



# Convención comercial **FNA**

Juntos **hacemos realidad** el hogar de los colombianos



# ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA LEASING HABITACIONAL






# ENCUESTA VIRTUAL – LEASING HABITACIONAL

Ingresa a tu navegador y digita:

[www.menti.com](http://www.menti.com)

Luego ingresa el código: (Please enter the code)

 **Mentimeter**  
Please enter the code  
  
**Submit**  
The code is found on the screen in front of you

**13661738**

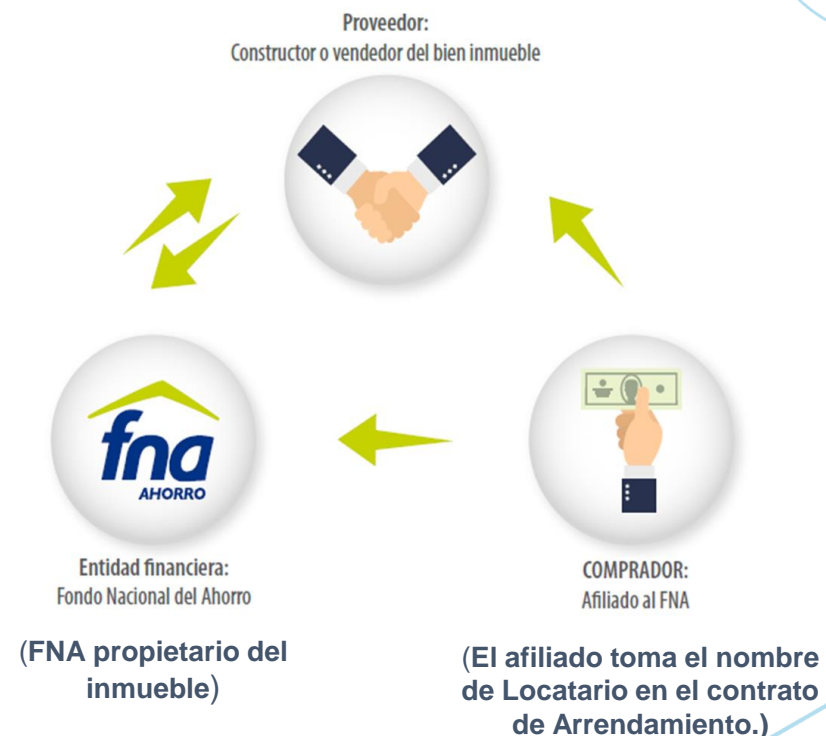
Luego click en Submit.

# LEASING HABITACIONAL

## CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL

Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el Fondo entrega a el (los) Locatario(s) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon mensual durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a el (los) locatario(s), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

- ❖ **FAMILIAR:** Para uso, goce y disfrute de vivienda con su núcleo familiar.
- ❖ **NO FAMILIAR:** Para uso y goce del bien inmueble, no necesariamente para que habite en este, puede subarrendarlo siempre y cuando cuente con previa autorización del FNA.



# EFECTOS A EVITAR ASOCIADOS A LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

**EMBARGO**

Administración de P.H.  
Impuesto predial  
Aporte de valorización  
Otros

**Sanción**

Administración de P.H.  
Acciones policivas  
Intereses de mora\*  
Otros

**MULTA**

Reportes ante entes de control del inmueble  
BDME  
SIGA

Destinación indebida  
Afectación estructural  
Servicios públicos

# GERENCIA ADMINISTRACIÓN LEASING

Gestión de Administración Inmobiliaria de los bienes inmuebles propiedad del Fondo colocados en calidad de leasing habitacional en sus dos modalidades, Familiar y No Familiar.

## Objetivo



## Finalidad



La gestión de administración inmobiliaria involucra entre otros el seguimiento de Impuesto Predial, Valorización, Administración de Propiedad Horizontal, gestión de cobro a locatarios y pago por estas tres 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 en caso de ser necesarias.

# ACTIVIDADES GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE LEASING



## INVENTARIO

- Verificación y actualización del inventario.
- Apoyar la gestión de la titularidad a nombre del Fondo
- Verificación de estado jurídico de inmuebles.



## ATENCION SOLICITUDES Y PQRs

- Atención de solicitudes y PQRs
- Atender requerimientos de entes de control, clientes internos y externos.



## IMPUESTO PREDIAL, VALORIZACION Y ADMINISTRACION DE P.H.

- Validar el estado de los inmuebles
  - Impuesto predial
  - Contribución de valorización
  - Expensas asociadas con administración de pH.
- Realizar campañas periódicas con los locatarios para el debido uso y goce de los inmuebles.

# ACTIVIDADES GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE LEASING



## GESTION DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

- Acompañar y guiar a los locatarios.
- Brindar apoyo a los beneficiarios y/o herederos de locatarios fallecido.



## OTROS

- Contratación y supervisión del proveedor de administración de inmuebles leasing habitacional.
- Otorgamiento de poderes y autorizaciones.
- Gestiones de individualización de inmuebles
- Campañas de gestión de casos en mora.



## MODIFICACIONES

- Evaluación para aprobación
- Viabilidad de solicitudes de subarriendo.



# BIENES ADMINISTRADOS



A corte 31 de agosto de 2023 se administran 10.247 inmuebles asociados a 8.164 contratos de leasing habitacional a nivel nacional que se encuentran actualmente en uso, goce y disfrute por parte del locatario.

# OBLIGACIONES DEL LOCATARIO POR USO Y GOCE DEL INMUEBLE EN LEASING HABITACIONAL



El locatario debe pagar y mantener al día desde el inicio del contrato hasta la transferencia del inmueble todas las obligaciones que recaigan sobre el inmueble como licencias, permisos, seguros o cualquier otro tipo de erogación, en especial las asociadas con:



## IMPUESTO PREDIAL

En atención a las fechas del calendario tributario de cada año gravable.



## VALORIZACIÓN

Según lo disponga el municipio en cada año gravable.



## EXPENSAS DE ADMINISTRACION PH

Mensualmente si el inmueble es sujeto de cobro.



## SERVICIOS PUBLICOS

Mensualmente o cuando las ESP lo disponga.



Presentar soportes de pago al FNA de los Impuestos, valorización y Administración de PH si corresponde.



Realización oportuna de la Transferencia del inmueble.



Reportar oportunamente los siniestros del inmueble o del locatario.

# SOLICITUDES ASOCIADAS AL CONTRATO DE LEASING PREVIA AUTORIZACIÓN DEL FNA

- ✓ Persona designada por el locatario y autorizada por el FNA para el uso y goce del inmueble objeto de L.H.
- ✓ Las responsabilidades contractuales siguen en cabeza del locatario.
- ✓ (Solo aplica en modalidad no familiar)

## SUBARRIENDO



**ESTRUCTURAL:** cuando se afecta la volumetría, área cubierta construida, fachada o el diseño estructural del inmueble.

- ✓ Tramites de licencia de construcción.

**NO ESTRUCTURAL:** Reparación locativa (pintura, cambio de pisos, enchapes, griferías, techos, etc.)

## MEJORAS



- Cambio de dueño o titularidad
- Pago de póliza del inmueble.
  - ✓ Elaboración y aprobación de minuta.

\*Todos los gastos son a cargo del locatario

## TRANSFERENCIA





# Convención comercial **FNA**

Juntos **hacemos realidad** el hogar de los colombianos

# Gracias