1. DATOS GENERALES	
Fecha de elaboración del Estudio de Necesidad:	15/04/2024
Dependencia solicitante:	Gerencia de Legalizadora
Plan Anual de Adquisiciones:	La presente contratación se encuentra incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de La Entidad.
Presupuesto oficial:	$ 3,317,640,000.oo M/CTE.
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: 3,317,640,000.oo M/CTE

2. ASPECTOS ESENCIALES DE LA NECESIDAD	
2.1. Descripción y justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación:	**ANTECEDENTES** El 09 de enero de 2024 En cumplimiento a lo establecido en el manual de contratación, acuerdo de Junta Directiva 2407 de 2021, esta Gerencia radicó la documentación necesaria ante La Gerencia de Contratación para el proceso de contratación de Unidades Valuadoras, con presupuesto oficial de $6,635,280,000.oo distribuido para 4 contratistas en la suma de $ 1,658,820,000.oo para cada uno. El 27 de febrero de 2024 La Gerencia de Contratación publicó el proceso número FNA-VO-CM-001-2024 Título: REALIZAR LOS AVALÚOS A LOS INMUEBLES CON LOS QUE LOS AFILIADOS GARANTIZARON O GARANTIZARÁN, LOS CRÉDITOS APROBADOS POR EL FNA, modalidad Concurso de Méritos. El día 3 de abril de 2024 se realizó la audiencia virtual de determinación del orden de elegibilidad, recomendación de selección de oferta o declaratoria de desierta, donde el Comité Evaluador recomendó a la Ordenadora del Gasto la aceptación de las ofertas presentadas por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ y URBANOS Y RURALES S.A.S Posteriormente, el Comité Evaluador recomienda a la Ordenadora del Gasto declarar desierto el orden de elegibilidad tercero y cuarto en razón al resultado del informe de evaluación definitivo publicado el 26 de marzo de 2024 teniendo en cuenta que los demás participantes dentro del proceso no cumplieron los requisitos habilitantes de participación, en concordancia con lo establecido en el numeral 1.1 NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN de las reglas de participación en donde se indicó que la entidad requiere suscribir contrato con 4 personas naturales o jurídicas para el desarrollo del presente objeto contractual. La recomendación del Comité Evaluador fue aceptada por la Ordenadora del Gasto. Que teniendo en cuenta lo anterior se adjudicó el mencionado proceso de selección a los proponentes habilitados y ubicados en el PRIMER Y SEGUNDO orden de elegibilidad así:

1. PRIMER ORDEN DE ELEGIBILIDAD: CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ representada legalmente por el señor EDWIN FERNANDO AYERBE JARA identificado con cédula de ciudadanía No.82.390.229, cuya oferta cumplió la totalidad de requisitos de orden técnico, financiero y jurídico de conformidad con el informe de evaluación final y cuya propuesta económica asciende a la suma de MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($1.658.820.000) incluido IVA, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

2. SEGUNDO ORDEN DE ELEGIBILIDAD: URBANOS Y RURALES SAS representada legalmente por el señor JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO identificado con cédula de ciudadanía No 80.095.537, y cuya oferta cumplió la totalidad de requisitos de orden técnico, financiero y jurídico de conformidad con el informe de evaluación final y cuya propuesta económica asciende a la suma de MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($1.658.820.000) incluido IVA, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

A su vez como se indicó, se declaró desierto el orden de elegibilidad tercero y cuarto requeridos en el numeral 4.8 ORDEN DE ELEGIBILIDAD de las reglas de participación del mencionado proceso de selección, de conformidad con el informe definitivo de evaluación publicado en la plataforma SECOP II el 26 de marzo de 2024, todo lo cual consta en las actas de audiencia y selección del tres (3) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

El 9 de abril la Gerencia de Contratación, mediante memorando formaliza la legalización de los contratos así: Memorando No. 03-2303-202404090006906 para el contrato FNA 045 de 2024 suscrito el 04 de abril de 2024 en la Plataforma Secop II entre el Fondo Nacional del Ahorro y la empresa Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, y Memorando No. 03-2303-202404090006909 para el contrato FNA 046 de 2024 suscrito el 04 de abril de 2024 en la Plataforma Secop II entre el Fondo Nacional del Ahorro y la empresa Urbanos y Rurales S.A.S.

De acuerdo con los antecedentes presentados, y dado que, mediante el citado solo fue posible realizar la contratación de dos (2) de las cuatro (4) empresas valuadoras, requeridas para atender la necesidad de la operación, se procede a radicar la presente justificación, a fin de que, de acuerdo con la reglamentación vigente con la Asesoría de la Gerencia de Contratación, se realice el proceso de contratación para los dos (2) contratistas faltantes, mediante la modalidad que consideren sea la más expedita para dar continuidad a la operación y evitar impactarla

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."*

Es importante precisar que el objeto contractual de la presente necesidad, se encuentra alineado con el Plan estratégico institucional, en el pilar: ***"Contribuir en el cierre de la brecha habitacional y mejorar la calidad de vida del afiliado",*** 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 ESTADÍSTICA

1. Para el periodo de ejecución se estima la necesidad de atender 24.366 trámites, los cuales estarán representados en los siguientes conceptos:

   - De acuerdo con la información presentada por la Gerencia de Presupuesto, la meta de colocación fijada por la entidad para el 2024 y la proyección de La Gerencia se requerirán 23.157 trámites, teniendo en cuenta la fecha de justificación de esta necesidad.
   - De acuerdo con información reportada por la Gerencia Cobranzas y BRDPR se estima la recepción de 209 casos de Bienes Recibidos en Dación de Pago BRDPR, y el requerimiento de 1.000 informes de avalúos correspondientes a créditos que se cederán o cedieron a la Titularizadora Colombiana.

   A continuación, se relacionan la cantidad de operaciones que se estima se realizarán en el año 2024.

CONCEPTO	NÚMERO DE OPERACIONES ANUALES
Proyecciones	23.159
BRDPR	209
Avalúos Titularizadora	1000
TOTAL-SOLICITUDES 1 AÑO	**24.368**

En función de la operación de la Entidad, durante el año 2023 se realizaron 17.511 avalúos, los cuales fueron atendidos por tres (3) contratistas que respondieron a la necesidad en términos de capacidad y oportunidad con la siguiente asignación por Unidad valuadora:

ASIGNACIÓN POR UNIDAD VALUADORA	
MENSUAL	**ANUAL**
486	5.837

2. Teniendo en cuenta la capacidad de atención demostrada por los contratistas en el año inmediatamente anterior, se considera razonable que cuatro (4) contratistas podrán atender la necesidad proyectada para el periodo de ejecución, por cuanto la experiencia ha demostrado que los tres (3) contratistas no serían suficientes para atender la nueva meta trazada por La Gerencia para las visitas e informes de avalúo requeridas por La Entidad.

   Además, con el fin de tener una asignación equitativa y evitar la sobrecarga, teniendo en cuenta que la operación de legalización de créditos no es lineal y habrá meses en los cuales se tenga mayor asignación que en otros, se considera que cuatro (4) contratistas son necesarios y suficientes para atender la necesidad.

3. Respecto a la modalidad de selección, se aplicará la que desde la Gerencia de Contratación considere adecuada de acuerdo con el objeto a contratar y la cuantía designada para esta contratación.

JUSTIFICACIÓN CÁLCULO DEL PRESUPUESTO

Para efectos del cálculo del presupuesto oficial estimado para la presente contratación se tiene en cuenta el valor unitario incluido IVA, establecido en el alcance - estudio de mercado de fecha seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), y el número de operaciones proyectadas para el periodo de ejecución.

Sin embargo, la Vicepresidencia de Operaciones aceptó las tarifas propuestas en el citado alcance, no obstante, lo anterior se considera realizar un ajuste a miles de pesos, con el fin de hacer un redondeo en las cifras para efectos de la ejecución del contrato.

Además, para tasar la tarifa del avalúo tipo se tomó sólo el valor unitario equivalente a la tarifa del avalúo tipo VIP.

DESCRIPCIÓN	RANGO DEL VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL
NUEVA – VIP	-	TOPE VIP	unidad de avalúo	340	$ 203,000.00	$ 69,020,000.00
NUEVA – VIS	-	TOPE VIS	unidad de avalúo	8,726	$ 238,000.00	$ 2,076,788,000.00
AVALÚO NO VIS	-	$ 200.000.000	unidad de avalúo	2,374	$ 356,000.00	$ 845,144,000.00
	$ 200.000.001	$ 300.000.000	unidad de avalúo	364	$ 387,000.00	$ 140,868,000.00
	$ 300.000.001	$ 400.000.000	unidad de avalúo	100	$ 489,000.00	$ 48,900,000.00
	$ 400.000.001	$ 500.000.000	unidad de avalúo	42	$ 580,000.00	$ 24,360,000.00

	$ 500.000.001	O SUPERIOR	unidad de avalúo	36	$ 770,000.00	$ 27,720,000.00
AVALÚO TIPO VIP			unidad de avalúo	202	$ 420,000.00	$ 84,840,000.00
VALOR TOTAL INCLUIDO IVA						$3,317,640,000.00

Conforme a lo anterior y para tener un valor igual para cada una de las valuadoras, el valor total del presupuesto estimado es $ 3.317.640.000.oo, distribuido en cada uno de los contratistas de la siguiente manera:

DISTRIBUCION PRESUPUESTAL POR CONTRATISTA		
CONTRATISTA No. 1	**$**	**1,658,820,000.oo**
CONTRATISTA No. 2	**$**	**1,658,820,000.oo**
TOTAL	***$***	***3,317,640,000.oo***

EXPERIENCIA HABILITANTE:

El contratista deberá acreditar con un **máximo de cinco (5) certificaciones** de contratos ejecutados y terminados, cuyo objeto y/o actividades corresponda a la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales o urbanos.

La sumatoria del valor de los contratos aportados para acreditar la experiencia, deberá ser igual o superior al presupuesto individual estimado para el presente proceso de selección expresada en SMMLV, es decir **MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.276 SMMLV.)**

Se requiere que por lo menos uno de los contratos se haya suscrito con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o por Entidades autorizadas para participar en el sistema especializado de financiación de vivienda de que trata la Ley 546 de 1999.

Nota 1: En el caso de Consorcios o Uniones Temporales, la experiencia será la sumatoria de las certificaciones de los contratos ejecutados y terminados cuyo objeto y/o actividades corresponda a la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales o urbanos, presentada por cada uno de los integrantes, de manera proporcional a su participación en el mismo.

Nota 2: Se aclara que las certificaciones deben corresponder a contratos realizados por los oferentes – personas jurídicas – y no de sus peritos valuadores de manera individual.

PERSONAL MÍNIMO HABILITANTE:

- **PERITOS**: Los peritos deben estar inscritos al Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y contar con la respectiva certificación de inscripción vigente. (La certificación debe tener fecha de expedición no mayor a treinta (30) días al momento de presentación de la propuesta, la vigencia del registro no debe ser menor a seis (6) meses), en las categorías 1 Inmuebles Urbanos y 2 Inmuebles Rurales). No debe tener registrados antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora vigentes o pendientes sanciones disciplinarias.

  NOTA: En todo caso el certificado de REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) deberá permanecer vigente durante toda la ejecución del contrato, para lo cual deberán aportar el certificado cada vez que el supervisor así lo requiera.

- **ANALISTAS:** Tres (3) analistas con estudios técnicos o profesionales en administración de empresas, arquitectura, ingenierías y carreras afines. Con experiencia general de mínimo 6 meses

REQUISITOS PONDERABLES:

Acorde a lo señalado en los antecedentes y a la asesoría recibida para la justificación de la necesidad para el citado proceso número FNA-VO-CM-001-2024, se consignó la misma información referente a los requisitos ponderables. No obstante, se ajustará conforme a lo que desde la Gerencia de Contratación considere adecuado, teniendo en cuenta su conocimiento en los procesos de contratación:

"Requisitos Técnicos: *Máximo 88.75 puntos*

- ***COORDINADOR DE PROYECTO MÁXIMO 30 PUNTOS:*** *Atendiendo la necesidad del servicio, es pertinente requerir para la adecuada ejecución del objeto contractual, un coordinador de proyecto, esto con el fin de atender entre otros, de manera expedita las solicitudes que surjan respecto de los informes de avalúo, que acredite para tal efecto las siguientes condiciones:*

CARGO	*IDONEIDAD*	*EXPERIENCIA*	*TIEMPO DE DEDICACIÓN*	*TOTAL, PUNTAJE*
COORDINADOR DE PROYECTO	*TITULO PROFESIONAL EN CUALQUIER DISCIPLINA*	***Experiencia General:*** *Quince (15) años contados a partir de la fecha de grado.* ***Experiencia Especifica*** *Mínima de diez (10) años en coordinación o dirección de temas relacionados con finca raíz y valuación de inmuebles.*	*100%*	*10*

CONDICIONES ADICIONALES DE IDONEIDAD DEL PROFESIONAL PROPUESTO	
MAGISTER EN VALORACION Y TASACION DE BIENES y/o MAGISTER EN GESTIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO	*15*
ESPECIALISTA EN AVALÚOS o ESPECIALISTA EN ADMINISTRACION Y DESARROLLO INMOBILIARIO o ESPECIALISTA EN GERENCIA DE PROYECTOS DEL TERRITORIO Y VALUACIÓN INMOBILIARIA o ESPECIALISTA EN VALORACIÓN INMOBILIARIA o ESPECIALISTA EN GESTION INMOBILIARIA o ESPECIALISTA EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS.	*5*

Para el caso del COORDINADOR DE PROYECTO con la presentación de la propuesta deberá anexarse:

1. *Copia legible del documento de identidad.*
2. *Copia legible de la tarjeta o matrícula profesional vigente (cuando aplique).*
3. *Copia del acta de grado o diploma de grado, otorgados por las instituciones legalmente reconocidas, que confirmen el nivel de escolaridad del personal postulado.*
4. *Certificado de antecedentes disciplinarios emitidos por los organismos que ejercen la supervisión y/o control sobre el adecuado ejercicio de la profesión*
5. *Copia digitalizada de certificaciones laborales.*
6. *Para acreditar los títulos técnicos, tecnólogos, postgrados, deberá anexarse copia digitalizada del diploma respectivo o el acta de grado.*
7. *Certificación del ente académico, en la cual se indique la fecha de terminación de materias del pregrado. (Cuando aplique)*
8. *Copia digitalizada del documento de homologación de los títulos obtenidos en el exterior, de conformidad con las disposiciones legales vigentes sobre la materia. (Cuando aplique).*

PORCENTAJE DE DESCUENTO (MÁXIMO 58.75 PUNTOS): *Se otorgará puntaje al oferente que ofrezca mayor porcentaje de descuento sobre el valor adjudicado del contrato para realizar avalúos adicionales sin costo para la entidad en cualquiera de sus modalidades.*

Nota*: El porcentaje de descuento será aplicado en cada factura sobre el valor antes de IVA.*

El proponente que mayor porcentaje sobre el valor adjudicado ofrezca, accederá a un máximo de 58.75 PUNTOS, para los demás proponentes se otorgará el puntaje respectivo a través de la aplicación de regla de tres simple.

Nota: ESTOS PONDERABLES SE CONVERTIRÁN EN OBLIGACIÓN DENTRO DEL CONTRATO."

FORMA DE PAGO:

El FNA pagará al contratista los servicios efectivamente prestados en mensualidades vencidas, conforme el número de avalúos realizados por el valor establecido por la Entidad para cada tipo de avalúo, previamente

	verificadas y avaladas por la Supervisión del contrato. El contrato se manejará como una bolsa de recursos a demanda. El presente contrato se ejecutará como una bolsa de recursos a monto agotable. Todo lo anterior, previa validación y aceptación a satisfacción por parte del supervisor del contrato.
Objeto	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:	Las especificaciones técnicas del servicio se encuentran en el documento Anexo Técnico.
2.4 Obligaciones Específicas o especiales del Contratista:	Como obligaciones específicas que asumirán las empresas a las que se adjudiquen los contratos, se encuentran las siguientes: 1. 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. 2. Una vez se cuente con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, cada contratista y el FNA, suscribirán acta como constancia de los procedimientos y controles definidos para la entrega de la información (bases de datos y documentos) de la operación, así como la destrucción de esta una vez finalizado el contrato, la cual hará parte integral del mismo. Tal y como se establece en el anexo técnico. 3. Realizar bajo su cuenta y riesgo los avalúos comerciales de los inmuebles a financiar por el FNA, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo No. 1 ANEXO TÉCNICO, presentando el respectivo informe de avalúo previo análisis, revisión, y verificación de la información. 4. Realizar los avalúos de forma ordenada, teniendo en cuenta las fechas de asignación. 5. Tener en cuenta el tipo de inmueble (VIS, VIP, NO VIS) para la elaboración del informe. 6. Programar o coordinar las visitas a los inmuebles que serán objeto de 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 metodología descrita en el anexo No 1 ANEXO TÉCNICO y de conformidad con las condiciones plasmadas en Anexo No 2 Acuerdos de Niveles de Servicio - ANS. 7. Planificar las actividades necesarias para realizar las visitas a los inmuebles bajo su cuenta y riesgo, en especial las visitas que deban realizarse en ciudades que requieren desplazamiento del personal contratado por la empresa valuadora. 8. 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, las fechas de programación de las visitas, y demás información de acuerdo con lo establecido en el anexo No 1 ANEXO TÉCNICO, 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.

9. El contratista se obliga a solicitar documentación adicional que considere pertinente, en aquellos casos donde se genere duda respecto a las áreas del inmueble objeto de valuación, antes de la emisión del informe de avalúo, en estos casos se dará 1 día hábil adicional para la entrega del informe de avalúo.

10. Enviar los informes de avalúos al supervisor del contrato o a la persona que éste designe para tal fin, por escrito dentro de los tres (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, con la información y condiciones de calidad de conformidad con lo establecido en los requerimientos mínimos establecidos en el Anexo No. 1 ANEXO TÉCNICO, cumpliendo con los niveles de servicio establecidos en el Anexo No 2 ANS.

11. En los citados informes de avalúo el contratista deberá reportar en el porcentaje de tasación, la ponderación de bienes comunes de uso exclusivo, áreas privadas libres, etc.

12. Tratándose de vivienda nueva VIS, NO VIS, VIP, el contratista deberá tener en cuenta la catalogación que tiene el proyecto al cual pertenece el inmueble en las licencias de construcción, para tasar el valor comercial del bien.

13. 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, so pena de incurrir en incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el Anexo No 2 Acuerdos de Niveles de Servicio

14. En caso de presentarse solicitudes de reconsideración de informes de avalúo, el contratista deberá entregar nuevamente los informes corregidos, en un tiempo no mayor a un (1) día hábil.

15. 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.

16. Entregar al supervisor del contrato los informes que le sean solicitados y en el tiempo establecido según anexo No. 1 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.

17. 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.

18. Establecer un canal de comunicación que se encargue de canalizar y/o recibir las solicitudes de servicios asignadas por el FNA.

19. 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 complemente o llegase a modificar.

20. 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.

21. 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.

22. 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 Legalizadora Interna, Anexo 4 Instructivo SARC Procedimiento de Gestión de firmas valuadoras, los cuales serán entregados a los contratistas para su conocimiento una vez se suscriba el acta de inicio

23. Respecto de los avalúos que versen sobre inmuebles de proyectos de vivienda nuevos, deberá realizarse un avalúo por cada tipo de inmueble.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

	28. 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. 29. El contratista deberá contar con un software de consulta en línea, con las características establecidas en el Anexo No 1. ANEXO TÉCNICO, 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 avaluados, entre otros. 30. 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. 31. Los peritos deben estar registrados en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, la certificación debe tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días, la vigencia del registro no debe ser menor a seis (6) meses.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN	
3.1. Plazo:	El plazo del contrato será de doce (12) meses, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución o hasta agotar presupuesto, lo que primero ocurra.
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
	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:	
5.2 Documentos adicionales:	Estudio de mercado Anexo especificaciones técnicas Documento ANS

6. RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO	
FIRMA	ZUÑIGA LOPEZ SANDRA ROCIO Firmado digitalmente por ZUÑIGA LOPEZ SANDRA ROCIO Fecha: 2024.04.15 15:24:27 -05'00'
NOMBRE	SANDRA ROCÍO ZÚÑIGA LÓPEZ
CARGO	GERENTE DE LEGALIZADORA

Proyectó: Kenny Lorena Peñuela González
Revisó: Jency Viviana Jiménez Castro