



Bogotá, D.C.

CIRCULAR No. 001 DE 2020

- DE:** MIGUEL AVENDAÑO HERNÁNDEZ
Coordinador del Fondo para la Reparación de las Víctimas
- PARA:** Líderes y Equipos que conforman el Fondo para la Reparación de las Víctimas
- Asunto:** Lineamientos para la aplicación de la Resolución No. 668 de 2020, Manual de Contratación, en la celebración de los contratos de administración suscritos por el Fondo para la Reparación de las Víctimas en calidad de arrendador.

En aplicación de la Resolución 668 del 30 de junio de 2020 “*Por la cual se modifica el Manual de Contratación y supervisión del Fondo para la Reparación de las Víctimas y se dictan otras disposiciones*” en lo referente a los procesos especiales para la administración de bienes, en específico la celebración de los contratos de administración suscritos por el Fondo para la Reparación de las Víctimas en calidad de arrendador, se establecen los siguientes lineamientos:

Contrato de arrendamiento:

Etapa precontractual:

En el momento en que se reciba la solicitud de arrendamiento, se debe tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes documentos requeridos para oferentes y para la suscripción de contrato arrendamiento de bienes inmuebles:

1. Fotocopia de cedula de ciudadanía, certificado de existencia y representación legal con una antigüedad no mayor a tres (3) meses cuando se trate de persona jurídica.
2. Certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales y penales cuya expedición no sea mayor a 30 días calendario.
3. Extracto bancario de los últimos 3 meses o certificación de contrato laboral vigente o declaración de renta o dos referencias comerciales.
4. Copia del Registro Único Tributario-RUT.
5. Acreditar propiedad sobre bien inmueble o acreditar ingresos como mínimo por el doble del canon de arrendamiento.

Respecto de este punto se hacen las siguientes precisiones:

Con referencia al numeral 4, este requisito solo será exigible para aquellos predios que tengan destinación o uso comercial y sean obligados a cancelar el impuesto de IVA.

Para el punto 5 se debe acreditar la propiedad sobre un bien inmueble libre de gravámenes, aportando el certificado de libertad y tradición con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario. Asimismo, el administrador del bien objeto de arrendamiento deberá aportar la consulta de la Ventanilla Única de Registro (VUR) del inmueble del cual se pretende acreditar propiedad.

En caso de que el oferente no cumpla con la documentación, este deberá aportar como mínimo un **deudor solidario**, que cumpla con los requisitos anteriormente descritos.



Una vez reunidos, revisados y aprobados los requisitos por parte del Equipo de Administración de bienes, este deberá enviar solicitud de evaluación financiera al Equipo Financiero y de Gestión Contable del FRV, quien debe certificar haber efectuado el estudio de los requisitos financieros validando la solvencia económica, tanto del oferente como del deudor solidario, en los casos que aplique.

Posteriormente, el administrador del bien a cargo del proceso deberá proyectar los estudios previos correspondientes. Asimismo, enviará el expediente completo a través de memorando de solicitud de elaboración de minuta el cual será presentado por el líder de Administración de Bienes y dirigido al líder del Equipo Jurídico del FRV.

Una vez recibido el expediente, se asignará un abogado(a) del equipo Jurídico, quien adelantará la revisión de los estudios previos y demás documentación. Es de aclarar que en el evento que dichos documentos no se encuentren completos o los estudios previos presenten falencias u observaciones, se devolverá al equipo de Administración de Bienes para lo pertinente.

Validado jurídicamente el expediente, se procederá a la elaboración de la minuta del contrato por parte del equipo Jurídico del FRV. Acto seguido, el abogado(a) encargado deberá enviarla a revisión y aprobación del líder del equipo Jurídico, quien se encargará de remitir el expediente incluyendo estudios previos y minuta con los vistos buenos por parte del área Jurídica, al líder del equipo de Administración de Bienes para el trámite de vistos buenos de su área y la firma del arrendatario en la minuta.

Agotado este procedimiento el líder del equipo de Administración de Bienes deberá hacer llegar la minuta firmada por el arrendatario al líder del equipo Jurídico con el fin de que este último adelante el trámite correspondiente a la firma del Coordinador del Fondo para la Reparación de las Víctimas, entendiéndose así perfeccionado el contrato. El Coordinador devolverá el contrato firmado al Equipo Jurídico con el fin de realizar la debida numeración del mismo y una vez concluido este trámite, se enviará al equipo de Administración de Bienes con el propósito de que este le remita la minuta perfeccionada y numerada al arrendatario.

Etapa contractual:

Para los bienes inmuebles, se deberá cumplir con la entrega de una **póliza de arrendamiento** constituida a favor de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - Fondo para la Reparación de las Víctimas, que deberá estar debidamente cancelada ante una entidad aseguradora, legalmente constituida en Colombia y con una cobertura mínima. Esta póliza deberá tener como amparos mínimos:

- Pago del canon de arrendamiento en caso de incumplimiento.
- Pago de cuotas de administración.
- Servicios públicos domiciliarios pendientes en la entrega del inmueble.
- Daños y faltantes al inventario.
- En caso de reclamación, la cobertura deberá ser hasta que se restituya el inmueble o hasta que el arrendatario efectúe el pago de sus obligaciones, con un límite de indemnización de mínimo 12 meses.

Para el trámite de la Póliza se deberá tener en cuenta:

1. La póliza se solicita una vez se tenga perfeccionado y numerado el contrato de arrendamiento. Esta deberá contener la siguiente información:
 - El tipo de póliza a suscribir se denominará: “Póliza de arrendamiento ante Entidades Públicas con régimen privado de contratación”.
 - Contener el NIT de la Unidad: 900.490.473-6.
 - Vigencia por el término del contrato y 4 meses más.
 - El valor del amparo será el 10% del valor del contrato.



- Debe ir firmada por el tomador.
- 2. Deberá ser remitida al FRV por parte del arrendatario dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, para su debida revisión y aprobación por parte del equipo Jurídico.
- 3. Una vez aprobada será remitida junto con el expediente del contrato al equipo de Administración de Bienes, quien adelantará el trámite frente al equipo de Gestión de la Información para el respectivo archivo.

En caso de que **no sea posible** la expedición de la Póliza descrita anteriormente, se deberá aportar soporte o manifestación escrita de mínimo dos (2) aseguradoras donde conste la imposibilidad y se podrá:

- **Para bienes rurales:** Solicitar un depósito de tres (3) meses del valor del canon de arrendamiento.
- **Para bienes urbanos:** Solicitar un anticipo de tres (3) meses del valor del canon de arrendamiento.

En todo caso el depósito y el anticipo serán descontados en los tres (3) últimos meses de la ejecución del contrato. Si el contrato se prorroga se debe tener presente que ni el depósito ni el anticipo se devolverán al arrendatario, sino que por el contrario este deberá consignar el ajuste correspondiente al IPC y ampliar la vigencia y el valor de la póliza en forma proporcional de manera que se mantengan las condiciones originales, cuyos costos deberán ser asumidos por el arrendatario.

Se debe tener en cuenta que tanto la póliza, o cuando aplique depósito o anticipo, y la suscripción del acta de entrega del inmueble son requisitos de inicio de ejecución del contrato. El trámite de suscripción del acta de entrega del inmueble estará a cargo del equipo de Administración de Bienes.

Por último, se requiere que el equipo de Administración de Bienes actualice los formatos de solicitud de arrendamiento y check list conforme a la Resolución 668 de 2020. Asimismo, los estudios previos que se adelanten posteriores al 30 de junio de 2020 deberán estar ajustados al modelo remitido por el equipo Jurídico.

Estos lineamientos son de estricto cumplimiento y rigen a partir del 30 de junio de 2020, fecha de expedición de la Resolución 668 de 2020.

La presente se firma a los 27 días del mes de agosto de 2020.

MIGUEL AVENDAÑO HERNÁNDEZ

Coordinador

Fondo para la Reparación de las Víctimas

Proyectó: Rosamelia Piñeres, Hector Rodriguez, Daniela Quintero, Sandra Lara, Estephany Baez – Abogados Equipo Jurídico FRV.

Revisó y aprobó: Miguel Ángel Pinto – Líder Equipo Jurídico FRV.