Bogotá D.C., octubre de 2021.

TÉRMINOS DE CONVOCATORIA ABIERTA Y PERMANENTE PARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO (PREDIOS FRISCO) DIRIGIDA A POBLACIÓN VÍCTIMA

La Gerencia de Proyectos Especiales de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) estructuró la siguiente convocatoria en miras de poner a disposición de la población víctima del Conflicto Armado predios rurales en proceso de extinción de dominio mediante la suscripción de contratos de arrendamiento.

La convocatoria está estructurada en dos rutas:

RUTA 1. DECRETO 758 DE 2018: enfocada en el arrendamiento de predios rurales en proceso de extinción de dominio para la implementación y ejecución de proyectos productivos cuando el capital proviene de beneficios económicos de programas de víctimas identificadas en el Registro Único de Víctimas (RUV);

RUTA 2. METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL FRISCO: enfocada en el arrendamiento de predios rurales o urbanos cuando la fuente de financiación del proyecto a implementar es privada (Metodología de administración del FRISCO).

1. CONVOCATORIA

A. OBJETO DE LA CONVOCATORIA: Arrendamiento de inmuebles del FRISCO ubicados a nivel nacional para el desarrollo de proyectos productivos o vivienda, por parte de la población víctima.

B. DESTINATARIOS: La convocatoria está dirigida a personas jurídicas conformadas por víctimas o a personas naturales víctimas del conflicto armado, las cuales deberán estar acreditadas ante el Registro Único de Víctimas del Conflicto Armado (RUV).

C. CONVOCATORIA ABIERTA Y PERMANENTE: La convocatoria estará abierta de manera permanente y podrán presentarse a ella la población víctima del conflicto armado en cualquier momento. Para esto, los interesados deberán remitir la **solicitud de arrendamiento** a la SAE S.A.S., previo diligenciamiento del formato F-DT1-038 y junto con la documentación requerida conforme a la ruta procedente.

D. RUTAS HABILITADAS:

D.1. RUTA 1: DECRETO 758 DE 2018

D.1.1. ¿CUÁNDO PROCEDE?

Esta ruta procederá en aquellas ocasiones en donde se busque desarrollar un **proyecto productivo** sobre **predios rurales** del FRISCO, en **donde una parte o la totalidad del capital del proyecto provenga de beneficios económicos de programas de víctimas** identificadas en el Registro Único de Víctimas (RUV).

D.1.2. REQUISITOS DE LOS INMUEBLES

La SAE previa solicitud de una asociación, cooperativa u organización interesada; requerirá a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas (URT) para que esta certifique que el predio que será entregado en arrendamiento no está vinculado a procesos de restitución de tierras.

D.1.3. VALOR DEL ARRIENDO

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014) y el Decreto 2136 de 2015, la SAE realizará un estimado de renta del predio objeto de interés para determinar el valor comercial sobre el cual se podrá arrendar el inmueble, conforme a las condiciones del mercado. Para realizar esta valoración se realiza un análisis de las características del predio como son: su vocación, las estructuras que posea, su área, entre otras.

D.1.4. REQUISITOS DE LAS ORGANIZACIONES

La organización interesada deberá remitir la aprobación de viabilidad del proyecto productivo a realizar expedido por parte la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) según lo indica el artículo 2.5.5.4.5. del Decreto 1068 de 2015, adicionado por el artículo 2. Decreto 758 de 2018.

D.1.5 RUTA PASO A PASO

1. **SOLICITUD ANTE LA SAE:** La organización o colectivo manifestará a la SAE su interés de acceder a un predio en arrendamiento, especificando el proyecto productivo a desarrollar, la zona del país donde se busca desarrollar y la fuente de financiación del proyecto productivo (si se trata de recursos derivados de beneficios para víctimas, capital privado o fuentes mixtas). La solicitud deberá venir acompañada con la documentación descrita en el capítulo cuarto de este documento (*4. Documentación*). Así mismo, se deberá anexar la acreditación de los integrantes ante el RUV.

2. **VERIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES:** En virtud de las solicitudes provenientes de las organizaciones, la SAE verificará qué inmuebles pueden cumplir con la solicitud de la organización. En este punto la SAE validará dentro de su inventario qué inmuebles no se encuentran en proceso de restitución de tierras y que tengan la vocación necesaria para la ejecución del proyecto productivo.

3. **COMUNICACIÓN DE LOS PREDIOS DISPONIBLES:** Se dará a conocer a la organización la relación del o los inmuebles disponibles para que esta escoja el predio que tomará bajo la modalidad de arrendamiento.

4. **SELECCIÓN DEL PREDIO POTENCIAL:** La organización o colectivo de víctimas señalará el o los predios de interés para arrendamiento a la SAE.

5. **REMISIÓN INFORMACIÓN A LA ADR**: La SAE remitirá a la ADR la información suministrada por la asociación o colectivo de víctimas, así como la ficha técnica del predio potencial de arrendamiento, junto con el valor del canon de arrendamiento para que esta emita el respectivo certificado de viabilidad.

6. **EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE VIABILIDAD POR PARTE DE LA ADR:** La ADR emitirá el respectivo certificado de viabilidad del proyecto productivo a desarrollar.

7. **ENVÍO DEL PREAPROBADO DE PÓLIZA, FIANZA, CODEUDOR, O PAGO ANTICIPADO:** De acuerdo con lo señalado en el capítulo tercero de este documento (*3. Garantías del Contrato de Arrendamiento*) se deberá constituir la garantía sobre el inmueble seleccionado.

8. **VERIFICACIÓN DEL NEGOCIO:** Allegada toda la documentación la SAE en su instancia interna validará la procedencia del negocio conforme al cumplimiento de todos los requisitos legales. En caso de faltar documentación o de ser improcedente se comunicará debidamente.

9. **SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O ENTREGA:** Se suscribirá el contrato de arrendamiento en las condiciones pactadas y se hará entrega material del inmueble. En dado caso que el predio se encontrare ocupado irregularmente la SAE hará ejercicio de su facultad de policía administrativa para recuperar su tenencia.

D.2. RUTA 2: METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL FRISCO

D.2.1. ¿CUÁNDO PROCEDE?

Cuando las organizaciones o colectivos de víctimas deseen arrendar predios urbanos o rurales y vayan a financiar el proyecto productivo con capital privado.

D.2.2. REQUISITOS DE LOS INMUEBLES

Podrán tomarse en arriendo aquellos inmuebles del FRISCO que se encuentren desocupados u ocupados irregularmente (para lo cual se ejercerá la facultad de policía administrativa con la que cuenta la SAE) en cualquier zona del territorio nacional.

D.2.3. VALOR DEL ARRIENDO

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Extinción de Dominio (Ley 1708 de 2014) y el Decreto 2136 de 2020, la SAE realizará un estimado de renta del predio objeto de interés para determinar el valor comercial sobre el cual se podrá arrendar el inmueble, conforme a las condiciones del mercado. Para realizar esta valoración se realiza un análisis de las características del predio como son: su vocación, las estructuras que posea, su área, entre otras.

D.2.4. REQUISITOS DE LAS ORGANIZACIONES

El solicitante deberá ser una organización o colectivo de víctimas o una persona natural víctima del Conflicto Armado.

D.2.5 RUTA PASO A PASO

1. **SOLICITUD ANTE LA SAE:** En el caso en que la organización esté interesada en solicitar a la SAE el arrendamiento de un predio para implementar el proyecto, deberá indicar en la solicitud inicial las características requeridas para el desarrollo del proyecto productivo, la región del país y un mínimo y máximo de áreas posibles. La solicitud deberá venir acompañada con la documentación descrita en el capítulo cuarto de este documento: *4. Documentación.*

2. **VERIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES:** La SAE realizará la verificación de qué predios dentro de su inventario cumplen con las características indicadas en la solicitud.

3. **COMUNICACIÓN DE LOS PREDIOS DISPONIBLES:** Se dará a conocer a la organización la relación del o los inmuebles disponibles para que esta escoja el predio que tomará bajo la modalidad de arrendamiento.

4. **ENVÍO DEL PREAPROBADO DE PÓLIZA, FIANZA, CODEUDOR, O PAGO ANTICIPADO:** De acuerdo con lo señalado en el capítulo tercero de este documento (*3. Garantías del Contrato de Arrendamiento*) se deberá constituir la garantía sobre el inmueble seleccionado.

5. **VERIFICACIÓN DEL NEGOCIO:** Allegada toda la documentación la SAE en su instancia interna validará la procedencia del negocio conforme al cumplimiento de todos los requisitos legales. En caso de faltar documentación o de ser improcedente se comunicará debidamente.

6. **SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O ENTREGA:** Se suscribirá el contrato de arrendamiento en las condiciones pactadas y se hará entrega material del inmueble. En dado caso que el predio se encontrare ocupado irregularmente la SAE hará ejercicio de su facultad de policía administrativa para recuperar su tenencia.

2. OBSERVACIONES

2.1. En caso de que en un predio en el que se estén desarrollando proyectos productivos bajo la Ruta 1 sean vinculados a procesos de restitución con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento, la (URT) solicitará al Juez y/o Magistrado correspondiente que autorice, mediante el trámite incidental, la **cesión del contrato** de arrendamiento entre los beneficiarios de la restitución y la organización de víctimas que estuviera desarrollando el proyecto productivo.

2.2 En los casos en los que los proyectos productivos a desarrollar en el predio impliquen **el cambio de su vocación,** dichos cambios se autorizarán por parte de la SAE siempre y cuando cumpla con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del respectivo municipio. En estos casos, el canon de arrendamiento será ajustado de acuerdo con la vocación solicitada por el interesado y el tiempo de duración del contrato.

2.3 El administrador del FRISCO solo podrá suscribir contratos de arrendamiento bajo la Ruta 1, una vez la organización cuente con la **aprobación de viabilidad** de los proyectos productivos por parte de la ADR y certificación de la URT.

2.4 El Administrador del FRISCO **NO tendrá responsabilidad** alguna por la certificación de viabilidad de los proyectos productivos, o injerencia en el trámite de su expedición, así como tampoco por la planeación, ejecución y selección de dichos proyectos.

2.5 La **oferta económica** que se presente deberá ser igual o superior al estimado de renta y frente al incremento del canon, se informará la base de ajuste a partir del IPC.

2.6 El contrato de arrendamiento será únicamente sobre el **uso del suelo aprobado** y el arrendador (SAE S.A.S.) **NO** será responsable de las actividades comerciales o de cualquier otra naturaleza que el arrendatario realice sobre el inmueble.

3. GARANTÍAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A VÍCTIMAS

Se debe aportar el preaprobado de póliza de seguros que garantice el pago del canon, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia. ÚNICAMENTE se podrá acudir a Fianza en los casos en que la aseguradora se abstenga de expedir la póliza por condiciones diferentes a la capacidad de pago del arrendatario o del codeudor y se debe aportar los soportes correspondientes de la mencionada negación de estudio, en todo caso, la fianza deberá tener las mismas coberturas de la Póliza de Seguro.

NOTA: El trámite con la aseguradora lo debe realizar directamente el interesado con la entidad de su elección.

El oferente que quiera optar por la modalidad de Pago Anticipado de la vigencia del contrato deberá allegar declaración juramentada, donde manifieste su intención de pagar la cifra correspondiente al canon de arrendamiento más IVA (la organización o colectivo de víctimas deberá indicar el valor exacto a pagar), dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación que emita la SAE frente a la aprobación del negocio. En caso de que esta condición de pago NO se cumpla, se dará por desistida la propuesta.

La figura del codeudor sin Pólizas de Seguros o Fianza, solo se podrá utilizar de manera excepcional por falta de cobertura geográfica o imposibilidad de aseguramiento del bien, y siempre que la causa de su no expedición no sea la falta de capacidad de pago del arrendatario o su codeudor.

El plazo para exigibilidad de las garantías en la emisión de las pólizas y fianzas que respaldan los contratos de arrendamientos no podrá ser mayor a treinta días del vencimiento de la obligación.

Las garantías del contrato de arrendamiento deberán contar con las siguientes coberturas:

Garantías Contratos de Arrendamiento con Administración Directa y Depositarios	
Tomador	Arrendatario
Asegurado	Sociedad de Activos Especiales
Vigencia	Según tipo de contrato
Monto	Según canon de arrendamiento
Tipo de garantía	Canon de arrendamiento
Identificación de la cosa a asegurar	Incumplimiento con el pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos.

En principio toda póliza de garantía y/o fianza, deberá cubrir cánones de arrendamiento como mínimo por 36 meses, cuotas de administración y servicios públicos. Se podrán evaluar por parte de esta sociedad casos en los que se ofrezca una garantía a un término menor, según la pertinencia del negocio.

Cuando las garantías correspondan a un Codeudor con finca raíz, este último deberá soportar capacidad de pago y su evaluación estará a cargo de la SAE quien tendrá como margen de aceptación las calificaciones que las Centrales de Riesgo, a las cuales se tenga acceso.

4. DOCUMENTACIÓN

Se enlista a continuación, la documentación que deberá ser enviada al correo electrónico proyectosespeciales@saesas.gov.co para iniciar con la solicitud:

- Solicitud de Arrendamiento (F-DT1-038) adjuntando los documentos requeridos en dicho formato, los cuales son los siguientes:
  - **Certificado de existencia y representación legal** con fecha de expedición no mayor a (30) días donde se evidencie las facultades contractuales que ostenta el representante legal o su suplente, quien será el responsable de firmar el contrato de arrendamiento, cuando la organización esté legalmente constituida.

- Fotocopia del **documento de identificación** legible del representante legal o persona natural que será el que suscribirá el contrato de arrendamiento.
- **Autorización del órgano social competente**, en caso de requerirse.
- **Declaración de renta** de los últimos (2) años.
- Fotocopia de los **extractos bancarios** de los (3) últimos meses.
- Registro Único Tributario **(RUT)**
- Copia legible de las tarjetas de propiedad de los vehículos que se encuentren registrados a nombre de la organización o persona natural, según el caso.
- Autorización expresa para consulta y reporte a centrales de riesgo.
- **Declaración origen de fondos** firmada por el representante legal o la persona natural, según el caso.
- Autorización habeas data.

- **Estados financieros** de los dos últimos años o del último año más el periodo parcial del año en curso de la organización.
- En el caso de recursos públicos directos aportados por Entidades Públicas, certificado de disponibilidad presupuestal o su equivalente y la respectiva aprobación de vigencias futuras, si a ello hubiese lugar.
- Manifestación de compromiso de vinculación por cualquier medio jurídico y durante todo el periodo de arrendamiento, a personas que formen parte de los grupos poblacionales definidos en el Decreto 758 de 2018. (Manifestación de compromiso de organizaciones de víctimas)
- Certificación de inclusión en el Registro Único de Víctimas. (https://unidadenlinea.unidadvictimas.gov.co/)

5. CAUSALES DE RECHAZO DE SOLICITUDES:

Serán rechazadas solicitudes que presenten las siguientes características:

- Aquellas solicitudes de arrendamiento cuyo **contenido no sea claro o no correspondan al formato** F-DT1-038 “Solicitud de Arrendamiento” dispuesto por la SAE S.A.S.
- Cuando las personas jurídicas, sus representantes legales o personas naturales que participen en la convocatoria **presenten antecedentes judiciales, fiscales y/o disciplinarios.**
- Cuando se compruebe **inexactitud en la información** suministrada por el solicitante o codeudor cuando aplique, los documentos y certificados anexos a la solicitud que no permita la validación objetiva de la propuesta.
- Las solicitudes de arrendamiento cuyo interesado sea **deudor moroso** de la Sociedad de Activos Especiales (SAE S.A.S. -MINHACIENDA) o haya **incumplido con obligaciones** pactadas en la ejecución o suscripción de un contrato.
- Las solicitudes que **no cumplan** con la entrega de la documentación exigida.