INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA DE OFICINA DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN GENERAL

Ningún ministerio o departamento administrativo en Colombia supervisa los asuntos generales asociados con los bienes inmuebles estatales, tales como la elaboración de políticas relacionadas, los sistemas operativos relacionados, y la configuración y el suministro de instrucciones sobre las directrices pertinentes. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) simplemente hace parte del trabajo general asociado con los aspectos financieros de los bienes inmuebles estatales. En consecuencia, cada agencia del gobierno central maneja y dispensa de manera independiente tales propiedades bajo su jurisdicción sin una administración de gestión unificada entre las agencias gubernamentales.

Una revisión de los casos en el extranjero muestra que la República de Corea utiliza un sistema de gestión con un círculo virtuoso. El Ministerio de Estrategia y Finanzas (MOSF), República de Corea, actúa como la Oficina de Control y Administración General para asuntos generales relacionados con las propiedades estatales, con jurisdicción integral sobre todas estas propiedades. Otras agencias del gobierno central deben obtener la aprobación MOSF para usar las propiedades en la realización de trabajos administrativos y transferir a MOSF las propiedades que ya no se utilizan con fines administrativos.

Además, el MOSF supervisa las tareas importantes relacionadas con las propiedades estatales, tales como la promulgación y las enmiendas a los estatutos relacionados, el establecimiento de la dirección de la política relacionada, la implementación de varios sistemas para tales propiedades, la solicitud de informes y datos sobre la situación de la administración de propiedad estatal, solicitando auditorías sobre administración de propiedades y acciones correctivas basadas en los resultados, abolición del uso de propiedades en desuso usando su autoridad oficial, formulación de un plan integral de propiedad estatal, operación del Fondo de Administración de Propiedad Estatal, liquidación de cuentas gubernamentales de propiedades estatales y ejecutando el Sistema de BPM de propiedad estatal. Esto permite una gestión y disposición sistemática, eficiente y estandarizada de las propiedades estatales, así como el uso más alto y mejor de las mismas.

En Francia, el servicio France Domaine, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas, lidera la gestión general y el control de las propiedades de propiedad estatal, como la venta, la eliminación y el arrendamiento. Japón tiene cuatro divisiones dentro de su Oficina

Financiera encargadas de mejorar las leyes y los sistemas de las propiedades estatales y de realizar la gestión, la eliminación y la auditoría relacionadas.[35]

Para Colombia, una torre de control de bienes inmuebles de propiedad estatal es esencial para abordar de manera efectiva los asuntos pendientes, como los asuntos derivados de la conclusión de un acuerdo de paz con los rebeldes y la mejora de la solidez fiscal a través de los bienes inmuebles estatales. Por lo tanto, el MHCP debe ser designado como la Oficina de Control y Administración General de los bienes inmuebles estatales para realizar tareas generales en el área.

Para garantizar la ejecución sin problemas de las tareas, se necesita una nueva organización dentro del MHCP para supervisar las operaciones de todos los activos de propiedad estatal, incluida la propiedad intelectual y los valores negociables, además de los bienes inmuebles. En la República de Corea, la Oficina del Tesoro dentro del MOSF es responsable de las operaciones de propiedad estatal. La oficina[36] está compuesta por seis departamentos[37]; la División de Políticas de Propiedades del Gobierno y la División de Coordinación de Propiedades del Gobierno gestionan las propiedades estatales y las organizaciones afiliadas a la División de Administración de Empresas Públicas financiadas por el gobierno. Además, el funcionario de revisión de la propiedad del gobierno (subdirector general) bajo el director general de la Oficina del Tesoro supervisa los deberes y prácticas generales para tales propiedades.

Se aconseja a Colombia que forme una oficina para propiedades estatales (Dirección de Propiedad Estatal) bajo el secretario general del MHCP o una División de Política de Propiedad Estatal, División de Administración de Propiedad Estatal y División de Administración de Empresa Propiedad del Gobierno bajo la Dirección Administrativa (Dirección Administrativa) para administrar inmuebles estatales.

---

[35] MOF, *Aspectos de las propiedades estatales en los principales países avanzados y sus implicaciones en la formulación de políticas*, 2010.

[36] Funciones principales: gestiona los fondos del tesoro, emite regularmente bonos del tesoro coreano (KTB), trabaja para mejorar los ingresos de las propiedades de propiedad del gobierno y aumenta su valor, financia proyectos públicos mediante inversiones en instituciones públicas, esfuerzos para mejorar la transparencia y eficiencia en el sistema de compras del gobierno.

[37] División de Tesorería, División de Políticas de Bonos del Gobierno, División de Políticas de Propiedades del Gobierno, División de Coordinación de Propiedades del Gobierno, División de Administración de Empresas Públicas, División de Políticas de Contratación Pública y Compras.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

4.3 INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE PLANIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL

En la República de Corea, el MOSF, que es la Oficina de Control y Administración General de las propiedades estatales, propone directrices de política a medio y largo plazo y criterios de venta a todas las agencias del gobierno central a través de un plan integral de propiedad estatal. MOSF elabora un plan integral para adquirir, arrendar y vender dichas propiedades para el año siguiente, y notifica a todas las agencias del plan. Las agencias, por otro lado, adquieren, administran y eliminan las propiedades bajo su jurisdicción en el año siguiente de acuerdo con el plan. A través de este sistema de planificación integral, el país ha administrado y eliminado las propiedades de propiedad estatal de manera oportuna y sistemática.

Sin embargo, Colombia carece de un sistema de todo el gobierno para proponer direcciones de políticas a mediano y largo plazo o diseñar una administración. Por lo tanto, el país necesita un sistema de planificación integral para el sector inmobiliario estatal, y podría obtener uno mediante la evaluación comparativa que utiliza la República de Corea. Dicho sistema no solo induce a la administración sistemática y preplanificada y la eliminación de bienes inmuebles estatales, sino también a la presentación de un plan integral al parlamento. Al hacerlo, el parlamento, que actúa como representante del público en general, puede ayudar a controlar la política del gobierno con respecto a la adquisición y eliminación de propiedades estatales.

4.4 RESERVA DE TIERRA ESTATAL

Los ministerios y departamentos administrativos de Colombia transfieren a CISA cualquier propiedad que ya no se utilice con fines administrativos, según la ley sobre la implementación del Plan Nacional de Desarrollo (Ley NDP). CISA luego vende estas propiedades y transfiere los ingresos de las ventas, menos gastos y comisiones, a la Tesorería Nacional.

Debido a la dificultad financiera de Colombia causada por la caída de los precios de las materias primas, incluidas las del petróleo, ha aparecido un considerable interés en la obtención de ingresos por la venta de inmuebles de propiedad estatal. Debido a que tales bienes inmuebles también funcionan como una reserva para futuras necesidades administrativas, la prioridad es mantenerla de manera relativamente sólida y vender propiedades en desuso de manera selectiva.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Al vender propiedades en desuso, las que se consideran de excelente calidad suelen venderse rápidamente, mientras que las pobres siguen sin venderse e incurren en costos de mantenimiento. Si todos los bienes inmuebles de propiedad estatal se venden, se requerirá la compra de terrenos a precios de mercado cuando surja una necesidad administrativa para construir un edificio gubernamental.

Por el contrario, si se mantiene una reserva de terreno estatal pendiente, es posible una reducción de los gastos fiscales y una respuesta más rápida y activa a las necesidades administrativas. En la República de Corea, se utilizó una cuenta separada llamada Fondo de Gestión de la Propiedad Estatal para comprar tierras por $46,7 millones de dólares en 2012, $69,7 millones de dólares en 2013, US $66,7 millones de dólares en 2014 y $ 64,3 millones de dólares en 2015 para la gestión como tierra de reserva.

Colombia también debe otorgarle a CISA la función de mantener una reserva de tierras de propiedad estatal, similar a un "banco de tierras", de modo que pueda mantener los bienes inmuebles pendientes del estado transferidos del gobierno, en lugar de venderlos. Además, se puede considerar una cuenta o fondo por separado para dichos bienes inmuebles de modo que los fondos de dicha cuenta puedan usarse para comprar tierras de calidad del mercado privado por adelantado.

4.5 DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES ESTATALES

Los ministerios y departamentos administrativos de Colombia parecen tener infraestructuras y edificios insuficientes e inundados para sus operaciones; en algunos casos, rentan espacios privados. Por lo tanto, desde el punto de vista del gobierno, el aumento continuo de la renta provoca una mayor carga financiera y no se puede esperar un mayor valor de los activos, ya que si el gobierno hubiera desarrollado sus propios edificios de oficinas. Por lo tanto, se necesita una política para permitir que cada ministerio y departamento administrativo tengan su propio edificio gubernamental moderno para minimizar su carga financiera y promover el buen gobierno y la eficiencia. Una medida opcional que puede ayudar a lograr este objetivo es el método de desarrollo de tierras estatales comisionadas empleadas por KAMCO.

Este método proporciona el terreno a MOSF y a KAMCO el financiamiento para el proyecto de construcción al obtener un préstamo de una compañía financiera u otros medios. Después de construir un nuevo edificio o residencia de la oficina gubernamental en la tierra, KAMCO transfiere el derecho de propiedad al gobierno, mientras alquila espacios vacíos al sector privado y recibe la remuneración del gobierno para recuperar su inversión. Este

método permite al gobierno asegurar las instalaciones públicas que necesita sin gastos directos y obtener ingresos adicionales al arrendar más espacio al sector privado, revitalizando así las economías nacionales y locales a través de la propiedad estatal de bajo uso.

Mediante este método empleado por KAMCO, el gobierno colombiano podría hacer que el CISA desarrolle tierras ociosas que los ministerios y departamentos administrativos ya no usan con fines administrativos y que autofinancien el proyecto. Se espera que esto dé como resultado resultados positivos, como el mayor valor económico de esas tierras, asegurar las instalaciones públicas necesarias y aumentar los ingresos fiscales.

Para introducir este sistema, CISA necesita aumentar su capital para un flujo de fondos sin fisuras y disminuir la tasa de interés sobre el financiamiento a través de una garantía de pago del gobierno al emitir bonos corporativos. También se necesita una organización para el desarrollo de bienes inmuebles y otros tipos de infraestructura, así como expertos como arquitectos, profesionales de la construcción, abogados y contadores para preparar la base y el marco para la realización de proyectos inmobiliarios.

4.6 ENCUESTA DE CONDICIÓN DE PROPIEDAD ESTATAL

Colombia no ha evaluado las condiciones de los bienes inmuebles estatales en todo el país ni ha llevado a cabo una gestión eficiente de los mismos debido a la prolongada actividad de los rebeldes, las limitaciones al ejercicio de la autoridad gubernamental y el poder sobre las zonas residenciales pobladas por la clase baja y los cárteles de la droga y la pobre infraestructura de transporte que impide el acceso a su vasto territorio.

Además, ninguna organización supervisa el diseño y la ejecución de la política hacia bienes inmuebles estatales, lo que dificulta determinar las condiciones generales de dichas propiedades. Afortunadamente, el reciente acuerdo de paz firmado con las fuerzas rebeldes ha permitido un acceso más fácil para las autoridades gubernamentales a las regiones asoladas por el crimen. Como tal, las circunstancias generales han resultado más favorables. Así que el gobierno colombiano necesita evaluar la situación de los inmuebles estatales y ejercer una gestión eficiente.

Para este propósito, se deben obtener libros oficiales como catastro y registros para el análisis, y las visitas de campo deben medir las condiciones reales. Los asuntos que requieren revisión y confirmación incluyen si las condiciones son consistentes con la información en los libros oficiales, la confirmación de la existencia de las propiedades, la

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

ocupación no autorizada, la venta, el arrendamiento y el potencial de desarrollo y los controles de negligencia en la propiedad.

Sobre la base de los resultados de la encuesta de campo, se necesitan las medidas eficientes para la gestión inmobiliaria estatal, incluida la actualización de libros oficiales, la resolución de la ocupación no autorizada, las propiedades de venta o arrendamiento, el desarrollo de propiedades mediante la erección de un edificio de oficinas gubernamentales y la transferencia de propiedades descuidadas a CISA. Estas medidas deben informarse al Presidente a través de reuniones ministeriales, y los ministerios y departamentos administrativos deben cumplir con las funciones especificadas en las medidas e informar los resultados al MHCP.

Para facilitar la implementación de esta política, las encuestas de campo precisas de las condiciones de los bienes inmuebles estatales son esenciales. Esta tarea requiere un personal considerable con experiencia, lo que significa límites para que el gobierno realice las encuestas por sí mismo. Para lograr el objetivo de la política, este trabajo debe ser realizado por una organización con profesionales que poseen abundante experiencia en gestión inmobiliaria y conocimiento especializado en derecho y bienes raíces. Y se necesitan infraestructura y una red nacional para garantizar una comunicación fluida con el MHCP.

En línea con esto, CISA, una organización especializada en gestión y eliminación de bienes inmuebles bajo el MHCP, debe realizar estudios de campo sobre las condiciones de los bienes inmuebles estatales. Las encuestas deben realizarse periódicamente, incluso después del estudio en campo incluido, porque sin encuestas periódicas, la ocupación no autorizada y la construcción ilegal de edificios pueden volver a ocurrir. Esto reducirá el valor efectivo de los bienes inmuebles estatales. Además, las propiedades que ya no se utilizan con fines administrativos deben identificarse y transferirse a CISA para su uso en arrendamiento, venta o desarrollo a fin de contribuir a los ingresos fiscales y elevar el valor de los inmuebles estatales.

Incluso en la República de Corea, la falta de presupuesto y personal impidió realizar encuestas periódicas sobre la condición de las propiedades estatales, lo que ocasionó una ocupación no autorizada o la negligencia de la propiedad. En respuesta, MOSF instruyó a KAMCO para que evaluara las condiciones de todas las propiedades estatales generales bajo la jurisdicción de KAMCO. KAMCO movilizó a toda su fuerza de trabajo para las encuestas, durante las cuales se midieron las condiciones de las propiedades, el estado de uso, la utilidad de la tierra, los derechos de propiedad, el potencial de arrendamiento o venta, la ocupación no autorizada y la negligencia de la propiedad. Los resultados de la encuesta fueron informados luego a MOSF, que transfirió las propiedades sujetas a ocupación no autorizada y el abandono a KAMCO para la administración. Las encuestas sirvieron como un

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

impulso importante para que KAMCO avance como una organización dedicada a la gestión de propiedad estatal y también para que el gobierno refuerce la gestión eficiente de sus propiedades.

Mientras tanto, la Ley de Propiedad Estatal de la República de Corea estipula que se lleve a cabo una encuesta sobre las condiciones de los bienes inmuebles estatales al menos una vez al año, específicamente en registros de propiedad y catastro, ambiente circundante, estado de uso de la propiedad y conservación y administración.[38] Asimismo, Colombia necesita una disposición al promulgar una ley marco sobre bienes inmuebles estatales, que estipule encuestas obligatorias y regulares sobre las condiciones de los bienes inmuebles estatales.

4.7 INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE ACTIVOS EN LÍNEA

Otra necesidad en Colombia es un sistema de eliminación de activos en línea para las ventas de bienes inmuebles. Incluso CISA, que vende propiedades inmobiliarias de entidades públicas, carece de un sistema de licitación de bienes inmuebles, aunque tiene un sistema de licitación para la eliminación de activos móviles. Un sistema de eliminación de activos en línea puede ayudar a minimizar el desperdicio de recursos administrativos como espacios de oficinas y elevar la necesidad de personal en las licitaciones in situ, además de garantizar transparencia e imparcialidad en el proceso de eliminación de bienes inmuebles.

Desde el punto de vista del público, las licitaciones in situ requieren una visita al sitio de licitación física para comprar las propiedades y los bienes de las entidades públicas, pero con el sistema de eliminación de activos en línea, la participación en el proceso de licitación es posible desde cualquier lugar del país con conexión a Internet. Las entidades públicas pueden promocionar sus propiedades a la venta a un mayor número de personas a través del sistema en línea, y esto aumentará los montos de la licitación y los ingresos. Además de eso, el gobierno colombiano está siguiendo una política para promover la tecnología de la información y la comunicación (TIC); el sistema de eliminación de activos en línea definitivamente ayudará en este sentido.

La forma más eficiente de configurar y ejecutar el sistema es hacer que el Departamento Nacional de Planificación lo construya, con una parte del presupuesto del gobierno asignado a este proyecto, y más tarde transferir las funciones de mantenimiento, reparación y administración del sistema a CISA, la cual vende inmuebles de propiedad estatal, una vez

[38] Artículo 68(4) del Decreto de Aplicación de la Ley de Propiedad Estatal.

que el sistema se estabilice después del período de prueba. El sistema debería modelarse según OnBid de KAMCO, y las leyes pertinentes deberían exigir que el gobierno central y los gobiernos locales y sus afiliados usen el sistema para extender su uso. Para garantizar la exhaustividad de la configuración del sistema, es necesaria una ronda adicional del Programa de asesoramiento sobre políticas de KSP.

5. CONCLUSIÓN

Con el objetivo de mejorar el papel de CISA como una corporación para la gestión de activos públicos, se compararon las situaciones de las propiedades estatales en Colombia y CISA y las de tales propiedades en Corea y KAMCO para llegar a propuestas de políticas para reforzar las funciones de CISA.

Para que CISA avance como una corporación para la gestión de activos públicos similar a KAMCO, Colombia debe mejorar sus leyes y sistemas de bienes inmuebles estatales y utilizar políticas para mejorar la eficiencia administrativa de la administración y eliminación de tales propiedades.

Desde el punto de vista de las leyes y sistemas, se necesita una ley marco sobre bienes inmuebles de propiedad estatal en Colombia, así como sistemas para el control general y la oficina de administración y la planificación integral de bienes inmuebles estatales. Para impulsar la eficiencia de los procesos de administración y eliminación administrativa, las sugerencias para Colombia son desarrollar de manera agresiva bienes inmuebles estatales, llevar a cabo una encuesta a nivel nacional sobre las condiciones de tales propiedades y mantener una reserva de tierras estatales de calidad para futuras necesidades administrativas.

Además, un sistema de eliminación en línea para bienes inmuebles estatales mejorará la transparencia y la eficiencia del proceso de eliminación. El marco legal adecuado es crucial para facilitar la introducción de los sistemas y políticas requeridos y garantizar su efectividad. Por lo tanto, la promulgación de una ley marco sobre propiedades inmobiliarias estatales marcará el comienzo de estas tareas.

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Referencias

Korea Asset Management Corporation, *State Property Management Affairs*, 2014.

Ministry of Strategy and Finance, *Collection of Acts Concerning State Properties*, 2016.

Government of the Republic of Korea, *Comprehensive Report on the Management of State Properties for Fiscal 2015*, 2016.

Ministry of Strategy and Finance and Korea Asset Management Corporation, *State Property Affairs*, 2016.

Korea Asset Management Corporation, *2016 Basics of State Property Management*, 2016.

Korea Asset Management Corporation, *50-year History of Korea Asset Management Corporation (KAMCO)*, 2012.

National Department of Planning, *CONPES 3248 Renewal of Public Administration, Bogotá,* 2003.

National Planning Department, *CONPES 3251 Renewal of Public Administration: Program for Efficient Management of Public Assets (Phase I: Fixed Assets - Real Estate)*, Bogota, 2003.

National Department of Planning, *CONPES 3294 Renewal of Public Administration: Management by Results and Reform of National Evaluation System*, Bogotá, 2004.

National Department of Planning, *CONPES 3615 Initiative for Modernization and Management of Public Fixed Assets*, Bogotá, 2009.

National Department of Planning, *CONPES 3694 Policy Guidelines and Institutional Strategy for Implementation of Urban Renewal Project of National Administrative Center - CAN*, Bogotá, 2011.

Political Constitution of Colombia (1991) Articles 1, 58, 63, 72, 102, 310, 313, 332, 334. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4125

Directorate of Sustainable Territorial Development, *Basic Elements on Colombian State*, Bogotá:,

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Colombia National Printing Office, 2010.

Congress of Colombia, Article 38 Law 489 of December 29, 1998, that regulates the organization and operation of entities of the national order, the provisions, principles and general rules for the exercise of the powers provided for in Paragraphs 15 and 16 of Article 189 of the Political Constitution and other provisions are dictated. Official Journal 43.464. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=186

Congress of Colombia, Law 9 of January 11, 1989, that establishes rules on plans for municipal development, sale and expropriation of goods and other provisions. Official Journal 38.650. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1175

Congress of Colombia, Law 338 of July 18, 1997, amending law 9 of 1989, Law 2 of 1991 and other provisions are enacted. Official Journal 43.091. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339#1.

Congress of Colombia, Law 80 of October 28, 1993, that issued the General Statute for the Contracting of Public Administration. Official Journal 41.094 Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=304

Congress of Colombia, Law 1150 of July 16, 2007, that introduces measures for efficiency and transparency in Law 80 of 1993 and other general provisions on contracting with Public Resources. Official Journal 46.691. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=25678#0

Presidency of the Republic, Decree 47 of January 14, 2014, that regulates Article 8 of Law 708 of 2001, Article 238 of Law 1450 of 2011 and other provisions in matters of asset management. Official Journal 49.033. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=56408

Presidency of the Republic, Decree 2811 of July 29, 2009, by which regulates article 139 of Law 1151 of 2007. Official Journal 47.425. Consulted in: https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/decreto_2811_2009.htm.

Congress of Colombia, Law No. 226 of December 20, 1995, whereby Article 60 of the Political Constitution is developed on the alienation of state ownership of property, measures are taken to democratize it and other provisions are issued. Official Journal 42.159. Consulted in:

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=317.

Congress of Colombia, Law 708 of November 29, 2001, that establishes rules related to the family allowance for social housing and other provisions. Official Journal 44.632. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4956.

Presidency of the Republic, Decree 724 of April 15, 2002, that partially regulates Articles 7 and 8 of Law 708 of 2001. Official Journal 44,786. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=5263.

Congress of Colombia, Law 1105 of December 13, 2006, that modifies Decree-Law 254 of 2000, on procedure for liquidation of public entities of the Executive Branch of the National Order and other provisions. Official Journal 46.481. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=22431.

Presidency of the Republic, Decree 4815 of December 14, 2007, that regulates Paragraph 2 of Article 840 of the Tax Statute. Official Journal 46.842. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=27924.

Presidency of the Republic, Decree 4848 of December 18, 2007, that regulates Articles 30 and 31 of Decree-Law 254 of 2000, modified by Articles 16 and 17 of Law 1105 of 2006. Official Journal 46.847. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=27990.

Congress of Colombia, Law 1450 of June 16, 2011, that issued the National Development Plan, 2010-2014. Official Journal 48.102. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=43101.

Presidency of the Republic, Decree 1510 of July 17, 2013, that regulates the system of purchases and public contracting. Official Journal 48.854. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=53776.

Congress of Colombia, Law 1708 of January 20, 2014, by which the Code of Extinction of Domain is issued. Official Journal 49.039. Consulted in: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1708_2014.html.

Presidency of the Republic, Decree 1068 of May 26, 2015, through which the Single Regulatory

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co

Decree of the Treasury and Public Credit Sector is issued. Official Journal 49,523. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=62502.

Congress of Colombia, Law 1753 of June 9, 2015, by which the National Development Plan 2014-2018 is issued. Official Journal 49,538. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=61933.

Presidency of the Republic, Decree 2136 of November 4, 2015, that regulates Chapter VIII of Title III of Book III of Law 1708 of 2014. Official Journal 49.686. Consulted in: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=63765.

Presidency of the Republic, Decree 1778 of November 10, 2016, that modifies Title 2 of Part 5 of Book 2 of Decree 1068 of 2015 in relation to the mobilization of assets, plans for the transfer of assets and alienation of minority interests. Official Journal 50.053. Consulted in: http://es.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201778%20DEL%2010%20DE%20NOVIEMBRE%20DE%202016.pdf

Calle 63 No. 11-09 • Tel: (1) 546 0400
Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co • NIT: 860.042.945-5
Bogotá, D.C.
www.cisa.gov.co