

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

1. DATOS GENERALES	
Fecha de elaboración del Estudio de Necesidad:	13/04/2023
Dependencia solicitante:	Gerencia de Legalizadora
Plan Anual de Adquisiciones:	
Presupuesto oficial:	\$ 4.255.907.298.00
Tipo de Presupuesto Asignado:	Gastos de funcionamiento: a. Código: 2.1.2.1.04.00.04 b. Rubro Presupuestal: Legalización de Créditos c. Centro de costos: F1201000 d. Valor: \$ 5.265.132.298.00

2. ASPECTOS ESENCIALES DE LA NECESIDAD	
2.1. Descripción y justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación:	<p>Conforme con lo dispuesto por el artículo 2º de la Ley 432 de 1998, el objeto social del Fondo Nacional de Ahorro es administrar de manera eficiente las cesantías de sus afiliados y contribuir a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.</p> <p>Para cumplir con parte de este objeto social, la entidad participa en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo de que trata la Ley 546 de 1999, con el otorgamiento de créditos de vivienda, por las líneas de hipotecario y leasing habitacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> En el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 se señalaron las condiciones de crédito individual, dentro de las cuales se señalaron: <p>“(…)1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.</p> <p>4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.</p> <p>5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.</p> <p>9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado. (…)</p> <ul style="list-style-type: none"> A través del Decreto 2555 de 2010 se faculta al FNA para conceder créditos para educación y vivienda a los afiliados, a través del ahorro voluntario contractual, siempre que se cumplan con las condiciones, modalidades y requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito que, para tal fin expida su Junta Directiva. Según el Parágrafo 2 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, “por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”, se facultó al Fondo Nacional del Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda. La Superintendencia Financiera de en su Circular Externa 029 de 2014, en el la Parte II Título I capítulo VI, disposiciones especiales aplicables a las operaciones de financiamiento de vivienda, en materia de avalúos dispone: <p>“(…) 1.12. Avalúos</p> <p>El bien inmueble que se financia de acuerdo con el numeral 4 del art. 17 de la Ley 546 de 1999 constituye una garantía adecuada de acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano para este tipo de crédito. La debida valoración de la misma cumple tres funciones básicas así:</p> <p>1.12.1. A la entidad vigilada que concede el crédito, le permite conocer el valor del bien hipotecado a su favor y establecer de manera idónea el nivel de cobertura de las garantías vinculadas a sus operaciones activas de crédito.</p> <p>1.12.2. Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado,</p>

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

	<p>1.12.3. Al tenedor de títulos hipotecarios, si fuere el caso, le suministra información útil para establecer si su inversión está adecuadamente respaldada por bienes inmuebles debidamente valorados.</p> <p>• El avalúo de los bienes inmuebles que garantizan los créditos hipotecarios debe realizarse de manera independiente y objetiva acorde con las disposiciones que regulan la actividad del evaluador contenidas en la Ley 1673 de 2013 y las que la complementen. (...)</p> <p>Por lo anterior, esta actividad deberá ser atendida por una empresa especializada, (unidad valuadora), debidamente acreditada para la labor que la pueda realizar de manera autónoma.</p> <p>• Así mismo, según la Resolución 175 de 2016 expedida por el Presidente del FNA, se definió que “(...) el valor de los gastos operativos asociados a la legalización correspondiente a avalúos y estudio de títulos de productos de crédito y leasing habitacional, se asumirán por una sola vez por crédito u operación de leasing habitacional aprobada, hasta que se agoten los recursos dispuestos para tal fin.”</p> <p>En todos los casos, para el proceso de legalización de créditos para la adquisición de vivienda de nuestros afiliados, se requiere la realización de un avalúo comercial al inmueble que el afiliado está ofreciendo como garantía del desembolso de su crédito, indistintamente de cuál sea su modalidad crediticia.</p> <p>Adicionalmente, con el Reglamento de Crédito vigente adoptado mediante Acuerdo No. 2506 de 2022, se estableció que:</p> <p>“El FNA podrá asumir los gastos operacionales de los créditos y/o de leasing habitacional adjudicados a los afiliados al FNA, de acuerdo con la reglamentación que expida el o la presidente(a) de la entidad.”</p> <p>Con el propósito de cumplir con las metas trazadas, la Entidad ha venido intensificando las campañas de promoción de los beneficios con los que cuentan los afiliados al FNA, entre estos la gratuidad del avalúo, hecho que ha generado un aumento en las afiliaciones, por lo tanto, también han aumentado las solicitudes de crédito y su respectiva legalización, a nivel nacional.</p> <table><tr><th>NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2017-2018</th><th>NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2019</th><th>NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2020</th><th>NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2021</th><th>NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2022</th><th>TOTAL</th></tr><tr><td>4797</td><td>7133</td><td>6472</td><td>3359</td><td>11920</td><td>33681</td></tr></table> <p>Aunado a lo anterior, se tuvo en cuenta el memorando número 03-2303-202208190012745 mediante el cual la Gerencia Cobranzas y BRDPR estima la recepción de 115 BRDPR, 3.734 diligencias de remate por avance procesal y 1.223 producto de la devolución de la venta de cartera a Disproyectos, situaciones por las cuales la realizaran aproximadamente 5.072 avalúos para el año 2023.</p> <p>• Las solicitudes realizadas en la etapa de avalúos nos permiten estimar que, el número de trámites que en promedio que se asignarán a los nuevos contratistas para la siguiente vigencia será de 21.609 trámites. Teniendo en cuenta el aumento en el volumen de las solicitudes de avalúos con la cantidad de operaciones proyectadas en la meta organizacional 2023, la carga operativa resultaría demasiado alta para ser asumida por un solo e incluso dos proveedores, hecho que puede afectar la operación en términos de atención de los tiempos óptimos la gestión, de ahí la necesidad de contar con el servicio de mínimo tres (3) contratistas para desarrollar esta actividad.</p>	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2017-2018	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2019	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2020	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2021	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2022	TOTAL	4797	7133	6472	3359	11920	33681
NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2017-2018	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2019	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2020	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2021	NÚMERO DE AVALÚOS AÑO 2022	TOTAL								
4797	7133	6472	3359	11920	33681								
2.2. Objeto contractual:	Realizar los avalúos a los inmuebles con los que los afiliados garantizaron o garantizarán, los créditos aprobados por el FNA.												
2.2.1 Alcance Objeto contractual:	Llevar a cabo la valoración de los inmuebles que los afiliados pretenden presentar o presentaron como garantía, dentro del territorio nacional y con los cuales se acredite el cubrimiento del valor desembolsado, teniendo en cuenta el porcentaje de financiación aprobado.												
2.3. Especificaciones del Bien, Servicio u Obra a contratar:	<p>a. La Gerencia de Legalizadora conforme a la necesidad de la operación, realizará la asignación de trámites para gestión de las empresas o compañías valuadoras, según el tipo de inmueble presentado como garantía por parte los consumidores financieros para respaldar los créditos otorgados. Para vivienda nueva se tendrá en cuenta:</p> <p>1. Asignación por constructoras.</p> <p>2. Asignación por proyectos.</p> <p>3. Asignación por etapas cuando se trata proyectos constructivos desarrollados bajo tal modalidad.</p>												

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

En los demás casos en los que se realiza la asignación individual ya sea en vivienda nueva o usada, se tendrán en cuenta el número de operaciones diarias y el valor de las tarifas.

- b. De igual forma, se debe tener en cuenta también para la asignación de avalúos que, se requieren los servicios de mínimo tres (3) contratistas debido a la volumetría estimada que corresponde a trámites que serán gestionados por el área, lo cual se detalla en el siguiente cuadro expresado por rangos según tipo de vivienda:

DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD
NUEVA VIP	-	TOPE VIP	2100
NUEVA VIS	-	TOPE VIS	9580
AVALUO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	3200
	\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	1380
	\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	750
	\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	350
	\$ 500.000.001	O SUPERIOR	280
AVALÚO TIPO	-	-	715

Nota: Las anteriores cantidades son estimadas y pueden variar durante la ejecución del contrato.

- c. Teniendo en cuenta la necesidad de contratar tres (3) Lonjas Valuadoras, el presupuesto asignado se distribuirá de la siguiente manera:

Distribución Presupuestal por Lotes	
Contratista N° 1	\$ 1,418,635,766.00
Contratista N° 2	\$ 1,418,635,766.00
Contratista N° 3	\$ 1,418,635,766.00
Total	\$ 4.255.907.298.00

Nota: El valor asignado para cada contratista se establece de acuerdo con el presupuesto aprobado para el año 2023 y teniendo en cuenta las tarifas que la Vicepresidencia está proponiendo para que el valor total de \$4.255.907.298 sea ejecutado hasta el 31 de marzo del año 2024.

En conclusión se estima que el presupuesto para cubrir esta necesidad es de \$ 4.255.907.298.00, teniendo en cuenta la cantidad de operaciones que se proyectan en la meta organizacional 2023 la cual es de 22.797, además de los trámites que se recibirán por parte de la Gerencia de Cobranzas y BRDP los cuales, aunado a los requisitos establecidos por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, mediante la Circular 0001 de 2023, por medio de la cual se estableció el "procedimiento para la postulación, asignación, aplicación y cobro de los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa Mi casa Ya", dentro del cual según el numeral 2.2 dispone que dentro de la documentación requerida para la realización de "la segunda marcación" se debe incluir un "Avalúo definitivo del inmueble".

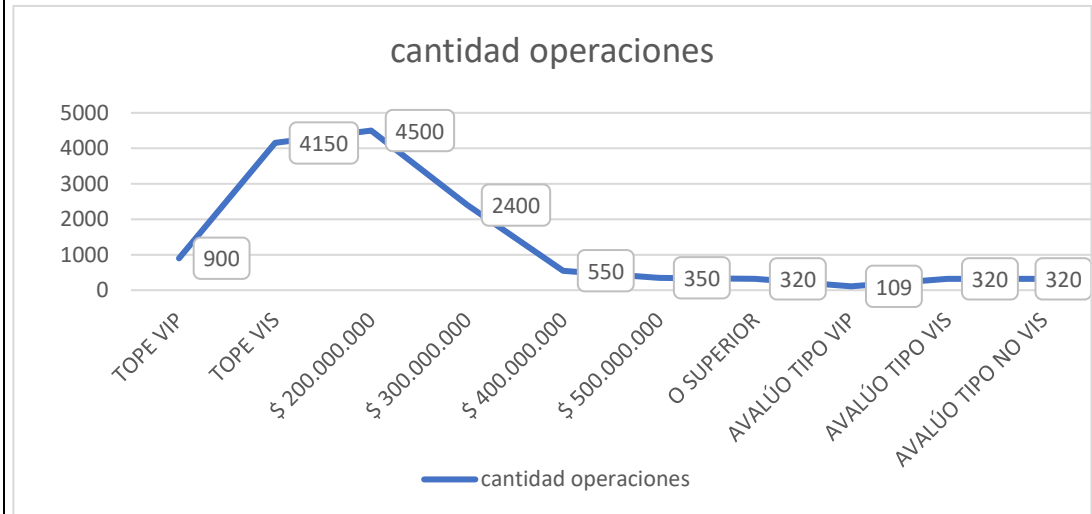
A continuación, se relacionan la cantidad de operaciones que se estima se realizarán en el año 2023.

Concepto	Número de operaciones anuales
Meta Organizacional	22767
BRDPR	115

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

Diligencias de remate por avance procesal	3734
devolución de la venta de cartera a Disproyectos	1223
Total-solicitudes 1 año	27.839

Expuesto lo anterior, aunado a que se estima que para el año 2024 la operación tenga un comportamiento similar, se proyecta que, se asignaran 13.919 trámites para gestión de los futuros contratistas en el periodo que comprende entre julio de 2023 y 31 de marzo del año 2024 cuya distribución se determina teniendo en cuenta las operaciones legalizadas en el último quinquenio y se relacionan a continuación:



ITEM	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO (TIPO DE VIVIENDA)	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		CANTIDAD DE OPERACIONES
1	NUEVA VIP	-	TOPE VIP	900
2	NUEVA VIS	-	TOPE VIS	4150
3	AVALUO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000	4500
4		\$ 200.000.001	\$ 300.000.000	2400
5		\$ 300.000.001	\$ 400.000.000	550
6		\$ 400.000.001	\$ 500.000.000	350
7		\$ 500.000.001	O SUPERIOR	320
8	AVALÚO TIPO VIP	-	-	109
9	AVALÚO TIPO VIS	-	-	320
10	AVALÚO TIPO NO VIS	-	-	320
TOTAL				13919

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

Expuesto lo anterior y retomando los cambios presentados en el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, respecto al programa Mi Casa Ya, en lo referente a los requisitos para que las entidades financieras realicen la solicitud de "Segunda marcación" en la cual se indica la necesidad de realización de avalúo individual, lo que significa un aumento en las solicitudes de avalúos individuales para inmuebles VIS", por ende es importante relacionar a continuación la cantidad de segundas marcaciones realizadas en la plataforma Transunión en los últimos tres años, que sirven como referencia, teniendo en cuenta que se refleja un aumento de avalúos a solicitar en la nueva vigencia, ya que estas marcaciones se realizaban con un informe de avalúo tipo:

Año solicitud	Cantidad
2020	5,977
2021	4,853
2022	5,161

Con base en lo anterior se indica que el acumulado de solicitud de avalúos tipo para el año 2022 fueron 162, cuyo costo aproximado fue de \$50.372. 928,00; con las nuevas condiciones se solicitarían aproximadamente 4150 que tendrán un costo aproximado de \$ 1.258.680. 163,00.



A continuación, se relaciona los rangos de valor por inmueble, para la validación del estudio de mercado según considere la Gerencia de Contratación.

TIPO DE VIVIENDA	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS	
NUEVA – VIP	-	TOPE VIP
NUEVA - VIS	-	TOPE VIS
AVALÚO NO VIS (ORDINARIO)	SUPERIOR AL TOPE VIS	\$ 200.000.000
	\$ 200.000.001	\$ 300.000.000
	\$ 300.000.001	\$ 400.000.000
	\$ 400.000.001	\$ 500.000.000
	\$ 500.000.001	O SUPERIOR
AVALÚO TIPO VIP	-	-
AVALÚO TIPO VIS	-	-
AVALÚO TIPO NO VIS	-	-

2.4 Obligaciones Específicas
o
Como obligaciones específicas que asumirán las empresas a las que se adjudiquen los contratos, se encuentran las siguientes:

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

especiales Contratista:	del	<ol style="list-style-type: none"> Realizar los avalúos de los inmuebles que solicite el FNA, de conformidad con la normativa vigente que regula la materia, entre ellas: La Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, el Decreto 1420 de 1998, La ley 1673 de 2013, el Decreto 222 de 2014, la Ley 673 de 2016; el Decreto 556 de 2014, Manual Sistema de Administración de Riesgo Crediticio SARC aprobado por la Junta directiva del FNA y las demás que las complementen, modifiquen, corrijan o adicionen. En todo caso, debido a la formación profesional, ética y formación continua, el grupo valuador deberá trabajar y cumplir con cada uno de los requisitos de ley para este tipo de actividades. Los avalúos deberán realizarse en cualquier lugar del territorio nacional, de acuerdo con la necesidad de la operación para cualquiera de las modalidades de crédito, teniendo en cuenta los acuerdos, reglamentos, manuales y procedimientos vigentes de la Entidad. Los informes de avalúo deben ser gestionados en su orden, teniendo en cuenta el avance a la etapa respectiva y la fecha de asignación para la prestación del servicio, para lo cual se tendrá en cuenta el tipo de inmueble tales como VIP, VIS y NO VIS, y las siguientes definiciones: <p>A- Por características de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> Avalúo NO VIS: Corresponde al avalúo denominado "Ordinario." que se realiza sobre viviendas nuevas o usadas Avalúo VIP (Vivienda de Interés Prioritario): Es Aquel que se realiza sobre inmuebles nuevos que cumplen con las características de vivienda de interés prioritario conforme a la ley. Avalúo VIS (Vivienda de Interés Social): Es aquel que se realiza sobre inmuebles nuevos que cumplen con las condiciones determinadas para este tipo de viviendas. <p>B- Otros avalúos: que requiere la Entidad por la eficiencia y necesidad de la operación son:</p> <ul style="list-style-type: none"> Avalúo TIPO: El avalúo es aquel que se realiza para los proyectos de vivienda nueva (VIP, VIS y NO VIS), los cuales deben cumplir con lo estipulado en procedimiento interno en lo que aplica para la materia. Tercer avalúo: Es aquel avalúo que se requiere practicar sobre los inmuebles que han sido otorgados como garantía para la entidad para los créditos de mejora o construcción a fin de verificar la inversión de los recursos desembolsados, así como para los inmuebles objeto de garantía en los cuales sea necesario establecer su valor actual. garantía y la inversión de los recursos desembolsados. Programar o coordinar las visitas a los inmuebles para la realización de los avalúos con los afiliados o sus vendedores (constructoras en los casos de vivienda nueva), bajo su cuenta y riesgo, para lo cual deberán aplicar la siguiente metodología: Una vez el FNA le notifica a la empresa valuadora (Contratista.) de la asignación del trámite, le debe aportar los datos de contacto de la persona que atenderá la visita y del inmueble objeto de avalúo, el contratista deberá contactar directamente a la persona que se ha designado por el vendedor y constructora por medio de llamada telefónica o mensaje transmitido a través de la línea telefónica con el fin de programar la fecha y hora de la visita. El contratista deberá planificar las actividades que sean necesarias, sobre todo en aquellas visitas en ciudades que requieran traslado o desplazamiento del personal contratado por la empresa valuadora, bajo su cuenta y riesgo. El contratista deberá entregar una base diaria al FNA con el informe de la gestión realizada respecto de cada uno de los trámites asignados, la cual deberá contener: Los datos generales de la asignación para su identificación, incluyendo la fecha acordada para la visita al inmueble objeto de avalúo, información sobre las visitas realizadas y fecha de entrega del informe de avalúo respectivo. Por otra parte, relacionará también los contactos no efectivos a fin de que el FNA suministre información adicional para lograr el agendamiento de la visita al inmueble y cumplir con el objetivo. Todo lo anterior garantizará a las partes tener un control eficiente de la gestión objeto de contratación y el avance de los créditos en legalización. La empresa valuadora debe garantizar que los avalúos de los inmuebles son realizados por personal idóneo, quienes deben estar inscritos al Registro Abierto de Valuadores (RAA), el perito deberá contar con la respectiva certificación de inscripción vigente, dicho documento se constituirá en idóneo para demostrar que el trabajo de estos profesionales se basa en los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables. Certeza de fuentes: La información, índices y precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y en todo caso se revelarán.
----------------------------	-----	--

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

	<ul style="list-style-type: none"> • Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta. • Integridad y Suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. • Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Nacional de Avalúos, adicionalmente deben verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. • Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectaran. <ol style="list-style-type: none"> 7. Cuando la Entidad lo requiera, podrá solicitar al contratista la emisión de conceptos técnicos frente aspectos especiales o específicos respecto de los informes de avalúo entregados en caso de que se presente alguna duda o inquietud, por parte del contratante. 8. Establecer y aplicar protocolos de servicio al cliente, lo cual estará consignado en un documento denominado "protocolo" que el contratista deberá entregar una vez la firmé del acta de inicio, en este se establecerá la forma de actuar frente al cliente, respecto a las llamadas telefónicas para el contacto con el consumidor financiero o su vendedor, con el fin de agendar la fecha y hora de la visita para la realización del avalúo y el proceder de los funcionarios contratados por la empresa contratista, al momento de la realización de la visita, con el fin de garantizar la buena atención a los afiliados y la transparencia en la ejecución del servicio. Dichos protocolos deben ser socializados y aprobados por el contratante. No obstante, según verificaciones bimensuales que realice el FNA sobre el estado de ejecución del contrato y en el que se identifique incumplimiento al protocolo, la Entidad Contratante solicitará al contratista respuesta formal, en la cual, una vez evaluada la situación se tomarán determinaciones conforme a lo establecido en el anexo referente a ANS 9. El contratista deberá contar con un software de consulta en línea, en el que se puedan descargar los reportes que se requieran para la supervisión de la operación, tales como, fecha de realización de visita, fecha de programación de visita, copia del avalúo, datos de los inmuebles evaluados, entre otros. El contratista deberá suministrar al FNA – supervisor del contrato o la persona que éste designe- usuarios y claves de acceso según demanda. En todo caso, el software que maneje el contratista deberá tener el visto bueno de la oficina de informática del FNA. 10. Contar con el personal idóneo para adelantar las actividades. La empresa deberá tener como mínimo cincuenta (50) peritos vinculados a través de la forma contractual que el contratista considere pertinente, quienes a su vez deberán contar con el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. En todo caso, el personal a cargo de la empresa contratista será contratado bajo su responsabilidad, sin que tenga relación comercial o laboral con el FONDO. 11. Una vez se cuente con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, cada contratista y el FNA, suscribirán acta mediante la cual se definirán los procedimientos y controles para la entrega de la información (bases de datos y documentos) de la operación, así como la destrucción de la misma una vez finalizado el contrato, la cual hará parte integral del mismo. 12. El contratista realizará las capacitaciones que se han necesarias a los funcionarios o colaboradores que el FNA designe respecto a temas relevantes de la actividad valuatoria como mínimo una vez cada seis meses a partir de la fecha del acta de inicio del contrato, esta capacitación será programada con el contratante con posterioridad a la suscripción del acta de inicio. 13. Cumplir todas las especificaciones técnicas y demás anexos, para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos, necesarios para garantizar el normal desarrollo del objeto contractual, sin costo adicional para el FNA. 14. Una vez se cuente con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, cada contratista y el FNA, suscribirán acta mediante la cual se definirán los procedimientos y controles para la entrega de la información (bases de datos y documentos) de la operación, así como la destrucción de la misma una vez finalizado el contrato, la cual hará parte integral del mismo. 15. Realizar bajo su cuenta y riesgo los avalúos comerciales de los inmuebles a financiar por el FNA, realizando un análisis, revisión, y verificación de los informes de avalúo. 16. Realizar los avalúos de forma ordenada, teniendo en cuenta las fechas de asignación y los tipos de inmuebles (VIP, VIS y NO VIS), que garantizaron o garantizarán las obligaciones crediticias de los clientes del FNA
--	---

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

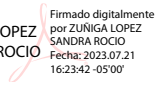
	<p>17. Programar la realización de los avalúos con los clientes del Fondo Nacional del Ahorro, bajo su cuenta y riesgo, en los tiempos establecidos en el ANEXO TÉCNICO, para lo cual deberán aplicar la siguiente metodología: Una vez el FNA le notifica a la lonja la asignación del trámite dándole a conocer los datos del afiliado y del inmueble objeto de avalúo, el contratista deberá contactar directamente al afiliado o el constructor por medio de llamada telefónica o mensaje transmitido a través de la línea telefónica con el fin de programar la fecha y hora de la visita. El contratista deberá programar la visita de avalúo cumpliendo con lo plasmado en los acuerdos de niveles de servicio y en .</p> <p>18. Planificar bajo su cuenta y riesgo las actividades sobre todo en aquellas visitas que deban realizarse en ciudades que requieren desplazamiento del personal.</p> <p>19. Condensar la información de los avalúos en formato Excel, y remitir la respectiva base diariamente al supervisor del contrato o entregarla a quien este designe. En la misma se deberá incluir el estado actual de cada avalúo y las fechas de programación de las visitas, lo cual permitirá un mayor control por parte del Grupo Interno de Legalización de Crédito. Esta base es diferente e independiente al informe final individual de cada avalúo que debe presentar el contratista por cada trámite asignado.</p> <p>20. El contratista se obliga a solicitar documentación adicional, en aquellos casos donde se genere duda respecto a áreas del inmueble objeto de valuación, antes de la emisión del informe de avalúo, en estos casos se dará 1 día hábiles más para la entrega del informe de avalúo.</p> <p>21. Enviar los informes de avalúos al supervisor del contrato o a la persona que éste designe para tal fin, por escrito dentro de los 3 días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a la visita del inmueble en medio magnético debidamente suscritos por el representante legal y perito designado con registro RAA, en idioma español en formato en que se identifique la empresa o compañía valuadora.</p> <p>22. En los citados informes de avalúo el contratista informará si dentro del valor de tasación se tuvo en cuenta la ponderación de bienes comunes de uso exclusivo, áreas privadas libres, etc.</p> <p>23. Tratándose de vivienda nueva para la tasación del valor comercial del inmueble, el contratista deberá tener en cuenta la catalogación del mismo en las licencias de construcción.</p> <p>24. La unidad deberá garantizar que los informes entregados cumplan con los estándares de calidad mínimos requeridos, en caso de presentarse solicitudes de corrección en dichos informes, serán entregados a más tardar el día hábil siguiente a la solicitud.</p> <p>25. En caso de presentarse solicitudes de reconsideración de informes de avalúo, las mismas serán atendidas a más tardar en dos días hábiles.</p> <p>26. Suscribir Acuerdos de Niveles de Servicio -ANS- el mismo día de la suscripción del acta de inicio, los cuales determinarán los tiempos de respuesta de cada solicitud y las sanciones por incumplimiento, los cuales podrán ser modificados de común acuerdo y por documento privado suscrito entre las partes.</p> <p>27. Entregar al supervisor del contrato los informes que le sean solicitados y en el tiempo establecido según anexo técnico, respecto el estado de los trámites y en el medio que este lo indique, con la información mínima que se detalla igualmente en el anexo mencionado.</p> <p>28. Presentar informes mensuales por escrito, en los formatos que indique el supervisor del contrato, los cuales acompañarán a la factura de los servicios prestados en el mes.</p> <p>29. Establecer un canal de comunicación que se encargue de canalizar y/o recibir las solicitudes de servicios asignadas por el FNA.</p> <p>30. Ejercer control de calidad sobre los avalúos efectuados por los valuadores designados, conforme a la Resolución 620 de 2008 expedido por el IGAC, la ley 1673 de 2013, sus decretos reglamentarios y aquella normatividad que la complementa o llegase a modificar.</p> <p>31. Asumir de manera solidaria, con el perito, la responsabilidad por cualquier inconsistencia que llegare a presentar los avalúos y que por las mismas se originen acciones de carácter judicial, patrimonial o administrativo en contra del FNA.</p> <p>32. Hacer seguimiento permanente de los avalúos en curso, llevando un control de asignaciones y ejecución de los avalúos, con el fin de velar y responder porque se cumplan a cabalidad los términos pactados en los Acuerdos de Niveles de Servicio.</p> <p>33. Dar estricto cumplimiento a los manuales, procesos, procedimientos e instructivos con los que cuenta el FNA y que establecen políticas respecto a la actividad valuatoria: Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional, Instructivo</p>
--	---

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

	<p>Legalizadora Interna GCR-IT-037, Anexo 4 Instructivo SARC Procedimiento GCR-PR-086 Gestión de firmas valuadoras, los cuales serán entregados a los contratistas para su conocimiento una vez se suscriba el acta de inicio</p> <p>34. Respecto de los avalúos que versen sobre inmuebles de proyectos de vivienda nuevos, deberá realizarse un avalúo por cada tipo de inmueble.</p> <p>35. Garantizar al FNA la aplicación de estrategias, prácticas y/o mecanismos a través de la entrega de los manuales con los que cuente el contratista, en aras de ofrecer seguridad a la información recibida y remitida por la Entidad en cuanto a los datos de los consumidores financieros, así como los propios que se generen en el informe del avalúo, asegurando que cuente con un protocolo para su tratamiento, transmisión y archivo.</p> <p>36. Mantener indemne al FNA contra todo reclamo, demanda, acción y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, que se ocasionen durante la ejecución del contrato con ocasión del mismo. En caso de que se instaure demanda o acción legal alguna, o se formule reclamo contra el FNA, por asuntos que conforme al contrato sean responsabilidad del CONTRATISTA, el FNA se lo comunicará para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas pertinentes previstas en la ley para mantener indemne al contratista.</p> <p>37. Realizar la visita al inmueble y generar el informe de avalúo en las mismas condiciones exigidas por el FNA, para aquellos trámites en lo que los afiliados deban realizar el pago de un nuevo avalúo ya que el FNA sólo asume un avalúo por crédito, a excepción de aquellos en modalidad mejora y construcción en donde la Entidad asumirá el valor una vez el afiliado notifique el avance de obra requerido.</p> <p>38. Coordinar y asistir a reuniones periódicas de seguimiento con el FNA, en dichas reuniones el contratista presentara el estado de la ejecución del contrato y socializara el informe de gestión, adicional a los indicadores de calidad y cumplimiento además de las acciones implementadas tendientes a mitigar el impacto en la operación, y disminuir la cantidad de errores, llevar actas y seguimientos a los compromisos acordados en desarrollo del objeto del contrato. Dichas reuniones serán notificadas a los contratistas por parte supervisor del contrato o la persona que éste delegue para tal fin.</p> <p>39. Asegurar que los honorarios de los avalúos cuando deban ser asumidos por parte del afiliado (según los casos establecidos en el anexo técnico) queden cubiertos al 100%, lo cual quedará confirmado con la entrega del avalúo al FNA por parte del contratista.</p> <p>40. El contratista deberá contar con un software de consulta en línea, en el que se pueda descargar los reportes que se requieran para la supervisión de la operación, tales como, fecha de realización de visita, fecha de programación de visita, copia del avalúo, datos de los inmuebles evaluados, entre otros. El contratista deberá suministrar al FNA</p> <p>41. El contratista deberá disponer de procedimientos y controles que permitan identificar físicamente, de manera inequívoca, a los colaboradores del tercero (PERITOS), además del procedimiento durante la realización de las visitas.</p> <p>42. Contar con el personal idóneo para adelantar las actividades. La empresa deberá tener como mínimo cincuenta (50) peritos vinculados a través de la forma contractual que el contratista considere pertinente, quienes a su vez deberán contar con el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. En todo caso, el personal a cargo de la empresa contratista será contratado bajo su responsabilidad, sin que tenga relación contractual con el FONDO. La validación del personal se hará de manera previa a la suscripción del acta de inicio y será requisito suministrar el listado del personal junto con el certificado RAA vigente.</p>
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN	
3.1. Plazo:	El plazo del contrato será hasta el 31 de marzo de 2024 o hasta agotar presupuesto. Una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y se suscriba el acta de inicio.
3.2. Lugar de Ejecución:	El servicio se prestará en todo el territorio nacional.

4. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA		
4.1. Supervisión:	Nombre:	Sandra Rocío Zúñiga López

	FORMATO ESTUDIO O JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	Código: GLC-CONT-FO-011
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 0

	Cargo o quien haga sus veces:	Gerente de Legalizadora
	Dependencia:	Gerencia de Legalizadora
4.2. Necesidad de contar con Interventoría:	N/A	
5. ANEXOS		
5.1 Nombre:	Soportes del presupuesto	
5.2 Documentos adicionales:	Estudio de mercado Anexo técnico Documento ANS	
6. RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO		
FIRMA	 ZUÑIGA LOPEZ SANDRA ROCIO <small>Firmado digitalmente por ZUÑIGA LOPEZ SANDRA ROCIO Fecha: 2023.07.21 16:23:42 -05'00'</small>	
NOMBRE	SANDRA ROCÍO ZÚÑIGA LÓPEZ	
CARGO	GERENTE DE LEGALIZADORA	

Proyectó: José Luis Rodríguez Castillo
 Revisó: Jency Viviana Jiménez Castro