1. DATOS GENERALES	
Fecha de elaboración del Estudio de Necesidad:	27/11/2025
Dependencia solicitante:	Gerencia Administración de Leasing
Plan Anual de Adquisiciones:	Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo Nacional del Ahorro S.A. entregados a los locatarios en calidad de leasing habitacional
Presupuesto oficial:	$3,378,179,160
Tipo de Presupuesto Asignado:	Esta necesidad corresponde al Presupuesto de Gasto de Funcionamiento. Código: 2.1.2.1.04.00.04 Rubro Presupuestal: Legalización de créditos Centro de costos: F1204000 Valor. $3,550,000,000

2. ASPECTOS ESENCIALES DE LA NECESIDAD	
2.1. Descripción y justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación:	El Fondo Nacional del Ahorro S.A. fue constituido como Establecimiento Público mediante el Decreto Ley 3118 de 1968. Posteriormente, la Ley 432 de 1998 lo transformó en una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero y naturaleza especial, y el Decreto Ley 1962 de 2023 lo reorganizó como una sociedad anónima de economía mixta, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Sus estatutos se formalizaron mediante la escritura pública No. 00411 del 6 de marzo de 2024, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el 21 de marzo de 2024. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 1150 de 2007, la actividad precontractual, contractual y poscontractual del Fondo Nacional del Ahorro S.A. se rige por el Derecho Privado. Lo anterior, sin perjuicio de que, en armonía con lo señalado en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, durante su actividad contractual el Fondo Nacional del Ahorro S.A. se encuentre sujeto a los principios propios de la función administrativa y de la gestión fiscal, así como, a la observancia del régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto para la contratación estatal. En este sentido, los contratos que celebre el Fondo Nacional del Ahorro S.A., se regirán por lo establecido en su Manual de contratación y las normas de derecho privado previstas en la legislación financiera, mercantil y civil. Con la expedición de la Ley 1469 de 2011 a través de la cual "*se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se expiden otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda*", se facultó al Fondo Nacional del Ahorro S.A. para realizar operaciones de leasing habitacional, razón por la cual se incluyó dentro de las modalidades la derivada de contratos de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda. Este corresponde a un mecanismo financiero que permite la adquisición de vivienda a través de un arrendamiento financiero con opción de compra donde el Fondo compra la propiedad seleccionada por el consumidor financiero para su uso y goce a cambio de un pago de canon mensual y al finalizar el contrato tras pagar el valor pactado al ejercer la opción de compra, el consumidor financiero puede convertirse en el propietario del inmueble. Es importante resaltar que los inmuebles entregados bajo la figura de leasing habitacional hacen parte de las propiedades del Fondo Nacional del Ahorro S.A. hasta que se realice el pago total del crédito y sea transferida la propiedad del inmueble al locatario o tercero. En consecuencia, la entidad debe realizar el adecuado seguimiento, gestión y control de dichos inmuebles con el fin de asegurar su

	administración de forma integral, a fin de mitigar los riesgos asociados al incumplimiento en el pago de impuestos y demás emolumentos por parte de los locatarios. Ahora bien, según el Acuerdo No. 2470 de 2022 la Gerencia Administración de Leasing tiene a su cargo las funciones de: *2. Dirigir, implementar, ejecutar y controlar las actividades que garanticen un proceso de administración de inmuebles dados en leasing de manera eficiente, oportuna, transparente y de calidad* y *4 Hacer seguimiento al estado de los inmuebles leasing en materia de impuestos prediales, valorización, administración y demás erogaciones generadas por el uso, goce y disfrute del bien inmueble entregado en leasing.* Es importante mencionar que la gestión de Administración Inmobiliaria de los bienes inmuebles propiedad del Fondo Nacional del Ahorro S.A. colocados en calidad de leasing habitacional que adelanta esta Gerencia, involucra el seguimiento de Impuesto Predial, Valorización, Administración de Propiedad Horizontal, gestión de cobro a locatarios y pago por estas erogaciones cuando así sea necesario, transferencias de la propiedad, atención de solicitudes de locatarios y terceros asociados con contratos de leasing habitacional e inspecciones inmobiliarias cuando son necesarias. En la actualidad la entidad cuenta con más de 8.287 contratos de leasing, a través de los cuales se han entregado 10.599 inmuebles en todo el territorio nacional. De acuerdo con las proyecciones comerciales en función de las metas de colocación y en concordancia con el plan de gobierno, se estima que para el 8 de noviembre de 2025 la entidad contará con un inventario mes vencido de 9,080 contratos de leasing sujetos de administración. Adicionalmente, se proyecta un crecimiento que a agosto de 2026, se espera contar con 10,271 contratos bajo esta modalidad sujetos de administración. Dado que actualmente la entidad no cuenta con la capacidad administrativa ni operativa suficiente para realizar el seguimiento a la totalidad de los inmuebles de su propiedad, con el fin de mitigar los riesgos relacionados con la imposición de multas y/o sanciones derivadas del incumplimiento en el pago de impuestos prediales, valorización, administración y demás erogaciones generadas por su uso, goce y disfrute por parte de los locatarios, esta Gerencia considera oportuno adelantar el respectivo proceso que permita seleccionar un proveedor idóneo, con la capacidad funcional y experiencia suficiente para apoyar la gestión inmobiliaria. En consecuencia, mediante memorando No. 03-2303-202504220008059 la Gerencia Administración de Leasing radicó la ficha técnica para solicitud de análisis de mercado y demás documentos técnicos, con el fin de que la Gerencia de Contratación realizara el respectivo estudio de mercado. Es preciso indicar que de acuerdo con la citada ficha técnica de solicitud de análisis de mercado se solicitó lo siguiente: *"Se espera que las cotizaciones por administración inmobiliaria se presenten en las dos modalidades que se relacionan a continuación, las cuales en el momento del pago podrán ser combinadas:* 1. *Por unidad de contratos de leasing administrado.* 2. *Tarifa por la administración en los siguientes rangos de contratos administrados:* − *De 1 hasta 5000* − *Costo adicional por los siguientes 3,000 contratos, de 5,001 hasta 8,000* − *Costo adicional por los siguientes 2,000 contratos, de 8,001 hasta 10,000* − *Costo adicional por los siguientes superiores a 10,000 contratos"*

Mediante memorando 03-2303-202506120011861 la Gerencia de Contratación remitió el resultado de la actualización del estudio de mercado, con los precios unitarios máximos de referencia incluido el IVA de las dos modalidades de pago con las cuales se establece el Presupuesto Oficial Estimado de acuerdo con la cantidad de contratos:

1- **Tarifa de administración de un contrato de Leasing habitacional**: El valor unitario de referencia estimado para la administración inmobiliaria de un (1) contrato de leasing equivale a la suma de **TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 35,253) incluido IVA**.

ÍTEM	UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO
1	TARIFA MENSUAL POR ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL	CONTRATO	$ 29,624	$5,629	$35,253

2- **Tarifa de administración por rangos de contratos:** Las tarifas establecidas según el rango de contratos a administrar son las siguientes:

ÍTEM	UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR MENSUAL ACUMULADO IVA INCLUIDO
2.1	TARIFA MENSUAL DE 1 HASTA 5000 CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL	MES	$ 139,947,982	$ 26,590,117	$ 166,538,099	$ 166,538,099
2.2	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES 3,000 CONTRATOS, DE 5,001 HASTA 8,000	MES	$ 87,293,731	$ 16,585,809	$ 103,879,540	$ 270,417,639
2.3	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES 2,000 CONTRATOS, DE 8,001 HASTA 10,000	MES	$ 60,632,547	$ 11,520,184	$ 72,152,731	$ 342,570,370
2.4	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES SUPERIORES A 10,000 CONTRATOS	MES	$ 31,879,211	$ 6,057,050	$ 37,936,261	$ 380,506,631

Para efectos de las volumetrías de contratos a administrar asociados con las opciones anteriores, se presenta la siguiente proyección de números de contratos de leasing habitacional:

MES DE ADMINISTRACION	No. CONTRATOS	TRANSFERENCIAS RESTITUCIONES	ACUMULADO CONTRATOS A ADMINISTRAR
jun-25	8287		
jul-25	154	10	8,431
ago-25	164	10	8,585
sep-25	176	10	8,751
oct-25	172	10	8,913

nov-25	177	10	9,080
dic-25	177	10	9,247
ene-26	180	10	9,417
feb-26	58	10	9,465
mar-26	104	10	9,559
abr-26	134	10	9,683
may-26	151	10	9,824
jun-26	159	10	9,973
jul-26	154	10	10,117
ago-26	164	10	10,271

Nota. Aproximación mes por decimales

En función de establecer el presupuesto para la administración de los contratos de leasing, se presenta a continuación el cálculo del valor mensual teniendo en cuenta las modalidades de pago consultadas en el marco del estudio de mercado y el número de contratos proyectado para el periodo de ejecución.

Se realiza el cálculo del servicio mensual utilizando la tarifa de administración por rangos de contratos para los primeros 8.000 contratos utilizando el valor mensual acumulado IVA incluido del ítem 3 y para los contratos adicionales se utiliza la tarifa de administración de un (1) contrato de Leasing Habitacional establecida en el ítem 1 del estudio de mercado.

En el mes que se proyecta alcanzar más de 10.000 contratos se toma la tarifa de administración por rangos de contratos para los primeros 10.000 contratos utilizando el valor mensual acumulado IVA incluido del ítem 4 y para los contratos adicionales se utiliza la tarifa de administración de un (1) contrato de Leasing Habitacional establecida en el ítem 1 del estudio de mercado.

Mes	No. contratos a administrar	Tarifa	Tarifa Rango	Contratos adicionales al rango	Tarifa por contratos adicionales	Valor por Rangos
nov-25	9080	Hasta 8,000	$ 270.417.639	1080	$ 38.073.240	$ 308.490.879
dic-25	9247		$ 270.417.639	1247	$ 43.960.491	$ 314.378.130
ene-26	9417		$ 270.417.639	1417	$ 49.953.501	$ 320.371.140
feb-26	9465		$ 270.417.639	1465	$ 51.645.645	$ 322.063.284
mar-26	9559		$ 270.417.639	1559	$ 54.959.427	$ 325.377.066
abr-26	9683		$ 270.417.639	1683	$ 59.330.799	$ 329.748.438
may-26	9824		$ 270.417.639	1824	$ 64.301.472	$ 334.719.111
jun-26	9973		$ 270.417.639	1973	$ 69.554.169	$ 339.971.808
jul-26	10117	Hasta 10,000	$ 342.570.370	117	$ 4.124.601	$ 346.694.971
ago-26	10271		$ 342.570.370	271	$ 9.553.563	$ 352.123.933
VALOR ANUAL						**$ 3.293.938.760**

De acuerdo con lo anterior, se establece el Presupuesto para la administración de contratos de Leasing Habitacional en **TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($ 3,293,938,760)** incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones a las que haya lugar.

Se establecen 10 meses como plazo de ejecución, considerando que el resultado del estudio de mercado superó el valor del presupuesto estimado para el 2025 en cada uno de los ITEMS cotizados, y por tanto el plazo inicial que se encontraba proyectado a 12 meses se reduce a 10 meses para así mantenerse dentro del presupuesto proyectado para el 2025. Es importante resaltar que la fecha de empalme debe ser con anterioridad al cierre del año gravable que corresponda, con el fin de que el contratista cuente con el tiempo suficiente para adelantar las actividades de cierre requeridas por la entidad.

PROYECCIÓN DE VISITAS DE INSPECCIÓN.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
3.1.	Visitas de inspección para Bogotá y ciudades capitales de departamentos	VISITA	$ 309,244	$ 58,756	$ 368,000
3.2.	Visitas de inspección para ciudades *I* municipios *I* etc (Meta, Atlántico, Valle del Cauca, Tolima, Huila, Risaralda, Bolívar, Boyacá, Cesar, Norte de Santander, Caldas, Caquetá, Córdoba, Magdalena, Quindío, Sucre, La Guajira, Nariño, Casanare, entre otros)	VISITA	$ 398,659	$ 75,745	$ 474,404

Se estima un máximo de 100 visitas de inspección en un periodo de 10 meses por cada una de las tipologías de visitas relacionadas anteriormente. De acuerdo con lo anterior, se obtiene como resultado para el cálculo del presupuesto por visitas de inspección para los 10 meses de ejecución proyectado de noviembre de 2025 a agosto de 2026 hasta por **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($84,240,400)** incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones a las que haya lugar.

Como resultado se obtiene un (POE) por hasta **TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE ($ 3,378,179,160)** incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones a las que haya lugar.

Teniendo en cuenta el tipo de servicio requerido y las cantidades mensuales para el periodo de ejecución, el valor del contrato se manejará como una bolsa de recursos por demanda de acuerdo con las necesidades del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

En el mes de octubre se dio apertura al proceso de **Convocatoria Pública No. FNA-VO-CP-006-2025**; sin embargo, este fue declarado desierto mediante acta del 21 de noviembre de 2025, toda vez que el único proponente presentado fue rechazado. En consecuencia, y conforme con lo establecido en el literal **b)** del numeral **6.2** del *Manual de Contratación – Versión 5* del Fondo Nacional del Ahorro S.A., el cual dispone que procede la **Convocatoria Pública Abreviada cuando se declare fallido un**

proceso de convocatoria pública, se eleva la presente solicitud con el fin de adelantar nuevamente el proceso de selección bajo dicha modalidad.

FORMA DE PAGO

El Fondo Nacional del Ahorro S.A. pagará al contratista el valor del contrato así:

Diez (10) mensualidades vencidas por los servicios efectivamente prestados durante el mes, representados en los siguientes conceptos:

1. Por número de contratos de Leasing Habitacional administrados durante el mes por los valores ofrecidos en la oferta económica en las dos modalidades, las cuales serán combinadas de acuerdo con el número de contratos administrados; la primera modalidad por unidad de contratos de leasing administrados y la segunda por tarifa de administración de contratos en los siguientes rangos de contratos administrados:

- *De 1 hasta 5000*
- *Costo adicional por los siguientes 3,000 contratos, de 5,001 hasta 8,000*
- *Costo adicional por los siguientes 2,000 contratos, de 8,001 hasta 10,000*
- *Costo adicional por los siguientes superiores a 10,000 contratos*

Nota: El valor mensual a pagar se calculará con base en la tarifa acumulada de administración por el rango inmediatamente anterior del número de contratos administrados y las cantidades adicionales de contratos fuera del rango se pagarán con base en la tarifa por unidad de administración de un contrato, hasta el límite del siguiente rango, caso en el cual se calculará con la tarifa acumulada de ese rango y así sucesivamente.

Lo anterior indica que si se entregan el contratista administró durante el mes 8.500 contratos se tomará la tarifa ofertada acumulada de "*Costo adicional por los siguientes 3,000 contratos, de 5,001 hasta 8,000"* y los 500 contratos fuera del rango se pagarán a la tarifa por unidad de administración de un contrato.

2. Número de visitas de inspección realizadas a los inmuebles durante el mes inmediatamente anterior por los valores ofrecidos en la oferta económica de acuerdo con las zonas establecidas, previa solicitud y aprobación por parte Fondo Nacional del Ahorro S.A., contra entrega y aprobación de los soportes de efectividad.

Todo lo anterior, previa presentación del informe de gestión, la factura y soportes de seguimiento de ejecución previa aprobación y recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato. Aplican ANS.

REQUISITOS HABILITANTES:

EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE

El oferente deberá acreditar su experiencia presentando, junto con su oferta, un máximo de **cuatro (4)** certificaciones de contratos finalizados o liquidados, ejecutados dentro de los diez (10) años previos a la fecha de cierre del proceso de selección. Estos contratos deberán incluir, en su objeto, actividades,

	obligaciones o alcance, la administración de inmuebles con contratos de leasing habitacional, cumpliendo en conjunto con los siguientes requisitos: 1. La sumatoria del valor de los contratos presentados debe ser igual o superior al 100% del valor del Presupuesto Oficial Estimado (POE) del proceso de selección, expresado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). 2. Con un **máximo dos (2)** certificaciones de contratos, se debe acreditar la administración de al menos 5.231 inmuebles otorgados en calidad de leasing habitacional. 3. Con un **máximo una (1)** certificación de contrato suscrito con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe acreditar la administración de al menos 2.092 inmuebles otorgados en calidad de leasing habitacional. **FLUJO DE CAJA REQUERIDO:** El oferente deberá demostrar que cuenta con un capital de trabajo mensual disponible para la ejecución del contrato, en el cual refleje un flujo de caja disponible igual o superior a doscientos cincuenta millones de pesos M/cte. ($250.000.000). Dicho monto es reintegrable por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., rotativo y se pagará en los tiempos establecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., en el Anexo 1 de Especificaciones Técnicas. Lo anterior considerando que el contratista deberá atender los costos asociados a la administración de los inmuebles como son impuestos prediales, valorización, cuotas de administración de P.H. y servicios públicos, en los casos en los que el Locatario no los atienda a su debido tiempo, previa autorización por parte del Supervisor de Contrato o quien este designe; y teniendo en cuenta los históricos de pagos mensuales realizado por este concepto, los factores económico que inciden en las tarifas y las proyecciones comerciales de colocación del Leasing Habitacional.
2.2. Objeto contractual:	Prestar los servicios de administración de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo Nacional del Ahorro S.A. entregados a los locatarios en calidad de leasing habitacional.
Alcance Objeto contractual:	Realizar 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 y pago de obligaciones relacionadas con los inmuebles; verificación jurídica de los inmuebles, desarrollo de visitas de inspección, atención y gestión de requerimientos.
2.3. Especificaciones del Bien, Servicio u Obra a contratar:	Las especificaciones de los servicios a contratar se describen en el Anexo No. 1 - “Especificaciones Técnicas”, el cual hace parte integral del presente contrato.
2.4 Obligaciones Específicas o especiales del Contratista:	1. Cumplir con el objeto del contrato, especificaciones descritas en el Anexo No. 1 – Especificaciones y con las actividades asignadas en el contrato con estricta sujeción a las cláusulas, a lo establecido en los anexos y en la propuesta presentada. 2. Mantener durante ejecución del contrato el personal ofrecido, cumpliendo con las calidades técnicas y profesionales de acuerdo con lo requerido en el anexo No 1 Especificaciones Técnicas, garantizando la idoneidad para desarrollar a satisfacción la totalidad de las actividades establecidas para la prestación del servicio.

	3. Garantizar que el software que utilizará para la ejecución del contrato cuenta con su licencia de acuerdo con la normatividad legal establecida en Colombia. 4. Cumplir con los acuerdos de niveles de servicio establecidos en el Anexo No. 2 "Acuerdos de niveles de servicios - ANS". 5. Suministrar la información que se requiera de conformidad con los plazos, formatos y lineamientos establecidos en el Anexo No. 1 - Especificaciones técnicas. 6. Realizar la planeación de actividades de recepción y administración de los inmuebles y diseñar e implementar estrategias de seguimiento mensual que garanticen el cumplimiento del objeto del contrato. 7. Asistir a reuniones para seguimiento del proyecto y en general las que convoque el Fondo Nacional del Ahorro S.A. relacionadas con la prestación del servicio. 8. Las demás que sean necesarias y que garanticen el eficiente, oportuno y eficaz cumplimiento del objeto contractual. 9. Disponer del flujo de caja requerido para realizar la gestión de pago de las obligaciones a que haya lugar, de conformidad de lo establecido en el Anexo 1 Especificaciones Técnicas.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN	
3.1. Plazo:	Diez (10) meses o hasta agotar los recursos asignados, lo que ocurra primero, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución
3.2. Lugar de Ejecución:	El servicio se prestará a nivel nacional, donde el Fondo Nacional del Ahorro S.A. tenga o llegue a tener inmuebles dados en leasing habitacional.

4. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA		
4.1. Supervisión:	Nombre:	Gilberto Antonio Noriega Rojas
	Cargo o quien haga sus veces:	Gerente Administración de Leasing
	Dependencia:	Gerencia Administración de Leasing
4.2. Necesidad de contar con Interventoría:	No aplica.	
5. ANEXOS		
5.1 Nombre:	ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ANEXO No. 2 ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO - ANS	
5.2 Documentos adicionales:	No aplica	
6. RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO		
FIRMA		
NOMBRE	GILBERTO ANTONIO NORIEGA ROJAS	
CARGO	Gerente Administración de Leasing	