1. DATOS GENERALES	
Fecha de elaboración del Estudio de Necesidad:	21 de julio de 2026
Dependencia solicitante:	**GERENCIA ADMINISTRATIVA**
Plan Anual de Adquisiciones:	Línea 88
Presupuesto oficial:	**CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (58.532.292),** incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y demás contribuciones a que haya lugar, si aplica.
Tipo de Presupuesto Asignado:	Presupuesto de Gasto de Funcionamiento. En todo caso, la presente contratación se encuentra incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad. a. Código: GAD- 0100 b. Rubro Presupuestal: 2.1.1.2.02.03.03 c. Centro de costos: F0201000 **d. Valor: $ 58.532.292**

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., en adelante el Fondo, entidad creada en virtud del Decreto Ley 3118 de 1968 como establecimiento público, reorganizada por la Ley 432 de 1998 en empresa industrial y comercial del estado y transformado por el Decreto Ley 1962 de 2023 en sociedad de economía mixta de la rama ejecutiva del orden nacional, del tipo de las anónimas, organizada como establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuyos estatutos fueron aprobados y formalizados en Escritura Pública núm. 00411 del 6 de marzo de 2024 de la Notaria 71 del Círculo de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 21 de marzo de 2024. De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 15 de la Ley 1150 de 2007, los contratos que celebren las entidades financieras de carácter estatal no estarán sujetos a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a dichas actividades, de ahí que las gestiones precontractuales, contractuales y poscontractuales que realice el Fondo Nacional del Ahorro S.A. se rijan por las normas de derecho privado previstas en la legislación financiera, mercantil y civil, y por el Manual de Contratación de la entidad, adoptado mediante el Acuerdo No. 2573 del cuatro (4) de septiembre de 2024, identificado con el Código GLC-CONT-MN-CON – Versión 5; por lo tanto, es válido afirmar que, la contratación de la entidad se encuentra sustentada en el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, conforme a lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual reza lo siguiente: ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. El Fondo Nacional del Ahorro S.A., tiene como objetivo contribuir al bienestar de los colombianos, convirtiendo su ahorro en vivienda y para ello es necesario ubicar nuestros puntos de atención en sitios estratégicos, que les garantice a los colombianos permanente, fácil y cómodo acceso, y en los cuales se

sientan bien atendidos.

Concordante a lo anterior, la Gerencia Administrativa del Fondo, tiene como función según el numeral 6, Titulo Gerencia Administrativa del artículo 13 del Acuerdo 2470 de 2022 "*Por medio del cual se expiden las funciones de las dependencias de conformidad con la nueva estructura del Fondo Nacional del Ahorro y se dictan otras disposiciones*", la siguiente:

"...ARTÍCULO 13. Vicepresidencia Administrativa y Gestión Humana. Son funciones de las Gerencias de la Vicepresidencia Administrativa y Gestión Humana, las siguientes:

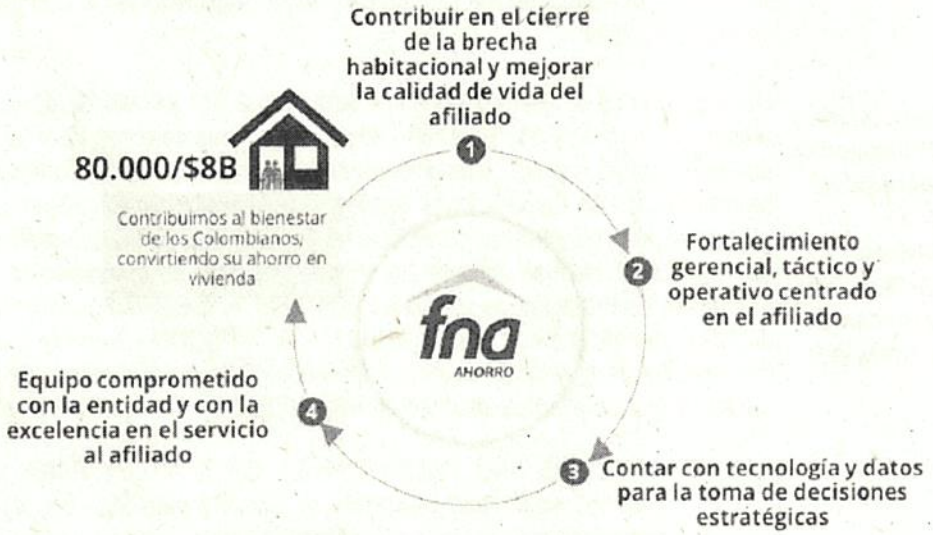
Gerencia Administrativa:

6. Coordinar con las dependencias responsables y los gerentes regionales las actividades requeridas para la apertura, cierre, traslado y adecuaciones locativas de las instalaciones físicas de las sedes de la Empresa"

De acuerdo con el reporte actualizado del directorio de puntos de atención con corte al 06 de mayo de 2026 remitido por la Gerencia de Puntos de Atención, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. cuenta con una sede principal y 77 puntos de atención a nivel nacional para el cumplimiento de su objeto misional, los cuales se clasifican en puntos de atención (45 puntos), puntos CADE (5 puntos), puntos empresariales (8 puntos) y puntos institucionales (19 puntos).

En este contexto, el Fondo Nacional del Ahorro S.A, hace presencia a nivel nacional mediante puntos de atención, en los cuales, se presta atención oportuna a los consumidores financieros, lo cual, contribuye al cumplimiento de los objetivos misionales, actividades operativas y comerciales del Fondo.

Conforme a lo anterior el Fondo fundamenta su misión en cuatro pilares estratégicos diseñados para el periodo 2023-2026, en los cuales se resalta los objetivos a cumplir:



Fuente: *Elaboración propia FNA S.A*

Teniendo en cuenta el plan estratégico institucional, la presente necesidad se relaciona con el segundo pilar

que es el "*Fortalecimiento gerencial, táctico y operativo centrado en el afiliado*", el cual busca consolidar de manera practica estrategias para el fácil acceso a los servicios y productos de los afiliados, optimizando los tiempos procesales y de respuesta; y el desarrollo de procedimientos estandarizados, planes, programas y proyectos que conlleven a productos con eficiencia, eficacia y efectividad, que impacten directamente en la satisfacción del afiliado.

En el entendido de lo anterior, teniendo en cuenta que la Entidad no cuenta con la totalidad de instalaciones propias a nivel nacional para cumplir con su objeto social, es necesario la suscripción de contratos para el arriendo de locales comerciales, ubicados estratégicamente, para cumplir en cada ciudad con la gestión comercial encaminada a incrementar la rentabilidad económica y social de la Entidad. Además, con la presencia de la Entidad a nivel nacional se busca prestar un servicio personalizado a todos los consumidores financieros para mejorar la calidad de vida de los afiliados mediante el otorgamiento de créditos de vivienda.

Desde el año 2025, el Fondo Nacional del Ahorro S.A, ocupa el local 106 ubicado en la Diagonal 31 No. 54-215 Centro Comercial Ronda Real Cartagena, actuando como arrendadora la sociedad INVERMAS S.A.S. representada legalmente por el señor OMAR MOISES CHAR MUVDI. El objeto de los contratos de arrendamiento suscritos por el fondo ha sido: "*Arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06, de la ciudad de Cartagena, en el departamento de Bolívar.*".

La Gerencia de Puntos de Atención, a través de correo electrónico del 12 de junio de 2026 remitió a la Gerencia Administrativa la justificación comercial de continuidad del PA para el año 2026 en los siguientes términos:

"El Punto de Atención Ronda Real cumple un papel estratégico para la atención de los habitantes del sur de Cartagena, especialmente para la población que busca acceder a soluciones de vivienda, crédito hipotecario, ahorro y demás productos del Fondo Nacional del Ahorro.

Su ubicación permite acercar la oferta institucional a sectores con alta concentración poblacional y con una importante demanda potencial de vivienda propia. El centro comercial Ronda Real se encuentra en una zona de fácil acceso para residentes de barrios como El Socorro, La Consolata, San Fernando, Blas de Lezo, Villa Rosita, Los Caracoles, El Recreo, Ciudad Jardín, Ternera, San José de los Campanos, La Plazuela, El Pozón, Nelson Mandela y otros sectores del sur y suroriente de la ciudad.

La continuidad de este punto genera los siguientes beneficios:
Facilita el acceso presencial a los servicios del Fondo Nacional del Ahorro para miles de familias que, de otra manera, tendrían que desplazarse hacia zonas más alejadas de Cartagena.

- *Fortalece la presencia institucional en un sector de la ciudad donde existe una alta demanda de programas de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.*
- *Contribuye a la inclusión financiera de hogares de ingresos medios y bajos que requieren orientación personalizada para iniciar procesos de ahorro y adquisición de vivienda.*
- *Aprovecha una ubicación estratégica dentro de un corredor comercial de alta afluencia de público, lo que favorece la generación de nuevos negocios y la atención de clientes actuales.*
- *Permite mantener cercanía con proyectos urbanísticos y desarrollos de vivienda que continúan*

expandiéndose hacia el sur de Cartagena.

- *Reduce tiempos y costos de desplazamiento para los ciudadanos, mejorando la experiencia de servicio y aumentando las posibilidades de conversión comercial.*

Adicionalmente, la Localidad Industrial y de la Bahía, donde se concentra gran parte de la población del sur de Cartagena, cuenta con aproximadamente 376.786 habitantes, constituyéndose en una de las zonas más importantes de crecimiento urbano de la ciudad. En esta localidad se han desarrollado numerosos proyectos de vivienda y se ha consolidado una importante clase media emergente con interés en acceder a vivienda propia.

Por lo anterior, el Punto de Atención Ronda Real representa un canal estratégico para la generación de negocios, el fortalecimiento de la presencia institucional y el cumplimiento de la misión del Fondo Nacional del Ahorro en Cartagena.

Cumplimiento de metas 2025:

- *Desembolsos: 21% de cumplimiento con una ejecución de $2.202 millones*
- *Traslados: 102% de cumplimiento con una ejecución de $1.414 millones*
- *AVC Recurrente: 117% de cumplimiento con una ejecución de $2.799 millones*

En cuanto al cumplimiento de metas comerciales este año 2026 de Enero a Mayo, registran los siguientes resultados para el Punto de Atención Ronda Real.

Se ubica en el Ranking # 7 de toda la Regional, no obstante, el resultado ponderado es positivo del 102.85% sobre ejecutado.

- *Desembolsos - Enero a mayo 2026: Equivalente a $ 1.086 millones con una ejecución del 49% de cumplimiento. Es de tener presente la Temporada de retiro, son dos asesores atendiendo solo retiros desde Febrero hasta Abril.*
- *Traslados Enero a Mayo 2026: Equivalente a $ 786 millones con una ejecución del 116% de cumplimiento.*
- *AVC Recurrente – Enero a Mayo 2026: Equivalente a $ 1.118 millones con una ejecución del 94% de cumplimiento.*

Se relacionan las atenciones diarias del punto de atención en temporada alta, media y baja, de la siguiente manera:

- *Temporada alta: 80 atenciones*
- *Temporada media: 60 atenciones*
- *Temporada baja: 45 atenciones*

En este contexto, se recomienda mantener y fortalecer la operación en el Punto de Atención Ronda Real Cartagena, dado su dinamismo económico y social."

Por otra parte, la Gerencia de Planeación Financiera informó mediante correo electrónico del 11 de junio de 2026, el estado de resultados del Punto de Atención de Cartagena Ronda Real, con corte a diciembre del

2025, información que dicha gerencia expide de manera semestral:

"El PA-CARTAGENA presenta las siguientes cifras para el periodo analizado: un valor promedio de cartera por $46.500 millones, lo cual generó ingresos por $4.735 millones. En captaciones se registraron saldos promedio por $30.216 millones, generando costos financieros de $1.427 millones, Después de incluir ajustes y provisiones, el punto generó un margen financiero de $2.570 millones, deducido costos operacionales y gastos indirectos, generó una utilidad neta de $582 millones."

Por la anterior solicitud, la Gerencia Administrativa, mediante correo electrónico del 08 de julio de 2026, remitió al arrendador una propuesta para la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, en la cual se planteó un canon mensual de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE ($4.877.691)**, suma que incluye IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar. Dicho valor corresponde a un incremento del 5,1%, equivalente al ajuste proyectado con fundamento en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Por lo que el incremento resulta razonable y acorde con las condiciones del mercado.

En tal sentido, el valor total del contrato de arrendamiento será por la suma **CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 58.532.292)**, incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y demás contribuciones a que haya lugar

VIGENCIA	PLAZO	VALOR MENSUAL CANON 2025	INCREMENTO 5,10%	VALOR TOTAL MENSUAL 2026	VALOR TOTAL DEL CONTRATO 2026
2026	12 meses	$ 4.641.000	$ 236.691	$ 4.877.691	$58.532.292

En respuesta a la propuesta presentada por la entidad, mediante correo electrónico del 14 de julio de 2026, el contratista manifestó su aceptación de suscribir el contrato en las condiciones descritas.

En atención a lo descrito anteriormente, se requiere realizar la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06, de la ciudad de Cartagena, en el departamento de Bolívar, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios del Fondo Nacional del Ahorro S.A a los consumidores financieros de la zona. Para tal efecto, se hace necesario suscribir el contrato de arrendamiento con la sociedad Inmobiliaria Invermas SAS, lo cual permitirá mantener la oferta del portafolio comercial de la entidad sin interrupciones.

En este sentido, la Gerencia de Puntos de Atención ha determinado la conveniencia de mantener la presencia institucional y la visibilidad de la marca del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en la ciudad de Cartagena, Bolívar, a través de un punto de atención estratégicamente ubicado que facilite el acceso de los consumidores financieros a los productos y servicios de la Entidad.

La permanencia del Punto de Atención de Cartagena resulta fundamental para garantizar la cobertura institucional en la ciudad de Cartagena, Bolívar, permitiendo brindar atención presencial, asesoría especializada y acompañamiento a los afiliados y potenciales clientes que requieren acceder a los diferentes

	productos y servicios ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. De igual manera, la continuidad de este punto de atención contribuye al fortalecimiento de la estrategia comercial de la Entidad, facilita la vinculación de nuevos afiliados, promueve la colocación de productos financieros y favorece el desarrollo de actividades comerciales y de educación financiera dirigidas a la comunidad. Asimismo, la ubicación geográfica del departamento hace especialmente relevante la existencia de un canal presencial de atención, toda vez que permite acercar los servicios institucionales a los habitantes de Cartagena, evitando desplazamientos hacia otras ciudades del territorio nacional para la realización de trámites y consultas especializadas. El inmueble donde opera actualmente el Punto de Atención Ronda Real se encuentra ubicado en un sector estratégico de la ciudad, dentro de un corredor comercial de alta afluencia y fácil acceso, con adecuada conectividad vial y disponibilidad de transporte público, condiciones que facilitan el desplazamiento de afiliados, empleadores y potenciales clientes. Adicionalmente, cuenta con condiciones físicas apropiadas para la prestación del servicio, garantiza accesibilidad para los consumidores financieros y ofrece una ubicación ampliamente reconocida por la ciudadanía, favoreciendo la visibilidad institucional y el posicionamiento de la entidad en la región. Por otro lado, la Localidad Industrial y de la Bahía, donde se ubica el Punto de Atención, constituye una de las zonas de mayor crecimiento urbano de la ciudad, caracterizada por el desarrollo permanente de proyectos de vivienda y una creciente demanda de soluciones habitacionales. En este contexto, la ubicación del inmueble favorece el cumplimiento de la misión institucional del Fondo Nacional del Ahorro S.A., al acercar sus productos y servicios a una población con alta demanda potencial de ahorro y financiación para vivienda. La permanencia del Punto de Atención Ronda Real resulta conveniente para la Entidad, toda vez que permite mantener la continuidad en la prestación de los servicios institucionales desde un inmueble que ha demostrado reunir las condiciones físicas, técnicas y de ubicación requeridas para el desarrollo de la operación. De igual manera, evita las afectaciones operativas y administrativas que implicaría el traslado del Punto de Atención a una nueva sede, tales como la suspensión temporal del servicio, los costos asociados a la adecuación de un nuevo inmueble, el traslado de infraestructura, equipos, mobiliario y personal, así como los posibles impactos en la atención de los consumidores financieros. Adicionalmente, la permanencia en el Centro Comercial Ronda Real permite conservar el reconocimiento y posicionamiento alcanzado por el Punto de Atención dentro de la comunidad; fortaleciendo la confianza de los afiliados y consumidores financieros, quienes identifican esta sede como un canal permanente para acceder a los productos y servicios ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. La continuidad del Punto de Atención contribuye al fortalecimiento de la estrategia comercial del Fondo Nacional del Ahorro S.A., al facilitar la vinculación de nuevos afiliados, promover la colocación de productos financieros y mantener la atención de los consumidores financieros actuales. Aunado a lo anterior, la ubicación del inmueble dentro de un centro comercial de alta afluencia de público incrementa la visibilidad institucional, favorece la generación de nuevos negocios y fortalece el posicionamiento de la Entidad en una zona con importante crecimiento económico y urbano.

En este contexto, la operación del Punto de Atención Ronda Real garantiza la prestación ininterrumpida de los servicios institucionales, permitiendo brindar atención presencial, asesoría especializada y acompañamiento a los afiliados y potenciales consumidores financieros que requieren acceder a los diferentes productos ofrecidos por la Entidad. De esta manera, se fortalece la presencia institucional del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en la ciudad de Cartagena, se promueve la inclusión financiera y se facilita el acceso de la población a programas de ahorro, crédito hipotecario y demás soluciones de vivienda, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos misionales, comerciales y de servicio de la Entidad.

En ese sentido, la permanencia del Punto de Atención Ronda Real no solo garantiza la continuidad en la prestación de los servicios de la Entidad, sino que además fortalece la presencia institucional del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en Cartagena, consolidando un canal de atención estratégico para la región. Su ubicación privilegiada y de fácil acceso favorece la atención oportuna de afiliados, cesantes, empleadores y potenciales clientes, mejora la experiencia de servicio al reducir tiempos y barreras de desplazamiento, incrementa las oportunidades de captación y vinculación de nuevos afiliados, impulsa la colocación de productos financieros, fortalece el relacionamiento con la comunidad y contribuye al cumplimiento de las metas comerciales e institucionales definidas por la Entidad. Además, evita los costos operativos, logísticos y de adecuación que implicaría el traslado a una nueva sede, garantizando la continuidad y eficiencia de la operación.

En consecuencia, atendiendo las consideraciones expuestas, la Gerencia Administrativa considera necesaria, conveniente y justificada la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06, de la ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar, con la sociedad INVERMAS S.A.S., por cuanto dicho inmueble reúne las condiciones requeridas para garantizar la continuidad en la prestación del servicio, asegurar la permanencia del Punto de Atención y contribuir al cumplimiento de los fines, objetivos misionales y estrategia comercial del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

FORMA DE PAGO:

- Un primer pago correspondiente al período del 12 al 30 de agosto de 2026, que corresponde a 19 días por la suma de **TRES MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($3.089.204),** suma que incluye IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar.

- A partir del mes de septiembre de 2026, se realizarán once (11) pagos mensuales, cada uno por valor de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE. ($4.877.691)**, también incluyendo IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar.

- Un último pago correspondiente al período del 01 al 11 de agosto de 2027, que corresponde a 11 días por valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($1.788.487),** igualmente incluyendo IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar.

Fecha estimada en la que se requiere el bien o servicio: Se espera que el contrato de arrendamiento

inicie el día 12 de agosto de 2026.

Territorialización del bien o servicio solicitado

Nacional (indicar con una X en la opción que corresponda).	**SI**		**NO**	**X**
Departamento	Bolivar			
Distrito	Cartagena			
Dirección	Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06			

De conformidad a lo anterior planteado, se hace necesario adelantar el contrato de arrendamiento con la sociedad INVERMAS SAS, para continuar la prestación del servicio de manera interrumpida a los consumidores financieros del FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A en la ciudad de Cartagena.

CALIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

Conforme a lo establecido en el numeral 6 del anexo 2 del manual de contratación GLC-CONT-MN-CON versión 5 del Fondo Nacional del Ahorro S.A., el supervisor del contrato calificará la actividad del contratista, por lo tanto, el seguimiento del desempeño de este se sujetará a los siguientes criterios de calificación:

CALIFICACIÓN DEL CONTRATISTA				
Criterio	**% de Ponderación**	**Descripción**	**Puntos obtenidos (calificación de 1 a 5)**	**Total**
Cumplimiento del Contrato	**60%**	Cumplimiento del objeto, alcance y obligaciones contractuales		
		Cumplimiento de los aportes al sistema de seguridad social.		
		Disponibilidad para atender observaciones, realizar mantenimientos y responder oportunamente a los requerimientos del arrendador.		
		PROMEDIO	...	
Plazos	**25%**	Cumplimiento del plazo establecido en el contrato, incluyendo la entrega del bien y los mantenimientos programados.		
		PROMEDIO	....	
Aspectos administrativos	**15%**	La presentación oportuna y adecuada de los documentos requeridos contractualmente, como cuentas de cobro, factura, planilla y demás trámites administrativos.		
		PROMEDIO	....	

2.2. Objeto contractual:	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06, de la ciudad de Cartagena, en el departamento de Bolívar.
Alcance Objeto contractual:	El inmueble que se toma en arriendo por parte del ARRENDATARIO se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-154156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual se tomará en arriendo como cuerpo cierto.

	Por otro lado, sus linderos y medidas se detallan en el Certificado de Tradición No. 060-154156, al igual que en la Escritura Pública No. 3828 del 29 de noviembre de 1996 de la Notaría Quinta de Cartagena. **Descripción de Cabida y Linderos Detallados en la Escritura Pública No. 3828 del 29 de Noviembre de 1996** (...) "LOCAL COMERCIAL NO. 1-06.- Área Privada: 33.20 M2., consta de un salón y un cuarto de servicio sanitario. Linderos: Por el Frente o Este: 4.00 metros colindando con el corredor de circulación y entrada a los locales, en medio con zona de escalera. Por la derecha entrando o Norte:8.30 metros colindando con el local Comercial No. 1-07. Por la Izquierda entrando o Sur: 8.30 metros colindando con el local Comercial No. 1-05; y por el Fondo u Oeste: 4.00 metros colindando con el predio vecino que es o fue de la Esso Colombia S.A. Por el Nadir: Con el terreno y cimentaciones. Por el Cenit: Con la Oficina No. 2-04".
2.3. Especificaciones del Bien, Servicio u Obra a contratar:	El inmueble ubicado en el primer piso del Centro Comercial Ronda Real, número 1-06 con área privada de 33.20 M2, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 060-154156 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena. Los linderos correspondientes se encuentran descritos en la escritura 3828 del 29 de noviembre de 1996 de la Notaría Quinta de Cartagena.
2.4 Obligaciones Específicas o especiales del Contratista:	**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Entregar al Fondo Nacional del Ahorro S.A el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. 2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado para el fin convenido en el contrato, garantizando durante todo el plazo de ejecución el uso y goce exclusivo y pacífico por parte del Fondo Nacional del Ahorro S.A. 3. Librar al Fondo Nacional del Ahorro S.A. de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 4. Entregar el inmueble con acta de entrega, los servicios públicos e impuestos y demás cargos o pagos al día. 5. Otorgarle al Fondo Nacional del Ahorro S.A. un plazo de veinte (20) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin costo adicional para la entidad. 6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 7. Efectuar el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. 8. Informar sobre los actos o conductas irregulares o ilícitas de las cuales tenga conocimiento, que

sean realizados por cualquier persona relacionada con las funciones, objetivos y actividades a cargo de la entidad.

9. Garantizar que en caso de venta del inmueble se preservará el presente contrato de arrendamiento.

10. Realizar oportunamente todas las reparaciones necesarias conforme a lo establecido por la ley, incluyendo aquellas destinadas a prevenir o corregir fisuras, grietas, humedades e inundaciones.

11. Ejecutar las reparaciones y mantenimientos necesarios en la fachada, suelo, paredes, muros y techo del inmueble. Así mismo, realizar las actividades de aplicación de pintura tanto interior como exterior en el local comercial, cuando ello sea responsabilidad del arrendador.

12. Efectuar el mantenimiento preventivo y correctivo del techo o cubierta cada 3 meses. En caso de presentarse goteras o filtraciones de agua, se deberá atender de manera inmediata cualquier daño que se atribuible al arrendador.

13. Llevar a cabo el mantenimiento de los tanques de reserva cada seis (6) meses durante toda la vigencia del contrato.

14. Realizar el mantenimiento y/o reparación de los baños y unidades sanitarias en caso de presentarse inundaciones, humedades o daños estructurales, incluyendo limpieza de las cajas de inspección, siempre que sean de responsabilidad del arrendador.

15. Efectuar el mantenimiento del suelo o piso del inmueble, con el fin de preservar su estado de conservación durante la vigencia del contrato.

16. Asumir todas las reparaciones no locativas que correspondan, conforme a lo dispuesto por la ley.

17. No dar en arrendamiento el inmueble objeto del contrato mientras el presente contrato encuentre vigente.

18. Las demás obligaciones consagradas para el Arrendador en el Capítulo II, Título XXVI, Libro IV del Código Civil y las demás normas que se deriven del mismo; así como también las contenidas en los artículos 521 y 522 del Código de Comercio.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Conservar en buen estado el inmueble en arrendamiento, salvo el deterioro normal que sufran las mismas por su uso y goce.

2. Efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa.

3. Correr con todos los gastos generados por conceptos de consumo de servicios públicos domiciliarios, en consecuencia, a efectuar a favor de las Empresas de Servicios Públicos los pagos

	respectivos, a partir de la fecha en que recibe el inmueble en arrendamiento y hasta la terminación del presente contrato, así como los gastos de reconexión si a ello hubiere lugar. 4. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 5. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para el sistema de aire acondicionado instalado en el local de propiedad del FNA S.A, con el objetivo de garantizar su pleno funcionamiento y mantener su estado operativo original. 6. Tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley (artículos 2028 y 2030 del Código Civil) y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito del arrendador. 7. Entregar el inmueble dentro de los veinte (20) días hábiles posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN	
3.1. Plazo:	Doce (12) meses, contados a partir del previo cumplimento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. Si alguna de las partes se encuentra ante la necesidad de terminar anticipadamente el contrato, deberá informarlo a la otra con antelación de noventa (90) días calendario a partir de la cual se quiere dar por terminado, según sea el caso.
3.2. Lugar de Ejecución:	El lugar de ejecución del contrato en la Diagonal 31 No. 54-215, Centro Comercial Ronda Real - Local 1-06

4. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA		
4.1. Supervisión:	Nombre:	VANESSA PACHECO GÓMEZ
	Cargo o quien haga sus veces:	Gerente de Administrativa
	Dependencia:	Gerencia Administrativa
4.2 Apoyo a la supervisión	Nombre:	MAYERLY TATIANA GARAVITO PUENTES
	Cargo o quien haga sus veces:	Gestor Técnico Grado 3
	Dependencia:	Gerencia Administrativa
4.3. Necesidad de contar con Interventoría:	Para este contrato no se hace necesario el uso de la figura del interventor, ya que la Gerencia Administrativa cuenta con personal idóneo para desarrollar la supervisión del contrato.	

5. ANEXOS	
5.1 Nombre:	• Anexo 1-Certificados de Tradición y Libertad del Inmueble • Anexo 2-Escritura pública • Anexo 3-Copia del Registro Único Tributario – RUT • Anexo 4-Certificado de existencia y representación legal • Anexo 5-Certificación de la administración. • Anexo 6-Composición accionaria de los arrendadores • Anexo 7-Certificación bancaria • Anexo 8-Certificado de Aportes a Seguridad Social • Anexo 9-Certificado de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República de la sociedad y del representante legal. • Anexo 10-Verificación del Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad (SIRI) de la Procuraduría General de la Nación de la sociedad y del representante legal. • Anexo 11-Verificación de Antecedentes Judiciales del Ministerio de Defensa Nacional - Policía Nacional de la inmobiliaria y del representante legal. • Anexo 12-Verificación de Medidas Correctivas de la sociedad y del representante legal • Anexo 13-Certificación Redam del representa legal. • Anexo 14-Certificado del revisor fiscal en caso de existir, que acredite estar al día y haber realizado el pago de sus aportes correspondientes a los seis (6) meses anteriores a la fecha del proceso de contratación de cada una de las sociedades. • Anexo 15 Cedula Representante Legal • Anexo 16 Justificación Comercial • Anexo 17 P &G
5.2 Documentos adicionales:	N/A
6. RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO	
FIRMA	
NOMBRE	VANESSA PACHECO GOMEZ
CARGO	Gerente Administrativa

Proyectó: Liszeth Sofia Prieto Hernandez-Judicante- VP-GGH

Revisó: Mayerly Tatiana Garavito Puentes – G.A