CONSIDERACIONES

1) Que el catorce (14) de octubre de 2023, las partes suscribieron el Contrato No. FNA-110-2023, el cual tiene por objeto "REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN, LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA.", por un valor de **MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($1.418.635.766)** incluido IVA, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

2) Que el plazo de ejecución del Contrato No. FNA-110-2023 se estableció de la siguiente manera *"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.*", hecho que ocurrió el diecinueve (19) de septiembre de 2023.

3) Que, mediante formato de justificación de prórroga suscrita a los doce (12) días del mes de marzo de 2024, la Gerente de Legalizadora, actuando como supervisora del contrato, solicitó prorrogar el contrato FNA-110-2023, teniendo en cuenta lo siguiente:

"JUSTIFICACIÓN NORMATIVA
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.
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.
En el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 se señalaron las condiciones de crédito individual, dentro de las cuales se señalaron:
"(…)1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.
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.
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. (…)
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:

"(…) 1.12. Avalúos

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:

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.

1.12.2. Al beneficiario del crédito le permite comparar el precio de compra y el monto del préstamo con el de mercado,

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.

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 avaluador contenidas en la Ley 1673 de 2013 y las que la complementen. (…)

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.

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."

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.

Adicionalmente, en el Reglamento de Crédito vigente adoptado mediante Acuerdo No. 2541 de 2023, numeral 1.11 AVALÚO Y ESTUDIO DE TÍTULOS se establece que: "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."

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 éstos la gratuidad del avalúo, hecho que ha generado un aumento en las afiliaciones, consecuencialmente, también han aumentado las solicitudes de crédito y su respectiva legalización, a nivel nacional.

JUSTIFICACIÓN OPERACIONAL

1.Así las cosas, y dado que La Entidad requiere realizar los avalúos comerciales de los inmuebles que los afiliados ofrecen como garantía para desembolso de su crédito; en el año 2023, el FNA celebró los contratos 108, 109 y 110 de 2023 con el Consorcio Bedregal Aicoss, Gesvalt Latam S.A.S., y Salmer Ingeniería S.A.S respectivamente, con el fin de cumplir con uno de los requisitos previos a la constitución de la garantía, cuya vigencia finaliza el próximo 31 de marzo de 2024.Por otro lado, actualmente se encuentra publicada en la plataforma SECOP II, la convocatoria por méritos número FNA-VO-CM-001-2024, cuyo objeto es: "REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN, LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA.", este

proceso , deberá surtir las etapas señaladas en el manual de contratación y cumplir el cronograma en el cual se establece como fecha de recepción de ofertas y/o cierre del proceso el próximo 14 de marzo de 2024.
2.Teniendo en cuenta lo anterior, la volumetría de trámites que se asignan mensualmente y la necesidad de la operación de realizar los avalúos comerciales de los inmuebles que los afiliados ofrecen como garantía del desembolso de su crédito; se hace necesario prorrogar este contrato a fin de cumplir con los requisitos legales para continuar con el desarrollo del objeto social de la Entidad, es decir, contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados con el fin de mejorar su calidad de vida.
3.Por lo anterior se requiere que la vigencia de este contrato se prorrogue durante quince (15) días calendario o hasta agotar presupuesto, lo primero que ocurra, mientras se surte el proceso de selección y contratación de nuevas unidades valuadoras, con el fin de que la operación de legalización de créditos no se vea afectada.

JUSTIFICACIÓN ESTADÍSTICA

1. *En la ejecución de los contratos 108, 109 y 110 de 2023, con corte del 29 de febrero de 2024, han sido facturados 6.747 avalúos, como a continuación se detalla:*

PERIODO FACTURADO	CANTIDAD DE AVALÚOS
SEPTIEMBRE DE 2023	188
OCTUBRE DE 2023	1.511
NOVIEMBRE DE 2023	1.660
DICIEMBRE DE 2023	1.279
ENERO DE 2024	1.000
FEBRERO DE 2024	1.109
TOTAL	**6.747**

2. *que de los 6.747 avalúos asignados y ejecutados por las tres (3) Unidades Valuadoras, a continuación, se detalla la distribución de la facturación:*

UNIDAD VALUADORA	CANTIDAD DE AVALÚOS
CONSORCIO BEDREGAL CTO 108-2023	2.048
SALMER INGENIERIA CTO 110-2023	2.270
GESVALT CTO 109-2023	2.429
TOTAL	**6.747**

3. Que teniendo en cuenta la volumetría de trámites que se asignan mensualmente para gestión del contratista y que el contrato cuenta a la fecha 06/03/2024 con un presupuesto de SETECIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($718,364,566.oo M/CTE), pendiente por ejecutar, de acuerdo con las proyecciones y el ingreso de trámites a legalización, esta Gerencia considera pertinente prorrogar el contrato por un término de quince (15) días calendario.
4.Vale la pena señalar que este contratista ha tenido un buen desempeño durante la ejecución del contrato."

4) Que a la fecha el balance financiero del contrato No. FNA-110-2023 es el siguiente:

Que se realizaron pagos así:

BALANCE FINANCIERO				
Concepto	**No RP/CRP**	**Valor Registros**	**Valor Pagado**	**Saldo no ejecutado**
Valor Inicial	**5700000352**	$ 1,418,635,766	$ 548,676,431	$ 869,959,335
A Subtotal Inicial		**$ 1,418,635,766**	**$ 548,676,431**	**$ 869,959,335**
B Subtotal Adiciones		**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**
C Total del contrato (A+B)		**$ 1,418,635,766**	**$ 548,676,431**	**$ 869,959,335**
			Saldo del contrato	**$ 869,959,335**

NOTA: cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en la justificación de la necesidad remitida por la Gerencia Legalizadora a la fecha se encuentra en trámite de pago la factura correspondiente al mes de febrero de la presente vigencia por el valor de $127,162,369 pesos M/CTE y se encuentra en proceso de facturación lo corrido del mes de marzo por el valor estimado de $$24.432.400 pesos M/CTE, así como se muestra a continuación en el balance detallado por parte de la Gerencia Legalizadora como encargada de la supervisión del contratoFNA-110-2023:

Valor total de contrato con adiciones	Valor ejecutado			Saldo disponible
$1.418.635.766.oo	$700,271,200.oo			$718,364,566.oo
	Pagado	**En trámite de pago** Servicios 01 al 29 de febrero 2024	**Pendiente de facturar**	
	$548,676,431.oo	$127,162,369.oo	$24.432.400.oo	

5) Que mediante documento emitido el siete (07) de marzo de 2024, el contratista manifestó: "(…) *Por medio de la presente aceptamos la prórroga al contrato del asunto* (…)"

6) Que la presente Prorroga fue aprobada en el comité de contratación extraordinario No 13 del catorce (14) de marzo de 2024.

7) Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, las partes suscriben mediante aceptación electrónica a través de la plataforma SECOP II, la Prórroga y Adición No 1 al Contrato No. FNA-110-2023, la cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO: PRORROGAR el plazo de ejecución del Contrato FNA-110-2023 por el término de quince (15) días, calendario o hasta agotar presupuesto, lo que primero ocurra.

SEGUNDO: Dentro de los **tres (3) días hábiles siguientes** a la suscripción de la presente prorroga, el contratista deberá modificar y cargar en el portal único para la contratación pública SECOP II, las garantías constituidas de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente adición y prorroga.

TERCERO: Las modificaciones acordadas en este documento rigen a partir de su aprobación a través de la plataforma SECOP II. Las demás estipulaciones del Contrato No. FNA-110-2023, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento para las partes.

Elaboró: Sharon Juliana Lopez luna- Técnico A- Gerencia Contratacion.
Revisó: Miguel Leonardo Fernandez Torres- Secretaria General