CONTRATO
FNA-060-2026

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.
CONTRATISTA:	**HECTOR ALFONSO SALAZAR GÓMEZ**
CC:	**19.338.992**
VALOR:	**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.
PLAZO:	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.

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, **HECTOR ALFONSO SALAZAR GÓMEZ** identificado con la **CC No. 19.338.992** expedida en Bogotá, DC, en calidad de propietario y como apoderado especial de la señora **DUPERLY MOLANO GUZMÁN** identificada con la **CC N° 65.736.646** quien figura como propietaria del inmueble identificado con el Folio matricula inmobiliaria No. 350-54049 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, 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

Powered by CamScanner

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

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-041-2026,** 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 dos (2) de septiembre 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 inmueble en la calle 62 con carrera 6 mz 1 lote 13, Urbanización Arkacentro Los parrales, sector 2 de la ciudad de Ibagué, Tolima.

SEGUNDA – ALCANCE DEL OBJETO: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: 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.

(...)"

TERCERA - 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.

Powered by CamScanner

Parágrafo Primero: El valor del contrato se encuentra respaldado en el siguiente certificado de 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
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.

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 **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.

Powered by CamScanner

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.

QUINTA - PLAZO: 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.

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 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.

Powered by CamScanner

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 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.

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.

Powered by CamScanner

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.

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 artículo 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

Powered by CamScanner

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.

Powered by CamScanner

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-041-2026**)
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.

Powered by CamScanner

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** – Carrera 6 #15-73

Para constancia se firma en Bogotá D.C, a los tres (3) días del mes de septiembre de 2026.

ARRENDATARIO

SANDRA MILENA BURGOS BELTRAN
Secretaría General
FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A

ARRENDADOR

HECTOR ALFONSO SALAZAR GÓMEZ
C.C 19.338.992

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

Powered by CamScanner