ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., de acuerdo con el numeral 5.9 del Manual de Contratación aprobado mediante Acuerdo de Junta Directiva 2573 de 2024, establece las condiciones a considerar en los procesos de contratación adelantados bajo las condiciones del citado Manual.

Conforme con lo anterior, el presente documento contiene los requisitos mínimos jurídicos, técnicos, económicos y financieros que deben considerarse para adelantar la modalidad de contratación directa al que se refiere el presente documento.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

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. 1226 del 27 de abril de 2026 de la Notaria 13 del Círculo de Bogotá.

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 20 de agosto de 2026 remitido por la Gerencia de Puntos de Atención, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. cuenta con una sede principal y 75 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 (17 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.

En ese orden, el Fondo Nacional del Ahorro S.A, viene ocupando desde el año 2015, el inmueble ubicado en la Calle 62 con Carrera 6 Mz 1 Lote 13, Urbanización Arkacentro Los Parrales, Sector 2 de la ciudad de Ibagué, Tolima, situado en una de las zonas estratégicas y de mayor desarrollo de la ciudad, con alta afluencia de público. Por tanto, actualmente se encuentra en ejecución el modificatorio No. 1 al Contrato FNA-003 2025, el cual finaliza el seis (06) de septiembre de 2026.

La Gerencia de Puntos de Atención a través de correo electrónico del 18 de agosto 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 Ibagué se encuentra estratégicamente ubicado, en un sector caracterizado por una importante dinámica comercial, empresarial y de servicios. Su ubicación está rodeada por los centros comerciales Multicentro, La Estación y Acqua, este último integrado al complejo donde se encuentra el World Trade Center y uno de los hoteles de mayor reconocimiento de la región. Esta localización favorece una alta afluencia de ciudadanos, trabajadores, visitantes y usuarios potenciales, fortaleciendo la visibilidad y presencia institucional del Fondo Nacional del Ahorro S.A. y facilitando el acceso de la población a su portafolio de productos y servicios.

El departamento del Tolima aporta el 2,21 % del PIB nacional en 2025, ubicándose entre los diez departamentos con mayor participación, situación que evidencia su relevancia dentro de la dinámica económica del país y el potencial existente para continuar desarrollando estrategias de colocación y profundización de productos de ahorro, crédito y financiación de vivienda. En este contexto, Ibagué, como capital departamental y principal centro urbano y económico del Tolima, constituye un mercado estratégico para fortalecer la presencia del FNA y ampliar su cobertura y participación.

Ibagué presenta, además, una dinámica favorable en el sector inmobiliario, con crecimiento en los segmentos VIP, VIS y No VIS, impulsado por el desarrollo de nuevos proyectos

urbanísticos en sectores como La Samaria, Santa Cruz y Arboleda Campestre, promovidos por constructoras nacionales y locales. Esta expansión urbanística contribuye al incremento de la oferta habitacional y, consecuentemente, genera una mayor demanda potencial de mecanismos de financiación para la adquisición de vivienda, representando una oportunidad relevante para el FNA en materia de colocación de crédito y atención de nuevos consumidores financieros.

Asimismo, la presencia de 20 instituciones de educación superior en el departamento genera un segmento potencial conformado por estudiantes, profesionales y trabajadores vinculados al sector educativo, quienes representan una oportunidad para fortalecer la vinculación y colocación de productos como Generación FNA. Este segmento permite ampliar el alcance de las estrategias comerciales, generar nuevos vínculos con potenciales afiliados y fortalecer la presencia de la Entidad en sectores de población con capacidad de generación de ahorro y necesidades futuras de financiación.

En materia de atención, entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2026, el punto gestionó 21.957 turnos, con un promedio de 142 atenciones diarias, evidenciando una demanda sostenida y significativa de los servicios institucionales. Este volumen de atención refleja la importancia que tiene el punto como canal presencial para la población de Ibagué y del departamento. Una parte significativa de los usuarios proviene de municipios aledaños y zonas rurales, algunos de los cuales deben desplazarse por más de cuatro horas para acceder a los servicios del Fondo. Adicionalmente, las limitaciones relacionadas con el acceso, conocimiento y uso de herramientas digitales por parte de algunos usuarios hacen indispensable mantener una oferta de atención presencial que permita garantizar un servicio oportuno, accesible e incluyente.
A lo anterior se suma que la ubicación actual permite atender no solamente la demanda propia de la ciudad de Ibagué, sino también usuarios provenientes de diferentes municipios del departamento, consolidando al punto como un referente regional de atención del FNA. Su permanencia contribuye, por tanto, a reducir las barreras geográficas y tecnológicas de acceso y a garantizar que la población pueda realizar sus trámites y acceder a los productos y servicios institucionales de manera cercana y efectiva.

En este contexto, la permanencia del Punto de Atención Ibagué resulta fundamental para garantizar la cobertura territorial del FNA, facilitar el acceso equitativo a sus productos y servicios, atender las necesidades de la población del Tolima y fortalecer las oportunidades de ahorro y financiación para la adquisición de vivienda. Adicionalmente, las condiciones económicas, inmobiliarias y poblacionales de la región, sumadas a la demanda efectiva de atención presencial, sustentan la conveniencia de mantener y fortalecer la operación del punto como una plataforma para el crecimiento comercial y la consolidación de la presencia institucional en el departamento.

Cumplimiento de metas comerciales

Cumplimiento de metas 2025:

- *Desembolsos: 83% de cumplimiento con una ejecución de $20.978 millones*
- *Traslados: 134% de cumplimiento con una ejecución de $4.779 millones*
- *AVC: 190% de cumplimiento con una ejecución de $10.015 millones*

Cumplimiento de metas 2026 (enero – julio):

- *Desembolsos: 118% de cumplimiento con una ejecución de $15.997 millones*
- *Traslados: 172% de cumplimiento con una ejecución de $4.866 millones*
- *AVC: 144% de cumplimiento con una ejecución de $8.117 millones*

El punto de atención en la actualidad cuenta con los siguientes funcionarios:

- *(7) Gestores Comerciales punto de Atención*
- *(3) Gestores comerciales externos*
- *(2) Auxiliares*
- *Coordinador*
- *Operador de correspondencia UT*

Los resultados comerciales alcanzados durante 2026 evidencian un desempeño favorable del Punto de Atención Ibagué, toda vez que los tres indicadores presentan cumplimientos superiores al 100% de las metas establecidas durante el periodo comprendido entre enero y julio. El comportamiento registrado en desembolsos, traslados y AVC demuestra la capacidad del punto para generar resultados comerciales, aprovechar las oportunidades existentes en el mercado y responder de manera efectiva a las necesidades de los consumidores financieros.

En consecuencia, la combinación de su ubicación estratégica, demanda sostenida de atención, cobertura regional, dinámica inmobiliaria, potencial económico del departamento y resultados comerciales favorables constituye un conjunto de factores que respaldan la continuidad del Punto de Atención Ibagué. Su permanencia permitirá mantener una presencia institucional relevante en el Tolima, fortalecer la atención presencial de los consumidores financieros y continuar aprovechando las oportunidades de crecimiento identificadas en los segmentos de ahorro, crédito y financiación de vivienda."

Por otra parte, la Gerencia de Planeación Financiera informa mediante correo electrónico del 13 de agosto de 2026, el estado de resultados de Punto de Atención de Ibagué, con corte a diciembre del 2025:
"El PA-Ibagué presenta una cartera promedio de $191.958 millones, que generó ingresos por $20.849 millones. En captaciones registró saldos promedio por $206.457 millones, con costos financieros de $10.087 millones. Después de aplicar compensados, provisiones y otros ingresos, el punto alcanzó un margen financiero de $10.071 millones. Al descontar los costos operacionales directos por $6.850 millones y los gastos indirectos por $2.967 millones, generó una utilidad neta de $255 millones. El ICR fue de 8,5%, reflejando un nivel de riesgo moderado.

Conclusión: Unidad viable con rentabilidad positiva, aunque ajustada. Mantiene un nivel de crecimiento moderado y requiere fortalecer la productividad para ampliar su margen de utilidad."

Con fundamento en la información comercial y financiera anteriormente expuesta, la Gerencia Administrativa, mediante correo electrónico del 22 de agosto 2026, remitió al

arrendador una propuesta para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, en dicha propuesta, se ofreció un canon de arrendamiento mensual de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS TRES PESOS M/CTE ($11.433.503),** Incluido IVA, tasas, todos los impuestos y demás contribuciones a que haya lugar.

En tal sentido, el valor total del contrato de arrendamiento será la suma **de CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($137.202.036)**, correspondiente al valor total por los doce (12) meses de ejecución del contrato.

VIGENCIA	PLAZO	VALOR MENSUAL DEL CANON	VALOR TOTAL
2026–2027	12 meses	$11.433.503	$137.202.036

Es preciso señalar que, para la presente contratación, no se contempla incremento sobre el valor del canon de arrendamiento respecto del contrato actualmente vigente, toda vez que durante la adición y prórroga suscrita en la presente vigencia ya fue reconocido y aplicado el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con las condiciones contractuales pactadas. En consecuencia, el canon propuesto para el nuevo contrato mantiene el mismo valor vigente, evitando un doble reconocimiento del incremento y garantizando el cumplimiento de los principios de eficiencia, economía y adecuada gestión de los recursos. En caso de renovación, el canon se ajustará anualmente conforme al IPC certificado por el DANE, con corte al 31 de diciembre del año anterior.

Por otra parte, en respuesta a la propuesta presentada por la entidad, mediante correo electrónico del día 24 de agosto 2026, el contratista manifestó su aceptación de suscribir el contrato en las condiciones descritas.

En atención a lo anteriormente expuesto, se requiere contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 62 con Carrera 6 Mz 1 Lote 13, Urbanización Arkacentro Los Parrales, Sector 2, de la ciudad de Ibagué, Tolima, con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios del Fondo Nacional del Ahorro S.A. a los consumidores financieros de la ciudad de Ibagué y de los municipios de su área de influencia. Para tal efecto, resulta necesario suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento, garantizando la continuidad de la operación del Punto de Atención Ibagué y la adecuada prestación de los servicios a los afiliados y potenciales usuarios de la Entidad. En este contexto, la Gerencia de Puntos de Atención identificó la necesidad de mantener la presencia institucional del Fondo Nacional del Ahorro S.A. en la ciudad de Ibagué, mediante la operación de un Punto de Atención estratégicamente ubicado, que permita brindar atención presencial y facilitar el acceso oportuno de los consumidores financieros a los productos y servicios ofrecidos por la Entidad.

El Punto de Atención Ibagué constituye un referente para la atención de los consumidores financieros de la ciudad y de municipios aledaños, teniendo en cuenta que atiende usuarios provenientes de diferentes zonas del departamento del Tolima. Esta condición evidencia la importancia de mantener una sede física que permita garantizar la cobertura y el acceso a los servicios institucionales en la región.

Un eventual traslado del Punto de Atención implicaría adelantar las actividades administrativas, logísticas y operativas necesarias para la identificación, adecuación y puesta en funcionamiento de un nuevo inmueble, así como realizar las gestiones asociadas al traslado de los funcionarios, equipos, elementos y demás recursos requeridos para la prestación del servicio. Lo anterior podría generar afectaciones temporales en la atención presencial de los consumidores financieros y en la continuidad de las actividades comerciales desarrolladas en el punto.

Adicionalmente, un cambio de ubicación podría generar impactos en los usuarios que actualmente reconocen y utilizan el punto como referente de atención, especialmente aquellos provenientes de municipios aledaños y zonas rurales del departamento, quienes requieren desplazarse hasta Ibagué para acceder a los servicios del Fondo Nacional Del Ahorro SA.

En consecuencia, la permanencia del Punto de Atención Ibagué en el inmueble actualmente ocupado permite garantizar la continuidad del servicio, mantener la cobertura institucional en la región, facilitar el acceso oportuno de los consumidores financieros a los productos y servicios del Fondo Nacional del Ahorro S.A. y contribuir al cumplimiento de los objetivos misionales, comerciales y operativos de la Entidad.

Cabe señalar que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

De conformidad a lo anterior planteado, se hace necesario adelantar el contrato de arrendamiento con HECTOR ALFONSO SALAZAR GOMEZ, identificado con cédula de ciudadanía 19.338.992 de Bogotá, en su calidad de propietario del inmueble, para continuar la prestación del servicio de manera ininterrumpida a los consumidores financieros del FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A en la ciudad de Ibagué.

2. OBJETO DEL PROCESO, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO.

2.1. OBJETO:

Arrendamiento del inmueble en la calle 62 con carrera 6 mz 1 lote 13, Urbanización Arkacentro Los parrales, sector 2 de la ciudad de Ibagué, Tolima.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL.

El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-54049 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y corresponde al Lote 13 de la Manzana 1 de la Urbanización Arkacentro Los Parrales, Sector II, ubicado en la Calle 62 con Carrera 6, de la ciudad de Ibagué, Tolima. El inmueble se encuentra alinderado de la siguiente manera: por el NORTE, en extensión de cuarenta y tres metros cincuenta centímetros (43,50 m), con el Lote 12, destinado a zona verde y comunal de la Urbanización; por el ORIENTE, en extensión de cuarenta y nueve metros cuarenta centímetros (49,40 m), con el Lote 14 de la manzana; por el SUR, en extensión de treinta y nueve metros sesenta y seis centímetros (39,66 m), con la Carrera

Sexta (6.ª) de la actual nomenclatura urbana; y por el OCCIDENTE, en extensión de cuarenta y nueve metros sesenta centímetros (49,60 m), con la Calle 62 de la actual nomenclatura urbana.

Lo anterior, de conformidad con la Escritura Pública No. 1211 del 2 de junio de 2004, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué, en la cual se establece igualmente un área total aproximada de 2.065,45 m².

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN O SERVICIO.

El inmueble objeto del arrendamiento se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-54049 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, con un área global de 2.065,45 m², de conformidad con la Escritura Pública No. 1211 del 2 de junio de 2004 de la Notaría Cuarta del Círculo de Ibagué.

El código UNSPSC para el objeto contractual a desarrollar es 80131502.

Segmento	Familias	Clases	Productos
80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.4. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL.

Contrato de arrendamiento.

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.5.1. 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 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 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 acto jurídico se 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.

2.5.2. 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 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. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN.

De acuerdo con la Versión No. 5 del Manual de Contratación del Fondo Nacional del Ahorro S.A, aprobado mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 2573 de 2024, en consideración al objeto del contrato, para la selección del contratista se puede acudir al mecanismo de selección de Contratación Directa, acudiendo a la causal contenida en el numeral 6.5 literal j del Capítulo VI del referido Manual, en la cual se establece que **"j. Contratos de arrendamiento, cuando la Entidad actúe como arrendador o arrendatario, o espacios dentro de los mismos** (Subrayo y resaltado fuera de texto). del referido Manual, toda vez que se trata de un contrato de arrendamiento.

En cuanto al procedimiento aplicable para el presente trámite, se realizará de acuerdo con lo establecido en el formato GLC-CONT-PR-007, de Isolución, por medio del cual se dispone el PROCEDIMIENTO DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA

4. PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN.

El presente proceso de contratación se encuentra amparado con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Fecha	Centro Gestor	Proyecto	Posición Presupuestaria	Valor
10002466	27/08/2026	F0201000 - Gerencia Administrat	OPER.000 - proyecto operativo	2.1.1.2.02.03.03 - Bienes inmuebles	$ 137.202.036

Expedido por la Gerencia de Presupuesto del Fondo Nacional del Ahorro S.A.

5. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO.

5.1. PLAZO DE EJECUCIÓN.

Doce (12) meses, contados a partir del siete (07) de septiembre del 2026, previa verificación 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.

5.2. VALOR Y FORMA DE PAGO.

5.2.1. VALOR.

El valor total del contrato de arrendamiento será por la suma de **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($137.202.036)** Incluido IVA, tasas, todos los impuestos y demás contribuciones a que haya lugar.

5.2.2. 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 **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS TRES PESOS M/CTE ($11.433.503)** Incluido IVA, tasas, todos los impuestos 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

Nota 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.

Nota 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.

Nota 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.

Nota 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.

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

Nota 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. (…)"*

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

Nota 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.

5.3. GARANTÍAS.

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación y su naturaleza que corresponde a un Contrato de Arrendamiento se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 5.8 literal b del Manual de Contratación que dispone:

> "No será necesaria la constitución de garantías en los siguientes eventos: b. Contratos celebrados a través de contratación directa, a menos que se considere conveniente solicitarlas en atención a la complejidad del objeto".

Es por ello que, el Fondo Nacional del Ahorro S.A en esta oportunidad no hará exigible la presentación de póliza de cumplimiento de conformidad a lo citado en el numeral 8.10. MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGO del Manual de Contratación.

5.4. 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.

5.5. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

El lugar de ejecución del contrato se adelantará en la calle 62 con carrera 6 mz 1 lote 13, Urbanización Arkacentro Los parrales, sector 2 de la ciudad de Ibagué, Tolima.

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** – Carrera 6 #15-73

5.6. DOCUMENTOS REQUERIDOS AL OFERENTE.

5.6.1. DOCUMENTOS DE CARÁCTER JURÍDICO:

a) Carta de presentación de la propuesta: El proponente deberá diligenciar en su totalidad el FORMATO No. 1 suministrado por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A y el original deberá estar debidamente firmado por el proponente, o su representante legal o por el apoderado debidamente facultado en los términos de Ley. En el evento que la propuesta sea presentada y suscrita por un apoderado se deberá adjuntar el poder por medio del cual se le faculte para presentar la propuesta y suscribir el contrato que se derive del presente proceso de selección, dicho poder debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.1.8. del decreto 1069 de 2015.Cuando la carta de presentación de la oferta esté suscrita por representantes legales suplentes o apoderados, se deberá adjuntar la respectiva autorización de los órganos de dirección competentes o la **acreditación de la falta temporal o absoluta del representante legal principal.**

b) **Fotocopia cédula:** Se deberá presentar la respectiva copia de la Cédula de Ciudadanía o de Extranjería del propietario del inmueble – administrador**.**

c) **Copia del Registro Único Tributario RUT:** El oferente deberá presentar fotocopia legible del RUT. Este documento debe estar actualizado solamente en caso de tener una modificación o adición en los datos consignados originalmente, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 0001 del 15 de marzo de 2023, expedida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

d) **Presentación Manifestación de Conflicto de Interés y Compromiso Anticorrupción:** : El proponente deberá suscribir la Manifestación de Conflicto de Interés y Compromiso Anticorrupción contenido en el FORMATO No. 3 suministrado por el FONDO, en el cual manifiesta su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado Colombiano contra la corrupción y respalda las iniciativas del Estado colombiano y del Fondo Nacional del Ahorro S.A. orientadas a promover la transparencia y fortalecer los mecanismos de rendición de cuentas en la administración pública. Si se comprueba el incumplimiento del proponente, sus empleados, representantes, asesores o de cualquier otra persona que en la ejecución del contrato actúe en su nombre, habrá causal suficiente para la terminación anticipada del contrato, sin perjuicio de que tal incumplimiento tenga consecuencias adicionales.

e) **Formato de la autorización para la notificación electrónica de las comunicaciones emitidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A:** El oferente deberá suscribir por intermedio del representante legal o apoderado, el formato de autorización para realizar notificación electrónica de las comunicaciones emitidas por el Fondo Nacional del Ahorro S.A, conforme al FORMATO No. 4 suministrado.

f) **Certificado de Aportes a Seguridad Social, Salud y Pensiones:**

PERSONAS NATURALES:

El Proponente persona natural con personal a cargo deberá presentar el FORMATO No.2 – CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA NATURAL, en la 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, a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, junto con las planillas de pago respectivas.

Cuando el Proponente sea una persona natural sin personal, deberá acreditar el pago de sus aportes descritos cuando a ello haya lugar de acuerdo con la normativa aplicable. Esta misma previsión aplica para las personas naturales extranjeras con domicilio en Colombia las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

Así mismo, el proponente para acreditar la afiliación a los sistemas de seguridad social y pensiones deberá aportar los certificados de afiliación a salud y pensión respectivos, al igual que la última planilla de pago. Los certificados de afiliación deberán tener una fecha de expedición no mayor a (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso de contratación.

PERSONAS JURÍDICAS:

El Proponente persona jurídica debe presentar el FORMATO No. 2– CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA JURÍDICA, suscrito por el Revisor Fiscal, de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera Revisor Fiscal, en la que acredite estar al día y haber realizado el pago de los aportes correspondientes a los seis (6) meses anteriores a la fecha de suscripción del contrato a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Adicionalmente deberá allegar copia de las planillas de pago de los aportes correspondientes a los últimos seis (6) meses, las cuales deberán acreditar el cumplimiento de lo señalado en el Decreto 1990 de 2016. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pago a la fecha de su constitución.

Esta misma previsión aplica para las personas jurídicas extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, las cuales deberán acreditar este requisito respecto del personal vinculado en Colombia.

g) **Poder:** Cuando la oferta se presente por medio de un representante designado para el efecto, el cual debe estar legalmente conferido. Cuando el Arrendador actúe a través de un representante o apoderado, debe acreditar mediante documento legalmente expedido que su representante o apoderado está expresamente facultado para comprometer a la firma que representa, para presentar oferta y suscribir contrato de arrendamiento.

h) **Acuerdo de confidencialidad:** El oferente debe presentar debidamente diligenciado el acuerdo de confidencialidad según FORMATO No. 6.

i) **Prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo:** El oferente manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la suscripción del respectivo formato, que los ingresos percibidos y recursos que componen su patrimonio no provienen de cualquier delito fuente relacionado con el lavado de activos y financiación del terrorismo, contemplados en el Código Penal Colombiano; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo del contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. Para efectos de lo anterior, el oferente autoriza expresamente a FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A, para que consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, FONDO NACINAL DEL AHORRO S.A procederá a adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan.

El oferente se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, contratista es, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades

ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas. Para efectos de lo anterior, el oferente debe diligenciar el FORMATO No. 8 denominado Verificación participación Accionaria - prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – personas expuestas públicamente (PEP).

j) **Autorización para tratamiento de los datos personales:** El oferente debe presentar debidamente diligenciado el FORMATO No. 7.

k) **Certificado de tradición y libertad del inmueble:** Certificado de tradición y libertad del inmueble expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos, con una vigencia no superior a 30 días hábiles.

l) **Escrituras del inmueble.** El futuro arrendador debe de remitir las escrituras del inmueble que se entregará en arrendamiento.

m) **Certificación Bancaria:** El oferente debe presentar con su oferta una certificación en original o copia de la cuenta bancaria donde se consignarán los recursos derivados del contrato, cuya expedición no puede ser mayor a 30 días anteriores a la fecha de presentación de la oferta.

n) **Certificado de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República:** Con el fin de acreditar el cumplimiento de la obligación contenida en el artículo 60 de la Ley 610 de 2000, el Fondo Nacional del Ahorro S.A verificará que, en el último boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la República, el oferente y los integrantes de su composición accionaria no se encuentre(n) reportado(s) en este. En consecuencia, el proponente deberá allegar el respectivo certificado de antecedentes fiscales con una vigencia o fecha de impresión (según corresponda) no superior a treinta (30) días calendario a la presentación de la oferta, correspondientes al representante legal y la persona jurídica. En el caso de ser un proponente plural deberá allegar la certificación del representante legal designado, así como los representantes legales de los integrantes del proponente plural y las respectivas personas jurídicas que lo conforman. Este requisito no será aplicable a las personas naturales extra.

o) **Verificación del Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad (SIRI) de la Procuraduría General de la Nación**. En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 1 de la Ley 1238 de 2008 y con el fin de verificar los antecedentes disciplinarios del oferente y cada uno de sus integrantes cuando el mismo sea un oferente plural, el Fondo Nacional del Ahorro S.A verificará que el proponente no se encuentre incurso en alguna sanción o inhabilidad por la Procuraduría General de la Nación. En todo caso, se deberá allegar el respectivo certificado de antecedentes disciplinarios con una vigencia o fecha de impresión (según corresponda) no superior a treinta (30) días calendario a la presentación de la oferta, correspondientes al representante legal y la persona jurídica. En el caso de ser un proponente plural deberá allegar la certificación del representante legal designado, así como los representantes legales de los integrantes del proponente plural y las respectivas personas jurídicas que lo conforman.

p) **Verificación de Antecedentes Judiciales del Ministerio de Defensa Nacional - Policía Nacional:** En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 94 del Decreto 0019 de 2012 y con el fin de verificar los antecedentes judiciales del oferente (persona natural o representante legal de persona jurídica, consorcio o unión temporal), el Fondo Nacional del Ahorro S.A realizará las validaciones correspondientes. Por lo anterior, se deberá allegar el respectivo certificado de antecedentes judiciales con una vigencia o fecha de impresión (según corresponda) no superior a treinta (30) días calendario a la presentación de la oferta, correspondientes al representante legal. En el caso de ser un proponente plural deberá allegar la certificación del representante legal designado, así como los representantes legales de los integrantes del proponente plural. En caso de que el oferente persona natural o representante legal de la persona jurídica o del oferente plural, según el caso, registre antecedentes judiciales consistentes en sentencia judicial condenatoria con pena accesoria de interdicción de derechos y funciones públicas.

q) **Verificación de Medidas Correctivas** En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia y con el fin de verificar que el oferente (representante legal de persona jurídica, oferente plural) se encuentra al día en el pago de las multas establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, se deberá allegar el respectivo certificado de medidas correctivas con una vigencia o fecha de impresión (según corresponda) no superior a treinta (30) días calendario a la presentación de la oferta, correspondientes al representante legal. En el caso de ser un proponente plural deberá allegar la certificación del representante legal designado, así como los representantes legales y socios o accionistas de los integrantes del proponente plural. En caso de que el oferente, representante legal de la persona jurídica u oferente plural registre multas en el Registro Nacional de Medidas Correctivas y que las mismas no hayan sido canceladas en el plazo previsto para ello.

r) **Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Redam):** De conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley Estatutaria 2097 de 2021, reglamentado por el Decreto 1310 de 2022, la inscripción en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos genera entre otras, la consecuencia de “1. El deudor alimentario moroso solo podía contratar con el Estado una vez se ponga a paz y salvo con sus obligaciones alimentarias. Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actúe como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el Estado.” Por ello, el proponente deberá anexar en su propuesta el certificado que acredita su condición de deudor o no alimentario moroso del proponente persona natural y/o de su representante legal, en caso de que sea persona jurídica, expedido por el Registro de Deudores Alimentarios Moroso-REDAM operado por la Agencia Nacional Digital, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses, contados a partir de la fecha de cierre del proceso de selección, de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 4 de la Ley 2097 de 2021. Así mismo, en el caso de proponente plural, deberá aportar el formato del representante del consorcio o unión temporal, así como las de sus integrantes.

Nota: dicho certificado podrá ser consultado y descargado en el aplicativo dispuesto para ello, al cual puede ingresar dando clic en la siguiente dirección electrónica: https://carpetaciudadana.and.gov.co/mas-informacion

6. **Oferta Económica:** El oferente contratista deberá suscribir el FORMATO No. 5 "OFERTA ECONÓMICA" respecto de los valores unitarios y valor total del contrato del servicio a prestar.

   Factores para tener en cuenta: Serán de la exclusiva responsabilidad del proponente los errores y omisiones en que incurra al formular la propuesta económica, debiendo asumir los mayores costos o pérdida que se deriven de los mismos. En caso de errores e imprecisiones respecto de la oferta económica en relación con la descripción del valor en número y letras, el Fondo Nacional Del Ahorro S.A. tomará el valor precisado en letras.

6.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se adjunta la Matriz de Riesgos del proceso de contratación como Anexo 1.

Aprobó:

VANESSA PACHECO GÓMEZ
Gerente Administrativa

JOHANNA ALEJANDRA SÁNCHEZ MUÑOZ
Gerente de Contratación – Componente jurídico.

Aprobó – Daniel Correa Calderón -Vicepresidente de Gestión Humana y Administrativa
Revisó: Paola Andrea Gaitán Guerra – Componente Jurídico -Gerencia Contratación.

Elaboró: Sandra Daniela Padilla Gutiérrez – Componente Jurídico -Gerencia Contratación.