



CIRCULAR No. 0011

Bogotá, D.C. 17 MAYO 2019

- PARA:** PERSONAS JURÍDICAS PRESTADORAS DEL SERVICIO DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL.
- DE:** FONDO NACIONAL DE VIVIENDA- FONVIVIENDA, EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL N° 006 DE 2018.
- ASUNTO:** POR LA CUAL SE INVITA A PARTICIPAR EN LA PRESENTACIÓN DE COTIZACIÓN EN EL MARCO DE UN ESTUDIO DEL MERCADO RELACIONADO CON LA NECESIDAD DE CONTRATAR A UNA EMPRESA DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL EN EL PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA- SEMILLERO DE PROPIETARIOS.

## 1. ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 2413 de 2018 se creó el Programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra- Semillero de Propietarios, a través del cual se busca formalizar el arrendamiento y generar un historial bancario para los beneficiarios, de manera que puedan acceder a herramientas de crédito y convertirse en propietarios de un bien inmueble.

El programa opera mediante la asignación de un subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual, el cual constituye un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, y se entrega de forma periódica y anticipada, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento.

El artículo 2.1.1.6.4.1. de la disposición normativa referenciada, estableció que para la administración de los recursos del Programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra- Semillero de Propietarios, se celebraría por el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA un contrato de fiducia mercantil.

Así las cosas, en fecha 26 de diciembre de 2018 se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N° 006 entre el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y Fiduciaria Bogotá S.A., con el objeto de constituir un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso- Programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra- Semillero de Propietarios, a través del cual se administrarían los recursos del mencionado programa.

Para la operación de la fiducia mercantil se constituyeron unos órganos contractuales dentro de los cuales se encuentra el Comité Fiduciario, el cual representa el máximo órgano de gobierno del patrimonio autónomo y en cuyas competencias se instituye la función de impartir instrucciones a la

2



sociedad fiduciaria para el correcto desarrollo del encargo fiduciario, y seleccionar y adjudicar los contratos que se deriven de dicha ejecución.

Por lo anterior, es importante puntualizar que la persona que ostentará la calidad de contratante, en el marco de un futuro acuerdo de voluntades, es el Patrimonio Autónomo del Programa Semillero de Propietarios, representado por su vocera- Fiduciaria Bogotá S.A.

No obstante, el Manual operativo del fideicomiso determina en su numeral 4.6.1. que es el Fideicomitente, es decir el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA, quien elaborará los Estudios y documentos previos para la realización de los procesos de selección contractual, a través del cual se deben discriminar los aspectos jurídicos, técnicos y administrativos necesarios para su desarrollo.

Bajo esta perspectiva, se invita a presentar cotización en el marco del estudio del mercado que se encuentra realizando el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA, con el fin de establecer los aspectos de mayor relevancia para una futura contratación que buscará seleccionar a la empresa de verificación documental requerida para la ejecución del Programa Semillero de Propietarios.

## 2. OPERACIÓN DEL PROGRAMA SEMILLERO DE PROPIETARIOS.

Tal como se manifestó precedentemente, el programa semillero de propietarios opera mediante la asignación de un subsidio de arrendamiento por hogar, aplicable de manera periódica, y en cuya fase previa se encuentran interrelacionados los siguientes actores: **i)** FONVIVIENDA como entidad otorgante del subsidio; **ii)** los hogares postulantes; **iii)** los gestores inmobiliarios y, adicional, **iv)** las viviendas, las cuales son objeto de postulación.

La fase previa del programa se resume en los siguientes cuatro pasos. El primer paso consiste en los trámites asociados a la inscripción y registro de los beneficiarios. El segundo es la aprobación de los gestores inmobiliarios que participan en el programa. El tercero corresponde a la postulación y aprobación de las viviendas a ofertar. El cuarto momento está asociado al encuentro entre el gestor inmobiliario y el beneficiario, así como la selección de este último, y concluye con la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

Posterior a la etapa previa, la cual constituye la fase de registro, el programa cuenta con una etapa de arrendamiento, por 24 meses, y una fase de adquisición, tal como se muestra en el siguiente cuadro:





### 3. CONDICIONES RELACIONADAS A LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

A continuación, se enunciarán los aspectos de mayor relevancia relacionados a la prestación del servicio que se pretende satisfacer con la futura contratación.

#### 3.1. OBJETO DE LA FUTURA CONTRATACIÓN

EL CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE en forma profesional e independiente, bajo su exclusiva responsabilidad y con plena autonomía técnica y administrativa, a prestar los servicios de verificación de documentos y requisitos para acceder al subsidio de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra "Semillero de Propietarios", otorgar su concepto de habilitación en el programa en relación a los beneficiarios, gestores inmobiliarios y viviendas, y validar la información contenida en el contrato de arrendamiento y en la garantía que lo respalda con el fin de lograr la asignación.

#### 3.2. ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO

La persona jurídica que ostentará la calidad de empresa verificadora, cumplirá con tres actividades principales resumidas así: i) verificación de la información y validación de los requisitos exigidos para los hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas; ii) Concepto de habilitación (habilitado / no habilitado) en relación a los hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas que han cumplido con las condiciones para acceder al programa; iii) Verificación de la información contenida en el contrato y de la garantía que respalda el negocio jurídico.

En los siguientes numerales se describirán los documentos que serán objeto de verificación y las actividades sujetas de ejecución por el futuro contratista, de acuerdo a las 3 actividades principales resumidas en el párrafo precedente.

##### 3.2.1. Verificación de la información y validación de los requisitos exigidos para los hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas.

En el marco de la etapa previa de ejecución, los hogares, los gestores inmobiliarios y las viviendas deben ser postuladas en la plataforma de información *Transunion*, contratada por el Fideicomiso para el efecto. En ella se cargan los documentos exigidos para determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para cada uno de ellos en el Decreto 2413 de 2018 y en el Manual operativo del programa.

La función de la empresa verificadora será analizar y corroborar que la información presentada por los hogares, los gestores inmobiliarios y las viviendas sea correcta, se encuentre completa y, en términos generales, cumpla con las condiciones exigidas para acceder al programa.

A continuación, se enunciarán los documentos objeto de análisis y verificación de acuerdo a la naturaleza del actor, incluidas las viviendas.



- ✓ **Verificación de la información del hogar postulante:** Los hogares que estén interesados en participar en el programa deben inscribirse en la plataforma de información *Transunión* allegando la siguiente documentación:
  - Formulario de inscripción debidamente diligenciado y suscrito por todos los integrantes mayores de edad del hogar.
  - Número del documento de identidad de todos los integrantes mayores de edad del hogar.
  - Certificación de ingresos de todos los miembros del hogar. En los casos en que los independientes auto-reporten sus ingresos, esta declaración se entenderá rendida bajo gravedad de juramento. Adicionalmente, los independientes que auto-reporten sus ingresos deberán registrar un puntaje del Sisbén que se encuentre en el rango que se presenta a continuación:

Área	Puntaje Sisbén
Área 1: Principales ciudades sin sus áreas metropolitanas: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Cúcuta, Ibagué, Pereira, Villavicencio, Pasto, Montería, Manizales y Santa Marta.	0 – 48,0
Área 2: Resto urbano	0 – 58,6

Los beneficiarios que se encuentren dentro de las condiciones de enfoque diferencial descritas en el artículo 2.1.1.6.3.1 del Decreto 1077 de 2015 deben indicar en el formulario de inscripción la condición en la que se encuentren, declaración que se entenderá rendida bajo gravedad del juramento sin perjuicio de la verificación a través de los respectivos cruces en bases de datos. En el caso de personas en situación de discapacidad, el hogar debe cargar los documentos que acrediten tal condición.

- ✓ **Verificación de información del Gestor Inmobiliario:** Los gestores inmobiliarios que estén interesados en participar en Semillero de Propietarios deben inscribirse en la plataforma de información del programa y allegar la documentación que se relaciona a continuación:
  - Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma.
  - Certificados de antecedentes penales, disciplinarios y fiscales de la Persona Jurídica y su representante legal.
  - Matrícula de arrendador emitida por la autoridad administrativa competente, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.



- Declaración en la que indique que cuenta con mínimo cinco (5) inmuebles para poner a disposición del programa, de su propiedad o que hayan sido entregados a su cargo para la administración inmobiliaria con su respectivo contrato de mandato al momento del registro. El valor de cada inmueble no podrá superar el límite establecido para las Viviendas de interés Social en las normas que regulen la materia.
- Los gestores postulados deberán completar el cuestionario para gestores inmobiliarios que se encuentra en la plataforma y adjuntar los documentos de soporte allí solicitados.
- Certificado de la cuenta corriente o de ahorros en la que se harán los giros del canon de arrendamiento, el cual debe haber sido expedido con una antelación no superior a treinta (30) días anteriores a la fecha del registro en la plataforma.
- Estados financieros anuales de los últimos tres años de la persona jurídica en los que acredite su capacidad financiera.
- Declaración de renta del último año gravable.
- ✓ **Verificación de la vivienda:** Los gestores inmobiliarios postularán las viviendas a través de la plataforma de información *Transunion*, cuyo número no puede ser inferior a 5 unidades, y en la plataforma de información deberán presentar la siguiente documentación:
  - Avalúo<sup>1</sup> comercial del inmueble expedido por un evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en la categoría correspondiente, que cumpla con lo establecido en la Ley 1673 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya, y cuya fecha de expedición no sea mayor a noventa (90) días previos a la de fecha postulación de la vivienda al programa.
  - Certificado de tradición y libertad expedido por la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los treinta (30) días anteriores al acto de postulación de la vivienda, en el que conste que el propietario es el gestor inmobiliario o la persona natural o jurídica que haya entregado a estas viviendas en administración.
  - Copia del contrato de administración inmobiliaria suscrito por el gestor inmobiliario postulante y el propietario del bien inmueble, cuando aplique.
  - Certificación de idoneidad de la vivienda suscrito por el gestor inmobiliario con menos de noventa (90) días de anterioridad al registro donde se constate que la vivienda fue construida con posterioridad a 1990 y que la licencia de construcción cuenta con la norma sismo resistente vigente al momento de su expedición.
- Registro fotográfico en el que se detalle las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

---

<sup>1</sup> Este debe incluir, dentro del valor del inmueble, todos los bienes conexos a este como depósitos, parqueaderos, etc.



### **3.2.2. Concepto de habilitación**

Una vez la empresa verificadora valide la información requerida para la habilitación de cada uno de los actores dentro del Programa (hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas) deberá remitir a FONVIVIENDA el concepto de habilitación (habilitado / no habilitado), con sus respectivos soportes.

El concepto de habilitación favorable será rendido por la entidad verificadora cuando determine que los hogares postulantes, los gestores inmobiliarios y las viviendas han allegado los documentos y cumplido con las condiciones requeridas para el acceso al programa.

### **3.3.3. Verificación de la información contenida en el contrato y de la garantía que respalda el negocio jurídico**

Una vez se verifican las condiciones de acceso al programa y se logra su habilitación, el hogar postulante busca a través de los gestores inmobiliarios la vivienda de su interés para tomar en arrendamiento, y suscriben un contrato de esta naturaleza soportado en una garantía de cumplimiento contractual.

Con el fin de proceder el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA a la asignación del subsidio, el futuro contratista deberá verificar la información contenida en el contrato de arrendamiento suscrito entre el gestor inmobiliario y el hogar, en los siguientes aspectos: **i)** objeto; **ii)** partes contractuales; **iii)** valor del canon de arrendamiento; y **iv)** término de duración.

De igual forma, se requiere que la empresa verificadora valide la información contenida en la garantía que ampara el cumplimiento del contrato de arrendamiento, la cual deberá ser concordante con la información contenida en el acuerdo de voluntades.

## **3.4. INTEROPERABILIDAD ENTRE LA PLATAFORMA DE INFORMACIÓN TRANSUNIÓN Y LA EMPRESA VERIFICADORA**

De conformidad con la estructuración del programa Semillero de Propietarios, es necesario que la plataforma de información *Transunión* y la empresa verificadora se encuentren en permanente interoperabilidad, por cuanto los datos sujetos de validación están cargados y almacenados en la correspondiente plataforma.

En este sentido, con el fin de lograr la verificación de los requisitos, la plataforma *Transunión* le otorgará una clave de acceso permanente a la empresa verificadora con el fin de que esta última acceda a la información cargada en la plataforma y pueda así desarrollar la validación documental.

## **3.5. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS A CARGO DEL FUTURO CONTRATISTA**

El futuro contratista tendrá a su cargo la ejecución de las siguientes obligaciones específicas:



1. Analizar y verificar la información presentada por los hogares postulados al Programa Semillero de Propietarios, y determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 2413 de 2018 (Adicionado al Decreto 1077 de 2015) y el Manual Operativo del Programa.
2. Analizar y verificar la información presentada por los gestores inmobiliarios registrados en el Programa Semillero de Propietarios, y determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 2413 de 2018 (Adicionado al Decreto 1077 de 2015) y el Manual Operativo del Programa.
3. Analizar y verificar la información de las viviendas postuladas al Programa Semillero de Propietarios, y determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 2413 de 2018 (Adicionado al Decreto 1077 de 2015) y el Manual Operativo del Programa.
4. Emitir concepto de habilitación o no habilitación en relación al cumplimiento de los requisitos exigidos por la postulación de los hogares, gestores inmobiliarios y viviendas, y remitirlo al Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA con sus respectivos soportes.
5. Verificar la información contenida en los contratos de arrendamiento y en las garantías exigidas para respaldar su cumplimiento, y elevar visto bueno con el fin de que el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA proceda a la asignación del subsidio.
6. Mantener la interoperabilidad con la plataforma de información *Transunión* mediante el cargue y descargue de archivos masivos de excel, para lo cual se asignará clave de acceso a la plataforma, en la que se encuentra la información objeto de validación.
7. Realizar la entrega de la información de las viviendas postuladas y habilitadas a la entidad encargada de realizar la divulgación de la oferta de vivienda sobre el programa de "Semillero de Propietarios".
8. Proceder a la entrega de la información validada por la empresa verificadora de los hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas, al Fideicomiso, una vez se finalice el acuerdo de voluntades.
9. Las demás que sean de la esencia o la naturaleza del acuerdo de voluntades.

### 3.6. ENTREGABLES

El futuro contratista presentará de manera mensual un informe, en el cual se individualizarán las actividades realizadas en el periodo correspondiente, divididas en tres grupos: i) Hogares postulantes, gestores inmobiliarios y viviendas verificadas y validadas; ii) Conceptos de habilitación o no habilitación con sus respectivos soportes; iii) Contratos y garantías que respaldan el negocio jurídico verificadas y validadas.

Los datos reportados en el informe mensual serán corroborados con la información contenida en la plataforma *Transunión* y la información reportada al Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA.



### 3.7. PLAZO DEL CONTRATO

La duración de la futura contratación será hasta el 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento de los recursos, y su inicio empezará a contarse previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual.

## 4. FORMATO DE PRESENTACIÓN DE COTIZACIÓN

A continuación, se pone a disposición el formato de presentación de cotización el cual se estructura por valor unitario, es decir en él se deberá discriminar el precio que costará la verificación por unidad de la información de un (a): i) hogar postulante, ii) gestor inmobiliario, iii) vivienda y iv) contrato y garantía que respalda el negocio jurídico, en el marco del Programa Semillero de Propietarios.

Ítem	Descripción (por unidad)	Valor Unitario
1	Verificación de la información suministrada por el hogar	\$
2	Verificación de la información presentada por el gestor inmobiliario	\$
3	Verificación de la información de la vivienda postulada	\$
4	Verificación de la información contenida en el contrato de arrendamiento y en la garantía de respaldo	\$

**Nota 01:** Se contempla la oferta económica por valores unitarios por cuanto a la fecha no se tiene certeza del número de postulaciones que se realizarán en el marco del Programa Semillero de Propietarios durante la presente vigencia, por lo cual el contrato se estructurará como una bolsa de servicios de verificación documental, lo que determina que el presupuesto se irá agotando de acuerdo al número de validaciones realizadas por el futuro contratista.

**Nota 02:** En el valor unitario se deberá contemplar todos los costos directos e indirectos que se requieran para la prestación del servicio de verificación documental, en relación a cada uno de los actores, por lo cual no habrá reconocimiento adicional por este concepto.

**Nota 03:** El pago se realizará de manera mensual de acuerdo al número de verificaciones realizadas en el periodo correspondiente, dependiendo de la calidad del actor y el valor unitario presentado en la oferta económica.

Es importante resaltar que el Impuesto al valor Agregado (IVA) se calculará sobre la sumatoria de las verificaciones realizadas en la mensualidad, lo que dará el valor total a cancelar por parte de la entidad contratante.



## 5. RELACIÓN DE EXPERIENCIA DE LA PERSONA JURÍDICA COTIZANTE

Con el fin de realizar un correcto análisis de la oferta, se solicita que las personas jurídicas cotizantes presenten una relación de la experiencia coherente al objeto dispuesto para la futura contratación, la cual pudo haber sido ejecutada con entidades de naturaleza pública o privada.

Con el fin de llevar a cabo este cometido, se dispone el siguiente formato:

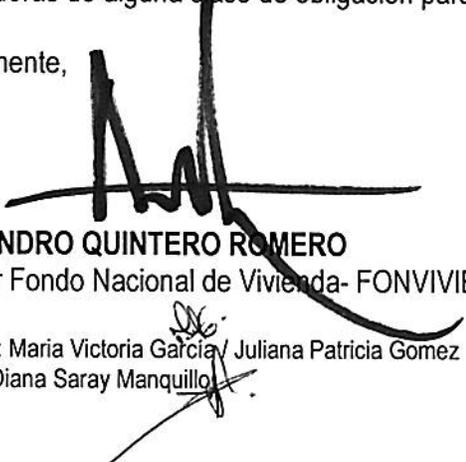
Ítem	Entidad Contratante	Objeto	Valor	Fecha de Inicio	Fecha de Terminación

## 6. TÉRMINO Y MEDIO DE PRESENTACIÓN DE LA COTIZACIÓN

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA vencerá el veintidós (22) de mayo de 2019 para que las personas jurídicas interesadas presenten cotización, contados desde el momento de remisión y/o publicación de este documento, la cual podrá enviarse al correo electrónico [mvgarcia@minvivienda.gov.co](mailto:mvgarcia@minvivienda.gov.co)

Se recuerda que la presente solicitud se enmarca dentro de un *estudio del mercado*, con el cual se busca determinar los aspectos de mayor relevancia para un futuro proceso de contratación de naturaleza privada, lo que determina que ni este documento ni la cotización resultante son generadoras de alguna clase de obligación para las partes.

Atentamente,



**ALEJANDRO QUINTERO ROMERO**  
Director Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA

Proyectó: María Victoria García / Juliana Patricia Gomez  
Revisó: Diana Saray Manquillo

11