fna FONDO NACIONAL DEL AHORRO	**FORMATO ÚNICO DE INVENTARIO DOCUMENTAL**	**GSO-GD-FO-026**
	PROCESO DE GESTIÓN DOCUMENTAL	
	REFERENCIA - ACUERDO No. 001 DE 2004 AGN	**VERSIÓN: 2**

ENTIDAD REMITENTE

ENTIDAD PRODUCTORA: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

UNIDAD ADMINISTRATIVA: VICEPRESIDENCIA DE OPERACIONES

OFICINA PRODUCTORA: GERENCIA ADMINISTRACION DE LEASING HABITACIONAL

OBJETO: ENTREGA DE DOCUMENTOS A GERENCIA DE CONTRATACION

REGISTRO DE ENTRADA			
AÑO	**MES**	**DIA**	**N° T**
N° T: Número de transferencia			

NO° DE ORDEN	CÓDIGOS			NONBRE DE LA SERIE, SUBSERIE O ASUNTOS	NOMBRE DE LA UNIDAD DOCUMENTAL	FECHAS EXTREMAS (dd-mm-aaaa)		SOPORTE O FORMATO		FÍSICO						ELECTRÓNICO			FRECUENCIA DE CONSULTA	OBSERVACIONES
										UNIDAD DE CONSERVACIÓN						Ubicación	Cantidad de documentos	Tamaño de los documentos		
										PAPEL				OTRO						
	CÓDIGO OFICINA	SERIE	SUBSERIE			Inicial	Final	Físico	Electrónico	Caja	Carpeta	Tomo	Número de folios	Tipo	Cantidad					
1	1501	13	3	Contrato de Prestacion de Servicios	Contrato No. 150-2024 CONSORCIO UNIDAD DE CIBERSEGURIDAD FNA - Soportes Informe Seguimiento para pago No.2 factura No. 334 orden de pago No. 5300322147	14-abr-24	07-may-25		X							WorkManager	104	2.442 KB		Se anexan soportes de gestion correspodientes al pago No.2 Radicado 03-2303-20250522001031O

Autorizado por:	Luis Miguel Ramirez	**Entregado por:**	Gabriel Angel Guzman Diaz	**Recibido por:**	
Cargo:	Gerente Administracion de Leasing (E)	**Cargo:**	Gestor de Apoyo 3	**Cargo:**	
Firma:		**Firma:**	Gabriel Angel Guzman Diaz — Firmado digitalmente por Gabriel Angel Guzman Diaz Fecha: 2025.05.22 09:23:09 -05'00'	**Firma:**	
Lugar:	Torre Centro de Convenciones Piso 3	**Lugar:**	Torre Centro de Convenciones Piso 3	**Lugar:**	
Fecha:	22/05/2025	**Fecha:**	22/05/2025	**Fecha:**	

	INFORME DE SEGUIMIENTO Y DE EVALUACIÓN CONTRACTUAL	Código: GLC-CONT-FO-016
	PROCESO DE CONTRATACIÓN	Versión: 1

INFORME No 2 **FACTURA No** FE 334

No. DE ACEPTACIÓN: 1000055378 - 1000055380

FECHA		
14	04	2025
dd	mm	aaaa

1. GENERALIDADES DEL CONTRATO

CONTRATO No FNA 150 (Número de Contrato) **DE** 2024 (Año de suscripción) **TIPO DE CONTRATO** Prestación de Servicios (Prestación de servicios, interventoria, consultoría, Convenio)

ORDENADOR DEL GASTO SANDRA MILENA BURGOS BELTRÁN (Nombre del ordenador del Gasto) SECRETARIA GENERAL (Cargo del ordenador del Gasto)

CONTRATISTA TCI SOFTWARE S.A.S BIC (Escriba el nombre o razón social del contratista)

TIPO DE INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN: **INDIVIDUAL** [X] **COLEGIADA** [ ]

INTERVENTOR Y/O SUPERVISOR Gilberto Antonio Noriega Rojas (Escriba nombre del supervisor o interventor del contrato) GERENTE ADMINISTRACION DE LEASING (Escriba nombre del supervisor o interventor del contrato)

APOYO SUPERVISIÓN Luis Miguel Ramirez Lizarazo (Nombre de la persona delegada para apoyar la supervisión del contrato) Juan David Lopez Beltran, Nestor Armando Diaz Arevalo (Nombre de la persona delegada para apoyar la supervisión del contrato)

OBJETO DEL CONTRATO

Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo Nacional de Ahorra S.A. entregados a los locatarios en calidad de leasing habitacional.

DEPENDENCIA EJECUCIÓN CONTRATO Vicepresidencia de Operaciones - Gerencia Administración de Leasing (Indique el nombre de la dependencia responsable del contrato)

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO 10 meses (Indique en este espacio el número de días o de meses para ejecutar el contrato)

FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO 9 (Día) **DE** Enero (Mes) **DE** 2025 (Año)

FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO 8 (Día) **DE** Noviembre (Mes) **DE** 2025 (Año)

REGISTRO PRESUPUESTAL No. **5400001925**

VALOR DEL CONTRATO

DOS MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE ($2.209.514.759)

(Indique en este espacio el valor del contrato en letras)

PRÓRROGAS	
No.	PLAZO

ADICIONES		
No.	VALOR	RP
1		

SUSPENSIONES		
No	DESDE	HASTA

2. INFORMACIÓN DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

DESCRIPCIÓN	VALOR	PORCENTAJE
Valor Inicial del Contrato	$ 2,209,514,759	**100.0%**
Adiciones		**0.0%**
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**$ 2,209,514,759**	**100.0%**
Valor ejecutado antes del presente pago	$ 179,605,518	**8.1%**
Valor del pago aprobado con el presente informe	$ 179,249,661	**8.1%**
VALOR TOTAL EJECUTADO	**$ 358,855,179**	**16.2%**
Porcentaje de ejecución presupuestal programado a la fecha		
DIFERENCIA EN LA EJECUCION PRESUPUESTAL DEL CONTRATO		**16.2%**

OBSERVACIONES

(En caso de presentarse diferencias en la ejecución presupuestal del contrato, indique brevemente la justificación de las mismas)

3. DESCRIPCION ACTIVIDADES

Porcentaje de ejecución de actividades proyectado a la fecha	**16.2%**
Porcentaje de ejecución de actividades realizado a la fecha	**16.2%**
DIFERENCIA EN LA EJECUCION DE ACTIVIDADES DEL CONTRATO	**0.0%**

**Nota: Esta información es diligenciada unicamente para Desarrollos o mantenimientos de Aplicaciones Tecnológicas*

*La fase de ejecución corresponde a desarrollo de Software de propiedad del FNA **SI** ☐ **NO** ☐

*Si corresponde a Software del FNA marque la fase correspondiente **Investigación** ☐ **Desarrollo** ☐

OBSERVACIONES

(En caso de presentarse diferencias en el porcentaje de ejecución de actividades del contrato, indique brevemente la justificación de las mismas)

4. CONCEPTO SUPERVISOR O INTERVENTOR

EL 14 de abril de 2025, el contratista TCI SOFTWARE S.A.S BIC Nit : 900.154.873-9, radicó en el FONDO NACIONAL DEL AHORRO los soportes de la Factura de Venta No. FE 334 de acuerdo con lo establecido en el contrato No. CTO-150-2024 y en cumplimiento con el objeto, Realizar la administración inmobiliaria de los inmuebles dados en calidad de leasing habitacional por parte del FNA.

5. EVALUACIÓN CONTRATISTA (Escala de 0 - 5)

EVALUACION PARCIAL	
Cumplimiento del contrato	**4**
Plazos	**4**
Aspectos administrativos	**4**

6. CERTIFICACIÓN PARA PAGO

EL SUSCRITO GERENTE DE ADMINISTRACION LEASING, EN SU CONDICIÓN DE SUPERVISOR DEL CONTRATO No. CTO-150-2024

CERTIFICA:

EL 14 de abril de 2025, el contratista TCI SOFTWARE S.A.S BIC Nit : 900.154.873-9, radicó en el FONDO NACIONAL DEL AHORRO los soportes de la Factura de Venta No. FE 334de acuerdo con lo establecido en el contrato No. CTO-150-2024 y en cumplimiento con el objeto, Realizar la administración inmobiliaria de los inmuebles dados en calidad de leasing habitacional por parte del FNA.

ANEXOS PRESENTE INFORME

ANEXO	No FOLIOS	DESCRIPCION
Anexo Técnico ☐		
Certifiicado pago Seguridad Social ☐	**1**	**CERTIFICACIÖN DE PARAFISCALES**
Certificación Bancaria ☐		
OTROS ☐	**61**	**Informe de gestión y supervisión bases en Excel**

Para constancia de lo anterior, se firma el presente informe bajo la responsabilidad expresa de los que intervienen en el mismo en Bogotá D.C., a los

Catorce (día en números) **(14)** días del mes de **Abril** (mes en letras) **2025** (Año)

(Firma) 

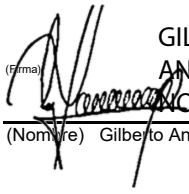
(Nombre) Luis Miguel Ramirez Lizarazo

(Firma) 

(Nombre) Juan David Lopez Beltran

(Firma) 

(Nombre) Nestor Armando Diaz Arevalo

(Firma) 

(Nombre) Gilberto Antonio Noriega Rojas

Cl.doc. : RE (Factura bruto) Documento normal

Reg.prelim.por	DPINZON	Contab.por	MRINCONZ		
Nº doc.	5100000743	Sociedad	1000	Ejercicio	2025
Fe.docum.	14.04.2025	Fecha contab.	29.04.2025	Período	04
Calc.impuestos	☑				
Referen.	334				
Moneda doc.	COP				
Txt.cab.doc.	02-2303-202504230546494				

Pos	CT	Cuenta	Texto breve cuenta	Asignación	II	Importe
1	31	1002212190	TCI SOFTWARE SAS		W0	167.476.423-
2	86	2511950101	CXP PROVED EM/RF		W0	41.345.956
3	81	5130950108	SERVICIO LEGAL CRED		W0	0
4	86	2511950101	CXP PROVED EM/RF		W0	137.903.705
5	81	5130950108	SERVICIO LEGAL CRED		W0	0
6	50	2519050901	SERVICIOS 4%			6.025.199-
7	50	2519053801	RTE IVA TARIFA GENER			4.292.954-
8	50	2519054408	SERVICIOS 304 BOGOTA			1.455.085-

TCI Software SAS BIC
NIT 900.154.873-9
CL 25F 81D 04
Tel: (1) 3143822122
Bogotá - Colombia
pporras@grupotci.com.co

Factura electrónica de venta
No. FE 334

Señores	Fondo Nacional del Ahorro S.A.		
NIT	899.999.284-4	**Teléfono**	(1) 3810150 - Ext. 000
Dirección	Carrera 65 # 11 - 83	**Ciudad**	Bogotá - Colombia

Fecha y hora Factura	
Generación	14/04/2025, 08:36
Expedición	14/04/2025, 08:36
Vencimiento	14/05/2025

Ítem	Descripción	Cantidad	Vr. Total
1	TARIFA MENSUAL DE 1 HASTA 5000 CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL	1.00	105,264,798.66
2	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES 3,000CONTRATOS, DE 5,001 HASTA 8,000érico con IVA	1.00	69,334,989.43
3	TARIFA MENSUAL POR ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO DELEASING HABITACIONAL	196.00	4,649,872.64

Total items: 3

Valor en Letras:
Ciento setenta y nueve millones doscientos cuarenta y nueve mil seiscientos sesenta pesos m/cte con setenta y tres cent.

Total Bruto	150,629,967.00
IVA 19%	28,619,693.73
Total a Pagar	**179,249,660.73**

Forma de pago:
Crédito

Medio de pago:
Pago a crÃ©dito - Cuota No. 001 vence el 2025-05-14 por $ 179,249,660.73

Observaciones:
Contrato CTO 150 DEL 2024
Numero de Aceptación: 1000055378-1000055380
Gestion mes de Febrero
Favor hacer transferencia a la cuenta de ahorros Banco Caja Social No. 24107282622

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. **Número Autorización Electrónica 18764078201562 aprobado en 20240828 prefijo FE desde el número 285 al 1000 Vigencia: 12 Meses**
Responsable de IVA - Actividad Económica 6201 Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas) Tarifa 9.66
CUFE: cbc285ef2663d4c779f14d42860bacb3ce3eaca9b40226a7aed7c4c04de71dcf7f925155740929ca238b261095169837

Fabricante Software y Proveedor tecnológico: Siigo SAS - Nit 830.048.145-8. Nombre Software: Siigo Nube. Firma electrónica: ver en el XML

CERTIFICACION PARAFISCALES Y SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL

Bogotá, 09 de abril de 2025

Señores
FONDO NACIONAL DEL AHORRO SA
Ciudad

Asunto: Certificación de cumplimiento de Aporte Parafiscales y Sistemas Seguridad Social.

Los suscritos, Representante Legal Sra. PATRICIA PORRAS PALACIO y Contadora Sra. Norma Johanna Diaz, certifican que la compañía TCI SOFTWARE S.A.S., ha cancelado durante los últimos seis (6) meses el pago de sus obligaciones legales de sus empleados y a la fecha se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de aportes a las cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, así como a los sistemas de Salud, Pensión y Riesgos profesionales ARP (Artículo 50 de la Ley 789 de 2002).

Atentamente;

PATRICIAPORRASPALACIO
Representante Legal
C.C. 52.195.246

FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

SUPERVISIÓN AL CONTRATO No. FNA 150 2024

FEBRERO DE 2025

INFORME No. 2

OBJETO: Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo Nacional de Ahorra S.A. entregados a los locatarios en calidad de leasing habitacional.

ALCANCE DEL OBJETO: TCI SOFTWARE SAS BIC realizará la validación, control y seguimiento del estado de los inmuebles dados en calidad de leasing habitacional para su respectiva administración inmobiliaria, en materia de impuestos prediales, valorización y servicio de administración; así como su respectiva gestión de cobro administrativo y pago de obligaciones relacionadas con estos inmuebles; verificación jurídica de los inmuebles, desarrollo de visitas de inspección, atención y gestión de requerimientos.

Bogotá, 5 de abril de 2025

FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.
GERENCIA ADMINISTRACION LEASING
SUPERVISIÓN CONTRATO No. FNA 150 2025

Ordenador del Gasto: Secretaría General

Área de Ejecución: Gerencia Administración Leasing

Supervisor del contrato: Gilberto Antonio Noriega Rojas

Profesional de Apoyo: Nestor Armando Diaz Arevalo

Profesional de Apoyo: Juan David Lopez

Profesional de Apoyo: Luis Miguel Ramirez

Contratista: **TCI SOFTWARE SAS BIC**

CONTEXTUALIZACION

Supervisión al contrato de prestación de servicios de Administración de Inmuebles No. FNA – 150 - 2024 suscrito el 24 de diciembre de 2024 y legalizado el 31 de diciembre de 2025, celebrado entre Fondo Nacional del Ahorro Carlos Lleras Restrepo, hoy Fondo Nacional del Ahorro S.A. y TCI Software SAS BIC con acta de inicio del 9 de enero de 2025, que tiene como objeto “Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo Nacional de Ahorra S.A. entregados a los locatarios en calidad de leasing habitacional.”

Valor Contrato	Dos mil doscientos nueve millones quinientos catorce mil setecientos cincuenta y nueve pesos ($2,209,514,759) IVA incluido
Vigencia Contrato	9/01/2025 al 8/11/2025
Prórroga del Contrato	N/A
Otrosí	N/A
Ubicación donde se ejecutará el contrato	A nivel Nacional
Póliza de Seguro	21-45-101469077 de 10/01/2025 Seguros del Estado
Vigencia de Cumplimiento	Desde 9-01-2025 Hasta 11-03-2026
Vigencia Salarios y Prestaciones Sociales	Desde 9-01-2025 Hasta 8-11-2028
Vigencia Calidad del Servicio	Desde 9-01-2025 Hasta 9-05-2026
Certificado de Disponibilidad Presupuestal	10002132
Registro presupuestal	5400001925

OBJETIVO GENERAL

Realizar el seguimiento y supervisión del cumplimiento de las condiciones contractuales establecidas en el estudio previo y sus anexos, formalizadas según lo expuesto en el contrato FNA-150-2024 contenidos en la plataforma SECOP II y sus Anexos; documento de Especificaciones Técnicas, Acuerdos de Niveles de Servicio y Acta de Inicio, suscritos entre el contratista y el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Objetivos Específicos

- Verificar y monitorear la debida ejecución del objeto, alcance y especificaciones del contrato en mención.
- Controlar la ejecución presupuestal.
- Evaluar la ejecución del contrato y del contratista.

El presente informe se encuentra acorde con lo estipulado en el Manual de Supervisión aprobado mediante acuerdo 2264 de 2019 y sus modificaciones o actualizaciones.

TCI como complemento a la gestión, debe presentar el soporte de pago de parafiscales del equipo de trabajo que conforma la atención del contrato FNA-150-2024 y suministrar la planilla de pagos de Seguridad Social, para proceder con la viabilidad de facturación.

DESARROLLO DEL OBJETO CONTRACTUAL

De acuerdo con lo acordado con las entidades, se abrirá un nuevo capítulo en cada servicio en donde se incluirán las aclaraciones a cada una de las observaciones presentadas.

1. Elaborar y actualizar el inventario de los inmuebles leasing habitacional

El Fondo Nacional del Ahorro S.A. en cumplimiento de las condiciones contractuales entregó a TCI una base en Excel de los contratos activos de Leasing Habitacional al 16 de diciembre de 2024 de manera que sean el insumo necesario para la revisión y construcción del inventario. Este se maneja en el modelo de informe CISA – SIGA para la consolidación de la información, el cual, conforme a lo establecido en el Contrato y sus anexos respectivos, se debe construir, validar y actualizar el 100% por parte de TCI.

Se precisa, que, durante la ejecución del contrato, se puede presentar la cancelación de diferentes contratos de leasing por concepto de prepagos de los locatarios o por parte de la aseguradora (por fallecimiento del locatario o invalidez de este), de los cuales, en algunos casos se realizan transferencias del inmueble. Adicionalmente, se realizan desembolsos de contratos nuevos o restituciones y por tanto el número de activos administrados puede variar de un periodo a otro.

Para el informe presente TCI debe tener actualizado el 60% del inventario de los inmuebles entregados a corte 16 de diciembre de 2024 que corresponden a 10,425 inmuebles, teniendo en cuenta que se deben excluir restituciones o transferencias que se realizaron en el periodo. Adicionalmente el 13 de enero fueron entregados 194 inmuebles que corresponden a nuevos desembolsos, los cuales se revisarán por parte de TCI en su totalidad en el periodo del mes de marzo, considerando que a cierre de febrero, no se tiene acceso a la documentación de soportes.

Como resultado del servicio antes descrito, se obtiene:

Elaborar y actualizar el inventario de los de los inmuebles leasing habitacional					
Inmuebles Administrados	**No. de validación requerida en el periodo**	**% de validación requerida en el periodo**	**% de validación realizada en el periodo**	**% de Cumplimiento**	**Afectación de ANS**
10,425	6,255	60%	100%	99.19%	NO

Nota: Base acumulada a corte 16 de diciembre de 2024

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base de datos Informe SIGA-CISA - Inventario:

Dentro del periodo sujeto de evaluación, TCI debe realizar la elaboración del inventario del 60% de los inmuebles leasing habitacional de las bases a corte 16 de diciembre de 2024.

Revisando el resultado de la gestión realizada en el presente periodo se observa:

En el cuadro de inventario se relacionan 10,619 inmuebles, de los cuales 10,616 de propiedad del Fondo y 2 de otros propietarios, faltando por relacionar un inmueble. Se solicita a TCI que verifique toda la informacion que desglosa en el cuerpo del informe para evitar imprecisiones.

1. Dentro de la base se asoció la pestaña de avalúos que reporta el seguimiento del comportamiento del avalúo catastral de un año al otro, la cual al revisar presenta nuevamente la inconsistencia reportada el mes de enero, donde los valores del año gravable 2024 no corresponden a la reportada.

   Como ejemplo, se cita nuevamente para el primer inmueble relacionado identificado con FMI 232-51628, en la base BCA se reporta en proceso de validación con valor de avalúo catastral del año gravable 2024 por $37,172,000, el cual no está acorde con el reportado en la pestaña de Avalúos, que cita un valor para dicho año de $261,739,000 y para el 2025 por $75,339,000 que no se encuentra actualizado en la base final.

   TCI mencionó en el informe del mes de enero que los inmuebles frente a tipología de mayor extensión e individualizados, serán revisados en su totalidad en el mes de febrero, sobre lo cual no se da informacion.

   Adicionalmente se acota por TCI que los 147 casos que recibió soporte por parte del Fondo para validación del valor del avalúo catastral el 5 de febrero, porque no se adelantó la validación y estudio pertinente dentro del mismo mes, si se contaba con los insumos asociados.

   TCI informó. Se realiza el ajuste de la pestaña “Avalúos”. Adicionalmente, se aclara que el correo de remisión de los soportes solicitados del anterior proveedor fue remitido por el FNA el 5/03/2025 por lo que se realiza el ajuste en el presente informe por esta razón, no se genera un avance en la revisión de la documentación.

En cuanto al avance de la tipología de “Mayor Extensión” e “Individualizados”, a la fecha no se cuenta con el acceso a WM, sin embargo, se solicitaron las escrituras y en el mes de Marzo se radicaran ante las constructoras la solicitud de individualización, además de que se espera que durante este mes se reciba la totalidad de la información solicitada a las Alcaldías para identificar la tipologías de los inmuebles.

FNA. Frente al ajuste realizado, se solicita a TCI aclarar los valores y ajustar el informe.

Con relación a los inmuebles en mayor extensión, TCI brindó las claridades correspondientes. Todos los inmuebles a la fecha se encuentran con gestión frente a la verificación de la informacion.

Se confirma que los soportes se entregaron el 5 de marzo, por tal motivo se da alcance a la acotación citada previamente.

2. Se relacionan 10,619 inmuebles administrados en inventario, de los cuales 10,616 son propiedad del FNA y 2 de terceros, de los cuales se observa una diferencia de 1 caso no identificado.

   TCI informó. En cuanto a la propiedad de un tercero, se realiza el ajuste en el informe de gestión mensual, este caso ya se encuentra bajo propiedad del FNA verificado en el VUR remitido en el mes de febrero.

   FNA. el cuadro resumen no relaciona lo acá descrito. Se solicita a TCI uniformidad en los datos brindados.

   Adicionalmente se mencionan 10,619 inmuebles en proceso de validación con gestión ante las entidades correspondientes, los cuales asocian 10,425 de la base a corte diciembre de 2024 y 194 de nuevos desembolsos. De los primeros se deben validar o gestionar el 60% y de los segundos, se proyectaba la validación del 100% lo cual se imposibilito por la limitación del acceso a la plataforma del Fondo. En virtud de lo anterior, de los 194 inmuebles se espera el reporte de validación y gestión en el informe del mes de marzo, donde ya se cuenta con los permisos de usuarios correspondientes.

   Adicionalmente, independientemente de las gestiones adelantadas ante el IGAC, una vez se cuente con el acceso al repositorio documental del Fondo, se deben realizar las verificaciones correspondientes de las bases del contratista saliente.

   TCI informó. En cuanto se tenga acceso al repositorio del FNA se iniciará con las revisiones pertinentes y se entregarán los avances con base a la fecha de acceso.

   FNA. TCI realizó la aclaración pertinente.

3. En el informe del mes de enero se solicitó que, para el informe del mes de febrero, TCI ha de presentar la gestión realizada para cambio de titularidad a nombre del Fondo de los inmuebles que correspondan.

   TCI informó que a medida que se realiza la validación, se adelanta la gestión ante las entidades correspondientes en los casos que se identifica que la titularidad se encuentra a nombre de un tercero. El resultado de estas gestiones se debe reportar en el mes de marzo, para lo cual se solicita a TCI asociar distintivamente cuales son

los tramites adelantados al respecto.

TCI informó. En el mes de Marzo se relacionaran el estado de los trámites de titularidad.

FNA. TCI realizó la aclaración correspondiente.

4. Para los casos de solicitud de individualización de los inmuebles en mayor extensión, se espera el reporte de resultados en el informe del mes de marzo, considerando que ya se cuenta con acceso a la plataforma del Fondo.

   TCI informó. En el mes de Marzo se solicitaron al FNA las escrituras de los casos que se encuentran en Mayor Extensión, toda vez que no se tiene acceso a las plataformas del FNA hasta el momento, las cuales han sido enviadas en lotes y se procederán a validar una vez se cuente con la información.

   FNA. El Fondo realizó la entrega de insumo para el análisis y gestión en el mes de marzo, lo cual debe ser reportado por el contratista.

5. Dentro del informe se menciona una Nota referente al campo de “Frente del inmueble”, donde se menciona que se encuentra en revisión por el área encargada y se menciona algo referente con solicitud de área de terreno y construcción, lo cual no es claro ni conciso frente a este campo que debe diligenciarse.

   TCI informó. Se desconoce en concreto que información debe diligenciarse en el ítem “Frente del Inmueble”, ya que se están realizando las gestiones con SIGA-CISA. Sin embargo, se entiende que en este campo deben ir los metros del frente del inmueble, lo cual no es posible de tomar y no se considera necesario, toda vez que en las Columnas de “Área de Terreno” y “Área de Construcción” se está diligenciando la información sobre las áreas que componen los activos.

   FNA. lo informado por TCI no sustenta la solicitud, ya que esta informacion corresponde a un reporte que se debe hacer ante el SIGA y por tanto no cabe la consideración de no necesidad de realizar el diligenciamiento. TCI debe realizar las indagaciones ante esta entidad para que se pueda atender debidamente antes de la fecha del reporte del 2025. Se solicita a TCI los resultados de investigación en el informe del mes de marzo.

6. En el informe del mes de enero, TCI notificó que para el informe del mes de marzo se espera entregar el 100% de la base de impuesto predial validada y las gestiones correspondientes para la obtención completa de la información del reporte de la base SIGA-CISA, lo cual se espera que sea atendido oportunamente para cada municipio según plazos totales y con descuentos.

   TCI informó. Así es, es importante aclarar que para los casos con vencimientos en Marzo que no ha sido posible la obtención de las facturas, por temas de Portales Tributarios o no se cuenta con la respuesta de la S.H. se ha remitido poder al locatario para que pueda realizar los trámites correspondientes ante la S.H.

   FNA. frente a lo mencionado, se deberá dar claridad por TCI cuales son los casos que se cobijan con esta condición. Los demás, deben estar debidamente validados en el informe de marzo.

7. De la revisión aleatoria correspondiente a 372 casos, se observa.

111 casos con soportes válidos

NMI					
060-310103	001-1455969	307-95603	176-223874	041-171189	041-171272
060-320390	001-1368114	307-105189	176-223874	041-171288	041-170423
060-329579	001-1299763	50C-2060695	370-1104055	041-170779	041-171359
060-256615	001-1396576	50C-2060650	370-1091362	041-171119	041-169590
060-98691	001-1248823	01N-5514596	370-1091362	041-169730	041-171039
060-241400	01N-399539	001-1474753	370-1091362	041-170961	041-171204
060-233344	040-642015	001-1474753	060-335199	041-170497	041-177265
156-119694	040-642015	50C-2137002	060-335049	041-171354	041-177204
157-107714	370-988199	50C-2175245	060-367440	041-171187	041-178288
157-124858	370-981670	176-217897	060-367440	041-171179	041-170473
50N-20902193	370-988280	176-224714	060-367440	041-171345	041-178280
001-619470	370-988280	176-224714	50N-20932042	041-171120	041-170532
001-667758	370-988286	176-224714	50N-20932073	041-170962	070-252330
001-1332810	370-988278	176-223820	50N-20932056	041-170972	070-252291
01N-348265	370-988278	176-223820	350-293372	041-170826	230-244882
01N-5046946	370-1094621	176-223944	350-293372	041-171257	230-244882
001-1007388	50N-20923142	176-223944	370-1092809	041-170968	
001-1380916	50N-20900242	176-223920	041-171186	041-170770	
001-1457063	156-141767	176-223920	041-171172	041-171365	

134 casos no válidos sin soportes válidos

NMI					
166-90015	01N-5430214	314-76728	051-225341	051-225301	051-225382
300-377925	01N-5402977	314-78961	051-225717	051-225291	051-225285
300-418078	01N-5402977	314-78868	051-225211	051-225245	051-225326
300-367739	01N-5402369	307-116817	051-225344	051-225592	051-225380
001-986804	01N-5454511	020-231022	051-225180	051-225310	051-225270
001-1456116	01N-5436937	020-231022	051-225361	051-225413	051-225371
001-1447797	01N-5443415	001-1472215	051-225408	051-225289	051-225262
120-1620	01N-5441134	001-1472215	051-225642	051-225282	051-225295
120-236255	01N-5440995	001-1472215	051-225401	051-225276	051-225286
017-58344	01N-5402215	001-1465829	051-225226	051-225273	051-225527
008-75986	01N-5402215	001-1465829	051-225668	051-225322	051-225347
008-76097	01N-5453566	051-195858	051-225715	051-225300	051-225271
01N-5365594	01N-5459757	051-225316	051-225228	051-225400	051-225574
01N-5460970	01N-5467851	051-225505	051-225672	051-225267	50C-231175
01N-5414692	01N-5467900	051-225649	051-225471	051-225222	120-229692
01N-5430428	01N-5459809	051-225542	051-225218	051-225257	120-248139

01N-5467900	01N-5429166	051-225572	051-225230	051-225325	040-640775
01N-5460806	300-403704	051-225571	051-225349	051-225311	051-225339
01N-5460970	001-1466144	051-225188	051-225204	051-225258	051-225550
01N-5402369	290-240560	051-225647	051-225249	051-225549	
01N-5430353	314-73228	051-225231	051-225253	051-225304	
01N-5430428	314-69383	051-225194	051-225259	051-225246	
01N-5430199	314-76634	051-225585	051-225321	051-225328	

127 casos donde no se encuentran los soportes o archivo

NMI					
50N-20467813	50C-496099	50N-20803274	50N-20124762	50N-20210108	50N-887310
50N-20762747	50N-20736953	50N-20551049	50C-2036815	50C-1294748	50N-20057308
50C-1583614	50C-1756357	50C-1944525	50C-1987617	50N-20670459	50C-1764306
50S-94088	50N-20778350	50C-208630	50C-321205	50S-822880	50S-40108210
50S-40661295	50N-20027994	50C-2023622	50C-1724166	50C-2032521	50N-20796548
50C-1276478	50C-1985862	50C-2031569	50C-1659925	50C-888373	50N-20773036
50N-20768792	50N-20803249	50S-904588	50N-20840049	50N-20796034	50C-44044
50C-1691659	50C-2023589	50S-229689	50C-2022396	50N-911608	50C-2041657
50C-1344374	50C-81114	50C-2030830	50C-344616	50N-20569044	50N-20660151
50N-20576495	50C-1197042	50S-967832	50N-20468853	50C-1936744	50N-20744533
50N-20414305	50N-20785998	50C-1817387	50N-20820328	50N-20838117	50C-2188933
50N-20676248	50N-20802777	50N-20696823	50N-20443934	50N-20817959	50C-2188933
50N-20512542	50C-1998712	50N-20820814	50N-20734480	50N-20796610	50C-2188893
50C-155155	50C-2022387	50C-2028634	50C-2023256	50N-20785952	50C-2188893
50N-20817689	50S-40205063	50C-2022395	50C-177340	50N-737208	50N-20915749
50N-20811391	50N-20746017	50N-20223193	50C-1927121	50N-20793520	50N-20915749
50C-1974271	50N-20551164	50C-1258249	50N-20831214	50C-2041744	50N-20915749
50N-20038588	50C-442262	50N-20783093	50N-20130634	50S-11819	
50C-2018304	50N-20229759	50N-20826374	50N-20832678	50N-20462711	
50N-20435989	50C-2023251	50C-2033769	50C-2038510	50C-1969992	
50C-1724440	50N-20805281	50C-1187825	50N-20734538	50N-20391002	
50C-1457593	50C-549390	50N-20761627	50N-20832619	50C-267107	

FNA Realizada la verificación de la informacion en sinergia con el contratista se observan solo 3 casos de los cuales no se encuentran los soportes de la informacion referenciada.

001-1466144, 307-116817 y 50C-2188933.

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere corrección y actualización de la información que corresponda. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no

únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se identifican como debidamente validados o con gestión 369 casos de la muestra total de 372 casos, equivalentes al 99.19% de la muestra a corte febrero de 2025.

Afectación ANS. No. (Desde el 1% y hasta el 4% de los inmuebles NO inventariados)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados. Se recuerda que TCI debe garantizar la validación de cada inmueble reportado, sustentando la validez de la información reportada, dado los aspectos de riesgo que puede conllevar a una inadecuada verificación de la información.

2. Analizar profesionalmente los certificados de la ventanilla Única de Registro (VUR).

Se seleccionan de acuerdo con los criterios establecidos para realizar la verificación de cualquier tipo de gravamen que recaiga sobre los inmuebles leasing. Sin embargo, se precisa que TCI será responsable del reporte de cualquier tipo de medida cautelar, independientemente que el inmueble no este seleccionado dentro de la muestra sujeta de análisis. A corte del presente informe, TCI informó que realizó la revisión de 452 VUR´s.

1. De los 452 casos se informa que existen 441 inmuebles libres, ninguno con embargo y 15 en seguimiento.

   De los 15 casos identificados como en seguimiento, se solicita confirmar si corresponden a los que se encontraban en seguimiento por el contratista saliente.

   TCI informó. Sí, sin embargo, solo se pusieron los casos que para el mes de febrero continuaban con trámites en curso, los demás ya no contaban con la anotación y se evidenciaba la actualización en el VUR. Se ajusta el recuadro con el fin de que el FNA pueda identificar los casos que se encuentran aún en seguimiento reportados por el proveedor anterior.

   FNA. TCI brindó la informacion pertinente, sin embargo, se solicita mantener al día esta información y realizar el seguimiento pertinente hasta la subsanación.

2. Con relación a los inmuebles identificados con propiedad del tercero, el Fondo realizará internamente las gestiones pertinentes para su subsanación. No obstante, se debe realizar el seguimiento pertinente.

   TCI informó. Para el mes de marzo se relacionarán los avances correspondientes a la propiedad de un tercero de acuerdo con la información remitida por el área encargada del FNA.

   FNA. Brindó la claridad correspondiente.

   Todas las revisiones realizadas atienden lo solicitado por el Fondo.

Analizar profesionalmente los certificados de la Ventanilla Única de Registro – VUR				
Validaciones solicitadas	Validaciones realizadas	% de Ejecución Requerida	% de Ejecución realizada	Afectación de ANS
452	452	100.00%	100.00%	NO

Resultado. Se presenta una adecuada gestión de seguimiento y análisis de los VURs consultados en el periodo.

Afectación ANS. NO. (Desde el 2% de casos no analizados, no identificados o no reportados oportunamente)

Nota. Es importante acotar que TCI debe realizar el reporte oportuno de los casos que no figuren como propiedad del Fondo Nacional del Ahorro S.A. o que tengan gravámenes que afecten la propiedad del bien.

3. Validar y actualizar el estado del impuesto predial y valorización

3.1 IMPUESTO PREDIAL.

El seguimiento de avance de gestión actualmente asocia 10,619 inmuebles administrados por este servicio a nivel nacional dentro del informe. Dado que se excluyen inmuebles que presentaron transferencia o restitución, y adicionalmente se entregaron nuevos inmuebles para administrar donde se incluyen datos de cesiones.

Para el informe presente TCI debe tener actualizado el 70% del inventario de los inmuebles entregados a corte 16 de diciembre de 2024 que corresponden a 10,425, teniendo en cuenta que se deben excluir restituciones o transferencias que se realizaron en el periodo. Adicionalmente el 13 de enero fueron entregados 194 inmuebles que corresponden a nuevos desembolsos, los cuales se revisaran por parte de TCI en su totalidad en el periodo del mes de marzo.

Validar y actualizar el estado del impuesto predial					
Inmuebles Administrados	No. de validaciones de predial requeridas en el periodo	% de validaciones de predial requeridas en el periodo	% de validaciones de predial realizadas en el periodo	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
10,425	7,297	70%	100%	100%	No

Nota: Base acumulada a corte 16 de diciembre de 2024

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base de datos Informe Impuestos dentro del periodo.

Dentro del periodo sujeto de evaluación, TCI debe realizar la elaboración del inventario de inmuebles sujetos a impuesto predial del 70% de los inmuebles leasing habitacional de las bases a corte diciembre de 2024, que corresponden a 7,297 inmuebles sin incluir nuevos desembolsos, los cuales se validaran en el mes de marzo.

Revisando el resultado de la gestión realizada y la base actualizada, en el presente periodo se observa:

1. Se relacionan 10,619 inmuebles. Dado lo anterior se relacionan 4,523 inmuebles

validados y 6,096 en proceso de validación. De los casos validados se encuentran 4,517 al día y 6 en mora, lo cual supera el porcentaje establecido. De todos estos casos se debe contar con los soportes correspondientes de estado o de gestión, referida dentro del informe.

TCI informó. Se evidencia que en el informe de gestión se encuentra el recuadro con la información de la gestión relacionada con los activos en estado “En Mora”.

FNA. TCI brindó la informacion correspondiente, no obstante, se observa una diferencia de un caso entre la base y el informe. Se solicita a TCI prestar atención en la uniformidad de los datos presentados.

2. Se observan casos que difieren de lo relacionado frente a periodicidad y periodo. Se observan por ejemplo casos de periodicidad anual marcados con periodo 2024-4, lo cual no correspondería.

   TCI informó. Se realiza el ajuste correspondiente en el reporte.

   FNA. TCI realizó el ajuste correspondiente.

3. TCI menciona dentro del informe que remitió poderes a los locatarios para 3 escenarios diferentes, los cuales no se pueden distinguir dentro de la base para su correspondiente seguimiento. Se solicita a TCI realizar la identificación de cada caso dentro del mismo informe o dentro de la base.

   TCI informó. Se realiza el ajuste correspondiente en el reporte con la aclaración de la causal de la emisión del Poder remitido al locatario.

   FNA. TCI realizó el ajuste correspondiente.

4. Para el mes febrero se espera el reporte de gestión de titularidad basado en los resultados de validación y gestión previamente adelantada por el contratista saliente, así como el reporte de gestión de individualización de los casos en mayor extensión.

   En el mes de enero TCI notificó que en la base de gestión de trámites del informe de febrero, se encontraran las radicaciones realizadas ante las entidades en base a los municipios validados, lo cual se solicita verificar y confirmar.

   TCI informó. A la fecha no se ha realizado gestión de individualización de los activos en M.E. toda vez que no se cuenta con el acceso a la plataforma del FNA ni a los soportes de validación del anterior proveedor para dar un seguimiento. Se solicitó al FNA las escrituras para proceder con las radicaciones pertinentes.

   FNA. En el informe del mes de marzo TCI debe presentar la gestión correspondiente, contando con el acceso a las escrituras públicas.

   TCI informó. En cuanto a la titularidad, en la base de gestión de trámites se encuentra relacionada la trazabilidad y los municipios a los cuales se les ha radicado la solicitud del cambio de propietario.

   FNA. TCI realizó el ajuste correspondiente.

5. Dentro de la base en los casos que se relacionan ya validados para el periodo 4,523 inmuebles, se observan 71 inmuebles sin cedula catastral, un inmueble sin CHIP de Bogota y 7 inmuebles sin identificar si se encuentran o no en mayor extensión.

TCI informó. Los 71 casos sin cédula catastral corresponden a activos ubicados en la ciudad de Bogotá y Medellín, para estos casos, la facturación no tiene registrada la información de la cédula catastral, por lo que no se cuenta con dicha información. Sin embargo, en paralelo al servicio de Inventario, está solicitud ya se radicó ante el IGAC para su respectiva actualización.

El caso sin CHIP, se realiza el ajuste en la base, y se ajusta la información del recuadro resumen en informe de gestión mensual.

Se realiza el ajuste en la base de los 7 casos reportados sin tipología de Mayor Extensión que ya se encontraban validados.

FNA. TCI realizó las claridades correspondientes.

6. Se solicita a TCI atender con prioridad los casos que se encontraban identificados como en mora de años gravables anteriores por el proveedor saliente y su correspondiente cierre o que se encuentran vencidos con plazos máximos ya superados dentro del 2024. El contratista anterior realizó gestión frente a las entidades, sin embargo, deben atenderse y gestionarse desde esta nueva administración con la priorización que se requiere, considerando las fechas de pago establecidas. TCI informó en el informe del mes de enero que de acuerdo con el plan de trabajo, se espera que para el mes de marzo ya estén subsanados estos casos en su totalidad.

   TCI informó. En el mes de marzo se espera obtener la facturación de la totalidad de los casos que se reportaron con moras por parte del proveedor anterior, realizar la gestión de pago con los locatarios y posteriormente el pago.

   FNA. TCI realizó la claridad correspondiente.

7. Dentro del informe se relaciona el seguimiento o consulta de casos que se reportan en el Boletín de Deudores del Estado – BDME, sin embargo, no se relaciona fecha de validación ni los valores o detalles asociados a la consulta, los cuales deben reportarse.

   TCI informó. Se aclara al FNA que dicho reporte no genera valores ni detalles sobre la causal del reporte, por esta razón se radica ante las entidades la solicitud de aclaración sobre los rubros adeudados. Adicionalmente, en el informe de gestión se aclara que dicha consulta se realiza cada quince (15) días, se ajusta el informe registrando la última fecha de consulta para el mes de febrero.

   Es importante mencionar que en los soportes remitidos al FNA se encuentran las fechas y documentos soporte de la revisión del reporte.

   FNA. TCI complementó con la fecha de consulta realizada. Se deben realizar las gestiones pertinentes hasta la claridad y subsanación de cada caso.

8. En el informe del mes de enero TCI informó asociar y realizar gestión y seguimiento de todos los casos que tienen o han tenido medidas cautelares o embargos sin cerrar en contra del Fondo, hasta su subsanación, lo cual no se observa en el capítulo.

   TCI informó. Se realiza la aclaración en el informe de supervisión.

FNA. No es clara la justificación dada por TCI frente al reporte y desglose de estos casos dentro del cuerpo del informe. Se recuerda a TCI que debe realizar el seguimiento pertinente de cada caso hasta su subsanación y dentro del informe debe presentar un reporte gerencial del estado de cada uno. Este debe relacionarse en el informe del mes de marzo y en adelante sin falta.

9. Consideraciones generales.

   a. Para los 20 inmuebles que se encuentran ubicados en Bucaramanga, se solicitó a TCI realizar seguimiento y mostrar el avance de esta gestión en el informe de gestión de febrero, sobre lo cual informó en el reporte de enero que la fecha solo está pendiente de subsanar dos (2) casos, ya que está pendiente la autorización de la Gerencia encargada del FNA, los demás casos fueron pagados por TCI o por el Locatario.

      TCI realizó la subsanación correspondiente.

   b. Para los inmuebles que se encuentran en mayor extensión se solicita realizar un cuadro con el detalle de la gestión que se realiza para cada caso, también se solicita que el recuadro tenga los gestores catastrales de cada inmueble, se debe llevar una columna de observaciones para cada caso con el fin de realizar un seguimiento detallado y que no se pierda la trazabilidad realizada para cada contrato.

      TCI informó en el mes de enero. que a la fecha, no se ha realizado ninguna gestión con estos casos, debido a que no poseemos acceso a la información del cual extraer los datos de las Constructoras y de esta manera solicitar las resoluciones de desenglobe para radicar ante el IGAC. Esta labor se iniciará una vez tengamos los accesos.

      FNA. Se revisará en el informe de marzo una vez se cuente con los soportes correspondientes.

   c. Actualmente se encuentran embargos por 5 Municipios, los cuales se relacionaron en el acta de entrega, se solicita al contratista dar prioridad a estas gestiones con el fin de subsanar en el menor tiempo posible la devolución de los recursos que a la fecha presentan una medida.

      TCI informó en el mes de enero. Esta gestión ya está en ejecución, se reportarán los avances en el mes de febrero, lo cual no se observa en el informe.

      FNA. TCI asocia soportes de gestión adelantadas, sin embargo se solicita nuevamente que dentro del informe de gestión se debe relacionar el resumen de los tramites adelantados, con fechas y demás datos relevantes en todos los informes de gestión.

   d. Para el informe de febrero, se solicitó a TCI empezar a describir la gestión realizada para los casos mencionados en el Acta de entrega y su avance, sobre lo cual TCI no da ninguna información.

      TCI informó. Para todos los casos que se encuentran registrados en el acta de entrega, a la fecha se encuentran con segundo derecho de petición ante las secretarías de Hacienda, se espera que durante el mes de Marzo se

logren subsanar los casos con los que se cuenta con facturación y/o demostrar la gestión que se ha realizado para los que no se logren subsanar.

FNA. Para cada caso se debe realizar la descripción puntual y listarse en el cuerpo del informe.

e. Dentro de la Columna Novedades, solamente deben estar las tipificaciones (En proceso de transferencia, en proceso de restitución Voluntaria, en proceso de Restitución por sentencia e Insolvencia) las novedades que requieren actualización de datos como las cesiones, inclusiones o Exclusiones, solo deben ser actualizados cuando se reporten, pero estos no deben estar tipificados dentro de la columna Novedad de Contrato.

TCI informó. Se ajusta la base de acuerdo con la observación.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

f. Para los Municipios de Envigado, Sabana de Torres, Turbaco, Yumbo, Espinal, su fecha máxima de pago es el 31 de marzo del 2024, por tal razón es de suma importancia de realicen las gestiones pertinentes para la consecución de estados, se solicita al proveedor para la presentación del informe de marzo se informe las medidas a tomar y la validación de los casos.

g. Para el Municipio de Girón el cual es Semestral. se evidencia solo una fecha para el plazo mínimo y el plazo máximo cuentan con la misma fecha.

TCI informó. Se realiza el ajuste en la base y se carga el nuevo Banner que tiene la página de Girón. Se aclara al FNA que no se cuenta con la Resolución y/o Decreto del Calendario Tributario del 2025, la información se está actualizando con los Banner de la página, por esta razón para los dos plazos, la fecha es la misma.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

h. Con respecto a las dos moras que presentan los contratos con novedad insolvencia, se informa que se dio VB a TCI para pago el 13 de marzo del 2025.

i. Para el reporte del BDME, se solicita a partir de la fecha, dentro de las especificaciones de la gestión realizada para los municipios que se encuentran reportados, mencionar el estado de impuestos para ese municipio en específico, si bien es cierto el reporte de estos casos es mes vencido, es necesario se cuente con el panorama de validación de impuestos para argumentar más los DP que se interpongan ante las entidades.

j. Para los casos que presenten inconsistencias con la titularidad, se solicita al proveedor, realizar solamente un DP y posterior Tutela, esto con el fin de avanzar con la actualización y la acumulación de tramites que se realizan para los servicios de Impuestos, valorización y Calendarización. Solamente aplica para casos de Titularidad e individualización.

TCI informó. Se aclara que para la fecha de recepción de estas observaciones ya se había radicado un segundo derecho de petición para los casos de Titularidad. Se tendrá en cuenta esta instrucción para las nuevas radicaciones que se realicen.

FNA. Para los casos nuevos, debe seguirse la instrucción brindada.

k. Se solicita a TCI dentro de la base de seguimiento que reportara a partir del mes de marzo para la gestión de individualización de las constructoras, empezar con la fecha de desembolsos más vigentes e ir avanzando hasta llegar a los primeros desembolsos.

l. Dentro de la base de gestión de la individualización, se solicita realizar una columna con los datos de la constructora como teléfono y otra con el correo electrónico.

m. Los inmuebles y la tipología coinciden con la información reportada en el informe del SIGA.

10. Resultado de la validación aleatoria por muestra para 385 casos del impuesto predial se observan los siguientes resultados.

    115 casos con soportes válidos.

Matricula Inmobiliaria					
300-405263	319-66357	296-73687	070-226339	070-227707	070-234249
300-424639	319-74681	296-70808	070-209975	070-93734	070-226506
300-424782	319-74686	296-73590	070-209980	070-206053	070-226539
300-405193	319-74859	025-31418	070-225242	070-227689	070-228877
378-207492	319-66786	070-232840	070-218020	070-227595	070-228792
378-207587	319-74534	070-215054	070-218025	070-227743	070-228802
378-207306	319-75963	070-215150	070-217235	070-220178	070-228839
378-204960	319-71220	070-226455	070-217247	070-220431	070-107162
378-219776	319-74860	070-222750	070-226668	070-206047	070-240250
378-220778	319-77617	070-222870	070-227611	070-206108	070-221507
378-223444	296-67867	070-225241	070-227712	070-228772	070-221843
378-231089	296-67891	070-220298	070-216092	070-232174	070-160112
020-192865	296-67883	070-220025	070-216215	070-223076	070-160201
020-188019	296-68129	070-220203	070-210007	070-223162	070-142542
020-192463	296-71464	070-220452	070-149375	070-223256	070-252330
020-189191	296-67912	070-219938	070-229370	070-228767	

143-51484	296-65551	070-220389	070-228999	070-229143
280-190969	296-69821	070-209724	070-205579	070-230616
074-107450	296-73581	070-226084	070-203447	070-230630
074-101622	296-73599	070-226183	070-227627	070-230675

70 casos no válidos sin soporte observable

Matricula Inmobiliaria					
300-405239	300-407467	373-120746	300-427946	350-255056	190-175715
300-424736	300-410526	060-315312	300-431638	350-255053	190-174784
300-432225	300-410627	060-347763	300-432526	350-254877	357-57777
300-421105	300-386865	50N-20903108	300-434869	350-265946	357-57780
300-418599	300-405240	260-320697	350-241060	350-293372	357-57691
300-407233	300-425419	074-97117	350-241071	350-293157	357-66971
300-407440	300-419909	156-142498	350-238491	350-242975	210-65799
300-405201	300-435839	300-402904	350-254889	350-242752	210-65805
300-426389	300-419771	300-404643	350-254992	120-226199	210-68827
300-425822	300-364349	300-414714	350-254951	120-226323	210-68832
300-407120	300-244730	300-421131	350-254975	017-58344	
300-407156	373-120742	300-424340	350-254882	190-170862	

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

199 casos sin soporte válido

Matricula Inmobiliaria					
280-216537	060-256615	50C-2027694	001-1317127	200-262950	190-172928
280-216668	060-256660	50C-2055681	001-1240553	200-262984	100-219731
280-227139	001-1261664	312-27361	001-1317008	200-263239	100-219742
50S-40715826	156-142500	001-1246196	001-1295743	200-218673	230-214019
50S-94088	156-142541	001-1246245	001-1323009	200-218643	342-32109
50S-40709427	156-142526	001-1260446	001-1337885	200-218664	319-58147
50N-20758307	156-144638	001-1274995	001-1338039	120-229692	018-166856
50S-40742151	156-139012	001-1300609	01N-5368231	120-240264	018-165031
50S-40739216	156-135145	001-1311712	01N-5465251	120-249690	018-156283
50S-40730648	420-71376	001-1300642	001-1323020	120-230822	018-164721
50N-20223193	420-71446	001-1300834	001-1337980	120-249617	020-218030
50S-40695345	420-71453	001-1246324	001-1316908	120-156824	020-231022

50C-1977122	420-71440	001-1264440	001-1317134	120-230754	020-230841
50C-1977132	420-71439	01N-5458598	001-1300759	230-195309	020-218936
50C-177340	50C-1875490	01N-5437803	001-1300792	230-211050	020-218653
50N-20124631	50C-1875713	001-667758	001-1245989	230-211182	020-218700
50S-822880	50C-1910268	001-1323087	001-1246044	210-66206	020-228082
50C-1937805	50C-2023875	001-1323251	001-1323116	236-72133	020-227895
176-149277	50C-2024056	001-1323352	001-1337935	340-132565	020-228006
378-207517	50C-1980192	01N-5370575	001-1338050	340-132336	020-190906
060-306136	50C-1881817	001-1300691	001-65949	340-132420	020-99536
060-315542	307-100180	001-1300780	001-361175	340-132427	020-99186
060-306046	307-97598	001-1300718	001-361170	340-125921	020-99915
060-306116	307-97716	01N-5441805	01N-5086749	340-71347	020-95116
060-315268	307-100794	01N-5395886	001-1240431	340-126617	020-95240
060-319369	307-100533	01N-5396049	001-1396576	340-131108	020-95286
060-323798	307-95608	01N-5396371	001-1396511	070-229412	020-94641
060-320068	307-96134	001-1323003	001-1396544	070-219969	020-94832
060-251535	307-95464	001-1323267	50C-1941877	070-205513	020-96695
060-319392	307-95824	001-1323319	50C-2025024	070-205589	
060-320051	50C-1952382	001-5460398	50C-2062259	070-231279	
060-325657	50C-1952487	001-5460449	50C-2032278	070-227676	
060-329696	50C-2017424	01N-5454815	50C-2004464	070-228768	
060-321318	50C-2017313	001-1316888	200-229974	070-234212	

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere corrección y actualización de la información que corresponda. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se identifican como debidamente validados o con gestión 385 casos de la muestra total de 385 casos, equivalentes al 100% de la muestra a corte febrero de 2025.

Afectación ANS. No (Desde el 5% de inmuebles no validados)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuada administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados. Se recuerda que TCI debe garantizar la validación de cada inmueble reportado sustentando la validez de la información reportada, dado los aspectos de riesgo que puede conllevar a una inadecuada verificación de la información.

Nota. TCI debe realizar todas las correcciones necesarias reportadas y demás que correspondan para el próximo informe

3.2 VALORIZACION.

El seguimiento de avance de gestión actualmente se menciona que involucra 8,299 activos que pueden ser afectados por concepto de valorización. (Casas o apartamentos)

Para el presente informe TCI debe realizar la validación del inventario de los inmuebles leasing habitacional en atención a lo dispuesto en el contrato FNA-150-2024, sus anexos y dar cumplimiento a los Acuerdos de Niveles de Servicios suscritos.

Para el informe presente TCI debe tener actualizado el 70% del inventario de los inmuebles entregados a corte 16 de diciembre de 2024 sin incluir nuevos desembolsos, los cuales se deben entregar a corte del mes de marzo.

Validar y actualizar el estado de valorización					
Contratos Administrados	No. de validación requerida en el periodo	% de validación requerida en el periodo	% de validación realizada en el periodo	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
8,196	5,737	70%	70%	100%	No

Nota: Base acumulada a corte 16 de diciembre de 2024

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base de datos Informe Valorización dentro del periodo:

Revisando el resultado de la gestión realizada en el periodo sujeto de supervisión, se observa:

1. En el informe se mencionan 8,299 casos que pueden ser sujetos de valorización. Para el presente informe, solo se tienen en cuenta 8,196, que corresponden al inventario a corte 16 de diciembre, aunque TCI menciona gestión y validación para los 8,299 casos.

   De los casos correspondientes al periodo se asocian 2,519 al día, 2,934 no sujetos de cobro y 2,846 en proceso de validación.

   TCI informó. Se aclara al FNA que en el caso de valorización se radicaron los derechos de petición con la información de las matrículas inmobiliarias.

   FNA. TCI realizó complementación de informacion.

2. Dentro del informe, TCI menciona nuevamente periodicidades para este gravamen, lo cual se solicita sustentar, ya que no se tiene conocimiento de lo mismo.

   TCI informó. La aclaración de las periodicidades se encuentra aclarada en la primera observación del informe de gestión mensual para el ítem de valorización.

   FNA. Se solicita a TCI tener en cuenta que no todas estas contribuciones proceden de igual forma, por lo tanto, el debido y oportuno seguimiento debe asegurarse.

   Para tal fin se solicita a TCI relacionar los municipios que si asocian el gravamen de valorización con el pago del predial e informe la gestión particular a realizar con los municipios que no presentan este comportamiento.

3. Para los casos con gravamen de valorización del municipio de Cúcuta, se debe realizar seguimiento y reporte periódico, ya que este gravamen se encuentra vigente

en los certificados de tradición y libertad. Se debe presentar el correspondiente seguimiento, de acuerdo con el último reporte realizado por el contratista saliente, tal como se solicitó en el informe de supervisión de enero.

TCI informó que actualmente los activos ubicados en el Municipio de Cúcuta presentan cobro por concepto de valorización. Se solicita al FNA la relación de los predios que presentan el gravamen de afectación reportados en el VUR, con el fin de identificarlos y gestionarlos con SNR para la actualización del gravamen.

FNA. TCI debe atender oportunamente las solicitudes realizadas por el Fondo, ya que la solicitud de los VURs que tienen gravamen debió realizarse durante el mes de febrero y no posteriormente. Esto podría generar seguimientos tardíos que pueden afectar al Fondo, en caso de no estar correctamente controlados los riesgos. (caso que no es este en particular).

4. Dentro de la base se observan 76 inmuebles sin cedula catastral y un caso al día sin vigencia 2025.

   TCI informó. Las cédulas catastrales se diligencian en base a la información de Impuesto Predial, sin embargo, en el caso de valorización, las respuestas que se obtienen son generales por municipio o en su defecto con la información de la matrícula inmobiliaria o la ubicación del activo. Por esta razón, se evidencian casos validados con el campo de cedula catastral vacío. Estos casos se actualizarán con la información del impuesto predial.

   FNA. TCI realizó la claridad correspondiente, no obstante, debe gestionar oportunamente la completitud de esta informacion.

5. En el informe del mes de enero se solicitó a TCI en el informe de febrero se presente al detalle la gestión de los casos entregados en el acta de entrega con el fin de que se subsanen las moras para los 6 inmuebles, sobre lo cual se informó en el mes de enero se radicó el derecho de petición solicitando la información sobre el estado de los activos para la totalidad de la base y, en el transcurso del mes de Febrero se están realizando las gestiones pertinentes para la obtención de la información, sobre lo cual no se realizó ninguna acotación en el presente.

   TCI informó. Para el municipio de Cúcuta se radico el primer derecho de petición el 22 de enero de 2025, el segundo derecho de petición se radico el 18 de febrero de 2025 y finalmente, se radico la tutela en 25 de marzo. En respuesta a dicha tutela se evidencian nueve (9) activos a los cuales les aplica contribución por valorización y se encuentran en mora, los cuales fueron solicitados nuevamente, ya que los remitieron con fecha de pago el mismo día y se requiere realizar la gestión de pago con el locatario.

   FNA. Frente a los casos del municipio en mora, se deben ultimar las gestiones para su subsanación. Con relación a todos los inmuebles susceptibles, se debe realizar el seguimiento correspondiente por TCI.

6. Se solicita en el informe de gestión de marzo haber realizado la solicitud de estado del 100 % de los inmuebles por cobro o no cobro de Valorización.

   TCI informó. A la fecha ya se cuenta con el 100% de la base gestionada.

   FNA. De acuerdo con lo relacionado en la base de gestión del servicio, se observa que lo acotado por TCI se encuentra acorde, no obstante, esta condición se verifica

con la muestra aleatoria de gestión de validación de soportes, que confirma lo mencionado.

7. Dado que la valorización no cuenta como tal con un calendario tributario, se pueden presentar inmuebles con vigencia 2024 al día, sin embargo, estos deben se actualizados en el menor tiempo posible a la vigencia actual. Solamente hasta el 30 de abril del 2025 se pueden presentar estos casos, después de la fecha el estado de estos inmuebles debe cambiar a proceso de Validación.

   TCI informó. Se realizará seguimiento al único caso que a la fecha se le ha notificado factura.

   FNA. TCI brindó claridad correspondiente

8. La hoja de tramites de gestión no tiene actualizado el valor total de los inmuebles por Departamento, ya que se reportan 8.299 inmueble en la base de valorización, sin embargo, se citar 8.314 inmuebles en la hoja de gestión.

   TCI informó. Se realiza el ajuste en la base.

   FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

9. Para el contrato No. 201907984-1 se realizó la notificación de factura por concepto de valorización. Los Municipios que sean sujetos de cobro y se les notifique la facturación, el detalle debe informarse en el informe de PDF.

   TCI informó. Se realiza la aclaración en el informe de gestión mensual.

   FNA. Se solicita a TCI mejor precisión y completitud en la información brindada, ya que no asocia fechas, plazos, montos o demás condiciones que se relacionan con el caso en cuestión.

10. Al realizar validación aleatoria por muestra finita para 372 casos, se presentan los siguientes resultados:

    La totalidad de los 372 casos revisados se encuentran válidos.

Matricula Inmobiliaria					
196-67391	290-217957	230-202706	260-330695	230-147527	230-159383
166-90015	290-209559	230-202701	260-333017	230-214007	230-215986
420-108944	290-216805	230-202698	260-333028	230-215991	230-214018
420-108942	290-213575	230-211035	260-346053	230-215943	230-215614
420-71375	290-213553	230-197492	037-62219	230-216217	230-219865
420-71370	290-216126	230-195673	037-62302	230-215948	230-216049
420-71376	290-213608	230-211080	037-62218	230-215805	230-215841
420-71369	290-216799	230-220439	037-62294	230-216030	230-216382
420-71374	290-216797	230-220412	370-1000063	230-205662	230-217709
420-71257	290-216809	230-220425	370-991716	230-215815	230-217438
420-71256	290-213588	230-220424	370-1011312	230-215911	230-216149

420-71261	290-222076	230-211050	033-17477	230-215840	230-217565
420-71448	290-217377	210-66206	410-81735	230-215868	230-167971
420-71446	290-222071	210-65799	060-312522	230-212198	230-216141
420-71254	290-222079	210-61912	060-310565	230-182598	230-216396
420-71447	290-216285	210-68827	060-322713	230-182613	230-217958
420-71262	290-208703	210-72182	060-322018	230-214238	230-217313
420-119682	290-221305	045-70617	060-322088	230-182646	230-188677
420-119684	290-169352	045-71426	060-322082	230-216123	230-189295
420-71453	290-225314	045-74666	060-322126	230-216153	230-215829
420-71454	290-225166	319-71279	060-316737	230-215790	230-217618
420-119696	290-240560	319-74534	060-322647	230-216112	230-215968
420-71440	290-154817	319-66357	060-322621	230-216122	230-220127
420-71439	290-168728	319-71301	060-309301	230-217614	230-217660
420-71452	373-122580	319-74521	060-322712	230-217414	230-217657
020-200110	340-132565	319-73582	172-89408	230-217659	230-217331
212-56633	340-132336	319-74859	230-188575	230-217668	230-215619
212-56641	340-132420	319-75688	230-168315	230-217193	230-168207
212-56640	340-132427	319-75963	230-168308	230-217194	230-217502
212-58257	340-125921	319-74860	230-189233	230-217134	230-206848
212-45876	340-132376	319-74686	230-167958	230-217376	230-186147
212-45871	340-71347	319-77617	230-167922	230-217377	230-216325
212-56630	340-126617	319-66786	230-168112	230-217729	230-150890
100-217445	070-224488	319-60214	230-182654	230-217715	230-214013
100-217478	384-148711	095-150608	230-188915	230-217596	230-215604
100-203420	272-53575	095-151971	230-200784	230-217719	230-215641
100-220570	272-53567	095-153283	230-186217	230-217682	230-217807
100-224305	272-22998	095-153285	230-188917	230-217623	230-215596
100-224339	240-323653	095-154466	230-211443	230-217663	230-213073
100-223983	240-261041	095-156528	230-200901	230-202617	230-206852
100-208377	240-281026	50N-20770931	230-197577	230-217683	230-187618
100-203761	240-273231	50N-20842927	230-211630	230-212202	230-220163
100-226038	240-269482	50N-20823866	230-203533	230-215830	230-186080
100-216851	240-269337	50N-20823919	230-188741	230-217308	230-219855
100-226090	240-282656	50N-20823946	230-203743	230-216106	230-206912
100-228096	240-311204	50N-20770156	230-211331	230-216103	230-220755
100-224332	240-310450	50N-20900971	230-185765	230-216447	230-188325
100-246601	240-314138	50N-20895742	230-215373	230-150935	230-214997
100-246661	240-220478	010-19246	230-182629	230-215978	230-150894
100-229365	240-309194	010-19190	230-182627	230-213007	230-150908
100-203633	240-210480	010-19248	230-214008	230-180921	230-220316
100-247282	240-234529	010-19152	230-212196	230-180930	230-220311

100-253603	240-275439	010-19207	230-213038	230-214019	230-188539
100-255011	240-295552	260-313256	230-212229	230-217196	230-213196
100-251987	240-321329	260-311598	230-216010	230-215642	230-220321
100-232440	230-195309	260-327578	230-216225	230-192660	230-237549
290-216798	230-195685	260-256921	230-215376	230-217418	230-67523
290-209553	230-202730	260-327557	230-81782	230-206891	230-81889
290-216225	230-202704	260-330730	230-216405	230-215630	230-236956
290-216229	230-211040	260-311560	230-215899	230-217322	230-167189
290-218004	230-202738	260-330685	230-215865	230-213205	230-240853
290-216241	230-202714	260-326677	230-216282	230-188909	230-240860
230-162359	230-225331	230-243371	230-243280	230-100794	230-244882
230-240829					

3.3 CALENDARIO TRIBUTARIO

1. Debe tenerse actualizada y verificada toda la información y fechas de los municipios para la definición del calendario tributario del año gravable 2025 oportunamente.

   Se observa que se han actualizado 134 de 136 municipios. A los dos pendientes se radico derecho de petición para la solicitud de la informacion.

   TCI informó. Para el informe del mes de marzo se evidenciará la actualización de los municipios pendientes.

   FNA. TCI brindó la informacion pertinente.

2. Se recalca la importancia de realizar la notificación de facturas y poderes oportunamente en función del calendario tributario y de las fechas de descuento establecidas. TCI debe prestar atención a estas fechas para cumplir dentro de los parámetros establecidos las notificaciones.

   TCI informó. Para el informe del mes de marzo se evidenciará la actualización de los municipios pendientes de notificación de factura con base a las fechas máximas de vencimiento.

   FNA. TCI brindó las claridades correspondientes.

3. Para el Calendario tributario, se presentan las siguientes observaciones de acuerdo con las validaciones realizadas con los soportes.

   FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente para cada punto.

DEPARTAMENTO	**MUNICIPIO CIUDAD**	Observaciones FNA

META	ACACIAS	Fecha máxima del pago es el 27 /06 Se realiza el ajuste en la base
CUNDINAMARCA	ANAPOIMA	Corregir 3era fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
ARAUCA	ARAUCA	Corregir 3era fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
ANTIOQUIA	ARMENIA	No hay soporte para la fecha del vencimiento del IPU El soporte se encuentra debidamente cargado en la carpeta.
ANTIOQUIA	BELLO	No hay soporte de la fecha del primer trimestre El soporte se encuentra debidamente cargado en la carpeta.
BOGOTA	BOGOTÁ D.C.	No hay soporte para la FV, No se anexa la opción a cuotas El soporte se encuentra debidamente cargado en la carpeta. Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
ANTIOQUIA	CALDAS	No se menciona el % por el pago total antes del 1er trimestre No al ser trimestral la plantilla esta diseñada para el diligenciamiento de los periodos.
BOLIVAR	CARTAGENA	Fecha máxima del pago es el 31/07 (página 3 resolución), No se anexa la opción a cuotas Se realiza el ajuste en la base Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
VALLE DEL CAUCA	CARTAGO	No se anexa la opción a cuotas
		Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.

CUNDINAMARCA	CHIA	No se anexa la opción a cuotas Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
QUINDÍO	CIRCASIA	corregir fecha del 2do trimestre, no se menciona los % por el pago total hasta abril Se realiza el ajuste en la base No al ser trimestral la plantilla esta diseñada para el diligenciamiento de los periodos.
NORTE DE SANTANDER	CUCUTA	corregir fecha del 2do trimestre No al ser trimestral la plantilla esta diseñada para el diligenciamiento de los periodos.
SANTANDER	CURITI	Soporte no valido Se anexa soporte.
BOYACÁ	DUITAMA	Corregir 1era fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
ANTIOQUIA	ENVIGADO	En el municipio se cobra el IPU semestral Se realiza el ajuste en la base
TOLIMA	ESPINAL	El municipio tiene un descuento del 35% y no se menciona Este municipio se validó con la facturación, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
HUILA	GARZON	Corregir % de descuento de la primera fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
SANTANDER	GIRON	y la fecha del segundo semestre? Este municipio se validó con el Banner de la página web, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
VALLE DEL	BUGA	No se anexa la opción a cuotas

CAUCA		Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
TOLIMA	IBAGUE	No se anexa la opción a cuotas Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
VALLE DEL CAUCA	JAMUNDI	No se menciona el % por el pago total No al ser trimestral la plantilla esta diseñada para el diligenciamiento de los periodos.
QUINDÍO	LA TEBAIDA	Corregir 1era fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
BOLIVAR	MAGANGUE	No hay soporte de gestión solicitando la información El soporte se encuentra debidamente cargado.
CUNDINAMARCA	PACHO	Corregir fechas al último día hábil del mes, No se anexa la opción a cuotas Se realiza el ajuste en la base Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
HUILA	PALERMO	No se puede deducir que la fecha máxima de vencimiento es cuando vence el descuento (dejar la celda en blanco) Se mantiene la información registrada en la celda, toda vez que se requiere la información para la gestión de notificación y validación de los impuestos. Se aclara al FNA que este municipio se validó con el Banner de la página web, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
NARIÑO	PASTO	No se anexa la opción a cuotas Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se

		relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
CÓRDOBA	PLANETA RICA	No se puede deducir que la fecha máxima de vencimiento del IPU es cuando vence el descuento (dejar la celda en blanco) Se mantiene la información registrada en la celda, toda vez que se requiere la información para la gestión de notificación y validación de los impuestos. Se aclara al FNA que este municipio se validó con el Banner de la página web, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
CAUCA	POPAYAN	No hay soporte 2da fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
ATLÁNTICO	PUERTO COLOMBIA	Corregir 3era fecha de descuento Se realiza el ajuste en la base
LA GUAJIRA	RIOHACHA	El soporte corresponde a la resolución del 2024 Se anexa soporte y Se realiza el ajuste en la base
SANTANDER	SABANA DE TORRES	No se puede deducir que la fecha máxima de vencimiento del IPU es cuando vence el descuento (dejar la celda en blanco) No se realiza el cambio, la información registrada corresponde al acuerdo 015 de 2024 emitido por la alcaldía.
CUNDINAMARCA	SILVANIA	No se anexa la opción a cuotas Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
BOLIVAR	TURBACO	No se puede deducir que la fecha máxima de vencimiento del IPU es cuando vence el descuento (dejar la celda en blanco) Se mantiene la información registrada en la celda, toda vez que se requiere la información para la gestión de notificación y validación de los impuestos. Se aclara al FNA que este municipio se validó con el Banner de la página web, toda vez que no se tiene la resolución del calendario

		tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
CUNDINAMARCA	VILLA DE SAN DIEGO DE UBATE	Fecha máxima del pago es el 27 /06 Se realiza el ajuste en la base
NORTE DE SANTANDER	VILLA DEL ROSARIO	No se menciona el % de descuento Este municipio se validó con la facturación, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.
CALDAS	VILLAMARIA	No se menciona el % de descuento a final de abril No al ser bimestral la plantilla esta diseñada para el diligenciamiento de los periodos.
CASANARE	YOPAL	No se anexa la opción a cuotas Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.
CUNDINAMARCA	ZIPAQUIRA	No se puede deducir que la fecha máxima de vencimiento del IPU es cuando vence el descuento (dejar la celda en blanco) Se mantiene la información registrada en la celda, toda vez que se requiere la información para la gestión de notificación y validación de los impuestos. Se aclara al FNA que este municipio se validó con el Banner de la página web, toda vez que no se tiene la resolución del calendario tributario y no se obtuvo la información por parte de la alcaldía, una vez se genere la nueva facturación, se procederá con la actualización.

4. Para los Municipios relacionados a continuación la fecha máxima de Pago no es congruente con la fecha de descuento:

MUNICIPIO CIUDAD	FECHA MÁXIMA DE PAGO	FECHA DE DESCUENTO
AMAGA	31/03/2025	27/06/2025

BELLO	30/04/2025	31/07/2025
BUCARAMANGA	31/03/2025	29/08/2025
CAJAMARCA	28/02/2025	30/05/2025
CALDAS	17/03/2025	16/06/2025
CANDELARIA	31/03/2025	27/06/2025
CIRCASIA	31/03/2025	30/06/2025
COPACABANA	31/03/2025	30/06/2025
CUCUTA	31/03/2025	30/06/2025
CARMEN DE VIBORAL	31/03/2025	30/06/2025
EL SANTUARIO	31/03/2025	30/06/2025

Si la informacion anterior no se encuentra debidamente validada, las gestiones a realizar pueden ejecutarse tardíamente y por ende, reprocesos en gestión y riesgo de procesos en contra del fondo.

TCI informó. Se realiza la revisión de los casos y la base se encuentra debidamente diligenciada con base a las fechas máximas de pago (de cada semestre, trimestre, bimestre o año) y sus respectivos descuentos y/o pagos por periodos. Descrito lo anterior, la base está acorde y cumple con las condiciones para el proceso de notificación y validación de los impuestos prediales, por lo que, no se pone en riesgo al FNA sobre presentarse procesos jurídicos.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere corrección y actualización de la información que corresponda. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se identifican como debidamente validados o con gestión 372 casos de la muestra total de 372, equivalentes al 100% de la muestra a corte febrero de 2025

Afectación ANS. No. (Desde el 5% de inmuebles no validados)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados. Se recuerda que TCI debe garantizar la validación de cada inmueble reportado sustentando la validez de la información reportada, dado los aspectos de riesgo que puede conllevar a una inadecuada verificación de la información.

5. **Validar y actualizar el servicio de administración de P.H.**

El seguimiento de avance de gestión actualmente se menciona se involucra 8,299 activos principales (casas o apartamentos) que pueden ser afectados por concepto de servicio de cuotas de administración de PH.

Para el presente informe TCI debe realizar la validación del 60% del inventario de los inmuebles leasing habitacional en atención a lo dispuesto en el contrato FNA-150-2024 y sus anexos y dar cumplimiento a los Acuerdos de Niveles de Servicios suscritos de las bases entregadas a corte 16 de diciembre 2024, sin considerar los nuevos desembolsos, los cuales se deben asociar en el informe del mes de marzo.

Validar y actualizar el servicio de Administración de P.H.					
Contratos Administrados	No. de validación requerida en el periodo	% de validación requerida en el periodo	% de validación realizada en el periodo	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
8,196	4918	60%	100%	94.61%	NO

Nota: Base acumulada a corte 16 de diciembre de 2024

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base de datos Informe Administración dentro del periodo:

Revisando el resultado de la gestión realizada en el periodo sujeto de supervisión, se observa:

A corte del periodo TCI menciona que el volumen de inmuebles susceptibles de validación corresponde a 8.299, con resultados y en proceso de validación para **6.577** casos y pendiente de validación 1,722.

Para el presente mes se tienen en cuenta 8,196 casos de los cuales 3,332 al día, 1,177 en mora, 53 no sujetos de cobro, 1,722 pendiente de validación y 2,015 en proceso de validación. Los restantes correspondientes a nuevos desembolsos se atenderán en el informe del mes de marzo.

Al realizar la validación de la información reportada se observa:

1. La información dada en la base no corresponde a la asociada dentro del informe, lo cual no es sustentable y puede afectar el seguimiento y gestión que se debe realizar cada periodo.

   TCI informó. Se ajusta el informe de gestión mensual.

   FNA. Dadas las diferencias iniciales entre el Informe de Gestion con un Total de Contratos por 8.314 unidades y lo reportado según Base Excel Reporte de Administración con 8.299, TCI hace la subsanación correspondiente, quedando la cantidad en la Base Reporte los 8.299 en el Informe de Administración de Activos.

2. En el informe de gestión de enero TCI menciono que en el mes de febrero entrará en funcionamiento su herramienta tecnológica para unificar conceptos, sobre lo cual se solicita confirmar su uso e implementación.

   TCI informó. Se confirma que a la fecha ya se encuentra en funcionamiento nuestra

plataforma tecnológica y en el mes de marzo se realizó la capacitación al equipo del FNA.

FNA. TCI hace la presentación y da accesibilidad de la plataforma ISSIS el día 14 de marzo fecha en que capacito al equipo de la Gerencia de Administración de Leasing y para la misma fecha dio acceso a la herramienta que guardara los soportes que servirán en la gestión realizada.

3. Casos validados en Estado de Revisión "Al día". 3.332 casos.

19	casos con Observaciones Tipificadas en Pendiente paz y salvo administración.
6	casos con Observaciones Tipificadas en Pendiente de validación administración.
1	casos con observación tipificadas en Saldo a favor.
3306	casos con observaciones tipificadas con la celda vacía.

De acuerdo con la anterior clasificación y que se despliega en la columna de observaciones, se solicita estudiar la necesidad de crear o unificar la lista de conceptos, que puedan generar mayor claridad para conocimiento del estado de gestión.

TCI informó. Se evidencia en las observaciones que los conceptos están unificados y son claros de acuerdo con la validación que se está realizando.

FNA. TCI hace la aclaración que la tipificación planteada es la unificación de varios conceptos y son claras de acuerdo con la validación actual.

Indicar porque en el presente informe de febrero del 2025, presenta según "Fecha de Validación" gestión del mes de enero para 1499 casos y el mes de marzo 1211 casos.

TCI informó. La fecha de validación hace referencia a la fecha en el que el analista registra el soporte en nuestra plataforma tecnológica.

FNA. TCI hace la aclaración que la fecha corresponde a la fecha en que se valida y se carga el estado del caso en la plataforma.

En la validación realizada para reintegros del mes de febrero del 2025, se encontraron las siguientes observaciones para la gestión de las cuentas de cobro 008, 009 y 010.:

- Aclarar en este contrato 201803718-3 cuál fue el tiempo transcurrido entre el envío del primer correo y la llamada realizada donde le indican al locatario que tiene 3 días para pagar, a su vez aclarar el por qué se envió correo electrónico de cobranza al locatario a las 10 de la noche.

  TCI informó. Se aclara al FNA que la llamada y el correo de preaviso se notificó el mismo 20/02/2025. Se anexan soportes.

  En cuanto al correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

  FNA. El correo primero, correo donde se le dice al locatario que está en mora es del 3 de febrero y está en los soportes que adjuntan en la solicitud de reintegro, no se encuentra soporte de correo del 20 de febrero solo el de llamadas. Hora de envío de

mensajes no deja de ser un error del contratista. No subsanado 1 de 1

- Aclarar en este contrato 201800963-3 a que se debe el tiempo transcurrido entre la notificación de la deuda al locatario y la notificación del pago de la deuda. (180 días mora)

  TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

  Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar contrato 201802302-3 el por qué si se notifica al CF el 6 de febrero que está en mora (180 días) se volvió a gestionar un correo indicando que tiene 3 días para pago 18 días después, es decir el 24 de febrero del mismo mes.

  TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

  Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar en los siguientes contratos el por qué si se notifica al locatario el 5 de febrero que está en mora se volvió a gestionar un correo electrónico indicando que tiene 3 días para pago 19 días después, es decir el 24 de febrero de mismo mes.

  201907026-1 (240 días)

  201905247-3 (150 días)

  TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

  Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar por qué en el contrato 201907267-3 si se notifica al locatario el 5 de febrero que está en mora (150 días), 19 días después de notifica que tiene 3 días para pagar, ¿a su vez si el pago fue realizado el 28 de febrero por que solo se pagó hasta el mes de enero?

  TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

En cuanto a la fecha del pago, no fue posible obtener la cuenta de cobro del mismo mes de febrero, por lo que se procedió con el pago a corte de enero teniendo en cuenta la altura y el valor de la mora.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar en los siguientes contratos el por qué si se notifica a los locatarios el 3 de febrero que está en mora se volvió a gestionar un correo electrónico indicando que tiene 3 días para pago 18 días después, es decir el 24 de febrero de mismo mes, a su vez aclarar el por qué se envió correo electrónico de cobranza al locatario a las 10:03 de la noche.

201905720-3 (180 días)

202008783-3 (210 días)

TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

En cuanto al correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

FNA. Hora de envío de mensajes no deja de ser un error del contratista. No subsanado 2 de 2

- Aclarar por qué en los siguientes contratos si se notifica a los locatarios el 5 de febrero que están en mora, 19 días después de notifica que tiene 3 días para pagar

201802402-3 (150)

201804088-2 (120 días)

201802388-3 (180 días)

201803532-3 (120 días)

TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar por qué en el contrato 201801373-1 si se notifica al locatario el 29 de enero que está en mora (180 días), 26 días después se notifica que tiene 3 días para pagar

TCI informó. Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes

requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.

Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Aclarar por qué al contrato 201801427-3 se le hizo gestión de cobranza envió de correo electrónico a las 10:03 de la noche.

  TCI informó. El correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

  FNA. Hora de envío de mensajes no deja de ser un error del contratista. No subsanado 1 de 1

- ¿Aclarar por qué al contrato 201906172-3 si se le notifico el 24 de febrero que tenía 3 días para pagar, se hizo el pago el 4 de marzo de 2025 y no el 20 de febrero de 2025?

  TCI informó. Se realiza el pago hasta el 4 de marzo, toda vez que la cuenta de cobro remitida por la administración en febrero era del mismo corte de febrero, por lo que se realizó el pago una vez se venciera el mes evitando posibles reclamaciones por parte del locatario al cancelar la deuda dentro del mismo mes de generación.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Para el contrato 201700418-2 no se evidencia (soporte) fecha de notificación deuda.

  TCI informó. Se anexa soporte.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Para el contrato 201907538-3 no se evidencia (soporte) notificación donde le indiquen que tiene 3 días para pagar.

  TCI informó. Se anexa soporte.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

4. Número de casos validados en Estado De Revisión en “Mora” 1.177

Aclarar porque para los 17 contratos a continuación en Estado de Revisión al Dia en enero y Estado de revisión en Mora en febrero, tienen diferencias mayores a 60 días cuando solo ha transcurrido 1 mes.

201803183-3	201907170-3	201907850-3	201905402-3
201803977-3	201907589-3	201906899-3	201802311-3
201801797-1	201907894-3	201801899-3	201803154-3
201906320-3	201803277-3	201803055-3	202008671-1
			201801689-3

TCI informó. Se aclara al FNA que, para los 17 contratos relacionados, el corte del soporte remitido por la administración en el mes de enero correspondía al mes de diciembre, al realizar la validación se evidencia la deuda desde el mes de enero a la fecha de corte del soporte (marzo).

FNA. TCI hace la aclaración que cuando ellos validan los soportes, estos ya tenían un tiempo de caída que puede ser de 1 mes y si el siguiente soporte es de 2 meses después, se acumulan 3 meses.

En Estado de revisión en Mora mayor al año, existen 13 contratos críticos relacionados a continuación:

CONTRATO	ESTADO DE REVISION	DIAS DE MORA	DIAS MORA - SOPORTE EN ISIS
201904960-3	En Mora	419	240
201907601-3	En Mora	579	SS
201803030-3	En Mora	699	SS
201802505-3	En Mora	539	450
201802746-3	En Mora	419	300
201908423-2	En Mora	395	SS
201803470-3	En Mora	507	SS
201906502-3	En Mora	576	480
201600131-1	En Mora	579	SS
201600195-1	En Mora	426	SS
201906332-3	En Mora	389	390
201802625-3	En Mora	487	SS
201906219-3	En Mora	364	SS

SS- sin soporte.

- Validar la diferencia entre el tiempo de mora según el reporte de administración y los días de mora según soporte cargado en ISSA.

  TCI informó. Se realiza la revisión de los soportes y se evidencia que se encuentran cargados en ISSA, adicionalmente los días registrados en la plataforma coinciden con la información (soporte) remitida por la administración del conjunto.

  FNA. Una vez validada la información se determinó que para los siguientes casos no fue analizada la información de los estados de cuenta o cuentas de cobro debidamente, dado que los días de mora según soportes cargados en ISSA no corresponde a los días registrados en el reporte del mes para los siguientes casos:

CONTRATO	DIAS DE MORA	DIAS MORA - SOPORTE EN ISSA
201904960-3	419	270
201907601-3	579	60
201803030-3	699	30

201802505-3	539	300
201907941-1	517	600
201908423-2	395	150
201803470-3	507	540
201600195-1	426	60

No subsanados 8 de 13

Validar porque no existen soportes para los marcados SS (sin soporte) en la plataforma de ISSA.

TCI informó. Se identifica que la totalidad de los soportes se encuentran cargados en ISSA.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Validar la gestión realizada para el contrato 201907601-3, después de la llamada del 04 de febrero del 2025.

  TCI informó. La llamada realizada fue de cobranza, se ha solicitado a la administración la documentación completa para poder iniciar con la gestión de pago, a la fecha la administración no ha remitido la Cuenta de Cobro actualizada.

  Se solicita al FNA el ajuste en el documento de observaciones, toda vez que la plataforma tecnológica de TCI se llama ISSA, no ISSIS.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente

Casos en Estado de Revisión en Mora y en proceso Prejurídico y Jurídico

- Aclarar la fecha de gestión del contrato 201904960-3 el cual presenta 419 días vencidos, a su vez que gestión se realizó durante febrero, a su vez presenta cobro jurídico, ¿por qué no se ha realizado pago si es un caso critico por sus días? Gestion de llamada es una imagen sin fecha, correo electrónico no hay soporte, mensaje de texto fecha no valida.

  TCI informó. La última gestión realizada fue el día 14/03 solicitando documentos faltantes. Adicionalmente, se le solicita a la abogada cuenta de cobro por honorarios, a la fecha sin respuesta por parte de la abogada ni la administración.

  El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

  FNA. Si se atiende lo informado por TCI, no se da razonabilidad al por qué no aparece entonces en la base como pendiente y si aparece como cerrada. Es decir, como si la información solicitada en el derecho de petición estuviese bien la respuesta. No subsanado 1 de 1

- Por qué el contrato 201801611-3 aparece en mora, si se tienen soportes de que están al día, tiene cobro prejurídicos.

  TCI informó. Se aclara al FNA que la revisión de soportes en ISSA es en línea con la validación de los analistas. Para este caso, el pago se realizó mediante TCI en el mes de marzo, por lo que en el informe del mes de febrero se relaciona en mora, en el informe del mes de marzo se evidenciara actualizado.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- No se evidencia soporte (cuenta de cobro) para contrato 201802220-3 87 días en mora en cobro prejurídicos, mensaje de texto fecha no valida.

  TCI informó. La cuenta de cobro ya se actualizó en nuestra plataforma desde el pasado 18/03. En cuanto al SMS se anexa soporte.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201905723-2 (147 DIAS EN MORA) tiene 2 cuentas de cobro, el valor no coincide con lo que está en el Excel, tiene cobro jurídico, mensaje de texto fecha no valida, gestión de llamada es una imagen sin fecha, correo electrónico no hay soporte

  TCI informó. Se solicitó a la administración unificar las cuentas de cobro, toda vez que los valores son diferentes.

  FNA. No hay soporte de esa gestión. No subsanado 1 de 1

- No se encuentra soporte (cuenta de cobro) contrato 201906305-3 117 días en mora, gestión de llamada es una imagen sin fecha, mensaje de texto fecha no valida, correo electrónico no hay soporte

  TCI informó. Se ajustan los soportes en la plataforma, actualmente el predio se encuentra al día.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201906554-3 117 días en mora ambos con cobro prejurídicos, no tiene soportes de cobranza.

  TCI informó. Se anexa soporte. Actualmente el predio no cuenta con los mismos días de mora de acuerdo con el estado de cuenta remitido por la administración, se actualiza en ISSA.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201802052-2 no se evidencia el por qué aún no se ha pagado o tenerlo presente para marzo dependiendo de la mora, es decir sale en mora de 87 días, pero no se sabe si requiere más gestión o pedir documentos adicionales o actualizados. No se evidencia ninguna gestión de cobro en el mes de febrero, solo hasta marzo. Los envíos de mensajes de texto están errados, no hay soportes de envío correo electrónico ni de llamadas.

  TCI informó. Se anexan soportes. No está dentro de la base de gestión de pagos por los días en mora que presentaba en el mes de febrero. Para el mes de marzo, si es el caso, entrará a gestión de pagos.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- ¿Aclarar por qué al contrato 201803349-2 si en enero enviaron cuenta de cobro porque solo hasta marzo se hizo gestión de cobro? 117 días en mora, cobro prejurídicos, cuenta de cobro desactualizada, no se evidencian soportes de gestión de cobro. mensaje de texto fecha no valida.

  TCI informó. Se anexan soportes. Se aclara al FNA que la recepción de la documentación fue en el mes de febrero

  FNA. al realizar la validación no se encuentran los soportes de la gestión de febrero.

  No subsanado 1 de 1

- Contrato 201907041-3 sin soporte de gestión de cobro en correo electrónico, mensaje de texto fecha no valida, gestión de llamada es una imagen sin fecha.

  TCI informó. Se anexan correo y SMS. El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201907851-3 sin soporte de envío de correo electrónico, mensaje de texto fecha no valida, llamada no tiene fecha.

  TCI informó. Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201804738-2, tiene 2 soportes de facturas una de febrero y una de marzo, sin soporte de envío de correo electrónico, mensaje de texto fecha no valida, llamada es una imagen sin fecha.

  TCI informó. Si, ya que mediante el derecho de petición se solicitó que las cuentas por cobrar llegaran mensualmente a nuestros correos, por eso se evidencian actualizaciones automáticas de los programas del administrador.

  Se anexan correo y SMS. El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201905636-3 No se evidencia soporte de estado de cuenta, como tampoco de gestión de cobro.

  TCI informó. Se subsanan los soportes, queda cargado el estado de cuenta en la plataforma.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 202008655-2, gestión de llamada completa y sin fecha, sin soporte de envío de correo electrónico, mensaje de texto fecha no valida.

TCI informó. Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201804426-3, no tiene soporte de envío correo electrónico, soporte de llamada de cobro sin fecha tiene cobro jurídico.

  TCI informó. Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201908093-3 llamada de cobro no valida, fecha de mensaje de texto no valido, no tiene soporte de correo electrónico, no hay como validar la gestión, tiene cobro jurídico.

  TCI informó. Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

  En los casos anteriores no hay ningún soporte para validar fechas en la que las administraciones dieron respuesta a los D.P, por consiguiente, no se puede validar si la gestión de cobranza es válida o no.

  TCI informó. Se aclara el FNA que, de acuerdo con la conversación con el Coordinador, a partir del mes de marzo se cargaría el correo de contestación de la administración para la confirmación de los días transcurridos entre la recepción de la mora y la gestión de cobro.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

Contratos en Estado de Revisión en Mora superior a 500 días.

- Contrato 201907601-3 (579 días) se le solicito al conjunto información el 21 de enero, no hay soporte de cuando dieron respuesta excepto una base donde dice que fue el 27 de enero por ende no sabemos si hicieron la gestión de cobro de manera correcta, por otra parte, validando la base REPORTE COBRANZA, hay fecha de cobro del 29 de enero de 2025, se requiere saber el por que debido a la mora tan alta de este contrato no hay gestión en febrero o no hay soportes de la misma gestión.

  TCI informó. Se anexan los soportes. Actualmente está pendiente la Cuenta de cobro para proceder con el pago.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201803030-3 (699 días) se solicitó información al conjunto el 21 de enero de 2025, dieron respuesta el 7 de febrero, no hay soporte de esa respuesta, como tampoco hay soporte de envío de correo de cobranza ni de llamadas, el envío de mensaje de texto la fecha es invalida, se requiere saber también el por qué debido a la mora no se ha realizado el pago.

  TCI informó. Se remitió derecho de petición a la administración, la causal de la mora

es por una cuota extraordinaria. No se ha realizado el pago toda vez que se está gestionando a la administración la razón por la cual no se generan intereses. Se realizó a la par la gestión con el locatario, pero no hubo respuesta. Se subsanan los soportes.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201802505-3 (539 días) enviaron carta compromisoria debería haber un soporte.

  TCI informó. Se guarda correo con la notificación de la cuenta por cobrar informada por la administración.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- Contrato 201907941-1 (517 días) se le solicito al conjunto información el 21 de enero, no hay soporte de cuando dieron respuesta excepto una base donde dice que fue el 22 de enero por ende no sabemos si hicieron la gestión de cobro de manera correcta, por otra parte, se valida la base REPORTE DE COBRANZA y hay fechas de cobro del 21 de enero, no concuerdan las fechas, tampoco hay soportes de envíos de correo electrónico, fechas de mensajes de texto no validas, no hay fechas de llamadas. No hay soporte de gestión en el mes de febrero.

  TCI informó. Se anexan los soportes, a la fecha el inmueble está al día (TCI realizó el pago).

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- ¿Contrato 201803470-3 (507 días) si se recibe respuesta por parte de la administración al segundo derecho de petición el 17 de febrero por que la gestión de cobro se hizo hasta el 26 de febrero? ¿Por qué aún no se ha pagado? ¿Dónde están los soportes?

  TCI informó. No se ha realizado el pago toda vez que no se cuenta con la documentación completa para proceder con el pago.

  FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

- ¿Contrato 201906502-3 (576 días) si se recibe respuesta al derecho de petición el 13 de febrero, porque la gestión de cobro se hizo hasta el 7 de marzo? ¿Dónde están los soportes?

  TCI informó. Se realiza la revisión, no se cuenta con el soporte.

  FNA. No subsanado. 1 de 1

- ¿Contrato 201600131-1 (579 días) porque solo hay gestión de cobro el 4 de febrero? No hay soportes para validar.

  TCI informó. Solo hay soporte para el 4 de febrero toda vez que se validó en ese mismo mes. A la fecha el inmueble está a paz y salvo. Sin embargo, el documento remitido por la administración no tiene firma, se solicitó firmado nuevamente.

5. Número de casos en “En Proceso de validación: 2.015

   Aclarar porque las columnas Fecha de corte del soporte, Tipo de soporte y Observaciones tipificadas, no presentan información para advertir al Fondo cuál es su estado o la gestión

ejecutada durante el mes de gestión.

TCI informó. No se realiza aclaración en la base, toda vez que en el informe de gestión PDF se detalla y define el estado “En proceso de validación”

FNA. TCI hace la aclaración que cuando ellos califican En proceso de validación es por qué hacen una gestión, pero no se ve registrada en la base de reporte.

6. Casos en Estado de revisión, No es sujeto de cobro, 53

   Aclarar porque si el informe corresponde al mes de febrero de 2025, en la columna Fecha de Validación 51 casos presenta gestión.

   TCI informó. Se recuerda al FNA, que el informe de gestión del mes de febrero se entregó en los primeros siete días hábiles del mes de marzo, por esta razón se evidencian fechas de validación en este mes.

   FNA. TCI hace la aclaración que la información incluye los primeros días de marzo, según la fecha de entrega del informe.

7. Casos en Estado de revisión, Pendiente, 1722

   Indicar porque de 1836 casos en Estado de revisión Pendiente en enero, solo 1722 continúan en el mismo estado a febrero del 2025.

   Aclarar porque las columnas Fecha de corte del soporte, Tipo de soporte y Observaciones tipificadas, no presentan información para advertir al Fondo cuál es su estado o la gestión ejecutada durante el mes de gestión.

   Los siguientes contratos están pendientes de validación, pero al cruzar las base de reporte de admon con la base reporte gestión tramites no se encuentra registro alguno para validar lo hecho con estos contratos durante el mes de febrero, deben validar si los nombres de los conjuntos están escritos de manera diferente o que clase de error en los nombres existe.

201907168-2	30008710-F	201906103-3	201802185-3
1032446676-F	201801882-3	201906221-3	201802730-1
201802706-3	201905077-3	201906419-3	201906122-3
201803934-3	201803356-3	201906703-3	201908076-3
201907233-2	201804832-3	201906748-3	201908369-1
201908442-2	201905578-3	39358038-F	201908519-1
80420699-F	201905746-3	201908495-3	201906608-3

   TCI informó. Se aclara al FNA que, si los contratos están en estado “Pendiente”, es porque a la fecha no se ha obtenido información respecto a correos electrónicos y/o teléfonos de la administración, a la fecha se están realizando todas las visitas a las copropiedades para levantar información de estos casos.

   Es importante mencionar que TCI no obtuvo los soportes de validación del proveedor anterior, ni acceso a la plataforma documental del FNA en donde se podría extraer información de contacto de las administraciones.

Ahora bien, las columnas mencionadas, no pueden ser diligenciadas, toda vez que a la fecha no se ha generado ninguna validación ni tampoco se ha realizado gestión (envío de derechos de petición).

FNA. TCI hace la aclaración que la falta de acceso a la información del proveedor anterior y del gestor documental del Fondo (WorkManager) no ha sido posible realizar gestión.

8. Se observan las siguientes generalidades:

   Indicar porque de los 8.299 contratos que presentaban información del nombre del conjunto o P.H. en el corte de enero de 2025, se registran a 103 casos sin el nombre de la P.H corte febrero.

   Indicar porque existen 2 Nombres de P.H. marcadas con el nombre de “SIN NOMBRE”

   TCI informó. Estos casos corresponden a los inmuebles de la base nueva, los cuales no han podido ser revisados ni actualizados ya que no se cuenta con el acceso a la plataforma de gestión documental del FNA.

   Se ajusta la base.

   FNA. TCI hace la aclaración que el Fondo no le ha dado permisos de acceso al gestor documental. Respecto a 2 Casos marcados en nombre de P.H. con “SIN NOMBRE” ya se ajustó.

9. Resultado de revisión aleatoria de 368 casos se observan los siguientes resultados con incoherencias o sin soporte de la gestión asociado al resultado de validación presentado.

   - Se presentan 276 casos con soportes validos

CONTRATO					
201600168-1	201700571-3	201907783-1	201803350-3	201800734-3	201801678-3
201600229-1	201800695-3U	201908156-2	201803499-3	201800789-3	201801738-3
201700413-1	201802933-3	201908242-3	201803532-3	201800797-3	201801750-3
201700589-3	201905491-3	201908251-1	201803730-3	201800798-3	201801808-3
201800782-3	201906290-3	201908272-3	201803749-3	201800810-1	201801816-3
201800851-3	201907989-3	201908462-3	201804216-3	201800828-1	201801846-3
201800857-3	201802609-3	201908566-3	201804224-3	201800841-1	201801852-3
201801182-3	201906115-2	202008670-3	201804732-3	201800847-3	201801923-3
201801266-3	201907453-3	202008818-3	201804776-3	201800897-3	201801937-3
201801272-3	201907932-3	202008826-3	201905231-3	201800900-1	201801941-3
201801326-3	201908160-3	202008841-2	201905612-3	201800904-1	201801972-3
201801330-3	1001937714-F	202008900-3	201905646-2	201800924-1	201801991-2
201802461-3	201802136-2	32889622-NF	201905720-3	201800938-1	201802087-3
201802465-3	201802477-3	72200918-F	201906201-3	201800961-3	201802220-3
201802727-3	201802745-3	1039460684-F	201906261-3	201800965-3	201802272-3

201803170-3	201802843-3	201600019-1	201906323-3	201800968-3	201802323-2
201803444-3	201802875-2	201700609-3	201906508-3A	201800992-1	201802362-3
201803449-3	201802943-3	201800677-3	201906633-2	201801027-3	201802396-3
201803501-3	201802975-3	201800678-3	201906682-2	201801029-3	201802397-2
201803654-3	201803183-3	201801181-3	201906710-3	201801050-3	201802537-1
201803659-3	201803223-3	201801292-3	201906884-3	201801054-3	201802679-3
201803989-3	201803354-2	201801492-3	201906924-3	201801081-3	201803060-3
201803997-3	201803718-3	201801555-3	201907075-3	201801089-3	201803200-3
201803999-3	201803834-2	201801611-3	201907175-3	201801105-1	201803426-3
201804002-1	201804219-1	201801615-3	201907267-3	201801146-3	201803627-3
201905566-3	201804304-3	201801669-3	201907317-3	201801163-3	201803946-2
201905621-3	201804660-2	201801679-3	201907473-2	201801204-3	201803995-3
201905655-3	201804711-3	201801859-3	201907474-2	201801209-3	201804090-2
201905769-3	201804761-2	201801919-3	201907537-3	201801237-3	201804352-2
201905932-3	201904960-3	201801925-3	201907742-3	201801252-3	201804366-2
201906193-3	201905108-2	201802042-3	201907895-3	201801268-3	201905750-2
201906410-3	201905188-3	201802056-3	201908534-3	201801286-3	201906029-2
201906618-3	201905366-3	201802099-3	202008783-3	201801301-3	201906167-3
201906619-3	201905381-3	201802103-3	1015403283-F	201801302-3	201906531-3
201906620-1	201905431-2	201802107-3	1031152788-NF	201801308-3	
201906621-3	201905716-3	201802202-3	1076662279-F	201801354-3	
201906650-3	201905921-3	201802245-3	201700285-1	201801365-3	
201906656-3	201905922-3	201802263-3	201700297-1	201801401-3	
201906657-3	201906343-3	201802388-3	201700307-1	201801431-3	
201906672-3	201906434-3	201802398-3	201700355-1	201801543-3	
201906775-3	201906500-3	201802401-3	201700381-1	201801586-3	
201906816-3	201906639-1	201802555-3	201700418-2	201801587-3	
201907728-1	201906882-1	201802565-3	201700428-1	201801590-3	
202008889-3	201907060-3	201802677-3	201700442-1	201801606-3	
202008951-1	201907062-2	201802938-3	201700552-2	201801608-3	
201803304-3	201907066-2	201802985-3	201700597-3	201801624-3	
30665165-F	201907089-3	201802988-3	201800663-3	201801631-3	
32182590-F	201907304-2	201803040-3	201800689-3	201801672-2	

- Se presentan 80 casos con soportes validos- subsanables.

  Se solicita a TCI verificar y subsanar, si corresponde

CONTRATO			
201600228-1	201905143-3	202008892-3	201801757-3
201906817-3	201905207-3	7168454-F	201802383-3
201906373-3	201905285-2	72274514-F	201802392-3

201905887-3	201905359-3	201700375-1	201802462-3
201804226-3	201905516-3	201800676-3	201802854-3
201906235-3	201905579-3	201800679-3	201907374-2
202008788-2	201905644-3	201800892-3	201908554-2
201801766-3	201906007-3	201800956-3	1032453788-F
201801845-3	201906053-3	201800960-3	201600090-1
201802085-3	201906329-2	201801059-3	201700346-1
201802195-1	201906420-3	201801170-3	201700373-1
201802597-2	201907163-3	201801187-3	201800832-1
201803048-2	201907393-3	201801291-3	201801327-3
201803865-3	201907607-3	201801356-3	201801497-3
201803868-2	201907753-3	201801362-3	201801691-3
201803887-2	201907787-3	201801404-1	201801746-3
201804456-2	201907992-3	201801405-3	201801797-1
201804463-3	201908213-2	201801414-3	201802299-2
201804509-3	201908284-3	201801419-3	201803931-3
201804525-3	201908523-2	201801490-3	201905950-2

FNA. Se evidencia que los soportes se encuentran debidamente cargados en la plataforma tecnológica.

- Se presentan 12 casos No validos- No subsanables

CONTRATO	valido?	no valido no subsanable	observación
201803010-3	no valido	x	Al día a enero- no a febrero
201803769-3		x	validar días de mora
201803977-3		x	validar días de mora
201804235-3		x	validar días de mora
201804677-3		x	al día a enero- no a febrero
202008875-3		x	al día a enero- no a febrero
201800775-3		x	al día a enero- no a febrero
201906729-3		x	no hay soporte
201700372-1		x	60 días mora
201800901-1		x	90 días mora
201801889-3		x	90 días de mora
201906337-3		x	no hay soporte

TCI informó. Logramos evidenciar que, aunque la cuenta de cobro es a corte de febrero, se pone “Al día” a corte enero. Toda vez que no se puede garantizar que durante el mes de febrero el locatario realice el pago, esto solo se evidencia en la cuenta de cobro de marzo.

Adicionalmente, todos los soportes se encuentran cargados en la plataforma y los días en mora están acordes al soporte cargado.

FNA. Una vez validado se determina que para los siguientes casos no es subsanable, dadas las diferencias entre los soportes cargados en ISSA y lo registrado en el reporte de Admon P.H.:

CONTRATO	ESTADO DE REVISION	DIAS DE MORA	observación
201803769-3	En Mora	239	El estado es Al día y no en Mora con 239 días
201803977-3	En Mora	89	La cantidad de mora corresponde a 30 días.
201804235-3	En Mora	359	El estado es en Mora con 120 días
201700372-1	En Mora	207	El estado es en Mora con 90 días
201906337-3	En Mora	274	El estado es en Mora con 30 días

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere corrección y actualización de la información que corresponda. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se identifican como debidamente validados o con gestión 368 casos de la muestra total de 389, equivalentes al 94.61% de la muestra a corte febrero de 2025

Afectación ANS. NO (Desde el 10% de inmuebles no validados)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados. Se recuerda que TCI debe garantizar la validación de cada inmueble reportado sustentando la validez de la información reportada, dado los aspectos de riesgo que puede conllevar a una inadecuada verificación de la información.

Nota. Los inmuebles que no se encuentran validados en su estado y que se menciona que tienen radicados derechos de petición, se solicita se ultimen las gestiones correspondientes con cada administración para la consecución de la información real de estado de cada activo. Existe un riesgo latente por la no validación oportuna de los casos, lo cual es responsabilidad de TCI como administrador inmobiliario tal y como se encuentra establecido contractualmente.

5. Realizar gestión de cobro administrativo de impuesto predial, valorización y cuotas de administración de PH.

TCI debe realizar gestión de recordatorio de pago a obligaciones próximas a su vencimiento para impuestos prediales y valorización; y gestión de cobro administrativo a obligaciones en mora para impuestos prediales, valorización y servicio de administración de los inmuebles dados en contratos de leasing habitacional por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. en atención

a los dispuesto dentro del contrato FNA-150-2024 y sus respectivos anexos, que hacen parte integral del mismo.

Realizar gestión de cobro administrativo de impuesto predial, valoración y cuotas de administración de P.H.					
Casos Administrados	No. de validación requerida en el periodo	% de validación requerida en el periodo	% de validación realizada en el periodo	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
1,177	1,177	100%	99.31%	99.31%	NO

Nota: No se involucran los casos de seguimiento periódico.

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base de datos Reporte Cobranza a corte del periodo:

Revisando el resultado de la gestión en el periodo sujeto de supervisión, se observa:

1. TCI menciona que realizó gestión de cobro de casos en mora a 1,177 casos por concepto de Administración de P.H. y que los casos asociados con casos de prepagos por fallecimiento de locatarios o prepago se asociaran en el informe de febrero.

   Sin embargo, de los últimos, no se reportó ninguna gestión, lo cual coloca en riesgo al Fondo en la recuperación de esta cartera. Esta informacion debe estar dentro del informe, tal como se solcito en el informe de enero.

   TCI informó. Se ajusta anexa carpeta con los soportes de las CXC Cancelados, se aclara al FNA que no se pone en riesgo la cartera, toda vez que la gestión se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el contrato.

   FNA. Se solicita a TCI listar cada caso con el resumen de la gestión realizada para cada caso dentro del cuerpo del informe.

2. Dentro de la base se presenta un caso con mora de 269 dias, pero no se remitió mensaje de texto ni correo para la gestión.

   TCI informó. Se informa al FNA que este caso corresponde a los locatarios que no se pueden contactar por medios electrónicos. El día 27/02/2025 se remitió al área encargada del FNA la carta con el fin de que sea remitida físicamente al locatario mediante la correspondencia del FNA.

   FNA. TCI realizó la claridad correspondiente.

3. No se explica el porqué se reportan moras de dias y no de periodos de 30 dias. Se solicita sustentar.

   TCI informó. Esto dependerá de la fecha de inicio mora junto con la fecha del soporte y la validación en nuestra plataforma tecnológica.

   FNA. las fechas en mora de las administraciones son cerradas y los soportes son a corte de mes, por lo tanto, lo información por TCI no atiende el requerimiento y deben hacerse los ajustes correspondientes, ya que lo informado puede ser no correspondiente.

4. Se solicita a TCI informar por qué no se adjuntan los estados de cuenta en los correos electrónicos enviados, de los casos que se encuentran en mora para que los locatarios realicen los pagos. Las notificaciones de deuda deberían contar con

estos soportes.

TCI informó. Dado que este proceso se ejecuta a través del aplicativo Power Automate, el cual genera los correos de cobro de manera masiva. A la fecha se realizaron los ajustes para que los correos de cobranza cuenten con el valor y dias en mora.

FNA. Lo acotado por TCI no advierte una debida gestión de cobro, ya que el locatario debe contar con la informacion que se le informa, asociada con la mora que se le reporta. TCI debe realizar el ajuste de su gestión so pena que los casos puedan considerarse como no debidamente gestionados desde el mes de abril, cuando quedan implementadas las mejoras mencionadas.

5. Se solicita que se tenga en cuenta relacionar debidamente la fecha de recibido del estado de cuenta o del soporte de estado, así como de la verificación de la validación realizada por TCI

   Estos referentes permiten el control frente a la gestión oportuna frente a los locatarios tal como se menciona en las especificaciones técnicas y los soportes deben estar a la mano.

   TCI informó. Esta consideración empezó a regirse desde el mes de marzo, en la plataforma tecnológica podrán encontrar el correo o pantallazo de la recepción de la información de la administración para el control de tiempos de gestión.

   FNA. TCI brindó la claridad correspondiente de la gestión, la cual debe asociarse desde el mes de marzo.

6. Se evidencian casos donde TCI solo inicia gestión de cobro cuando recibe todos los documentos para el pago (Rut, cámara de comercio, certificación bancaria), aunque falte un documento no inicia la gestión a pesar de que saben que está en mora el inmueble. Esta gestión no es procedente y no se está realizando oportunamente. TCI debe sustentar debidamente esta gestión, ya que para pago es necesario, pero no para cobro.

   TCI informó. Se aclara al FNA, que lo mencionado anteriormente corresponde a la gestión de pago con el locatario, la cual inicia una vez se obtiene la documentación completa. En el caso de la cobranza, esta se hace al día siguiente de validada la mora en nuestro sistema.

   FNA. TCI brinda aclaraciones al respecto, no obstante, se tiene evidencias como es caso del contrato 201800689-3 donde la gestión de cobro se observa no inicio oportunamente a pesar de verificarse la mora. Gestion de cobro realizada el 31 de enero y el estado de cuenta se recuenta fue recibido el 7 de febrero, lo cual no corresponde.

7. Se solicita a TCI el reporte de los contratos con acuerdo de pago, el cual se debe actualizar mensualmente según el seguimiento que se realice y se debe reportar en el presente informe el resultado de la gestión mencionada como realizada el 21/01/2025 y 22/01/2025, donde se realizaron los derechos de petición de solicitud general a las administraciones solicitándoles los soportes para la verificación y actualización de los estados de los activos, incluidos los casos que traían acuerdos de pago del anterior proveedor.

TCI informó. Se realiza el ajuste en el presente documento, incluyendo la trazabilidad de los casos con “Acuerdo de Pago”.

FNA. TCI realizó la complementación correspondiente. Debe verificar los soportes del proveedor anterior para que se encuentren al 100% los casos con acuerdos de pago con seguimiento correspondiente.

8. Al realizar validación aleatoria por muestra para 291 casos del inventario de cobro por administración se observan los siguientes resultados.

   Se encuentra el caso 201906235-3 como valido.

   5 casos no validos sin correo y llamada no valida.

CONTRATO
201905566-3
201907474-2
201908156-2
201907473-2
202008655-2

   FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

   24 casos no validos sin correo.

CONTRATO					
201907851-3	201801919-3	201804715-3	201905087-2	201907011-3	201908284-3
201908137-2	201803200-3	201905638-3	201906144-3	201908508-3	201801692-3
201804711-3	201700625-3	201800677-3	201908245-3	201802263-3	201908408-3
201801859-3	201801628-3	201905567-3	201908428-1	201802383-3	201908423-2

   FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

   9 casos no validos sin llamada

CONTRATO
201801330-3
201600168-1
201803989-3
201804002-1
201905769-3
202008889-3
201804226-3
201803048-2

201905716-3

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente.

120 casos no validos sin soporte de llamada y correo

CONTRATO					
12561996-NF	201801326-3	201801671-3	201804351-3	201905636-3	201801503-3
201802220-3	201802875-2	201803362-3	201906573-3	201804457-3	201700576-3
201907389-2	201803354-2	201804301-3	201804105-3	201802129-3	201802279-3
201803875-2	201908462-3	201804341-3	201800953-3	201700372-1	201802936-3
201700559-3	201600019-1	201907085-3	201801190-3	201800961-3	202008828-3
201802052-2	201802985-3	201802088-2	201700428-1	201804107-3	201905960-1
201908430-2	201800938-1	201804216-3	201800832-1	201803084-3	201802245-3
201907923-2	201801808-3	201803891-3	201800900-1	201600040-1	201907276-3
201804594-3	201803085-3	201906398-3	201801631-3	201801550-3	201700463-1
201905586-2	201804023-3	201600004-1	201802805-3	201907206-3	201801139-3
201905596-2	201803349-2	201908576-3	201803670-3	201908168-1	201802506-3
201802316-3	201905024-2	201804255-3	201905149-3	201803743-3	201801991-2
1015403283-F	201801032-3	201906111-3	201600011-1	201801845-3	201907579-3
201804162-3	201804533-3	201802168-1	201803456-3	201803769-3	201803427-2
201804364-3	201906532-2	201803473-2	201804019-3	201804219-1	201804235-3
201804495-3	201803681-2	201803713-3	201800684-3	201803113-3	201802746-3
201905741-3	201801451-3	201801140-3	201908566-3	201802512-1	201803470-3
201907071-2	201801611-3	201803647-2	202008835-1	201802040-3	201802505-3
A201803690-3	201800689-3	201801990-3	201801292-3	201600253-1	201906502-3
201802945-2	201906763-1	201803825-3	201908414-2	201801018-3	201803030-3

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente para 118, quedando sin subsanar 201907071-2 y 201600004-1

46 casos no validos sin llamada, sin factura asociada en el correo y la fecha de envío no concuerda con la registrada en la base.

CONTRATO					
201801815-2	201803572-2	201802809-3	201802248-3	201801543-3	201906482-1
201700493-1	201802184-3	201801439-3	201800706-3	201908063-2	201600202-1
201700615-1	201801043-3	201801668-3	201907676-2	201802723-3	201904987-1
202008841-2	201804386-1	201804366-2	201804352-2	201801547-2	201904991-3
201801286-3	201803946-2	201804304-3	201801081-3	201700279-1	201906219-3
201907547-2	51750811-F	201908554-2	201803627-3	201803931-3	201802625-3
201803137-3	201906837-2	201802617-3	201804541-3	201906337-3	
201907746-3	201801245-3	201803710-2	201600046-1	201804253-1	

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente. No obstante debe asociar dentro de los correos el valor de la mora y la causa desde el informe del mes de abril, o se consideran como caos no válidos.

1 caso no valido sin SMS, ni correo ni llamada. 201801237-3

TCI informó. Este caso esta relacionado por el FNA para campaña física, se remite carta al encargado para que el área de correspondencia del FNA haga llegar el comunicado.

FNA. TCI realizo la claridad correspondiente.

39 casos no validos sin factura asociada al correo y fecha de envío no concuerdan con la base.

CONTRATO					
201802890-2	201905878-2	201907226-2	201907917-2	201906998-3	201600195-1
52848707-F	201905489-2	201804314-3	201905950-2	201907416-3	201907941-1
201906201-3	201906418-3	201803426-3	201907629-3	201905805-1	201907601-3
201801672-2	201906029-2	201907117-3	201907670-3	201906773-3	201600131-1
201803938-3	201804057-1	201803168-3	201802469-2	202108961-1	
202008820-3	202008644-2	201801955-3	202008866-1	202008919-1	
201800807-3	201801678-3	201804426-3	201600054-1	201904984-3	

TCI informó. Se anexan los soportes. Se aclara al FNA, que dentro de la estructura de este proceso no se acordó el envío de dichos estados de cuenta ni cuentas por cobrar. Es importante mencionar, que el locatario recibe de primera mano dicha información por parte de la administración de la PH.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente. No obstante debe asociar dentro de los correos el valor de la mora y la causa desde el informe del mes de abril, o se consideran como caos no válidos.

6 casos no validos con soporte de llamada no valido ya que no se evidencia gestión alternativa en los casos en que la llamada no es atendida y no se puede dejar mensaje de voz. Se envía correo sin factura y la fecha de envío no concuerda con la de la base.

CONTRATO
201906015-3
201907514-3

201907953-1
201908188-2
201908017-3
201906471-1

TCI informó. La gestión telefónica se realiza a través de los números de teléfono aprobados por el locatario en el formulario de solicitud de crédito financiero, por esto la gestión se realiza a estos números autorizados.

Se aclara al FNA, que dentro de la estructura de este proceso no se acordó el envío de dichos estados de cuenta ni cuentas por cobrar. Es importante mencionar, que el locatario recibe de primera mano dicha información por parte de la administración de la PH.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente. Para los 6 casos citados se solicita verificar si no se cuenta con otra informacion actualizada que no sea la reportada en las solicitudes en el mes de marzo.

1 caso no valido sin gestión alternativa en los casos en que la llamada no es atendida y no se puede dejar mensaje de voz. 201905108-2

TCI informó. La gestión telefónica se realiza a través de los números de teléfono aprobados por el locatario en el formulario de solicitud de crédito financiero, por esto la gestión se realiza a estos números autorizados.

FNA. Verificar y confirmar si no se cuenta con otro canal validado previamente en el mes de marzo.

39 casos no válidos, sin gestión alternativa en los casos en que la llamada no es atendida y no se puede dejar mensaje de voz y sin correo

CONTRATO				
201907041-3	*201905915-2*	*201905723-2*	*201906831-3*	*201905413-3*
201907503-2	*201907461-2*	*201804738-2*	*201908177-3*	*201907216-3*
201905756-3	*201907731-2*	*201906059-3*	*201907866-3*	*201908388-3*
A-201803177-2	*201804685-3*	*201906538-3*	*201907680-3*	*201906455-1*
201907742-3	*201907089-3*	*201906392-3*	*201908259-2*	*201906487-3*
201906690-3	*201907374-2*	*202008826-3*	*201905139-1*	*201905890-3*
201907501-2	*201804617-2*	*201905429-3*	*201905819-3*	*201804570-1*
201907698-3	*201906332-3*	*201904960-3*	*201905818-1*	

TCI informó. Se anexan soportes. La gestión telefónica se realiza a través de los números de teléfono aprobados por el locatario en el formulario de solicitud de

crédito financiero, por esto la gestión se realiza a estos números autorizados.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente. Verificar y confirmar si no se cuenta con otro canal validado previamente para el mes de marzo.

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere corrección y actualización de la información que corresponda. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se identifican como debidamente validados o con gestión 290 casos de la muestra total de 292, equivalentes al 99.31% de la muestra a corte febrero de 2025

Afectación ANS. No (Desde el 2% hasta el 4% de casos no gestionados adecuada u oportunamente)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados.

Nota. La representante legal de TCI remitió certificación de realización de llamadas soportadas con los pantallazos de estas.

6. Gestionar y pagar obligaciones por concepto de impuesto predial, valorización y cuotas de administración de P.H.

TCI debió realizar el pago de impuestos prediales, valorización y cuotas de administración de los bienes dados en leasing habitacional según correspondiera, en atención a lo dispuesto dentro del contrato FNA-150-2024 y sus respectivos anexos que hacen parte integral del mismo.

Gestionar y pagar obligaciones por concepto de impuesto predial, valorización y cuotas de administración de P.H.						
No. de pagos requeridos en el periodo	**No. de pagos realizados en el periodo**	No. de pagos no realizados o inadecuadamente	**% de pagos requeridos en el periodo**	**% de pagos realizados en el periodo muestra**	**% de Cumplimiento muestra**	**Afectación de ANS**
141	141	0	100.00%	100%	100%	No

Revisando el resultado de la gestión realizada en el periodo sujeto de supervisión, se observa para una muestra de 120 casos para impuestos y 21 casos de administración:

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base Reporte de Pagos Administración dentro del periodo:

1. Se menciona por TCI que se realizó el pago de 21 casos por $42,363,043
2. Al realizar validación para los 21 casos de pagos de administración de P.H. se observan los siguientes resultados.

Los 21 casos no validos sin soporte de llamada

CONTRATO					
201803718-3	201905247-3	201802402-3	201801373-1	201801538-3	201801611-3
201800963-3	201907267-3	201804088-2	201801427-3	201700418-2	
201802302-3	201905720-3	201802388-3	201906167-3	201907538-3	
201907026-1	202008783-3	201803532-3	201906172-3	201907941-1	

TCI informó. Se anexan las llamadas, es importante aclarar que para la radicación de las cuentas por cobrar de este concepto el FNA solicita las llamadas, correos y demás gestión, ya que sin estos documentos no se procede con el reintegro.

FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente. No obstante, debe complementar los correos con la informacion asociada con la mora o no se considerarán como casos debidamente validados. Esto a partir del mes de abril.

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base Reporte de Pagos Impuesto Predial dentro del periodo:

1. Se menciona por TCI que se realizó el pago de 120 casos por $100,483,734.
2. Al realizar validación para los 120 casos de pagos de impuesto predial se observan los siguientes resultados.

.53 casos no válidos. Sin llamada, tipología del inmueble errada, o las fechas no coinciden.

MATRÍCULA INMOBILIARIA					
300-414653	300-418343	300-416825	300-425294	300-407465	120-222765
350-240730	300-405941	300-399736	300-424628	300-407256	070-219969
350-240872	300-370183	300-418631	300-425299	300-434980	070-205513
300-405305	300-420098	300-419942	300-416848	300-389807	070-205589
300-423777	300-422182	300-419813	300-425301	300-395091	001-1396576
300-420094	300-420611	300-416774	300-367739	070-229412	001-1396511
300-413799	300-394824	300-418532	300-432223	300-421084	001-1396544
300-413801	300-417997	300-419828	300-431132	001-5460398	340-131108
300-423696	300-418121	300-391766	300-418591	001-5460449	

TCI informó. Se cargan las llamadas en ISSA y se ajusta el reporte.

TCI realizó la subsanación correspondiente

39 casos sin soportes

MATRÍCULA INMOBILIARIA					
001-1240452	01N-5458598	001-1300691	01N-5454815	001-1317134	001-1338050
001-1240496	01N-5437803	001-1300780	001-1316888	001-1300759	001-65949
001-1240566	001-667758	001-1300718	001-1317127	001-1300792	01N-5086749
001-1300642	001-1323087	01N-5441805	001-1295743	001-1245989	001-1240431
001-1300834	001-1323251	01N-5395886	01N-5368231	001-1246044	
001-1246324	001-1323352	01N-5396049	01N-5465251	001-1323116	
001-1264440	01N-5370575	01N-5396371	001-1316908	001-1337935	

TCI realizó la subsanación correspondiente

28 Casos donde se debe verificar la fecha de notificación

MATRÍCULA INMOBILIARIA					
300-389782	300-405183	176-149277	120-249718	420-71439	001-1300609
300-418415	300-389876	070-227676	001-1261664	001-1246196	001-1311712
300-419861	300-418452	50S-94088	420-71446	001-1246245	176-148909
300-424711	300-418527	290-222079	420-71453	001-1260446	
300-405192	300-394683	120-211470	420-71440	001-1274995	

TCI informó. Se realiza la revisión con el área encargada del FNA. Los soportes se encuentran debidamente cargados en la plataforma tecnológica, se ajusta el reporte.

TCI realizó la subsanación correspondiente

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base Reporte de Valorización dentro del periodo:

Para el presente periodo, no se realizaron pagos por Valorización.

No obstante, se observan 6 casos que se encontraron en mora con soportes de factura desde el 18 de noviembre sin realizar el pago ni subsanación de este, de los cuales se solicita se reporte el resultado de gestión realizada del segundo derecho de petición que se mencionó radicado en el informe del mes de enero.

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base Reporte de Pagos de Servicios Públicos dentro del periodo:

Para el presente periodo, no se realizaron pagos por servicios públicos

Resultado. Se identificaron diferentes aspectos de calidad e inconsistencias en la verificación de la información, por tanto, requiere subsanación y verificación del reporte suministrado. Es importante que se realice la validación general de lo reportado y no únicamente de los casos identificados en la muestra finita. Se

identifican como debidamente pagados y gestionados 141 casos del total requerido de 141, correspondientes al 100% a corte enero de 2025

Afectación ANS. No (Desde 5 hasta 9 casos no validados adecuadamente o pagados oportunamente.)

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria, así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados. Se recuerda que TCI debe garantizar la validación de cada inmueble reportado sustentando la validez de la información reportada, dado los aspectos de riesgo que puede conllevar a una inadecuada verificación de la información.

Nota. Se solicita a TCI realizar oportunamente los cobros de los pagos realizados al Fondo Nacional del Ahorro S.A., de manera que se puedan cargar a la obligación del contrato de leasing todos los rubros que corresponden y evitar el riesgo que se puede generar por transferencias o restituciones.

Nota. TCI debe garantizar la realización oportuna de los pagos que se requieran realizar, fruto de la gestión de validación y en cumplimiento de los tiempos establecidos en implementar internamente los procesos necesarios para atender los pagos dentro de los plazos y compromisos adquiridos contractualmente.

7. Realizar visitas específicas de inspección asociadas con el inmueble en leasing habitacional, definidas por el FNA

En el presente periodo, no se realizaron visitas de inspección.

Afectación ANS. No aplica por este concepto.

Nota. Se solicita a TCI que cuando se efectúe una visita de inspección a los locatarios, independientemente del alcance, se realice la entrevista completa frente a todos los datos que se pueden obtener de las mismas.

8. Contestar solicitudes relacionados con la gestión y administración general de los inmuebles en leasing habitacional.

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base:

Dentro del periodo TCI debió responder las solicitudes relacionadas con la administración inmobiliaria de los leasings habitacionales radicadas por los Locatarios, Fondo Nacional del Ahorro S.A., Alcaldías, Secretarías de Hacienda, Entes de Control, IGAC, Secretarías, Gobernaciones, Constructoras, Vendedores del Inmueble, Administraciones de las PH, Copropiedades, Empresas de Servicios Públicos, entre otros, en atención a los dispuesto dentro del contrato FNA-150-2024 y sus anexos.

Contestar solicitudes relacionados con la gestión y administración general de los inmuebles en leasing habitacional.						
No. de solicitudes requeridas en el periodo	No. de solicitudes atendidas debidamente en el periodo	No. de solicitudes desatendidos	% de atención de solicitudes requerida	% de atención de solicitudes realizada	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
16	16	0	100.00%	100.00%	100.00%	NO

Revisando el resultado de la gestión realizada en el presente periodo, se observa:

1. Para el informe del mes de enero se solicitó a TCI relacionar mes a mes las gestiones que se han realizado a los locatarios a quienes no se les debe enviar notificaciones mediante medios electrónicos, para dar cumplimiento a la ley 2080 de 2021, a lo cual TCI notifico que realizara el reporte de estos casos en el informe de febrero, lo cual no se observa.

   TCI informó. Se solicita al FNA la remisión de los formularios de servicios financieros de los (17) casos para darle la información completa al locatario y solicitarle la nueva actualización de dicho formulario.

   Se realizará la respectiva gestión y se informará el avance en el informe de marzo. Es importante mencionar que a estos locatarios se les está remitiendo las comunicaciones de manera física, solicitándole al encargado del FNA la remisión de la información, como, por ejemplo, facturas de impuesto predial, gestiones de cobro, comunicados generales.

   FNA. TCI brindó la informacion correspondiente y debe realizar el seguimiento adecuado de los casos. TCI debe realizar la solicitud por los canales correspondientes del manejo de información.

2. Dentro del informe se mencionan 16 casos como recibidos y atendidos oportunamente, los cuales se confirma la debida y oportuna gestión.

   Resultado. Se identifican como debidamente validados o con gestión 16 casos de la muestra total de 16, equivalentes al 100% de la muestra a corte enero de 2025.

   Afectación ANS. No. (Desde el 10% de solicitudes no atendidas adecuadamente).

   Nota. Debe tenerse en cuenta que dentro del reporte solo se relacionan las solicitudes que llegan directamente al Fondo Nacional del Ahorro S.A. y son trasladadas a TCI para su gestión, sin relacionar la gestión operativa diaria que realiza TCI. Todos los casos deben atenderse dentro de los tiempos establecidos.

9. Gestionar la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión de administración inmobiliaria de los inmuebles en leasing habitacional en representación del FNA

Observaciones Identificadas en Informe PDF y base:

Dentro del periodo TCI debió gestionar oportunamente en representación legal del Fondo Nacional del Ahorro S.A., la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión de administración inmobiliaria de los inmuebles leasing

habitacional, ante Alcaldías, Entidades de Registro, Secretarías de Hacienda, IGAC, Administraciones de PH, Constructoras, Vendedores del Inmueble, locatarios, entre otros, en atención a los dispuesto dentro del contrato FNA-150-2024 y sus anexos.

Gestionar la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión de administración inmobiliaria de los inmuebles en leasing habitacional en representación del FNA						
No. de radicaciones requeridas en el periodo	No. de radicaciones atendidas debidamente en el periodo	No. de solicitudes desatendidos	% de atención de solicitudes requerida	% de atención de solicitudes realizada	% de Cumplimiento	Afectación de ANS
1925	1925	0	100.00%	100.00%	100.00%	No

Revisando el resultado de la gestión realizada en el presente periodo, se observa:

1. La base de tramites es dinámica y debe relacionar todos los casos de tramites a nombre del Fondo Nacional del Ahorro S.A. que realiza TCI, más aún, considerando que existen casos que deben seguimiento.
   Se mencionan 1,912 trámites de los cuales 816 figuran abiertos y 1,096 cerrados.

   TCI informó. Se realizaron los ajustes correspondientes

   FNA. TCI realizó la subsanación correspondiente a 1,925 casos.

   De los 808 casos sin diligenciar este espacio se observan 89 casos cerrados.

   TCI informó. Se realiza el ajuste en la base.

   FNA. TCI realizó el ajuste correspondiente.

2. Se solicita a TCI relacionar los casos en proceso de gestión “abierto” que se entregaron por el contratista anterior para el correspondiente seguimiento.

   TCI informó. No se relacionan los casos toda vez que no se tiene acceso a la documentación de las radicaciones realizadas por el anterior contratista para poder darle alcance y trámite.

   FNA. TCI realizó la claridad correspondiente y debe adelantar la gestión una vez cuenta con acceso de la informacion.

3. La base presentada asocia fechas de gestión del 2024, lo cual no corresponde, y 5 casos abiertos que requerían gestión posterior sin registro de realización. 1700, 1767, 1802, 1828 y 1867.

   TCI informó. Se realiza el ajuste en la base.

   En cuanto a los 5 casos relacionados, está pendiente el envió de la documentación por parte del FNA requerida por la copropiedad para brindar la información de los inmuebles. Durante el mes de marzo se solicitó nuevamente el soporte en dos oportunidades.

   FNA. TCI realizó las claridades y subsanación correspondiente.

4. Se revisan soportes de gestión de trámites para 284 casos, de los cuales se observa:

284 casos válidos

ID					
94	93	167	328	443	528
312	95	170	329	452	531
1700	96	178	335	453	533
1767	98	180	336	454	535
1802	99	181	337	455	538
1828	100	278	338	456	539
1867	101	1320	340	461	540
31	102	1639	343	462	541
32	104	1655	344	463	542
34	105	1658	349	464	545
37	106	1760	351	465	548
38	107	246	357	466	551
40	108	251	359	468	553
41	109	253	360	470	554
43	111	258	361	472	555
44	112	259	366	473	556
46	113	260	367	474	558
47	114	261	368	475	560
49	115	262	370	476	562
51	116	268	374	477	563
52	117	270	375	478	565
53	118	275	376	481	566
54	120	277	377	482	567
58	125	281	380	484	569
59	128	283	381	485	573
61	129	285	384	486	574
62	132	287	389	489	576
63	134	289	391	493	581
64	137	290	395	495	585
65	138	291	397	497	586
66	140	295	399	498	591
70	143	298	403	499	593
71	145	300	408	500	595
72	146	301	410	501	598
73	148	303	411	505	599
75	149	304	414	508	601

77	150	305	415	510	604
78	151	306	418	512	605
80	155	311	419	514	607
83	156	315	421	515	609
84	157	316	422	516	611
85	158	318	426	517	612
86	159	321	429	518	613
88	160	322	431	519	614
89	161	323	437	523	
90	162	324	439	524	
91	163	325	440	526	
92	164	326	441	527	

Resultado. La base no se encuentra debidamente diligenciada y por tanto no se puede evaluar la gestión. Se solicita a TCI realizar revisión y corrección, lo cual fue atendido. Se identifican como debidamente gestionados 284 casos del total requerido de 284 casos, equivalentes al 100% a corte febrero de 2025.

Afectación ANS. No (Desde el 10% de casos NO radicados o acompañados adecuadamente.

Nota. TCI debe tener en cuenta las recomendaciones, observaciones e inconsistencias identificadas, con el fin que no se reitere en las próximas entregas y se realice una adecuadamente administración inmobiliaria. Así como dar cumplimiento a las condiciones descritas en el contrato y sus anexos, para el cumplimiento de los objetivos contratados.

10. Ejecución Presupuestal

Periodo de corte febrero de 2025

DESCRIPCIÓN	VALOR	PORCENTAJE
Valor Inicial del Contrato	$ 2,209,514,759	**100.00%**
Adiciones		
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**$ 2,209,514,759**	**100.00%**
Valor ejecutado antes del presente pago	$179,605,518	**8.13%**
Valor del pago aprobado con el presente informe	$179,249,661	**8.11%**
VALOR TOTAL EJECUTADO	**$358,855,179**	**16.24%**
Porcentaje de ejecución presupuestal programado a la fecha		
DIFERENCIA EN LA EJECUCION PRESUPUESTAL DEL CONTRATO		

Para el presente periodo se tiene la siguiente discriminación de ejecución de servicios:

AÑO	CORTE	SERVICIO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO DE SERVICIOS	VALOR ANTES DE IVA	IVA - 19%	TOTAL
2025	Feb.	**Tarifa mensual acumulada por rango de contratos (1 hasta 5000 y adicional por los siguientes 3000)**	1	$88,457,814	$88,457,814	$16,806,985	$105,264,799
			1	$58,264,697	$58,264,697	$11,070,292	$69,334,989
		Tarifa mensual por administración de contrato	196	$19,936	$3,907,456	$742,417	$4,649,873
		Visita Inspección					
2025	Feb.	Bogota y ciudades principales	0	$274,291	$00,00	$00,00	$00,00
		Otros municipios	0	$289,490	$00,00	$00,00	$00,00
2025	Feb.	**Afectación por ANS del valor facturado** ANS Observaciones Generales Numeral 1 y 2 ITEM 1	0%				($00,00)

Nota: La diferencia se debe a reajuste al peso.

Total de los servicios……$179,249,661

Es importante resaltar que el valor de los servicios prestados por el contratista se liquida conforme a la oferta de servicios presentada por este y aprobadas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., las cuales corresponden a lo pactado contractualmente entre las partes.

RESUMEN

De acuerdo con la información suministrada por TCI SOFTWARE SAS BIC, para el corte 28 de febrero 2025, se observa que la ejecución del contrato FNA – 150 - 2024 suscrito por las partes, se enmarca bajo los estándares de calidad solicitados por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. y cumple con los requisitos establecidos en el contrato, ANS y Anexos. Los errores emanados de la gestión del periodo deben controlarse y las observaciones presentadas, corregirse y evitarse. TCI SOFTWARE SAS BIC durante cada periodo de gestión debe atender todas las recomendaciones brindadas dentro del cuerpo de los informes de supervisión y brindar oportuna atención dentro de los plazos establecidos y dentro de las condiciones contractuales pactadas.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la ejecución presupuestal del periodo en revisión y verificación de cumplimiento de condiciones contractuales, el valor a pagar del periodo a corte febrero 28 de 2025 es de ciento setenta y nueve millones doscientos cuarenta y nueve mil seiscientos sesenta y un pesos M/cte. ($179,249,661) incluido IVA, que corresponde al valor presupuestado de ejecución del periodo, de acuerdo con los valores ofrecidos en la oferta económica tal como figura en la forma de pago descrita en la minuta del contrato número FNA 150 2025, así:

1. *"**Por administración de contratos de Leasing Habitacional,** de acuerdo con los valores ofrecidos en la oferta económica combinando las modalidades de pago, por unidad y número máximo de contratos administrados.*

   El valor mensual por este concepto se pagará de la siguiente forma:

   De acuerdo con el número de contratos entregados para administrar, se tomará la tarifa mensual acumulada de acuerdo con los valores ofrecidos en la oferta económica:

ÍTEM	***NÚMERO LÍMITE DE CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL***	***VALOR MENSUAL ACUMULADO CON IVA***
1	*5.000 CONTRATOS*	*VALOR OFERTADO*
2	*8.000 CONTRATOS*	*VALOR OFERTADO*
3	*10,000 CONTRATOS*	*VALOR OFERTADO*
4	*DE 10,001 CONTRATOS EN ADELANTE*	*VALOR OFERTADO*

Los contratos que superen el NUMERO LIMITA DE CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL se pagaran de forma adicional por la tarifa de unidad de administración, de conformidad con la oferta económica."

Para el presente informe, el número límite de contratos administrados corresponde al ITEM 2 (8,000 contratos) y el número de contratos que superan dicho limite corresponden a 196, los cuales corresponden en su totalidad a 8,196 contratos administrados en el periodo.

En dado caso, este valor puede ser afectado según lo estipulado en el aparte de Observaciones Generales numerales 1 y 2 de los ANS vigentes, los cuales para el presente informe no se generaron.

Conforme a lo anterior, la supervisión efectuó la verificación del cumplimiento de las OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA, y en el desarrollo de los procedimientos establecidos se constató el cumplimiento de la prestación del objeto del contrato FNA 150 DE 2024.

Es pertinente recordar que es necesario mantener una debida gestión de administración de los inmuebles dados en leasing habitacional, por ser el Fondo Nacional del Ahorro S.A. quien ostenta la propiedad de estos y por lo tanto el responsable de las obligaciones asociadas al uso, goce y disfrute.

El presente informe de supervisión se firma en Bogotá, el 9 de abril de 2025.

GILBERTO ANTONIO NORIEGA ROJAS
Gerente Administración Leasing
Supervisor

LUIS MIGUEL RAMIREZ
Profesional 2
Apoyo a la Supervisión.

JUAN DAVID LOPEZ
Profesional 6
Apoyo a la Supervisión.

NESTOR ARMANDO DIAZ
Profesional 4
Apoyo a la Supervisión.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS
CONTRATO FNA-150-2024

- **Objeto**

Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles propiedad del Fondo Nacional del Ahorro S.A. entregados a los locatarios en calidad de Leasing Habitacional.

- **Alcance**

1. Elaborar y actualizar el inventario de inmuebles leasing habitacional.
2. Analizar profesionalmente los certificados de la Ventanilla Única de Registro VUR.
3. Validar y actualizar el estado del impuesto predial y valorización.
4. Validar y actualizar el servicio de administración de P.H.
5. Realizar gestión de cobro administrativo de impuesto predial, valorización y cuotas de administración de P.H.
6. Gestionar y pagar obligaciones por concepto de impuesto predial, valorización, cuotas de administración de P.H. y servicios públicos.
7. Realizar visitas específicas de inspección asociadas con el inmueble leasing habitacional definidos y aprobados por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.
8. Contestar solicitudes relacionadas con la gestión y administración general de los inmuebles en leasing habitacional.
9. Gestionar la radicación de solicitudes o requerimientos relacionados con la gestión de administración inmobiliaria de los inmuebles en leasing habitacional en representación del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

- **Información del Contrato**

El contrato FNA-150-2024, fue suscrito el 24 de diciembre de 2024 entre el Fondo Nacional del Ahorro S.A. y nuestra compañía por un plazo de diez (10) meses.

- **Datos Generales del Informe**

Este informe de gestión mensual comprende el período desde el trece (12) febrero de 2025 hasta el veintiocho (28) de febrero de 2025, el cuál será entregado al FNA el día once (11) de marzo de 2025.

- **Administración**

Total Base Administrada	Contratos	Activos
	8.299	10.619

I. INVENTARIO ACTIVOS LEASING HABITACIONAL

Se adjunta base "1. Reporte Inventario - SIGA-CISA - Febrero", correspondiente a la validación realizada en el mes de febrero.

1. Inventario

ACTIVOS ADMINISTRADOS	PROPIETARIO FNA	PROPIETARIO OTROS	PENDIENTE
10.619	10.616	2	0

Se mantiene la base remitida por el FNA con corte 16 de diciembre de 2024 para la propiedad de los activos de la Base I. Se realiza actualización de los activos de la Base II.

En cuanto a los activos que están bajo propiedad de un tercero, se notifica al FNA los casos para actualización y revisión por parte del área encargada. Se seguirán solicitando los VUR de estos casos para darle continuidad y seguimiento a la actualización.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO REGISTRADO	OBSERVACIÓN
300-377325	CONSTRUCTORA VSMJ S.A.S.	Se evidencia en la anotación No. 6 la compraventa a favor del FNA. Sin embargo, en la Anotación No. 8 se evidencia una Resolución Contrato Compraventa del FNA a CONSTRUCTORA VSMJ S.A.S..
051-225873	WILSON FABIAN MALAGON CUBIDES	No se evidencia la compraventa a favor del FNA.
008-61605	FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.	Se recibe VUR con fecha de generación el 19/02/2025 y No. de Consulta 632461189, donde se identifica la corrección y actualización del propietario a favor del FNA.

2. SIGA - CISA

ACTIVOS VALIDADOS	EN PROCESO DE VALIDACIÓN	MAYOR EXTENSIÓN	INDIVIDUALIZADOS
0	10.619	620	9.808

La sumatoria de Mayor Extensión e Individualizados, no dan el total de activos administrados, lo anterior teniendo en cuenta que los activos de la base nueva, se solicitaron a las S.H. pero se desconoce en qué tipo (M.E. o individualizado) se

encuentran, a la fecha no se cuenta con el acceso a WM, por lo que no ha sido posible realizar la revisión en las escrituras.

✓ **Observaciones:**

- Se envían todos los casos en estado "En proceso de Validación", toda vez que la información registrada para las columnas J, K, L, N, O, AF, AG, AK, AM, AQ y AR (los dos últimos de vigencias anteriores a la 2025) del reporte Excel "1. Reporte Inventario - SIGA-CISA – Febrero", fueron diligenciadas con base a la información registrada por el anterior proveedor y no ha sido posible rectificar dicha información, ya que, a la fecha, no se cuenta con el acceso a WM ni al disco.

  Se relaciona el detalle de acuerdo con lo mencionado anteriormente:

COLUMNA	DETALLE
Consecutivo	Se obtiene por parte de SIGA, se irá actualizando a medida que se registre el informe en la entidad.
Cédula Catastral, Número Predial Nacional, Código Descentralizado, Mayor Extensión, áreas, fecha y valor del avalúo catastral.	La información registrada proviene del proveedor anterior. A la fecha no se cuenta con acceso a los documentos de validación ni a WM, para reiterar que la información registrada es la correcta. Se solicitó mediante derecho de petición las liquidaciones del impuesto predial a todos los municipios de Colombia (el detalle se encuentra en la base de gestión de trámites), en estas liquidaciones se puede obtener la información de las columnas relacionadas.
Clasificación del suelo, tratamiento del suelo, direcciones rurales y urbanas, licencia de urbanismo o construcción, propiedad horizontal, áreas.	La información registrada proviene del proveedor anterior. A la fecha no se cuenta con acceso a los documentos de validación ni a WM, para reiterar que la información registrada es la correcta. Se requiere del acceso para revisar la información en las escrituras y avalúos comerciales.

Sin embargo, el veintiséis (26) de febrero se radicó ante el IGAC un derecho de petición, solicitando la información de los campos descritos a continuación, con el fin de confirmar y actualizar la data suministrada:

- Cédula Catastral
- Número Predial Nacional (de 20 y 30 dígitos)
- Código descentralizado
- Clasificación del Suelo
- Tratamiento del Suelo
- Licencia Urbanismo o Construcción.
- Área del Inmueble (terreno y construcción)
- Frente del Inmueble
- Avalúo Catastral para la Vigencia 2025 (fecha y valor).

Nota. En cuanto a la columna Frente del Inmueble, se aclara que este campo está en revisión por parte del área encargada del reporte SIGA-CISA, toda vez que, de acuerdo con lo informado con el FNA, esta información no es posible obtenerla de a través de los entes encargados, debido al tipo de activos que posee el FNA, además, que no resultaría necesario dar a conocer esa información, si ya se está solicitando las áreas de terreno y construcción. Sin embargo, también se solicitó.

- El reporte contiene tres hojas descritas a continuación:
  - BCA: Relación de la Base Completa de Activos (actualizados y sin actualizar).
  - SM: Relación de la Base de Activos que no han sido Modificados ni actualizados.
  - SMA: Relación de la Base de Activos que han sido actualizados los campos que se registran en la facturación del impuesto predial y están en proceso de actualización de columnas adicionales, como, por ejemplo, los números prediales nacionales.

- Se adiciona una Hoja "Avalúos", en donde se relacionan los activos que presentan disminución en el valor del Avalúo Catastral, a continuación, se da claridad a la Columna "Observaciones":

OBSERVACIÓN	NO. ACTIVOS	ACLARACIÓN
Soporte remitido por el FNA para análisis en el mes de Marzo de la información del anterior proveedor.	147	Los soportes fueron remitidos por el FNA el 5/03/2025, se procederá con la revisión y el análisis de los casos y se informará el avance ene l informe del mes de Marzo.
Solicitado al FNA para análisis	114	Soporte de validación del año 2024 solicitados al FNA el 11/03/2025.

Nota. En caso de evidenciarse disminución del valor del avalúo en el mes de marzo se radicará ante el IGAC la aclaración sobre la variación en los valores.

- Se solicitó al FNA los VUR de los activos cuya titularidad se encuentra a nombre de terceros de los municipios que a la fecha se han validado, en el mes de marzo se realizará la radicación ante las diferentes entidades y así, sucesivamente para las demás actualizaciones.

- En el informe de enero se manifestó que, para los casos en M.E, en el mes de febrero se solicitará la individualización a las constructoras, debido a que no se tenía acceso a la información. Sin embargo, a la fecha, todavía no se tiene acceso a WM, por lo que está gestión no ha sido posible adelantarse. Se espera que en el mes de marzo se pueda acceder a la plataforma de WM para poder realizar la investigación y posterior radicación ante las constructoras. Esta gestión se realizará una vez se valide la totalidad del Municipio.

- Se realizó la transferencia efectiva de los veintiséis (26) activos, los cuales fueron dejados de administrar y que se relacionan a continuación:

CONTRATO	ID TITULAR	NOMBRE DEL LOCATARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CIUDAD
201600127-1	6187428	JAIME GARCIA	051-206285	SOACHA
201906231-3	1020757331	NATALIA RODRIGUEZ MANCIPE	50N-20728666	BOGOTÁ D.C.
201801549-3	13746543	CESAR MAURICIO ROJAS CAMACHO	300-413803	BUCARAMANGA
201801524-2	80211414	JOSE ALEXANDER MENDIVELSO GALINDO	020-192796	CARMEN DE VIBORAL
201802732-3	43151867	LINA MARIA OROZCO PEREZ	001-1240452	MEDELLIN
201802732-3	43151867	LINA MARIA OROZCO PEREZ	001-1240496	MEDELLIN
201802732-3	43151867	LINA MARIA OROZCO PEREZ	001-1240566	MEDELLIN
201801219-3	79883954	OSCAR JAVIER GUILLEN MEDINA	50C-2013125	MADRID
201801219-3	79883954	OSCAR JAVIER GUILLEN MEDINA	50C-2013185	MADRID
201905264-3	52955257	DIANA CAROLINA LUQUE ISAZA	50C-2036390	MADRID
201907391-1	65831871	LEIDY JOHANA ESPINOSA	50C-2054070	MADRID
201803897-3	32755683	REINA LUCIA MADARIAGA MORA	040-577515	BARRANQUILLA
201803897-3	32755683	REINA LUCIA MADARIAGA MORA	040-577594	BARRANQUILLA
201803897-3	32755683	REINA LUCIA MADARIAGA MORA	040-577763	BARRANQUILLA
201906241-3	1024463111	SANDRA MILENA BOHORQUEZ SOLORZANO	50C-1927856	BOGOTÁ D.C.
1018461610-F	1018461610	HENRY DAVID JAIMES GONZALEZ	50N-20915650	BOGOTÁ D.C.
1018461610-F	1018461610	HENRY DAVID JAIMES GONZALEZ	50N-20915465	BOGOTÁ D.C.
1018461610-F	1018461610	HENRY DAVID JAIMES GONZALEZ	50N-20915466	BOGOTÁ D.C.
1018461610-F	1018461610	HENRY DAVID JAIMES GONZALEZ	50N-20915571	BOGOTÁ D.C.
201801863-3	1094248971	RHAIZA FERNANDA CONTRERAS DELGADO	50N-20717067	BOGOTÁ D.C.
201801863-3	1094248971	RHAIZA FERNANDA CONTRERAS DELGADO	50N-20744011	BOGOTÁ D.C.
201803704-2	21527504	ELIZABETH GOMEZ CEBALLOS	001-1252808	ENVIGADO
201803704-2	21527504	ELIZABETH GOMEZ CEBALLOS	001-1253198	ENVIGADO
201801116-3	93238710	EDWIN ALEXANDER CUELLAR CORREA	50C-1885978	MOSQUERA
201801116-3	93238710	EDWIN ALEXANDER CUELLAR CORREA	50C-1886146	MOSQUERA
201804638-1	41413276	BEATRIZ SANDOVAL CASALLAS	051-225395	SOACHA

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se realiza el ajuste de la pestaña "Avalúos". Adicionalmente, se aclara que el correo de remisión de los soportes solicitados del anterior proveedor fue remitido por el FNA el 5/03/2025 por lo que se realiza el ajuste en el presente informe por esta razón, no se genera un avance en la revisión de la documentación.

En cuanto al avance de la tipología de "Mayor Extensión" e "Individualizados", a la fecha no se cuenta con el acceso a WM, sin embargo, se solicitaron las escrituras y en el mes de marzo se radicaran ante las

constructoras la solicitud de individualización, además de que se espera que durante este mes se reciba la totalidad de la información solicitada a las Alcaldías para identificar las tipologías de los inmuebles.

2. En cuanto a la propiedad de un tercero, se realiza el ajuste en el presente documento, este caso ya se encuentra bajo propiedad del FNA verificado en el VUR remitido en el mes de febrero.

En cuanto se tenga acceso al repositorio del FNA se iniciará con las revisiones pertinentes y se entregarán los avances con base a la fecha de acceso.

3. En el mes de marzo se relacionarán el estado de los trámites de titularidad.

4. En el mes de marzo se solicitaron al FNA las escrituras de los casos que se encuentran en Mayor Extensión, toda vez que no se tiene acceso a las plataformas del FNA hasta el momento, las cuales han sido enviadas en lotes y se procederán a validar una vez se cuente con la información.

5. Se desconoce en concreto que información debe diligenciarse en el ítem "Frente del Inmueble", ya que se están realizando las gestiones con SIGA-CISA. Sin embargo, se entiende que en este campo deben ir los metros del frente del inmueble, lo cual no es posible de tomar y no se considera necesario, toda vez que en las Columnas de "Área de Terreno" y "Área de Construcción" se está diligenciando la información sobre las áreas que componen los activos.

6. Así es, es importante aclarar que para los casos con vencimientos en marzo que no ha sido posible la obtención de las facturas, por temas de Portales Tributarios o no se cuenta con la respuesta de la S.H. se ha remitido poder al locatario para que pueda realizar los trámites correspondientes ante la S.H.

7. Se realiza la revisión de los soportes con el área encargada del FNA, en donde se realizan aclaraciones y/o subsanaciones a los casos que corresponda.

II. REPORTE DE NOVEDADES VUR

Se adjunta base "2. Reporte VUR - Febrero", correspondiente al análisis realizado en el mes de febrero.

VUR RECIBIDOS	VUR ANALIZADOS	LIBRES	EMBARGO	EN SEGUIMIENTO
452	452	441	0	15

Se relacionan las novedades de quince (15) casos en estado "En seguimiento" mencionados en el recuadro anterior:

MATRÍCULA	DIAGNÓSTICO	OBSERVACIÓN
012-77435	Trámite en curso Propiedad de un tercero	Se radicó PQRSD ante SNR con No. de Radicado SNR2025ER011046, sin respuesta por parte de la entidad hasta el momento. El SNR se encuentra dentro de los tiempos de respuesta, ya que el Derecho de petición vence el 25/02/2025. El SNR respondió el 24/02/2025 informando que la solicitud debe realizarse ante SNR Antioquia. Se radió D.P. el 26/02/2025 ante SNR Antioquia, quien dirigió la solicitud a la Oficina de Registro de Girardota.
040-466689	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con No. de Radicado SNR2025ER011046, sin respuesta por parte de la entidad hasta el momento. El SNR se encuentra dentro de los tiempos de respuesta, ya que el Derecho de petición vence el 25/02/2025. El SNR respondió el 24/02/2025 informando que a la fecha este activo no cuenta con trámites en curso y que se pueden solicitará nuevamente VUR en marzo para identificar la terminación del trámite en curso.
040-566070	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con No. de Radicado SNR2025ER011046, sin respuesta por parte de la entidad hasta el momento. El SNR se encuentra dentro de los tiempos de respuesta, ya que el Derecho de petición vence el 25/02/2025. El SNR respondió el 24/02/2025 informando que a la fecha este activo no cuenta con trámites en curso y que se pueden solicitará nuevamente VUR en marzo para identificar la terminación del trámite en curso.
50C-1993076	Propiedad de un tercero	14/01/2025 – Se recibió el VUR por parte del FNA, el cual se solicitó nuevamente debido a que se consideraba estaba incompleto, el 29/01/2025 recibimos nuevamente el VUR, sin embargo, se evidencia que presenta las mismas anotaciones que el recibido inicialmente, pero en un formato diferente. Se remitió al FNA el caso, para verificar si existe una inconsistencia en la generación del VUR por parte del SNR.

		El 28/02/2025 el FNA informó que el caso ya está bajo trámite del área de Garantías, se realizará seguimiento a la respuesta del área encargada para solicitud del VUR actualizado.
040-562103	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
040-580606	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
040-601730	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Identificado por el proveedor anterior. Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
040-644055	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
040-644322	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
060-360675	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
060-360885	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
060-361037	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
300-377325	Trámite en curso Propiedad de un tercero	Identificado por el proveedor anterior. Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
370-1098591	Trámite en curso Inmueble propiedad del FNA.	Se radicó PQRSD ante SNR con el fin de identificar la descripción del trámite en curso registrado.
051-225873	Propiedad de un tercero	Identificado por el proveedor anterior. Se solicita mensualmente el VUR la FNA para darle seguimiento.

Se actualiza el estado jurídico de los activos analizados dentro del Reporte SIGA – CISA.

✓ **Observaciones:**

- Los VUR analizados corresponden a los solicitados por TCI (197), los demás VUR fueron recibidos por el FNA para análisis o por trámites internos de gestión, como titularidad o información solicitada por las administraciones.

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Sí, sin embargo, solo se pusieron los casos que para el mes de febrero continuaban con trámites en curso, los demás ya no contaban con la anotación y se evidenciaba la actualización en el VUR. Se ajusta el recuadro con el fin de que el FNA pueda identificar los casos que se encuentran aún en seguimiento reportados por el proveedor anterior.

2. Para el mes de marzo se relacionarán los avances correspondientes a la propiedad de un tercero de acuerdo con la información remitida por el área encargada del FNA.

III. SEGUIMIENTO Y VALIDACIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS ASOCIADAS AL ACTIVO LEASING

Se adjunta Carpeta "3. Obligaciones Tributarias", en donde se registra:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
3.1 Calendario Tributario	Carpeta con la documentación asociada al Calendario Tributario.
3.2 Impuesto Predial Unificado	Carpeta con la documentación asociada al IPU.
3.3 Valorización	Carpeta con la documentación asociada a la valorización.

1. Calendario Tributario

Se adjunta Carpeta "3.1 Calendario Tributario", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
3.1 Reporte Calendario Tributario 2025	Base con el registro de las fechas máximas y de descuento para la Vigencia 2025.
3.1.1 Validados	Carpeta con los soportes de validación del registro de la base (resoluciones y/o portal web)
3.1.2 En proceso de Validación	Carpeta con los soportes de gestión registrados en la base.

A continuación, se relaciona el avance de actualización del calendario tributario:

MUNICIPIOS REGISTRADOS	MUNICIPIOS ACTUALIZADOS	PENDIENTES DE ACTUALIZAR
136	134	2

Para los municipios pendientes de actualizar, el día 10 de Marzo se venció el segundo derecho de petición radicado, por lo que en el mes de Marzo se procederá con la Radicación de la Tutela.

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO CIUDAD
BOLIVAR	MAGANGUE
ANTIOQUIA	RIONEGRO

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Para el informe del mes de marzo se evidenciará la actualización de los municipios pendientes.

2. Para el informe del mes de marzo se evidenciará la actualización de los municipios pendientes de notificación de factura con base a las fechas máximas de vencimiento.

3. Se realizan los ajustes correspondientes de los casos que requerían de actualización, tanto en el reporte de calendario tributario como en el reporte de impuesto predial.

   Se aclara al FNA, que dentro del calendario tributario no se relacionan los pagos a cuotas, toda vez que, al ser un activo dado en Leasing, no se tiene la posibilidad de realizar el pago del impuesto bajo dicha modalidad.

4. Se realiza la revisión de los casos y la base se encuentra debidamente diligenciada con base a las fechas máximas de pago (de cada semestre, trimestre, bimestre o año) y sus respectivos descuentos y/o pagos por periodos. Descrito lo anterior, la base está acorde y cumple con las condiciones para el proceso de notificación y validación de los impuestos prediales, por lo que, no se pone en riesgo al FNA sobre presentarse procesos jurídicos.

2. Impuesto Predial Unificado

Se adjunta Carpeta "3.2 Impuesto Predial Unificado", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
3.2 Reporte Impuesto Predial - Febrero	Base con el registro de las validaciones realizadas.
3.2.1 Soportes de Gestión	Carpeta con los soportes de gestión registrados en la base.

A continuación, se relaciona el avance de validación del Impuesto Predial Unificado:

TOTAL ACTIVOS	VALIDADOS AL DÍA	VALIDADOS EN MORA	EN PROCESO DE VALIDACIÓN	PENDIENTES POR VALIDAR
10.619	4.516	6	6.097	0

✓ **Observaciones:**

- Para dar entendimiento al reporte, se aclara que, en el caso de los periodos asociados a las vigencias, es importante mencionar, que los que son de periodicidad anual tendrán asociados el periodo 1, por ejemplo: "2022-1", y los casos que son de periodicidad trimestral, tendrán asociado el periodo que se esté validando o el soporte que se tenga, por ejemplo: "2022-4".

- Los casos que se encuentran validados como "En proceso de Validación" corresponden a los casos en que se solicitó la liquidación del impuesto predial ante la entidad correspondiente mediante segundo derecho de petición, el cual se encuentra reportado en la base de Gestión de Trámites; este D.P. se encuentra vigente y se han recibido respuestas completas y parciales.

- Los activos que tienen la observación de "En notificación de Factura", son los casos a los cuales se les remitió la facturación del impuesto predial unificado de la Vigencia 2025 a los locatarios.

- Las liquidaciones están siendo remitidas a los locatarios de acuerdo con el calendario tributario y la prioridad de pagos, en el transcurso del mes de Febrero, especialmente para el departamento de Antioquia se notificaron con facturación los casos a los cuales se obtuvo la facturación, ya sea mediante la respuesta al derecho de petición o el Portal Tributario de la entidad. Para los casos a los cuales no sea posible remitir la facturación, se realizó la siguiente gestión, la cual se encuentra relacionada en la observación:
    - Remisión de Poder Predial a los locatarios cuyos municipios no generan facturación individual (sino global) para reclamar la liquidación.
    - Remisión de Poder Predial a los locatarios de los cuales la Secretaria de Hacienda no remitió facturación y no cuenta con portal tributario.
    - Remisión de Poder Predial a los locatarios que están solicitando la facturación del impuesto predial pero los portales aún no están generando liquidaciones.
    - Envío de correo informativo para los casos que se encuentran en mayor extensión.

- Se realiza revisión del BDME cada quince (15) días, la última consulta se realizó el 25 de febrero de 2025 en donde se identifican procesos en contra del FNA para los siguientes municipios:

MUNICIPIO	ESTADO	OBSERVACIONES
PIEDECUESTA	En validación	El reporte es por Impuestos Prediales, remiten la facturación se encuentra en proceso de revisión. Una vez detectado los inmuebles con deuda, se procederá con la gestión de pago.
BUCARAMANGA	En segundo derecho de petición	No se ha obtenido respuesta por parte de la entidad, el vencimiento del segundo derecho de petición es el 19/03/2025.
RICAURTE	En segundo derecho de petición	No se ha obtenido respuesta por parte de la entidad, el vencimiento del segundo derecho de petición es el 19/03/2025.

SABANETA	En validación	El reporte es por Impuestos Prediales, a la fecha no se cuenta con la facturación y el Portal Tributario no se encuentra activo. Una vez detectado los inmuebles con deuda, se procederá con la gestión de pago.

- Los VUR emitidos por el FNA para los trámites de titularidad, serán analizados en el transcurso del mes de Marzo, la radicación ante las entidades correspondientes se realizará una vez se valide completamente el Municipio.

- Existen trece (13) activos validados con el estado "Al día" que no cuentan con información de Titularidad, lo anterior, debido a que la plataforma Web del municipio genera un mensaje automático de Paz y Salvo, pero sin la información detallada de la factura, para estos casos, se remitió un correo de solicitud de los pagos realizados a los locatarios.

- Para los casos en Mayor Extensión, en el mes de Marzo se solicitará la individualización a las constructoras, es importante mencionar, que está gestión no se realizó en el mes de Febrero debido a que no se tenía acceso a la plataforma de WM para poder realizar la investigación y posterior radicación ante las constructoras. Esta gestión se realizará una vez se valide la totalidad del Municipio.

- A la fecha se presentan seis (6) moras individualizadas del Municipio de Bucaramanga, reportadas a continuación:

CONTRATO	ESTADO CONTRATO	NOVEDAD CONTRATO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIÓN
201803012-3	VIGENTE		300-405263	Predio al día, no se genera facturación en la página, se solicitó soporte de pago al Locatario. En espera de la respuesta del Segundo Derecho de Petición radicado ante la Alcaldía.
201905936-2	VIGENTE	INSOLVENCIA	300-417768	Pendiente autorización de pago por parte del área encargada del FNA.
201804191-3	VIGENTE		300-424639	Predio al día, no se genera facturación en la página, se solicitó soporte de pago al Locatario. En espera de la respuesta del Segundo Derecho de Petición radicado ante la Alcaldía.
201804191-3	VIGENTE		300-424782	Predio al día, no se genera facturación en la página, se solicitó soporte de pago al Locatario. En espera de la respuesta del Segundo Derecho de Petición radicado ante la Alcaldía.
202008644-2	VIGENTE	INSOLVENCIA	300-434968	Pendiente autorización de pago por parte del área encargada del FNA.

201801652-3	CANCELADO	EN PROCESO DE TRANSFERENCIA	300-405193	Predio al día, no se genera facturación en la página, se solicitó soporte de pago al Locatario. En espera de la respuesta del Segundo Derecho de Petición radicado ante la Alcaldía.

- A la fecha se cuentan con diez (10) embargos. Debido a la trazabilidad que se tiene con dichos casos, no es posible relacionar la información en el presente documento. Sin embargo, en la carpeta "9. Gestión de Trámites", subcarpeta "9.4 Embargos", se podrán encontrar los soportes y la base "Trazabilidad Embargos", en donde se encontrará el detalle de la gestión realizada para cada caso.

ii. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se evidencia que en el presente documento se encuentra el recuadro con la información de la gestión relacionada con los activos en estado "En Mora".

2. Se realiza el ajuste correspondiente en el reporte.

3. Se realiza el ajuste correspondiente en el reporte con la aclaración de la causal de la emisión del Poder remitido al locatario.

4. A la fecha no se ha realizado gestión de individualización de los activos en M.E. toda vez que no se cuenta con el acceso a la plataforma del FNA ni a los soportes de validación del anterior proveedor para dar un seguimiento. Se solicitó al FNA las escrituras para proceder con las radicaciones pertinentes.

En cuanto a la titularidad, en la base de gestión de trámites se encuentra relacionada la trazabilidad y los municipios a los cuales se les ha radicado la solicitud del cambio de propietario.

5. Los 71 casos sin cédula catastral corresponden a activos ubicados en la ciudad de Bogotá y Medellín, para estos casos, la facturación no tiene registrada la información de la cédula catastral, por lo que no se cuenta con dicha información. Sin embargo, en paralelo al servicio de Inventario, está solicitud ya se radicó ante el IGAC para su respectiva actualización.

El caso sin CHIP, se realiza el ajuste en la base, y se ajusta la información del recuadro resumen en el presente informe.

Se realiza el ajuste en la base de los 7 casos reportados sin tipología de Mayor Extensión que ya se encontraban validados.

6. En el mes de marzo se espera obtener la facturación de la totalidad de los casos que se reportaron con moras por parte del proveedor anterior, realizar la gestión de pago con los locatarios y posteriormente el pago.

7. Se aclara al FNA que dicho reporte no genera valores ni detalles sobre la causal del reporte, por esta razón se radica ante las entidades la solicitud de aclaración sobre los rubros adeudados. Adicionalmente, en el informe de gestión se aclara que dicha consulta se realiza cada quince (15) días, se ajusta el informe registrando la última fecha de consulta para el mes de febrero.

   Es importante mencionar que en los soportes remitidos al FNA se encuentran las fechas y documentos soporte de la revisión del reporte.

8. Se realiza la aclaración en el presente documento.

9. **Punto c.** Se realiza la aclaración en el presente documento.

   Punto d. Para todos los casos que se encuentran registrados en el acta de entrega, a la fecha se encuentran con segundo derecho de petición ante las Secretarias de Hacienda, se espera que durante el mes de Marzo se logren subsanar los casos con los que se cuenta con facturación y/o demostrar la gestión que se ha realizado para los que no se logren subsanar.

   Punto e. Se ajusta la base de acuerdo con la observación.

   Punto g. Se realiza el ajuste en la base y se carga el nuevo Banner que tiene la página de Girón. Se aclara al FNA que no se cuenta con la Resolución y/o Decreto del Calendario Tributario del 2025, la información se está actualizando con los Banner de la página, por esta razón para los dos plazos, la fecha es la misma.

   Punto j. Se aclara que para la fecha de recepción de estas observaciones ya se había radicado un segundo derecho de petición para los casos de Titularidad. Se tendrá en cuenta esta instrucción para las nuevas radicaciones que se realicen.

10. Se realiza la revisión de los soportes con el área encargada del FNA, en donde se realizan aclaraciones y/o subsanaciones a los casos que corresponda.

3. Valorización

Se adjunta Carpeta "3.3 Valorización", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
3.3 Reporte Valorización - Febrero	Base con el registro de las validaciones realizadas.
3.3.1 Soportes de Gestión – Valorización Municipal	Carpeta con los soportes de gestión municipales registrados en la base.

3.3.2 Soportes de Gestión – Valorización Departamental	Carpeta con los soportes de gestión departamentales registrados en la base.

3.1. Municipal

Se adjunta reporte "3.3 Reporte Valorización – Febrero, Hoja 1 "Municipal".

A continuación, se relaciona el avance de la valorización municipal:

TOTAL CONTRATOS	VALIDADOS AL DÍA	VALIDADOS EN MORA	EN PROCESO DE VALIDACIÓN	NO SUJETOS DE COBRO	PENDIENTES POR VALIDAR
8.299	2.519	0	2.846	2.934	0

✓ **Observaciones:**

- Para dar entendimiento al reporte, se aclara que, en el caso de los periodos asociados a las vigencias, es importante mencionar, que los que son de periodicidad anual tendrán asociados el periodo 1, por ejemplo: "2022-1", y los casos que son de periodicidad trimestral, tendrán asociado el periodo que se esté validando o el soporte que se tenga, por ejemplo: "2022-4"; manteniendo la estructura del Impuesto Predial

  Lo anterior, teniendo en cuenta que existen contribuciones de valorización que dependen de los pagos del impuesto predial, los cuales se rigen con periodicidades de acuerdo con calendario tributario de cada municipio. Cabe resaltar, que esto aplica para una mínima cantidad de activos.

- Para los contratos que se encuentran validados en estado "Al día" o "No sujeto de Cobro" que no presentan información sobre la titularidad, se debe a que las alcaldías dan respuesta general sobre el estado de la obligación, para solicitar un paz y salvo donde se registre la información detallada se debe realizar el pago del mismo.

  La titularidad se diligenciará para los casos en los que las Alcaldías generen factura y se pueda identificar la información.

- Para los casos que se encuentran en estado "En Proceso de Validación" y no presentan ninguna observación, se encuentran con radicación del segundo derecho de petición, esta información se encuentra registrada en la base de Gestión de Trámites.

- Para los casos que se encuentran estado "En Mora" registrados por el anterior proveedor, se cuenta el primer derecho de petición el 22 de enero de 2025, el segundo derecho de petición se radicó el 18 de febrero de 2025 y finalmente, se radicaron tutelas en el mes de marzo.

- Se realiza la "Notificación de Factura" al locatario del contrato 201907984-1 ubicado en el departamento del Meta en el Municipio de San Carlos de Garagoa.

3.2. Departamental

Se adjunta reporte "3.3 Reporte Valorización – Febrero, Hoja 2 "Departamental".

A continuación, se relaciona el avance de validación de la Valorización Departamental:

TOTAL DEPARTAMENTOS	VALIDADOS AL DÍA	VALIDADOS EN MORA	EN PROCESO DE VALIDACIÓN	NO SUJETOS DE COBRO	PENDIENTES POR VALIDAR
24	0	0	14	10	0

✓ **Observaciones:**

- En la Hoja 2, se relaciona la gestión por Departamento y se asocian el número de contratos para cada uno.

- En el caso de la ciudad de Bogotá, se incluyó la relación de estos contratos en la solicitud radicada en Departamento de Cundinamarca, por lo que este tiene departamento tiene incluida la suma de estos activos.

- Para los casos que se encuentran en estado "En Proceso de Validación" y no presentan ninguna observación, se encuentran con radicación del segundo derecho de petición, esta información se encuentra registrada en la base de Gestión de Trámites.

iii. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se aclara al FNA que en el caso de valorización se radicaron los derechos de petición con la información de las matrículas inmobiliarias.

2. Esta aclaración se encuentra identificada dentro del presente documento.

3. Actualmente los activos ubicados en el Municipio de Cúcuta presentan cobro por concepto de Valorización. Se solicita al FNA la relación de los predios que presentan en el VUR el gravamen de afectación, con el fin de identificarlos y gestionarlos con SNR para la actualización del gravamen.

4. Las cédulas catastrales se diligencian en base a la información de Impuesto Predial, sin embargo, en el caso de valorización, las respuestas que se obtienen son generales por municipio o en su defecto con la información de la matrícula inmobiliaria o la ubicación del activo. Por esta razón, se evidencian casos validados con el campo de cedula catastral vacío. Estos casos se actualizarán con la información del impuesto predial.

5. Para el municipio de Cúcuta se radicó el primer derecho de petición el 22 de enero de 2025, el segundo derecho de petición se radicó el 18 de febrero de 2025 y finalmente, se radicó la tutela el 25 de marzo de 2025. En respuesta a dicha tutela se evidencian nueve (9) activos a los cuales les aplica contribución de valorización y se encuentran en mora, los cuales fueron solicitados nuevamente, ya que los remitieron con fecha de pago el mismo día y se requiere realizar la gestión de pago con el locatario.

6. A la fecha ya se cuenta con el 100% de la base gestionada.

7. Se realizará seguimiento al único caso que a la fecha se le ha notificado factura.

8. Se realiza la actualización en la base.

9. Se realiza la aclaración en el presente documento.

10. Se realiza la revisión de los soportes con el área encargada del FNA, en donde se realizan aclaraciones y/o subsanaciones a los casos que corresponda.

IV. SEGUIMIENTO Y VALIDACIÓN DE OBLIGACIONES POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Se adjunta Carpeta "4. Administración P.H.", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
4.1 Reporte Administración PH - Febrero	Base con el registro de las validaciones realizadas.
4.1.1 Soportes de Gestión	Carpeta con los soportes de gestión registrados en la base.
4.1.2 Soportes de Gestión de Pagos	Carpeta con los soportes de gestión de pagos registrados en la base.

Se adjunta reporte "4.1 Reporte Administración PH - Febrero, Hoja 1 "Reporte Admon".

A continuación, se relaciona el avance de la validación en Administración P.H.

TOTAL CONTRATOS	VALIDADOS AL DÍA	VALIDADOS EN MORA	EN PROCESO DE VALIDACIÓN	NO SUJETOS DE COBRO	PENDIENTES POR VALIDAR
8.299	3.332	1.177	2.015	53	1.722

✓ **Observaciones:**

- Los casos que se encuentran validados como "En proceso de Validación" corresponden a los casos en que se solicitó los estados de cuenta y/o cuentas de cobro ante las copropiedades mediante segundo derecho de petición, el cual se encuentra reportado en la base de Gestión de Trámites; estos D.P. ya vencieron, por lo que en el mes de marzo se procederá con la radicación de la Tutela.

  Con base a lo anterior, existen casos, de los cuales se ha recibido una respuesta del D.P. por parte de la administración. Sin embargo, en esta no se encontraba la totalidad de los predios o no se contaba con la información idónea para realizar la validación.

- Dentro de los D.P. radicados, se solicitaron los soportes necesarios para proceder con los pagos de la Administración.

- En la Hoja "Reporte Gestión Pagos Admon", se encuentran relacionadas las moras +90 días y su respectiva traza de gestión, en donde se puede evidenciar fechas de gestión y solicitud a las administraciones y locatarios.

- Para los casos que están "Pendientes" y con observación "Pendiente Validación WM", no se cuenta con el acceso a WM ni a los soportes de validación del anterior proveedor, por lo que a la fecha no ha sido posible

el contacto con las administraciones, se realizó gestión con los locatarios para obtención de datos y adicionalmente, en el mes de marzo se realizarán visitas de gestión para la consecución de los datos para proceder con la radicación de los D.P. a las copropiedades.

- Para los casos "No sujetos de Cobro", se realizó la validación con la información suministrada por el locatario; una vez tengamos acceso a WM, se complementará la respectiva validación y actualización con los demás soportes requeridos, se deja la observación "Pendiente Validación WM".

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se ajusta el recuadro resumen en el presente documento.

2. Se confirma que a la fecha ya se encuentra en funcionamiento nuestra plataforma tecnológica y en el mes de marzo se realizó la capacitación al equipo del FNA.

3. Se evidencia en las observaciones que los conceptos están unificados y son claros de acuerdo con la validación que se está realizando.

La fecha de validación hace referencia a la fecha en el que el analista registra el soporte en nuestra plataforma tecnológica.

Contrato 201803718-3 Se aclara al FNA que la llamada y el correo de preaviso se notificó el mismo 20/02/2025. Se anexan soportes.
En cuanto al correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

Contrato 201800963-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201802302-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201907026-1 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201905247-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201907267-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.
En cuanto a la fecha del pago, no fue posible obtener la cuenta de cobro del mismo mes de febrero, por lo que se procedió con el pago a corte de enero teniendo en cuenta la altura y el valor de la mora.

Contrato 201905720-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.
En cuanto al correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

Contrato 202008783-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

En cuanto al correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

Contrato 201802402-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201804088-2 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201802388-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201803532-3 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201801373-1 Se aclara al FNA que la gestión de cobro se realiza una vez identificada la mora remitida por la administración y validada en nuestro sistema. Sin embargo, la gestión de pagos se realiza con el locatario una vez se obtienen todos los soportes requeridos por el FNA para proceder con la cancelación de la deuda.
Por esta razón, los tiempos son de periodos diferentes, ya que son gestiones diferentes.

Contrato 201801427-3 El correo de cobranza, este se remite masivo a través de nuestra plataforma de Power Automatate, en el mes de marzo se realizaron los ajustes pertinentes para los envíos en la jornada de oficina.

Contrato 201906172-3 Se realiza el pago hasta el 4 de marzo, toda vez que la cuenta de cobro remitida por la administración en febrero era del mismo corte de febrero, por lo que se realizó el pago una vez se venciera el mes evitando posibles reclamaciones por parte del locatario al cancelar la deuda dentro del mismo mes de generación.

Contrato 201700418-2 Se anexa soporte.

Contrato 201907538-3 Se anexa soporte.

4. Se aclara al FNA que, para los 17 contratos relacionados, el corte del soporte remitido por la administración en el mes de enero correspondía al mes de diciembre, al realizar la validación se evidencia la deuda desde el mes de enero a la fecha de corte del soporte (marzo).

Se solicita al FNA el ajuste en el documento de observaciones, toda vez que la plataforma tecnológica de TCI se llama ISSA tal como se mencionó en el correo de capacitación, no ISSIS.

En relación con los 13 contratos con mora mayor a un año, se identifica que la totalidad de los soportes se encuentran cargados en ISSA y que, los días registrados en la plataforma coinciden con la información (soporte) remitida por la administración del conjunto.

Contrato 201907601-3 La llamada realizada fue de cobranza, se ha solicitado a la administración la documentación completa para poder iniciar con la gestión de pago, a la fecha la administración no ha remitido la Cuenta de Cobro actualizada.

Contrato 201904960-3 La última gestión realizada fue el día 14/03 solicitando documentos faltantes. Adicionalmente, se le solicita a la abogada cuenta de cobro por honorarios, a la fecha sin respuesta por parte de la abogada ni la administración.
El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

Contrato 201801611-3 Se aclara al FNA que la revisión de soportes en ISSA es en línea con la validación de los analistas. Para este caso, el pago se realizó mediante TCI en el mes de marzo, por lo que en el informe del mes de febrero se relaciona en mora, en el informe del mes de marzo se evidenciara actualizado.

Contrato 201802220-3 La cuenta de cobro ya se actualizó en nuestra plataforma desde el pasado 18/03. En cuanto al SMS.

Contrato 201905723-2 Se solicitó a la administración unificar las cuentas de cobro, toda vez que los valores son diferentes. En cuanto a la llamada es un soporte de la gestión, ya que no es posible contactarse con el locatario ni dejar correo de voz. Se anexa soporte de correo electrónico.

Contrato 201906305-3 Se ajustan los soportes en la plataforma, actualmente el predio se encuentra al día.

Contrato 201906554-3 Se anexa soporte. Actualmente el predio no cuenta con los mismos días de mora de acuerdo con el estado de cuenta remitido por la administración, se actualiza en ISSA.

Contrato 201802052-2 Se anexan soportes. No está dentro de la base de gestión de pagos por los días en mora que presentaba en el mes de febrero. Para el mes de marzo, si es el caso, entrará a gestión de pagos.

Contrato 201803349-2 Se anexan soportes. Se aclara al FNA que la recepción de la documentación fue en el mes de febrero.

Contrato 201907041-3 Se anexan correo y SMS. El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

Contrato 201907851-3 Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

Contrato 201804738-2 Si, ya que mediante el derecho de petición se solicitó que las cuentas por cobrar llegaran mensualmente a nuestros correos, por eso se evidencian actualizaciones automáticas de los programas del administrador.
Se anexan correo y SMS. El soporte de la llamada es una imagen toda vez que no es posible contactarse con el locatario ni dejarle correo de voz, el correo electrónico y el SMS de cobranza se emitió tanto en el mes de febrero como en el mes de marzo (se anexan soportes).

Contrato 201905636-3 Se subsanan los soportes, queda cargado el estado de cuenta en la plataforma.

Contrato 202008655-2 Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

Contrato 201804426-3 Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

Contrato 201908093-3 Se anexan soportes, la llamada se realiza el día que se evidencia diligenciado en la base de Cobranza.

Contrato 201907601-3 Se anexan los soportes. Actualmente esta pendiente la Cuenta de cobro para proceder con el pago.

Contrato 201803030-3 Se remitió derecho de petición a la administración, la causal de la mora es por una cuota extraordinaria. No se ha realizado el pago toda vez que se está gestionando a la administración la razón por la cual no se generan intereses. Se realizó a la par la gestión con el locatario, pero no hubo respuesta. Se subsanan los soportes.

Contrato 201802505-3 Se guarda correo con la notificación de la cuenta por cobrar informada por la administración.

Contrato 201907941-1 Se anexan los soportes, a la fecha el inmueble está al día (TCI realizó el pago).

Contrato 201803470-3 No se ha realizado el pago toda vez que no se cuenta con la documentación completa para proceder con el pago.

Contrato 201906502-3 Se realiza la revisión, no se cuenta con el soporte.

Contrato 201600131-1 Solo hay soporte para el 4 de febrero toda vez que se validó en ese mismo mes. A la fecha el inmueble está a paz y salvo. Sin embargo, el documento remitido por la administración no tiene firma, se solicitó firmado nuevamente.

5. No se realiza aclaración en la base, toda vez que en el informe de gestión PDF se detalla y define el estado "En proceso de validación".

6. Se recuerda al FNA, que el informe de gestión del mes de febrero se entregó en los primeros siete días hábiles del mes de marzo, por esta razón se evidencian fechas de validación en este mes.

7. Se aclara al FNA que, si los contratos están en estado "Pendiente", es porque a la fecha no se ha obtenido información respecto a correos electrónicos y/o teléfonos de la administración, a la fecha se están realizando todas las visitas a las copropiedades para levantar información de estos casos.

   Es importante mencionar que TCI no obtuvo los soportes de validación del proveedor anterior, ni acceso a la plataforma documental del FNA en donde se podría extraer información de contacto de las administraciones.

   Ahora bien, las columnas mencionadas, no pueden ser diligenciadas, toda vez que a la fecha no se ha generado ninguna validación ni tampoco se ha realizado gestión (envío de derechos de petición).

8. Estos casos corresponden a los inmuebles de la base nueva, los cuales no han podido ser revisados ni actualizados ya que no se cuenta con el acceso a la plataforma de gestión documental del FNA.

9. Se realiza la revisión de los soportes con el área encargada del FNA, en donde se realizan aclaraciones y/o subsanaciones a los casos que corresponda.

   En cuanto a los 12 casos "No validos - No subsanables", logramos evidenciar que, aunque la cuenta de cobro es a corte de febrero, se pone "Al día" a corte enero. Toda vez que no se puede garantizar que durante el mes de febrero el locatario realice el pago, esto solo se evidencia en la cuenta de cobro de marzo.

   Adicionalmente, todos los soportes se encuentran cargados en la plataforma y los días en mora están acordes al soporte cargado.

V. GESTIÓN DE COBRO DE OBLIGACIONES ASOCIADAS AL CONTRATO LEASING

Se adjunta Carpeta "5. Cobranza", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
5.1 Reporte Cobranza - Febrero	Base con el registro de las validaciones realizadas.
5.1.1 SMS	Carpeta con los soportes de SMS registrados en la base.
5.1.2 Correos Electrónicos	Carpeta con los soportes de correos electrónicos registrados en la base.
5.1.3 Llamadas	Carpeta con los soportes de llamadas registrados en la base.

Se adjunta reporte "5.1 Reporte Cobranza - Febrero".

TOTAL CONTRATOS	MORA ADMINISTRACIÓN	MORA IMPUESTOS	MORA VALORIZACIÓN	MORA MIXTA
1.177	1.177	0	0	0

✓ **Observaciones:**

- Para los casos de Mora +90 días de administración, de acuerdo con lo escrito en el Anexo Técnico, se realiza inicialmente la gestión de cobro y en paralelo la solicitud a las administraciones para adquirir los documentos pertinentes y posteriormente realizar el pago.

- Para el caso de la gestión de los Contratos Cancelados, todos los veinticinco (25) de cada mes se reporta la gestión quincenal con los soportes y base de trazabilidad al Líder de Impuestos.

- A continuación, se relaciona la traza de los acuerdos de pago.

CONTRATO	NOMBRE DE PH	TRAZABILIDAD
201804219-1	CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CARIBE	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 21/02/2025 Se recibe el acuerdo de pago entre la administración y el locatario. 7/03/2025 Se remitió correo a la administración para la confirmación del cumplimiento y documentación del acuerdo de pago. 25/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago.
201906111-3	PARQUE RESIDENCIAL EL CIELO	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto.

		12/02/2025 Se radicó un segundo D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 7/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 11/03/2025 Se radicó D.P con el acuerdo de pago entre ambas partes.
201905413-3	EDIFICIO ANDES 41	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 12/02/2025 Se radicó un segundo D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 16/03/2025 Se recibe respuesta por parte de la administración informando el cumplimiento del acuerdo de pago.
201905890-3	EDIFICIO ANDES 41	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 12/02/2025 Se radicó un segundo D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 16/03/2025 Se recibe respuesta por parte de la administración informando el cumplimiento del acuerdo de pago.
201904956-3	CONJUNTO GRAN RESPLANDOR KERANTÁ	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 12/02/2025 Se radicó un segundo D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 25/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 25/03/2025 Se remite paz y salvo con corte Febrero.
201803427-2	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE NUEVA ANDREA	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 12/02/2025 Se radicó un segundo D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 7/03/2025 Se remitió solicitud con los documentos para proceder con el pago, debido a que se evidencia incumplimiento del acuerdo. 25/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 26/03/2025 Se da alcance solicitando el acuerdo de pago entre ambas partes debido a la gestión realizada con el locatario.
201801012-3	Conjunto Residencial Puerto Gaita	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. Se recibe información de la administración, la cuenta de cobro tiene el detalle de “acuerdo de pago” 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago.

		11/03/2025 Se radica DP solicitando a la administración la remisión del acuerdo de pago firmado entre las partes. 25/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago.
201905805-1	CONJUNTO RESIDENCIAL ALCAZAR DE INVESUR	22/01/2025 Se radicó un D.P de gestión general ante la administración del conjunto. 5/02/2025 Se radicó D.P con el acuerdo de pago entre ambas partes. 5/02/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 21/02/2025 Se realiza alcance a la administración remitiendo los documentos jurídicos solicitados. 21/02/2025 Se recibe el acuerdo de pago suscrito por ambas partes. 5/03/2025 Se remite solicitud al locatario con el envío de los soportes del cumplimiento del acuerdo de pago. 7/03/2025 Se solicita a la administración información sobre el cumplimiento del acuerdo de pago.

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se ajusta anexa carpeta con los soportes de las CXC Cancelados, se aclara al FNA que no se pone en riesgo la cartera, toda vez que la gestión se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el contrato.

2. Se informa al FNA que este caso corresponde a los locatarios que no se pueden contactar por medios electrónicos. El día 27/02/2025 se remitió al área encargada del FNA la carta con el fin de que sea remitida físicamente al locatario mediante la correspondencia del FNA.

3. Esto dependerá de la fecha de inicio mora junto con la fecha del soporte y la validación en nuestra plataforma tecnológica. Se procederá con el ajuste de la parametrización para que se cuenten los días en ciclos de treinta (30).

4. Dado que este proceso se ejecuta a través del aplicativo Power Automate, el cual genera los correos de cobro de manera masiva. A la fecha se realizaron los ajustes para que los correos de cobranza cuenten con el valor y los días en mora.

5. Esta consideración empezó a regirse desde el mes de marzo, en la plataforma tecnológica podrán encontrar el correo o pantallazo de la recepción de la información de la administración para el control de tiempos de gestión.

6. Se aclara al FNA, que lo mencionado anteriormente corresponde a la gestión de pago con el locatario, la cual inicia una vez se obtiene la documentación completa. En el caso de la cobranza, esta se hace al día siguiente de validada la mora en nuestro sistema.

Se presentan casos, como, por ejemplo, el contrato 201800689-3, en donde el reporte cuya cobranza tiene registrada una fecha previa a la fecha de validación, se realizarán los ajustes en la plataforma tecnológica para evitar que se encuentren inconsistencias entre el reporte y los soportes, ya que el reporte esta trayendo la fecha de manera automática de acuerdo con la validación en ISSA.

7. Se realiza el ajuste en el presente documento, incluyendo la trazabilidad de los casos con "Acuerdo de Pago".

8. Se realiza la revisión de los soportes con el área encargada del FNA, en donde se realizan aclaraciones y/o subsanaciones a los casos que corresponda.

Para los casos en los que los números principales no se logra contactar al locatario, se utilizarán los otros números adicionales remitidos.

VI. PAGO DE OBLIGACIONES ASOCIADAS AL ACTIVO LEASING HABITACIONAL

Se adjunta Carpeta "6. Pago de Obligaciones", en donde se registra lo siguiente:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
6.1 Reporte Pagos - Administración PH - Febrero	Base con el registro de los pagos por concepto de Administración PH realizados.
6.3 Reporte Pagos - IPU - Febrero	Base con el registro de los pagos por concepto de IPU realizados.

1. Administración P.H.

Se adjunta "6.1 Reporte Pagos - Administración PH - Febrero".

En el transcurso del mes de febrero se realizó el pago de veintiún (21) activos por un valor de $42.363.043 asociados a la Administración P.H.

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

- Se anexan las llamadas.

2. Servicios Públicos

En el transcurso del mes de febrero no se realizaron pagos por concepto de servicios públicos.

3. Impuesto Predial Unificado

Se adjunta "6.3 Reporte Pagos - IPU - Febrero".

En el transcurso del mes de febrero se realizó el pago de ciento veinte (120) contrato por un valor de $100.483.734 asociados al IPU.

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

- Se realiza la revisión con el área encargada del FNA. Los soportes se encuentran debidamente cargados en la plataforma tecnológica.

4. Valorización

En el transcurso del mes de febrero no se realizaron pagos por concepto de Valorización.

VII. INSPECCION DE BIENES BAJO LEASING HABITACIONAL

En el transcurso del mes de febrero no se programaron visitas de Inspección.

VIII. ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS

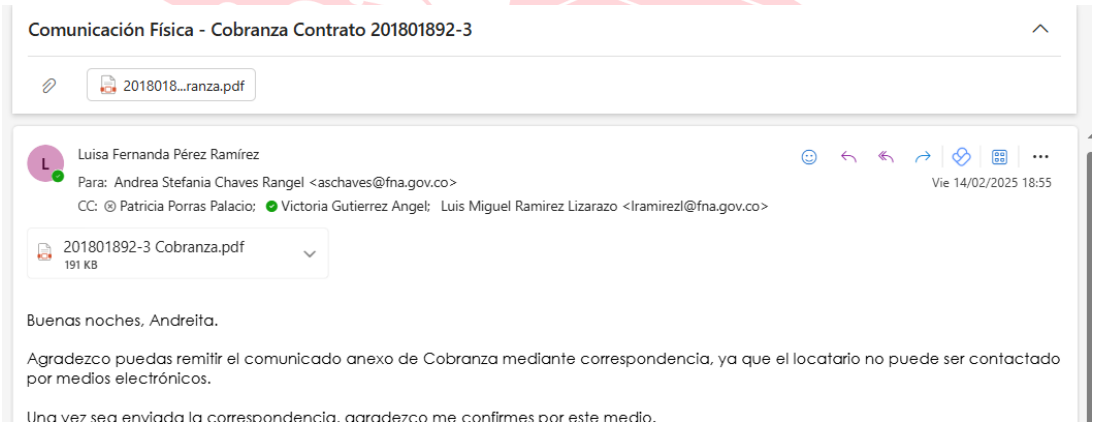
Se anexa base "8. Reporte Atención de Requerimientos - Febrero", con los requerimientos solicitados por parte del FNA al correo fna@grupotci.com.co

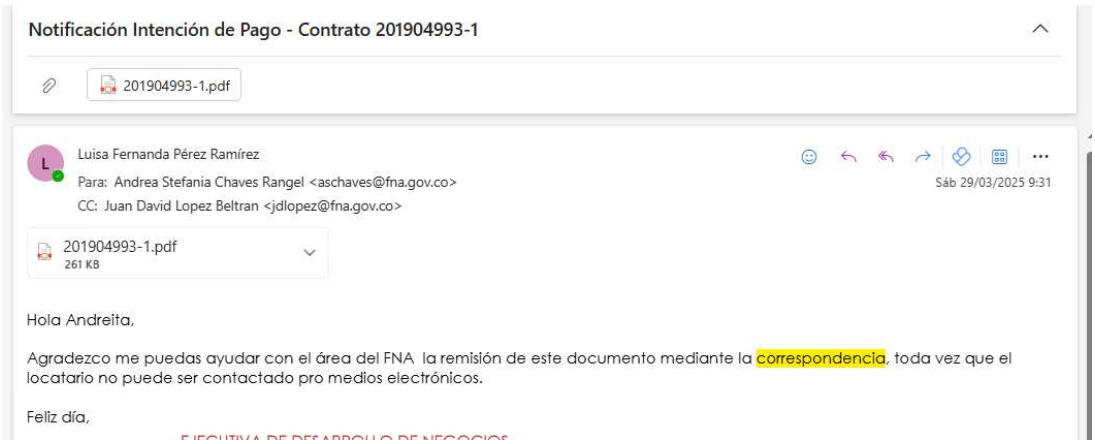
TOTAL SOLICITUDES	ATENDIDAS CORRECTAMENTE	ATENDIDAS TARDÍAS	NO ATENDIDAS
16	16	0	0

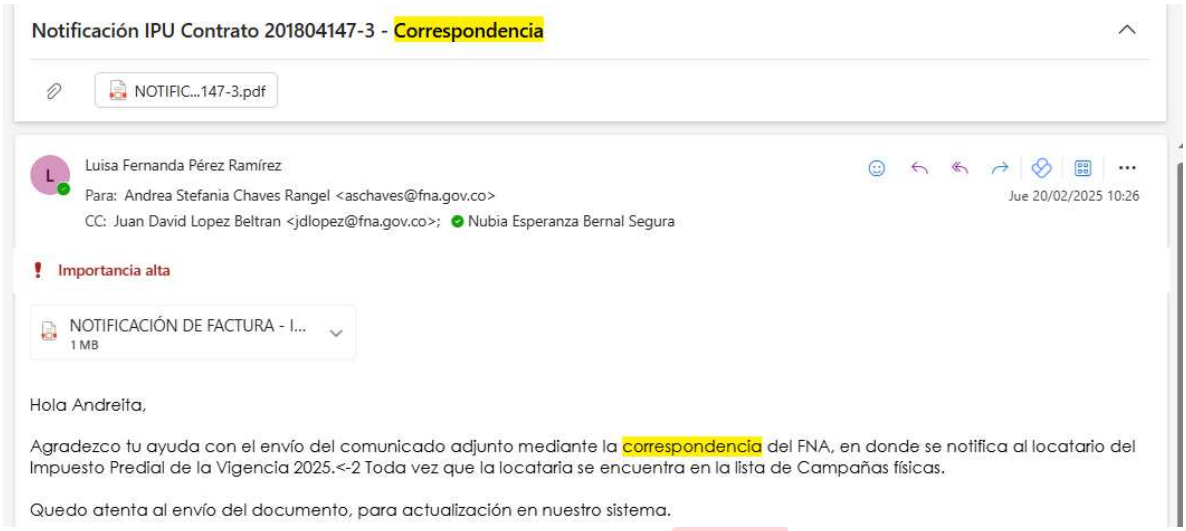
i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se solicita al FNA la remisión de los formularios de servicios financieros de los (17) casos para darle la información completa al locatario y solicitarle la nueva actualización de dicho formulario. Se realizará la respectiva gestión y se informará el avance en el informe de marzo.

Es importante mencionar que a estos locatarios se les está remitiendo las comunicaciones de manera física, solicitándole al encargado del FNA la remisión de la información, como, por ejemplo, facturas de impuesto predial, gestiones de cobro, comunicados generales. A continuación, se relacionan algunos ejemplos:







Notificación IPU Contrato 201804147-3 - Correspondencia

NOTIFIC...147-3.pdf

Luisa Fernanda Pérez Ramírez

Para: Andrea Stefania Chaves Rangel <aschaves@fna.gov.co>

CC: Juan David Lopez Beltran <jdlopez@fna.gov.co>; Nubia Esperanza Bernal Segura

Jue 20/02/2025 10:26

Importancia alta

NOTIFICACIÓN DE FACTURA - I...
1 MB

Hola Andreita,

Agradezco tu ayuda con el envío del comunicado adjunto mediante la correspondencia del FNA, en donde se notifica al locatario del Impuesto Predial de la Vigencia 2025.<-2 Toda vez que la locataria se encuentra en la lista de Campañas físicas.

Quedo atenta al envío del documento, para actualización en nuestro sistema.

IX. GESTIÓN DE TRÁMITES

Se anexa base "9. Reporte Gestión de Trámites - Febrero", en donde se relacionan todos los trámites radicados a través de Derecho de Petición para todos los servicios.

TOTAL TRÁMITES	ABIERTOS	CERRADOS	NO GESTIONADOS
1.925	719	1.206	0

Para el mes de Marzo, se realizará la radicación de las tutelas ante las entidades que no respondan dentro de los tiempos establecidos; lo anterior, aplica para todos los servicios.

i. ACLARACIONES INFORME DE SUPERVISIÓN

1. Se ajusta anexa carpeta con los soportes de las CXC Cancelados, se aclara al FNA que no se pone en riesgo la cartera, toda vez que la gestión se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el contrato.

2. No se relacionan los casos toda vez que no se tiene acceso a la documentación de las radicaciones realizadas por el anterior contratista para poder darle alcance y trámite.

3. Se realiza el ajuste en la base. En cuanto a los 5 casos relacionados, está pendiente el envío de la documentación por parte del FNA requerida por la copropiedad para brindar la información de los inmuebles. Durante el mes de marzo se solicitó nuevamente el soporte en dos oportunidades

Aprobó,

PATRICIA PORRAS PALACIO
Coordinadora Contrato FNA-150-2025
Representante Legal **TCI SOFTWARE SAS BIC.**

Gerencia Tesorería
Documento de Pago

N° Orden de Pago	334	Fecha de Registro	07-may-25
N° Documento de Pago	5300322147	Fecha de Giro	07-may-25

RESPONSABLE DEL PAGO

Nombre Completo	TCI SOFTWARE SAS		
Nª Identificación	9001548739	Tipo de Identificación	NIT
Concepto	FRA FE334 RAD 02-2303-202504230546494		
Observaciones			

BENEFICIARIO DEL PAGO

Nombre Completo	TCI SOFTWARE SAS		
Nª Identificación	9001548739	Tipo de Identificación	NIT
Forma de Entrega	Pago Electrónico		
Ciudad de Entrega	BOGOTÁ		
Numero de Cuenta	24107282622	Tipo de Cuenta	Cuenta de Ahorros
Banco	BANCO CAJA SOCIAL BCSC S.		
Valor Bruto	$ 0		
Menos GMF	$ 0		
Vlr Neto a Cancelar	$ 167.476.423		

Uso interno de Tesoreria

Orden	50742	Fecha de la Propuesta	07-may-25

Información UVR

Valor Orden de Pago UVR	$	0
Valor Cotización UVR	$	0

Observaciones:

Nota: Los valores expresados en pesos para los retiros de cesantías, según la Ley 1955 de 2019 Artículos 224 y 225' y el reglamento de cesantías, serán liquidados con la cotización de la UVR del día de la aprobación de la orden de pago por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A.