CONTRATO FNA-051-2026

OBJETO:	Arrendamiento del local ubicado en la Calle 14 # 21-71-73 de Acacias (Meta)
CONTRATISTA:	**LILIANA ESPINOSA SOTO**
CC:	**40.429.126**
VALOR:	**VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 25.707.444)** incluido todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a que haya lugar.
PLAZO:	Doce (12) meses, contados a partir del veintiocho (28) de agosto del 2026 previo cumplimento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Entre los suscritos, a saber **SANDRA MILENA BURGOS BELTRÁN**, identificada con cédula de ciudadanía 45.532.162 expedida en Cartagena (Bolívar), quien actúa en nombre y representación del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.**, 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, identificada con el **NIT 899.999.284-4**, en su calidad de Secretaria General, cargo para el cual fue designada mediante Resolución No. 049 del once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), debidamente posesionada según Acta No. 09 del once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y cuya ordenación del gasto le fue delegada mediante Resolución 045 del siete (07) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), en adelante el **ARRENDATARIO** y de otra parte, **LILIANA ESPINOSA SOTO** identificada con la **CC No. 40.429.126** expedida en el Municipio de Acacias Meta, en calidad de propietaria y como apoderada especial de la señora **LEONOR ARTEAGA DE ESPINOSA** identificada con la **CC N° 28.709.827** del inmueble identificado con el Folio matricula inmobiliaria No. **232-22965** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias Meta, en adelante el **ARRENDADOR**, hemos convenido suscribir el presente contrato de arrendamiento previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1) La Gerencia Administrativa, mediante documento de **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**, suscrita en el mes de agosto de 2026, sustentó la necesidad de suscribir el contrato de arrendamiento del local ubicado en la Calle 14 # 21-71-73 de Acacias (Meta).

2) Que de acuerdo con el Manual de Contratación del Fondo Nacional del Ahorro S.A, en consideración al objeto del contrato, para la selección del contratista se acudió a la modalidad de selección de Contratación Directa, adelantado a través del proceso de selección No. **FNA-VGHA-CD-039-2026,** cuyas consideraciones se encuentran en el estudio previo que soporta la contratación, el cual hace parte integral del presente contrato.
3) Que EL ARRENDADOR presentó los documentos requeridos el veinte (20) de agosto de 2026, los cuales se ajustaron a los requerimientos y condiciones establecidos dentro del proceso de selección.
4) Que el presente contrato se celebra y debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo aquí pactado, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella (Art. 1603 del C.C.).

Conforme con lo expuesto el presente contrato se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA – OBJETO: Arrendamiento del local ubicado en la Calle 14 # 21-71-73 de Acacias (Meta)

SEGUNDA – ALCANCE DEL OBJETO: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble que se toma en arriendo por parte del ARRENDATARIO se encuentra identificado con los folios de Matricula inmobiliaria No. 232-22965 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Acacias, el cual se tomara en arriendo como cuerpo cierto. Por otro lado, sus linderos y medidas se detallan en el certificado de libertad y tradición No. 232-22965, al igual que la escritura pública 2497 del 15 de octubre de 2004 de la Notaria Única del Círculo de Acacias.

DESCRIPCION: CABIDAD Y LINDEROS DETALLADOS LA ESCRITURA PUBLICA:

NORTE: En longitud de siete metros con cincuenta centímetros (7.50) con la calle cuarta (4) hoy catorce. Occidente: en diecinueve metros con setenta centímetros (19.70), colindando con solar del señor MAURICCIO ORTIZ. SUR: en longitud de ocho metros (8.00 mts), con solar de propiedad de la señora CONCEPCION SABOGAL; y ORIENTE: en longitud de veinte metros con cuarenta centímetros (20.40 mts), con solar y casa del señor OBDULIO PINTO y encierra.

(...)"

TERCERA - VALOR: El valor total del contrato de arrendamiento será por la suma de **VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 25.707.444)** incluido todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a que haya lugar.

Parágrafo Primero: El valor del contrato se encuentra respaldado en la siguiente disponibilidad presupuestal, expedido por la Gerencia de Presupuesto del FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A, que se relaciona a continuación:

Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Fecha	Centro Gestor	Proyecto	Posición Presupuestaria	Valor
10002459	11/08/2026	F0201000 - Gerencia Administrat	OPER.000 - proyecto operativo	2.1.1.2.02.03.03 - Bienes inmuebles	$ 25.707.444

Expedido por la Gerencia de Presupuesto del FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.

CUARTA – FORMA DE PAGO: El Fondo Nacional del Ahorro S.A pagará el valor del contrato al arrendador de la siguiente manera:

Doce (12) mensualidades cada una por valor **DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($2.142.287),** incluido todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a que haya lugar, pagaderos dentro de los quince (15) primeros días del mes correspondiente, previa presentación de la respectiva factura o documento equivalente extendida bajo los parámetros establecidos en el Régimen Tributario aprobada por el supervisor del contrato. La factura será revisada y validada según el procedimiento interno de pagos del Fondo Nacional del Ahorro S.A

Parágrafo 1: El pago se efectuará mediante transferencia a la cuenta registrada por el ARRENDADOR para tal efecto y serán de su cargo las comisiones que cobre la entidad bancaria por el trámite, si a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2: El valor del contrato, sus impuestos, tasas y contribuciones permanecerán fijos e inmodificables durante toda su vigencia, sin lugar a ajustes ni actualizaciones de ninguna naturaleza.

Parágrafo 3: Si la factura o documento equivalente no ha sido bien elaborada, o si le faltan documentos soporte, el término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que quede corregida la factura o documento equivalente, o desde aquella en que se haya aportado el último de los documentos. Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del ARRENDADOR, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Lo mismo se predica cuando el ARRENDADOR no presente las respectivas facturas o cuentas de cobro al ARRENDATARIO.

Parágrafo 4: En caso de que el ARRENDADOR no realice el respectivo cobro del canon de arrendamiento a través de la presentación de factura o documento equivalente, según corresponda, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A procederá a efectuar consignación judicial y le enviará los comprobantes correspondientes.

Parágrafo 5: Factura electrónica: En caso de que el ARRENDADOR facture electrónicamente deberá remitir la factura al siguiente correo: facturacionelectronica@fna.gov.co.

Parágrafo 6: Retenciones en la intermediación de arrendamientos: En los casos en que el pago se realice por medio de intermediación se aplicará lo establecido en el artículo 394 del Estatuto tributario, el cual se consagra que *"Art. 394. Como opera la retención por arrendamientos cuando hay intermediación. En el caso de arrendamientos, cuando existiere intermediación, quien recibe el pago deberá expedir a quien lo efectuó. un certificado en donde conste el nombre y NIT del respectivo beneficiario y, en tal evento, la consignación de la suma retenida se hará a nombre del beneficiario. (...)"*

Parágrafo 7: El inmueble objeto de arrendamiento, no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, establecido en la Ley 675 del 2001

Parágrafo 8: Para renovaciones del contrato, el canon de arrendamiento del inmueble se incrementará cada año, teniendo en cuenta el IPC certificado por el DANE, a corte del 31 de diciembre del año anterior.

QUINTA - PLAZO: Doce (12) meses, contados a partir del veintiocho (28) de agosto del 2026 previo 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.

SEXTA – REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato requiere, para su perfeccionamiento, la suscripción por las partes; y para su ejecución, la emisión del Registro Presupuestal y la entrega del inmueble mediante acta por parte del ARRENDADOR.

SÉPTIMA - OBLIGACIONES ESPECÍFICAS 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 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. Presentar dentro del plazo establecido, la factura de cobro del servicio de acueducto y alcantarillado correspondiente al mes facturado, con el fin de pagar el 50%

8. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

9. nformar 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.

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

11. Realizar las reparaciones necesarias según lo establecido por la Ley, incluyendo el mantenimiento para evitar o reparar fisuras, grietas, humedades e inundaciones, así como llevar a cabo las reparaciones y mantenimientos requeridos en el suelo, las paredes, muros y el techo.

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

13. 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.

OCTAVA – OBLIGACIONES DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A (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 lo que respecta al 50% del servicio de acueducto y alcantarillado correspondiente al mes facturado, el cual será cancelado de forma compartida con el arrendador, 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 a la terminación del contrato

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.

NOVENA – REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDADOR autoriza al **ARRENDATARIO** para que a su costa efectúe las adecuaciones, mejoras e instalaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades del punto de atención, siempre y cuando estas adecuaciones no afecten la estructura del inmueble. Consecuencialmente, a la terminación del presente contrato, **El ARRENDATARIO** podrá retirar todos los elementos que haya incorporado y cuyo desmonte no cause daño o detrimento al inmueble. La entrega del inmueble en caso de no realizarse un nuevo contrato se hará mediante acta suscrita por **EL ARRENDADOR** y el supervisor del contrato.

Parágrafo 1 - En relación con las reparaciones locativas y no locativas del inmueble estas se realizarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 1993 (REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS.) y articulo 1998 (REPARACIONES LOCATIVAS.) y el artículo 1985 del código Civil

DÉCIMA – SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, correspondiente al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de vigencia del contrato, serán de cargo exclusivo del ARRENDATARIO y pagados directamente por el mismo. Así mismo, el ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por la infracción de los respectivos reglamentos o por falta de pago, por hechos que resulten después de la vigencia del contrato y que le sean atribuibles.

DÉCIMA PRIMERA – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo la gravedad del juramento que no existe ningún tipo de inhabilidad o incompatibilidad de las señaladas en la Constitución Nacional o en la Ley que le impida la celebración del presente contrato. ni se encuentra reportado como responsable fiscal en el boletín de la Contraloría General de la República, ni en las listas restrictivas. Igualmente declara que en caso de presentarse alguna inhabilidad o incompatibilidad se hará responsable ante el FONDO y ante terceros por los perjuicios que se llegaren a ocasionar.

DÉCIMA SEGUNDA - INDEMNIDAD: Cada parte se obliga a mantener indemne a la otra parte contra todo reclamo, demanda, acción legal o costo que pueda causarse o surgir con ocasión de una actuación u omisión derivada del incumplimiento de las obligaciones que cada una de ellas ha adquirido en virtud del presente contrato y que cause daños o lesiones al INMUEBLE, a personas o propiedades de terceros, durante la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA - INDEPENDENCIA DE LA ARRENDADOR: El ARRENDADOR es una entidad independiente del FONDO, y en consecuencia EL ARRENDADOR no es representante, agente o mandatario del FONDO. No tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del FONDO, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que le generen obligaciones

DÉCIMA CUARTA - CONFLICTOS EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Las partes acuerdan que para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración del contrato, su ejecución, desarrollo y/o terminación acudirán en primer lugar al arreglo directo.

DÉCIMA QUINTA- LIQUIDACIÓN: El presente contrato será objeto de liquidación de conformidad con los numerales 9.1.1 y 9.1.3 del manual de contratación vigente al momento de la suscripción y deberá realizarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la terminación del plazo de ejecución del contrato. No obstante, en cualquier momento las partes pueden liquidar los contratos, siempre que no se supere el término de caducidad o prescripción de las acciones judiciales.

PARÁGRAFO: En el evento de que EL ARRENDADOR no comparezca a la firma de la liquidación, el FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A remitirá el documento por correo certificado a la dirección registrada y si no la devolviere firmada dentro del término que se le indique en el oficio remisorio, se procederá a ordenar el

archivo del contrato dejando constancia de la situación de este, sin perjuicio del derecho de cada una de las partes de acudir al juez del contrato para la protección de sus intereses.

DÉCIMA SEXTA - CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato terminará en cualquiera de los siguientes eventos:

1) Por mutuo acuerdo de las partes.
2) Por agotamiento del plazo previsto si no se acuerda prórroga o renovación alguna.
3) Cuando se presente cualquiera de las causales de terminación previstas en la ley.
4) Por perder el inmueble las condiciones físicas que hagan imposible su uso u ocupación.

DÉCIMA SÉPTIMA - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad frente a incumplimientos que sean el resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocados y constatados de acuerdo con la normativa colombiana.

DÉCIMA OCTAVA - SUPERVISIÓN: La Supervisión del futuro contrato será ejercida por EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A a través de la **GERENCIA ADMINISTRATIVA** o quien haga sus veces, o quien el ORDENADOR DEL GASTO encargue mediante oficio, quien deberá en el ejercicio de sus funciones observar lo dispuesto en el manual de contratación de la Sociedad, así como el Manual de Supervisión e Interventoría adoptado por la Sociedad y en las directrices internas de la Sociedad.

DÉCIMA NOVENA- DOCUMENTOS: Hacen parte del presente contrato:

1) Los Estudios y documentos Previos.
2) Comunicación de aceptación de las condiciones del contrato de arrendamiento enviada por EL ARRENDADOR con sus anexos (Propuesta Económica - **FNA-VGHA-CD-039-2026**)
3) Escritura pública del inmueble objeto del contrato.
4) Folios de Matricula Inmobiliaria
5) El Certificado de Disponibilidad Presupuestal.
6) Los demás documentos que se expidan durante la ejecución del contrato.

VIGÉSIMA - CONFIDENCIALIDAD: En caso de que exista información sujeta a reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, la parte interesada debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

VIGÉSIMA PRIMERA –APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL: EL ARREDADADOR, se compromete a mantenerse al día en el pago de los aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social.

VIGÉSIMA SEGUNDA -CESIÓN Y SUBARRENDATARIO: El ARRENDATARIO no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del ARRENDADOR.

Asimismo, EL ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del FONDO. No obstante, EL ARRENDADOR

podrá realizar cesión del presente contrato de arrendamiento a las sociedades que pertenezcan a su mismo grupo empresarial, con la única obligación de notificar a EL ARRENDATARIO de la respectiva cesión.

VIGÉSIMA TERCERA - RESTITUCIÓN DEL LOCAL: A la terminación del presente Contrato, sea cual fuere la causa que la produzca, el ARRENDATARIO, previa cesación de uso y la explotación económica del Inmueble, lo restituirá a el ARRENDADOR con los demás elementos entregados por éste, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo, para lo cual deberá retirar todos sus signos distintivos, su material promocional y los demás elementos y accesorios que no hubieren sido suministrados por el ARRENDADOR, sin causar detrimento a el(los) Local(es). La restitución del Inmueble(s) se deberá efectuar dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la respectiva terminación del Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA - NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones las direcciones de las partes son las siguientes:

- **ARRENDATARIO** - Carrera 65 # 11 - 83 en la ciudad de Bogotá D.C.
- **ARRENDADOR** – Calle 14 #21-71-73 – Acacias Meta

Para constancia se firma en Bogotá D.C, a los veinte (20) días del mes de agosto de 2026.

ARRENDATARIO

SANDRA MILENA BURGOS BELTRAN

Firmado digitalmente por SANDRA MILENA BURGOS BELTRAN

SANDRA MILENA BURGOS BELTRAN

Secretaría General
FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A

ARRENDADOR

Liliana Espinosa Soto

LILIANA ESPINOSA SOTO

Apoderada Especial
40.429.126

Aprobó: Johanna Alejandra Sánchez Muñoz- Gerente Contratación
Revisó: Miguel Leonardo Fernández Torres- Componente Jurídico- Secretaría General
Revisó: Paola Andrea Gaitán Guerra - Componente Jurídico- Secretaría General
Proyectó: Sandra Daniela Padilla Gutiérrez - Componente Jurídico - Gerencia Contratación