1. DATOS GENERALES	
Fecha de elaboración del Estudio de Necesidad:	Julio de 2026
Dependencia solicitante:	**GERENCIA ADMINISTRATIVA**
Plan Anual de Adquisiciones:	Línea 79
Presupuesto oficial:	**TRESCIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. ($315.545.532),** incluido IVA, tasas, impuestos, expensas de administración 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: $ **315.545.532**

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 19 de enero de 2026 remitido por la Gerencia de Puntos de Atención, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. cuenta con una sede principal y 73 puntos de atención a nivel nacional para el cumplimiento de su objeto misional, los cuales se clasifican en puntos de atención (44 puntos), puntos CADE (5 puntos), puntos empresariales (8 puntos) y puntos institucionales (16 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, la entidad no cuenta con la totalidad de instalaciones propias a nivel nacional para cumplir con su objeto social, por lo tanto, 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 2023, el Fondo Nacional del Ahorro S.A, ha ocupado de manera continua el local 218A ubicado en la carrera 4 Este # 31-40 del Centro Comercial Gran Plaza en el municipio de Soacha (Cundinamarca), actuando como arrendadora la sociedad PACTIA S.A.S., en su calidad de administradora inmobiliaria. El objeto de los contratos de arrendamiento suscritos por el fondo ha sido: "*Arrendamiento del inmueble en la carrera 4 este # 31-40 del Centro Comercial Gran Plaza Soacha, Local 2 – 218 A, en el municipio de Soacha (Cundinamarca)".*

Así las cosas, dicha relación contractual se ha mantenido ininterrumpidamente mediante la suscripción sucesiva de nuevos contratos de arrendamiento. Actualmente, se encuentra vigente el contrato No. FNA-017-2025, el cual tiene como fecha de vencimiento el dos (2) de agosto de 2026 y cuyo canon mensual de arrendamiento es de $24.641.646, distribuidos así: correspondiente al canon de arrendamiento $18.886.710 y valor cuota de administración $5.754.936.

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:

"Mantener la presencia del Fondo Nacional del Ahorro en el municipio de Soacha resulta fundamental desde el punto de vista estratégico, comercial y social. Soacha es el municipio más poblado de Cundinamarca y uno de los de mayor crecimiento urbano del país. Su integración con Bogotá y su cercanía a municipios como Sibaté, Granada, Silvania, Fusagasugá, San Antonio del Tequendama, Madrid, Mosquera y El Colegio lo convierten en un territorio de alta influencia regional, con una importante dinámica económica y una creciente demanda de soluciones de financiación para vivienda.

El Punto de Atención se encuentra ubicado sobre la Autopista Sur, en uno de los centros comerciales más reconocidos y concurridos del municipio, lo que garantiza una excelente accesibilidad para los ciudadanos, amplia visibilidad institucional y un flujo permanente de usuarios. Adicionalmente, su ubicación en un espacio amplio y funcional permite una adecuada atención a los consumidores financieros, brindando condiciones óptimas para colaboradores y visitantes.

Cumplimiento de metas comerciales 2025

El desempeño comercial del Punto de Atención evidencia su relevancia dentro de la operación regional del Fondo Nacional del Ahorro, alcanzando resultados sobresalientes en los principales indicadores de gestión:

- *Desembolsos: 143% de cumplimiento, con una ejecución de $116.228 millones.*
- *Traslados: 111% de cumplimiento, con una ejecución de $13.806 millones.*
- *Ahorro Voluntario Contractual (AVC): 102% de cumplimiento, con una ejecución de $18.811 millones.*

Cumplimiento de metas comerciales 2026 (enero – mayo)

- *Desembolsos: 199% de cumplimiento con una ejecución de $58.161 millones*
- *Traslados: 162% de cumplimiento con una ejecución de $9.827 millones*
- *AVC Recurrente: 120% de cumplimiento con una ejecución de $10.319 millones*

Los resultados obtenidos reflejan una tendencia positiva y sostenida en la colocación de cartera y en la vinculación de nuevos clientes, impulsada por el crecimiento económico del municipio y el dinamismo del sector constructor. Tanto en captación como en colocación, el Punto de Atención ha fortalecido su productividad, consolidándose como una de las alternativas financieras de mayor preferencia para los habitantes de Soacha y su área de influencia.

Un claro ejemplo de esta preferencia es la participación del Fondo Nacional del Ahorro en la financiación de aproximadamente el 80% del macroproyecto Ciudad Verde, considerado uno de los desarrollos urbanísticos más importantes del país. Asimismo, el Fondo ha acompañado múltiples proyectos habitacionales de gran impacto en la región, facilitando el acceso a vivienda propia gracias a una oferta competitiva que elimina costos asociados a papelería, avalúos y estudios de crédito, entre otros beneficios.

	Soacha registra una alta demanda de vivienda de interés social (VIS), especialmente por parte de hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Actualmente, el municipio cuenta con más de 15 constructoras activas y cerca de 25 proyectos VIS en desarrollo, lo que evidencia el Fondo. *Adicionalmente, en los próximos años se desarrollarán importantes proyectos urbanísticos que fortalecerán aún más la dinámica inmobiliaria del municipio, entre los cuales se destacan:* • *Ciudad Verde II: 21.000 soluciones de vivienda.* • *La Alegría (Constructora Cusezar): 3.048 viviendas VIP y 13.056 viviendas VIS, ubicadas entre la localidad de Bosa y el municipio de Soacha.* • *El Vínculo: 23.000 viviendas desarrolladas por las constructoras Bolívar, Colsubsidio y Prodesa.* *Estos megaproyectos consolidan a Soacha como uno de los principales polos de desarrollo inmobiliario del país, generando una mayor demanda potencial de productos y servicios financieros relacionados con la adquisición de vivienda.* ***Atenciones diarias en el Punto de Atención*** *Se promedia que en atenciones diarias el punto de atención Soacha recibe alrededor de 272 consumidores financieros.* *Las cifras de atención registradas en el punto evidencian un flujo constante y significativo de usuarios, lo que reafirma la necesidad de mantener la presencia institucional del Fondo Nacional del Ahorro en el municipio y continuar acercando su portafolio de servicios a la comunidad."* Por otra parte, la Gerencia de Planeación Financiera informó mediante correo electrónico del 12 de junio de 2026, el estado de resultados de Punto de Atención de Soacha, con corte a diciembre del 2025, información que dicha gerencia expide de manera semestral: *"El PA-SOACHA presenta las siguientes cifras para el periodo analizado: un valor promedio en cartera por $777.194 millones, lo cual generó ingresos por $86.570 millones. En captaciones se registraron saldos promedio por $141.407 millones, generando costos financieros de $6.452 millones, Después de incluir ajustes y provisiones, el punto generó un margen financiero de $43.803 millones, deduciendo costos operativos y gastos indirectos generó una utilidad neta de $19.601 millones. El ICR fue de 6,6%, reflejando un riesgo moderado.* *Conclusión: Unidad viable con tendencia positiva y potencial de crecimiento."* Por la anterior, la Gerencia Administrativa, mediante correo electrónico del 01 de julio de 2026, remitió a la arrendadora una propuesta para la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento, en la cual se planteó un canon mensual de **VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($25.898.370)**, valor que incluía IVA, tasas, expensas

de administración, impuestos y demás contribuciones a que hubiere lugar. Desagregado de la siguiente manera:

- Canon la suma de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($19.849.932,00)**
- Cuota de administración la suma de **SEIS MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE ($6.048.438,00).**

Dichos valores correspondían a un incremento del 5,1%, equivalente al ajuste proyectado con fundamento en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

No obstante, mediante comunicación del 01 de julio de 2026, Pactia SAS manifestó su desacuerdo con la propuesta económica presentada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. y formuló una contrapropuesta, argumentando que pretende aplicar un incremento superior al IPC. Lo anterior, debido a que, según manifestó, el Centro Comercial Gran Plaza Soacha ha venido registrando un crecimiento significativo en diversos aspectos, lo que, a su juicio, justifica un mayor ajuste, solicitando un valor mensual de **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/CTE ($29.232.125)** valor que incluía IVA, tasas, expensas de administración, impuestos y demás contribuciones a que hubiere lugar**.** Desagregado de la siguiente manera:

- Canon la suma de **VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($22.786.596).**
- Cuota de administración la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE ($6.445.529).**

Esta propuesta representaba un incremento aproximado del **21 %** respecto del canon de arrendamiento vigente y del **12 %** en el componente correspondiente a la cuota de administración.

Frente a dicha solicitud, y en ejercicio de una gestión administrativa orientada a la optimización de los recursos públicos, la Gerencia Administrativa realizó el análisis correspondiente de las condiciones económicas planteadas, evaluando la necesidad institucional del inmueble, la continuidad del servicio, las condiciones del mercado inmobiliario y la disponibilidad presupuestal de la Entidad.

Como resultado del proceso de análisis y negociación adelantado, el día **3 de julio de 2026**, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. presentó una nueva contrapropuesta económica, buscando alcanzar un equilibrio entre las condiciones solicitadas por la arrendadora y los criterios de eficiencia, economía y responsabilidad fiscal que orientan la administración de los recursos públicos.

En dicha contrapropuesta se estableció un valor mensual total de: **VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($26.295.461),** suma que incluye IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar, incluido IVA, tasas, impuestos y demás contribuciones a que hubiere lugar, discriminado de la siguiente manera:

	• Concepto de arrendamiento de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($19.849.932).** • Concepto de administración **SEIS MILLONES CUARTOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE ($6.445.529).** La propuesta económica presentada por la Entidad contempló, respecto del canon de arrendamiento, un incremento del **5,1 %**, correspondiente a la variación del IPC, y respecto de la cuota de administración un incremento del **12 %**, de conformidad con la comunicación emitida por **PACTIA S.A.S.** en febrero de 2026, mediante la cual informó a los locatarios del Centro Comercial Gran Plaza el ajuste aplicable a las cuotas de administración, se indicó que, debido al incremento de los costos operativos asociados a la administración del activo, especialmente los relacionados con vigilancia, aseo y servicios generales, se aplicaría un incremento del **doce por ciento (12%)** sobre dicho concepto, con el fin de garantizar la sostenibilidad y adecuada prestación de los servicios comunes. En este contexto, las actuaciones adelantadas por la Entidad estuvieron encaminadas a garantizar la continuidad del servicio requerido, preservar las condiciones necesarias para el desarrollo de sus actividades institucionales y obtener condiciones económicas favorables dentro del marco de una negociación objetiva, transparente y acorde con los principios de planeación, economía y responsabilidad en la administración de los recursos públicos. En mérito de los acuerdos alcanzados mediante las comunicaciones electrónicas intercambiadas y las condiciones comerciales definidas para la vigencia 2026, las partes convienen fijar un canon de arrendamiento mensual de **VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($26.295.461),** suma que incluye IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar, discriminado de la siguiente manera: • Concepto de arrendamiento de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($19.849.932).** • Concepto de administración **SEIS MILLONES CUARTOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE ($6.445.529).** Adicionalmente, la gerencia administrativa, realizo un estudio de mercado evaluando los locales comerciales para realizar un análisis comparativo donde a continuación, se presentan las imágenes de los inmuebles visitados y el análisis comparativo de las propuestas obtenidas:



Opción 1: 300 m2



Opción 2: 319 m2



Opción 3: 50m2

ANALISIS DE ALTERNATIVAS						
ALTERNATIVA	M2	ARRIENDO			VALOR TOTAL	VALOR M2
		CANON SIN IVA	IVA CANON	ADMINISTRACION	CANON + IVA + ADMINISTRACION	
Opción 1	300	$ 24.000.000	$ 4.560.000	-	$ 28.560.000	$ 95.200
Opción 2	319	$ 37.514.400	$ 7.127.736	$ 11.005.500	$55.647.636	$ 174.444
Opción 3	50	$ 11.000.000	$ 2.090.000	-	$13.090.000	$ 261.800
Opción 4 (local actual)	319,14	$16.680.615	$ 3.169.317	$6.445.529.	$26.295.461. .	$ 82.395

Del análisis comparativo realizado sobre las alternativas identificadas en el mercado inmobiliario del municipio de Soacha se evidencia que, si bien existen inmuebles con diferentes valores de canon de arrendamiento, la evaluación no puede limitarse exclusivamente al costo nominal mensual, sino que debe considerar variables como el área disponible, el costo por metro cuadrado, la ubicación estratégica, las condiciones operativas del inmueble, la continuidad en la prestación del servicio y los costos asociados a un eventual traslado.

En este sentido, al comparar las cuatro alternativas analizadas, se observa que la opción 4, correspondiente al inmueble actualmente ocupado por el Fondo Nacional del Ahorro S.A., registra el menor costo por metro cuadrado del mercado analizado, con un valor aproximado de $82.395/m², inferior al presentado por las demás opciones evaluadas, cuyos valores oscilan entre $95.200/m² y $261.800/m². Este indicador permite concluir que el inmueble actual ofrece una relación costo-beneficio más favorable para la Entidad, al proporcionar una mayor área útil por cada peso invertido.

Adicionalmente, el inmueble cuenta con un área aproximada de 319,14 m², superficie que resulta adecuada para atender las necesidades operativas del Punto de Atención Soacha y que permite garantizar espacios suficientes para la atención de usuarios, ubicación de puestos de trabajo, áreas de espera, archivo y demás dependencias requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede. En contraste, la Alternativa 3 dispone únicamente de 50 m², área que resulta insuficiente para el desarrollo de las actividades institucionales, mientras que las demás alternativas, aunque ofrecen áreas similares, representan un costo significativamente superior para la Entidad.

Desde el punto de vista económico, debe tenerse en cuenta que un eventual cambio de sede implicaría asumir costos adicionales que no se reflejan en el valor del canon de arrendamiento, tales como el desmonte y traslado de mobiliario, equipos tecnológicos, archivos y elementos de oficina; adecuaciones locativas; instalación de redes eléctricas, voz y datos; señalización institucional;

	adecuaciones de seguridad; transporte de bienes y demás actividades necesarias para la puesta en funcionamiento del nuevo inmueble. Estas situaciones podrían afectar la continuidad de la operación, disminuir temporalmente la productividad, generar retrasos en los procesos internos y ocasionar afectaciones en la atención a los usuarios durante el período de adaptación. En consecuencia, mantener la operación en el local actual permite conservar una infraestructura plenamente funcional, evitar gastos adicionales no contemplados en los cánones de arrendamiento, asegurar la continuidad del servicio sin traumatismos y garantizar el uso eficiente de los recursos públicos, razones por las cuales se encuentra plenamente justificada la permanencia en el inmueble actualmente ocupado De igual forma, el inmueble actualmente ocupado ha demostrado satisfacer las necesidades funcionales de la Entidad durante la ejecución del contrato vigente, permitiendo el adecuado desarrollo de las actividades misionales y administrativas. En consecuencia, no se evidencia la existencia de razones técnicas, operativas o económicas que justifiquen el cambio de sede, máxime cuando la alternativa actual representa la opción más eficiente desde la perspectiva del gasto público. En este orden de ideas, el análisis integral de las condiciones económicas, técnicas y funcionales permite concluir que la permanencia en el inmueble actualmente ocupado constituye la alternativa más favorable para el Fondo Nacional del Ahorro S.A., al garantizar la continuidad del servicio, optimizar el uso de los recursos públicos y asegurar una adecuada relación entre costo, área disponible y funcionalidad del inmueble. Por otra parte, a partir del análisis realizado y de las necesidades operativas de la Entidad, la Gerencia Administrativa considera que la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento respecto del local comercial ubicado en la Carrera 4 Este # 31-40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local 2 – 218ª constituye la opción más conveniente para el Fondo Nacional del Ahorro S.A., por las siguientes razones: En desarrollo del contrato de arrendamiento vigente, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. ha consolidado una presencia institucional permanente en el municipio de Soacha, generando importantes beneficios en términos operativos, comerciales y de posicionamiento. El municipio de Soacha, cuya población proyectada para 2026 asciende a aproximadamente 895.878 habitantes, de acuerdo con las estimaciones del DANE. El municipio de Soacha constituye uno de los municipios de mayor relevancia demográfica y económica del país, con una dinámica urbana y productiva estrechamente articulada con la ciudad de Bogotá y otros municipios de Cundinamarca. Esta condición lo posiciona como un polo de alta demanda de productos financieros asociados a vivienda, ahorro y crédito, lo cual hace indispensable la presencia institucional del Fondo para garantizar una atención cercana, eficiente y oportuna a los consumidores financieros. El Punto de Atención se encuentra ubicado en un sector de alta accesibilidad, visibilidad y afluencia de público, dentro de un entorno comercial consolidado, lo que favorece la cobertura, el flujo de usuarios y la adecuada prestación del servicio. Adicionalmente, las condiciones físicas del inmueble permiten una operación administrativa y comercial óptima, facilitando la correcta distribución de espacios, la atención simultánea de usuarios y el cumplimiento de las condiciones de seguridad, bienestar y funcionalidad tanto para los colaboradores como para el público en general.

	Desde una perspectiva técnica y operativa, el Punto de Atención de Soacha cuenta con una trayectoria institucional consolidada, reflejada en el cumplimiento sobresaliente de las metas comerciales y financieras asignadas, lo cual evidencia una gestión eficiente, sostenible y alineada con los objetivos estratégicos del Fondo Nacional del Ahorro SA. Los resultados obtenidos en materia de colocación de cartera, desembolsos, traslados y productos de ahorro demuestran no solo la aceptación del Fondo en el territorio, sino también su capacidad para competir de manera favorable frente a otras entidades del sistema financiero. Este desempeño se encuentra estrechamente relacionado con el dinamismo del sector constructor en el municipio, caracterizado por una alta concentración de proyectos de vivienda de interés social y prioritaria, así como por el desarrollo de proyectos habitacionales de gran escala. La presencia del Fondo en el territorio y su cercanía operativa con constructoras y aliados estratégicos fortalece la gestión comercial, reduce barreras de acceso al crédito y contribuye de manera directa a la materialización del derecho a una vivienda digna para un número significativo de hogares. Asimismo, el volumen constante de atenciones diarias, incluso en periodos de menor demanda, evidencia la existencia de una necesidad permanente y estructural del servicio, descartando que la operación del Punto de Atención responda a una situación coyuntural. La interrupción o eventual traslado del servicio podría generar afectaciones en la atención al ciudadano, congestión en otros puntos de la red y una disminución en la capacidad de respuesta institucional, en contravía del principio de continuidad del servicio público. Desde el punto de vista jurídico y contractual, la continuidad del Punto de Atención se encuentra plenamente justificada por la existencia de una necesidad real, actual y verificable; la idoneidad del inmueble para el cumplimiento del objeto contractual; y la conveniencia institucional de mantener una operación estable en un municipio de alto impacto social y económico. Esta decisión permite preservar la eficiencia operativa, evitar costos adicionales derivados de traslados o reubicaciones y asegurar la adecuada ejecución de los recursos públicos, en observancia de los principios de eficiencia, planeación, economía y continuidad que rigen la contratación estatal Asimismo, del análisis comparativo efectuado sobre los inmuebles disponibles en el sector, se evidencia que el valor por metro cuadrado ofrecido por la PACTIA S.A.S para el local ubicado en la Carrera 4 Este # 31-40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local 2 – 218ª es considerablemente más favorable frente a las demás alternativas evaluadas. Esta condición representa un ahorro significativo para la Entidad, tanto en términos mensuales como anuales, sin afectar las condiciones necesarias para la adecuada prestación del servicio. En consideración a lo anterior, la Gerencia Administrativa concluye que la alternativa más conveniente para el Fondo Nacional del Ahorro S.A. consiste en mantener la operación en el actual punto de atención, garantizando la continuidad del servicio, la estabilidad operativa y el uso eficiente de los recursos institucionales, evitando costos adicionales derivados de un eventual traslado o de adecuaciones en otro inmueble.

En consecuencia, la permanencia del Punto de Atención del Fondo Nacional del Ahorro en el municipio de Soacha no solo resulta conveniente, sino imprescindible para garantizar el cumplimiento de los fines misionales de la Entidad, la sostenibilidad de la operación regional y la adecuada prestación del servicio a los consumidores financieros, en concordancia con los principios que orientan la gestión pública y la contratación estatal.

Antecedentes

Como antecedentes del proceso contractual, se tienen los contratos de arrendamiento suscritos para el local E2 – 218 A, ubicado en la Carrera 4 Este No. 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, municipio de Soacha, Cundinamarca, durante los últimos cuatro (4) años, cuyos datos se relacionan a continuación:

Arrendamiento Soacha vigencia 2022 - 2023

- **Número de contrato:** 103-2022
- **Objeto:** Arrendamiento del inmueble ubicado Carrera 4 Este # 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local E2 – 218 A, en el Municipio de Soacha (Cundinamarca)
- **Valor del contrato inicial:** $234.000.000, incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y contribuciones a que haya lugar.
- **Plazo de ejecución:** Doce (12) meses desde el 24 de enero de 2023 hasta el 23 de enero de 2024

Arrendamiento Soacha vigencia 2024

- **Número de contrato:** 016-2024
- **Objeto:** Arrendamiento del inmueble ubicado Carrera 4 Este # 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local E2 – 218 A, en el Municipio de Soacha (Cundinamarca)
- **Valor del contrato inicial:** $255.715.196, incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y contribuciones a que haya lugar.
- **Plazo de ejecución:** Once (11) meses desde el 8 de marzo de 2024 al 7 de marzo de 2025.

Arrendamiento Soacha vigencia 2025

- **Número de contrato:** 017-2025
- **Objeto:** Arrendamiento del inmueble ubicado Carrera 4 Este # 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local E2 – 218 A, en el Municipio de Soacha (Cundinamarca)
- **Valor del contrato inicial:** $295.699.752, incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y contribuciones a que haya lugar.
- **Plazo de ejecución:** Doce (12) meses desde el 3 de marzo de 2025 al 2 de marzo de 2026.
- **Adición y prórroga** Cinco (5) meses desde el 3 de marzo de 2026 al 2 de agosto de 2026.

Finalmente, en seguimiento a lo anterior, se informa que la Gerencia Administrativa, mediante correo electrónico del 14 de julio de 2026, confirma la propuesta acordada Canon Mensual de

Arrendamiento: **VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($26.295.461),** suma que incluye IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar. Este monto se desglosa y se factura de manera separada así:

- Concepto de arrendamiento de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($19.849.932,00).**
- Concepto de administración **SEIS MILLONES CUARTOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE ($6.445.529,00).**

En consecuencia, el valor total del contrato de arrendamiento para el término pactado asciende a **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($315.545.532),** incluido IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar, si aplica.

Canon actual	Administracion Actual	Valor Actual mensual	Valor canon incremento IPC 5,1%	Valor administración incremento 12%	Valor mensual	Total, del contrato
$ 18.886.710	$ 5.754.936	$ 24.641.646	$19.849.932	$6.445.529	**$ 26.295.461**	$ **315.545.532**

En atención a lo expuesto, se considera procedente adelantar la contratación del arrendamiento del local ubicado en la Carrera 4 Este No. 31-40, en el Centro Comercial Gran Plaza, municipio de Soacha, Cundinamarca, con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios y la atención integral del portafolio comercial del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

Territorialización del bien o servicio solicitado

Nacional (indicar con una X en la opción que corresponda).	**SI**	**X**	**NO**	
Departamento	Cundinamarca			
Distrito	Soacha			
Dirección	Carrera 4 Este # 31-40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local 2 - 218ª			

De conformidad a lo anterior planteado, se hace necesario suscribir el contrato de arrendamiento con El FIDEICOMISO P.A. GRAN PLAZA SOACHA (o el Fideicomiso) con NIT. No. 830.054.539-0, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria N°

2903 de 12 de agosto de 2.008, modificado integralmente por el Otrosí No 5 de 09 de febrero de 2.015, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, la cual en el presente documento está representada por su mandataria PACTIA S.A.S., sociedad que actúa a través de su representante legal RODRIGO ADOLFO CUENTAS RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.250.590, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; persona jurídica debidamente legitimada para la suscripción del presente documento en su condición de Gestor Profesional y Administrador Inmobiliario del FIDEICOMISO P.A. PACTIA, el cual a su vez es el único FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. GRAN PLAZA SOACHA, para continuar la prestación del servicio de manera ininterrumpida a los consumidores financieros del FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A en el municipio de Soacha y zonas aledañas.

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.		

2.2. Objeto contractual:	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 4 Este # 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local E2 – 218 A, en el Municipio de Soacha (Cundinamarca)
Alcance Objeto contractual:	Este inmueble se identifica con número de matrícula inmobiliaria de no. 051-114000, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha, cuyos linderos y cabidas están contenidas en la escritura

	nro. 0137 de fecha 18-02-2009 de la Notaria Única del Círculo de Silvia, con un área aproximada de 319,14 m2, el cual hace parte del inmueble de mayor extensión. DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS DETALLADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA. "*Un área de terreno comprendida entre las abscisas inicial K0 + 3.329,05 y la abscisas final K0 + 425,65 del sector Intersección San Mateo, identificada con la ficha predial No. CABG-1-U-113, zona de terreno, perteneciente al predio de mayor extensión denominado LOTE 1 DEL PASEO DE MARÍA, distinguido en la actual nomenclatura urbana del municipio de Soacha como lote dos (2,) Siglo veintiuno (21), identificado con la cédula catastral número 01-03-0414-0004-000, con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40315319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de terreno por títulos de DIECIOCHO MIL METROS CUADRADOS, (18.000 M2), comprendidos dentro de los siguientes linderes generales tomados de la escritura pública número 8359 del 23 de diciembre del 2005, otorgada en la Notaría 20 de Bogotá, así: "POR EL NORTE Y NOROESTE: del punto B al punto al cual le corresponden las coordenadas N 99.135.292 – E 85.795.905, se sigue hacia el noroeste en línea recta y longitud de doscientos cuarenta y tres punto cero cuarenta y dos metros (243.42 mts) hasta el punto de trescientos cinco (305), al cual le corresponden las coordenadas: N98.980.589 – E85.983.839, la colindancia por este costado con el mismo lote segregado de este. POR EL SURESTE: De punto numero trescientos con (305) al cual le corresponden las coordenadas: N98.980.589 – E85.983.839, la colindancia por este costado con el mismo lote segregado de este POR EL SURESTE: del punto número 305, al cual le corresponden las coordenadas N98.980.589 - E85.983.839, se sigue en línea recta hacia el suroeste por la cerca que marca el costado norte de la zona de la vía férrea en longitud de 97.43 metros hasta el punto número 176C. POR EL SUROESTE, el punto número 276C se sigue en la línea recta hacia el noroeste en longitud de 212.04 metros hasta el punto A, al cual le corresponden las coordenadas número N99.087.849 - E85.747.875. POR OCCIDENTE, el punto número A, al cual le corresponden las coordenadas N99.087.849 - E85.747.875, se sigue hacia el noroeste en línea recta con longitud de 77.51 metros hasta el punto B, al cual le corresponden las coordenadas N99.35.292 - E85.795.905, primero de la alineación y cierra el polígono, la colindancia por este costado es con el lote segregado del lote de mayor extensión. A este predio le corresponde el folio de matrícula número 50S40-40315-5319319 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur, y la cedula catastral número 01-03-0414-00004-0000.* *2. Un área de terreno comprendida entre las abscisas inicial K0+425.68 a la abscisa final K0+465.68 del sector INTERSECCIÓN SAN MATEO, identificada en la ficha predial No. CABG-1-U-114, zona de terreno perteneciente a un predio de mayor extensión denominado LOTE EL EDÉN, ubicado en el municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral No. 01-03-0414-0003-000, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40280485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de terreno por títulos de NUEVE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (9.500 M2), comprendidos dentro de los siguientes linderos generales tomados de la escritura pública No. 16048 del 29 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, así: POR EL NORTE Y NORESTE: Del punto doscientos noventa y tres (293), al cual le corresponden las coordenadas N.*

	99.123.080 – E. 85.713.133, se sigue hacia el noreste en línea recta, en longitud de doscientos sesenta y un punto cincuenta y dos metros (261.52 mts), hasta el punto C doscientos setenta y seis (C-276), al cual le corresponden las coordenadas N.98.936.878–E 85.896.768 la colindancia por este costado con el mismo lote segregado de este. POR EL SURESTE: del punto C doscientos setenta y seis (C-276) al cual le corresponden las coordenadas N.98.936.878–E 85.896.768., al cual le corresponden las coordenadas N.98.980.5892–E.85.963.8393, se sigue en línea recta hacia el suroeste por la cerca que marca el costado norte de la zona de la vía férrea, en longitud de cuarenta metros (40 mts) hasta el punto N. doscientos setenta y seis B (N276B), al cual le corresponden las coordenadas N98.918.933–E 85.816.020, se sigue en línea recta hacia el noreste en longitud de doscientos veintisiete punto noventa y cinco metros (227.95 mts), hasta el punto doscientos noventa y tres B (293 B), al cual le corresponden las coordenadas N.99.080.176–E85.699.8880, POR EL OCCIDENTE: del punto N. doscientos noventa y tres B (N293B), al cual le corresponden las coordenadas N.99.080.176–E85.699.888., sigue hacia el noreste y norte en línea recta y longitud de cuarenta y cuatro punto noventa metros (44.90 mts) hasta el punto doscientos noventa y tres C(293C), primer bien de la alineación y cierre del polígono, la colindancia por este costado es con un lote numero dos (2) siglo XXI. A este precio le corresponde el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40280485 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y la cédula catastral número 01-03-0414-0003-000. *3. Un área de terreno comprendida entre las abscisas inicial K0+465,88 a la abscisa final K0+545,67 del sector INTERSECCION SAN MATEO identificada en la ficha predial No.CABG-1-U-115, zona de terreno, perteneciente a un predio de mayor extensión denominado El Refugio, ubicado en el municipio de Soacha (Cundinamarca) sin nomenclatura (definido por dicho municipio, localizado en el costado norte de la carretera séptima (7a) del municipio de Soacha (paralela a la autopista del sur), identificado con la cédula catastral No. 01-03-0414-0002-000, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de terreno por títulos, de QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000M2) comprendidos dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública No. 8358 del 23 de diciembre de 2.005, otorgada en la Notaría 20 de Bogotá así: "POR EL NORTE Y EL NORESTE: Del punto número doscientos noventa y tres B (293B), se sigue hacia el noreste en línea recta en longitud de doscientos setenta metros (260 mts) hasta el punto doscientos setenta y seis B (276B), la colindancia por este costado con el mismo lote segregado de este. POR EL SURESTE: del punto número doscientos setenta y seis B(276B), se sigue en línea recta hacia el suroeste por la cerca que marca el costado norte de la zona de la vía férrea, en longitud de ochenta metros (80 mts) hasta el punto número doscientos setenta y seis A (276A), al cual le corresponden las coordenadas N.98.883.088 –E 85.789.499. POR EL SUROESTE: Del número doscientos setenta y seis (276 A) se sigue en línea recta hacia el noreste, en longitud de ciento setenta y tres punto veinte metros (173.20 mts), hasta el punto doscientos noventa y tres A (293 A), al cual le corresponden las coordenadas N.99.005.943.– E. 85.667.418. POR EL OCCIDENTE: del punto número doscientos noventa y tres A (293 A) se sigue hacia el noreste y norte en línea semi-recta, en longitud de ochenta metros (80 mts) hasta el punto doscientos noventa y tres B(293 B) primero de la alinderación y cierre del polígono, la colindancia por este costado es con el lote segregado del lote número dos Siglo XXI. A este predio le corresponde el folio de matrícula*

	inmobiliaria No. 50S-40279288 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur, y la cédula catastral número 01-03-0414-0002-000. *4.Un área de terreno comprendida por las abscisas inicial K0 +545.67 a la abscisa final K0+695,68 del sector INTERSECCION SAN MATEO identificada en la ficha predial No.CABG-1-U1-16, perteneciente a un predio de mayor extensión denominado LOTE SAN CARLOS ubicado en el municipio de Soacha, identificado con la cedula catastral No. 01-03-0414-0001-000, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279287 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de terreno por títulos de DIECISESIS MIL SEISCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (16.660M2) comprendidos dentro de los siguientes linderos generales tomados de la escritura pública No. 7330 del 23 de diciembre de 2005 otorgada en la Notaria 45 de Bogotá: "POR EL NORTE Y NORESTE del número doscientos noventa y tres (A293) al cual le corresponden las coordenadas N.99.005.943- E 85.667.418., se sigue hacia el noreste en línea recta en longitud de ciento setenta y tres punto veinte metros (173,20 mts) hasta el punto doscientos setenta y seis A (276 A), al cual le corresponden las coordenadas N.98.883.088- E. 85.7899.499., la colindancia por este costado con el mismo lote segregado de este POR EL SURESTE: del punto número doscientos setenta y seis A (276 A), al cual le corresponden las coordenadas N.98.883.088- E.85.789.499, se sigue la línea recta hacia el suroeste por la cerca que marca el costado norte de la zona de la vía férrea, en longitud de ciento cincuenta metros (150 mts), hasta el punto número doscientos setenta y seis (276), al cual le corresponden las coordenadas N.98.815.84 – E.85.655.42. POR EL SUROESTE: del punto número doscientos setenta y seis(276) se sigue en línea recta hacia el norte, en longitud de cuarenta y tres metros (43 mts), hasta el punto doscientos setenta y siete (277) al cual le corresponden las coordenadas N.98.858.52– E.85.60.65 de este punto se sigue hacia el noreste en línea recta y en longitud de sesenta y siete punto doce metros (67,12), hasta el punto número doscientos noventa y tres al cual le corresponden las coordenadas N.98.889.37–E.85.601.04 la colindancia por este costado entre los puntos doscientos setenta y seis (276) y doscientos setenta y siete (277) y doscientos noventa y tres (293), viene con terrenos y manzanas del barrio el Nogal. POR EL OCCIDENTE: del punto número doscientos noventa y tres (293), se sigue hacia el noreste y norte, en un tramo de línea recta con las siguientes longitudes y coordenadas, ciento treinta y cuatro punto cuarenta y seis metros (134.46 mts) hasta el punto doscientos noventa y tres A (293 A), al cual le corresponden las coordenadas N.99.005.943.- E.85.667.418, primero de la alinderación y cierre del polígono, la colindancia por este costado es con el lote número dos Siglo XXI. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50S-40279287 y cédula catastral No. 01-03-0414-0001-000".*
2.3. Especificaciones del Bien, Servicio u Obra a contratar:	Este inmueble se identifica con número de matrícula inmobiliaria de no. 051-114000, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha, cuyos linderos y cabidas están contenidas en la escritura nro. 0137 de fecha 18-02-2009, el Fondo Nacional del Ahorro S.A ocupa el área correspondiente a 319,14 m2. Mediante anotación No.001 del 13 de enero del 2009, se puede constatar que se efectuó un negocio jurídico de compraventa mediante escritura 1137 del 25 de septiembre del 2008, otorgada en la Notaría

	Única de Silvania, mediante el cual Fideicomiso P.A. Lote Soacha, adquirieron la nuda propiedad del Inmueble.
2.4 Obligaciones Específicas o especiales del Contratista:	**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR** 1. Entregar al Fondo Nacional del Ahorro S.A. el inmueble objeto de arriendo en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, poniendo a su disposición los servicios, bienes y usos conexos convenidos. Para tal efecto, el arrendador deberá elaborar y presentar el acta de entrega e inventario, la cual será verificada y suscrita conjuntamente con el supervisor del contrato designado por el arrendatario. Las partes acuerdan que dicha acta constituirá la plena prueba del estado en que se recibe el inmueble y será el parámetro de referencia válido para determinar las condiciones en las que deberá ser restituido el bien una vez finalice la ejecución contractual, salvo el deterioro natural por el uso legítimo del mismo. 2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble 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 los servicios públicos, expensas de administración 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. 6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 7. Garantizar y mantener al día 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 los 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. En caso de presentarse goteras o filtraciones de agua, se deberá atender de manera inmediata cualquier daño que se atribuible al arrendador.

13. 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.

14. Efectuar el mantenimiento del suelo o piso del inmueble, con el fin de preservar su estado de conservación durante la vigencia del contrato, cuando ella sea responsabilidad del arrendador.

15. No dar en arrendamiento el inmueble objeto del contrato, mientras el contrato se encuentre vigente.

16. 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 de acuerdo al acta de inventario que haya elaborado el arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

5 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.

6 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 cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. Si alguna de las partes se ve en 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 Carrera 4 Este # 31 – 40 del Centro Comercial Gran Plaza, Local 2 – 218 A, en el Municipio de Soacha (Cundinamarca)
4.VALOR DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION	
4.1 Valor del contrato	**TRESCIENTOS QUINCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($315.545.532),** incluido IVA, administración, tasas, todos los impuestos y demás contribuciones a que haya lugar, si aplica.
4.2 Forma de pago	Un primer pago correspondiente al período comprendido entre la fecha de inicio de ejecución del contrato y el 31 de agosto de 2026 (contablemente se facturan 30 días), liquidado de manera proporcional al número de días efectivamente ejecutados, cifra redondeada según sistema contable, incluyendo IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar. **Nota 1:** Para todos los efectos de Facturacion, los meses se entenderán de treinta (30) días calendario. Once (11) pagos mensuales, a partir del mes de septiembre de 2026, cada uno por valor de **VEINTISÉIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($26.295.461),** también incluyendo IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar. Cada uno de estos pagos se desglosa así: • Canon de arrendamiento: **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($19.849.932)**, Incluido IVA, tasas, impuestos y demás contribuciones a que haya lugar. • Cuota de administración: **SEIS MILLONES CUARTOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE ($6.445.529),** Incluido IVA, tasas, impuestos y demás contribuciones a que haya lugar. Un último pago correspondiente al período comprendido entre el 1 de agosto de 2027 y la fecha de terminación del contrato, el cual será liquidado de manera proporcional al número de días

	efectivamente ejecutados, incluyendo IVA, tasas, impuestos, expensas de administración y demás contribuciones a que haya lugar. **Nota 1:** El centro comercial en donde está ubicado el inmueble objeto del arrendamiento, es propiedad privada y PACTIA SAS actúa en calidad de Administrador Inmobiliario. No está sometido al régimen de propiedad horizontal, establecido en la ley 675 del 2001. Sin embargo, se paga administración, que incluye mantenimiento de áreas comunes y vigilancia del centro comercial. **Nota 2:** El valor del contrato, sus impuestos, tasas, contribuciones y administración si aplican, permanecerán fijos e inmodificables durante toda su vigencia, sin lugar a ajustes ni actualizaciones de ninguna naturaleza.

5. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA		
5.1. Supervisión:	Nombre:	VANESSA PACHECO GOMEZ
	Cargo o quien haga sus veces:	Gerente Administrativa
	Dependencia:	Gerencia Administrativa
5.1.1 Apoyo a la supervisión	Nombre:	MAYERLY TATIANA GARAVITO PUENTES
	Cargo o quien haga sus veces:	Gestor Técnico Grado
	Dependencia:	Gerencia Administrativa
4.2. 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:	• Justificación De Necesidad • Certificado De Tradición - 051-114000 • Escritura Publica 137-2009 • Escritura Publica 1137-2008 • Cedula Rodrigo Cuentas • Certificado De Existencia Y representación - Pactia Sas • Certificado De Existencia Y representación - Fiduciaria Bancolombia S.A • Certificado Superfinanciera Fiduciaria Bancolombia S.A • Cc Apoderada Fiduciaria Bancolombia • Rut Pactia Sas • Rut Pa Bancolombia • Rut Patrimonio autónomo • Composición Accionaria Pactia • Autorización Del Fideicomiso Gran Plaza Soacha • Certificado De Contraloría - Fiduciaria Bancolombia • Certificado Contraloría - Pactia Sas • Certificado Contraloría Rodrigo Cuentas

	• Certificado Procuraduría - Rodrigo Cuentas • Certificado Procuraduría Fiduciaria Bancolombia • Certificado Procuraduría Pactia Sas • Medidas Correctivas Fiduciaria • Medidas Correctivas Pactia • Medidas Correctivas - Rodrigo Cuentas • Certificado Antecedes Penales - Rodrigo Cuentas • Certificado De Redam Rodrigo Cuentas • Certificado De Aportes Soacha • Certificación Bancaria Soacha • CDP • Plan De Pagos
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