## 1. ANÁLISIS DEL SECTOR:

**LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** realiza el **ANÁLISIS DEL SECTOR** requerido conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido.

### 1.1. ASPECTOS LEGALES Y ORGANIZACIONALES.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Es de vital importancia para el INFIDER contar con un espacio que le permita ofrecer y mostrar sus servicios de acuerdo al marco estratégico de la Entidad a fin de incorporar nuevos clientes y continuar contribuyendo con el desarrollo social y económico del departamento, surgiendo la necesidad de contar con un espacio físico ubicado en punto estratégico de la ciudad capital, de fácil acceso y con disponibilidad de transporte público.

A fin de satisfacer la necesidad que presenta la entidad y para cumplir cabalmente con el objeto del INFIDER se requiere disponer de oficinas para el normal funcionamiento de las dependencias, disponiendo de sitios de trabajo para los 16 funcionarios de planta, contratistas y así mismo contar con una sala de reuniones, en un único espacio físico.

En este contexto y teniendo en cuenta que disponer de un espacio físico de trabajo es absolutamente necesario e indispensable para que el personal de planta y demás actores que interactúan comercial o administrativamente con la entidad puedan efectuar sus labores, se encuentra necesaria, adecuada y justificada la contratación del servicio de arrendamiento de oficinas.

**EXPERIENCIA:**

Se requiere que el proponente, ya sea persona natural o jurídica, acredite una experiencia mínima de un (01) año en actividades relacionadas directamente con el objeto del contrato

### 1.2 Análisis de los aspectos legales, comerciales, financieros, organizacionales y de análisis del riesgo con relación a:

En la contratación, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del bien o servicio y las ventajas que representa para la Entidad Estatal contratar el bien o servicio, la forma como se acuerda la entrega de bienes o servicios, los plazos, cantidades contratadas, forma de pago y de entrega y en general demás condiciones previstas por las partes. El análisis del sector debe permitir a la Entidad sustentar su decisión de elección de una

modalidad de contratación específica, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

El estudio del sector es necesario en los contratos de prestación de servicios para puntualizar el objeto del proceso de contratación, así como particularmente las condiciones del servicio y las ventajas que representa para la entidad estatal, la sustentación de los valores o erogaciones que se requieran para satisfacer la adquisición programada y en general las demás condiciones previstas por las partes. El análisis del sector debe permitir a la entidad estatal sustentar su decisión de hacer una contratación, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

La entidad procedió a realizar un análisis económico y financiero de este proceso contractual, teniendo como soporte las siguientes variables obtenidas con base en el valor que la misma entidad ha cancelado en oportunidades anteriores, tras encontrar que su estimación es proporcional al servicio que se ha requerido desplegar, para la consecución de los fines que se busca con la contratación, con las cuales se realizó el precitado estudio de mercado, como sigue:

CONTRATOS SIMILARES SUSCRITOS POR EL INFIDER EN AÑOS ANTERIORES:

| FECHA | MODALIDAD | FORMA ADJUDICACIÓN | OBJETO | PLAZO | VALOR CONTRATO |
|---|---|---|---|---|---|
| 02-01-2020 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el Edificio Lotería de Risaralda, pisos 4 y 5 y oficina 601 y 802 | 11 Meses y 29 días | 96'445.968 |
| 04-01-2021 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el Infider en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6, a partir del 04 de enero al 31 de diciembre de 2021 | 11 Meses y 27 días | 97'726.530 |
| 03-01-2022 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6 | 11 Meses y 28 días | 105'544.652 |
| 10-01-2023 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6 | 11 Meses y 20 días | 118'210.010 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 12-01-2024 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6 | 5 Meses y 19 días | 66'117.462 |
| 01-07-2024 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6 | 6 Meses | 66'117.462 |
| 17-01-2025 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | DIRECTA | Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el edificio lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6 | 12 meses | $139.970.676 |

**1.3. TIPO DE REMUNERACIÓN**

El valor del presente contrato será cancelado por el INFIDER de manera mensual, de acuerdo al objeto contractual durante el término de ocupación del inmueble, Para proceder con el pago, el supervisor deberá emitir una certificación de cumplimiento que acredite que el inmueble se encuentra a disposición de la entidad y en condiciones de servir al objeto contratado.

## 2. ESTUDIO PREVIO

**LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** realiza el **ESTUDIO PREVIO** requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, y el artículo 2.2.1.1.2 .1.1 del Decreto 1082 de 2015.

**2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.**

**2.1.1.** Se determinará la necesidad que tiene el INFIDER.

Que según la Ordenanza N° 013 del nueve (09) de octubre del año dos mil dieciocho (2018) por medio de la cual se adoptan sus Estatutos, el INFIDER es un establecimiento público de carácter departamental de fomento y desarrollo regional, con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía presupuestal y administrativa, con domicilio en la ciudad de Pereira.

Que el artículo 3° de la Ley 80 de 1993 establece que, con la contratación, las entidades estatales buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Que a través de la Ley 1150 del 16 de julio 2007, se introdujeron modificaciones a la Ley 80 de 1993 y se dictaron otras disposiciones generales aplicables a la contratación con recursos públicos.

Que a través del Decreto 1082 de 2015, se reglamenta parcialmente la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 sobre modalidades de selección, publicidad y selección objetiva y se dictan otras disposiciones.

Que el mencionado Decreto en el Capítulo 2 Subsección 4, **Artículo 2.2.1.2.1.4.1.,** consagró la necesidad de proferir acto administrativo motivado justificando la contratación directa que contendrá: "***1.*** *La causal que invoca para contratar directamente.,* ***2.*** *El objeto del contrato.,* ***3.*** *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.,* ***4.*** *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*"

Que el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda **(INFIDER)** es un establecimiento público de carácter Departamental, de fomento y desarrollo regional. Con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa. Fue creado con el fin de contribuir al progreso económico, social, cultural, urbanístico, rural, deportivo, financiero, turístico y físico-ambiental, mediante el otorgamiento de crédito, y la prestación de asistencia técnica y eventualmente de otros servicios para el desarrollo municipal, regional y nacional y sus entes descentralizados con prioridad en el Departamento de Risaralda.
Que el INFIDER para cumplir cabalmente con el objeto misional, requiere disponer de oficinas para el normal funcionamiento de las dependencias del INFIDER. Se debe disponer de sitios de trabajo para los 16 funcionarios de planta, contratistas y así mismo contar con una sala de reuniones

Que, en este contexto y teniendo en cuenta que disponer de un espacio físico de trabajo es absolutamente necesario e indispensable para que el personal de planta y demás actores que interactúan comercial o administrativamente con la entidad puedan efectuar sus labores, se encuentra necesaria, adecuada y justificada la contratación del servicio de arrendamiento de oficinas.

Se deja constancia que el contrato que se pretende celebrar se encuentra en el Plan de Compras de la entidad, estimado para la presente vigencia.

Se deja constancia que el contrato que se pretende celebrar se encuentra en concordancia con el Plan de Acción del INFIDER para la presente vigencia.

**2.2. OBJETO A CONTRATAR**: "ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS QUE OCUPA EL INFIDER EN EL EDIFICIO LOTERÍA DE RISARALDA, PISOS 4,5 Y 6".

**2.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR** Los Códigos de clasificación de los bienes/productos que se pretenden adquirir con la contratación son:

| Código - Segmento | Código - Familia | Código - Clase | Código - Producto | Nombre - Producto |
|---|---|---|---|---|
| 80000000 | 80130000 | 80131500 | 80131502 | Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales |

**2.4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**
El Arrendador se obliga a:

- Entregar a la Entidad Estatal 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.
- 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 de la Entidad Estatal.
- Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.

### 2.4.1. OBLIGACIONES DEL INFIDER

- Supervisar la ejecución técnica, administrativa y financiera del contrato, para lo cual delegará un supervisor.
- Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.
- Realizar el pago del canon mensual que se estipule en el contrato, según la forma establecida en el mismo.
- Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
- Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR.
- Realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios durante el periodo que dure el arrendamiento del inmueble.
- Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
- Previa comunicación con el Supervisor, permitir que el ARRENDADOR realice revisiones periódicas del inmueble y del estado y trato que se le da a los muebles y equipos, dejando un acta de constancia de dicha visita.
- Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

**2.4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y TIPO DE CONTRATO:** Conforme a la naturaleza y cuantía del contrato, el proceso de selección será bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**.

**2.5. FUNDAMENTO JURÍDICO:** El presente proceso se adelanta de acuerdo con la ley 80 de 1993, el Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015

**2.5.1. ORDENANZA DE FACULTADES**. 013 DE OCTUBRE 9 DE 2018

**2.6. JUSTIFICACIÓN DE VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.**

2.6.1. **Variables o forma en que se calculó el valor del contrato.**
El valor del presente contrato se estableció de acuerdo a los valores de contratos cuyos objetos y actividades tiene igual identidad por sus asuntos a resolver, plazo de ejecución, experiencia e

idoneidad que se requiere para cubrir la necesidad contractual, en el caso específico de la presente contratación, se consideran las condiciones especiales del contrato a celebrar, como son el objeto a desarrollar y las obligaciones contractuales entre las partes. De forma que se calculó pues el valor ajustando los montos pagados anteriormente, la evaluación de suficiencia de dicha contratación para satisfacer la necesidad específica de la entidad, el valor y la duración del contrato de Arrendamiento sobre el cual recaerá, arrojando pues un valor de: OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE ($88'181.527) M/CTE INCLUÍDO IVA, valor que el INFIDER pagará a título de canon de arrendamiento mediante siete (07) actas al Arrendador en un plazo contado a partir de la firma del acta de inicio, sin superar el 31 de diciembre de 2026.

2.6.2. **Aspectos tributarios y financieros del contrato.**

El valor del canon de arrendamiento pactado constituye la remuneración total y única a favor del contratista. Dicho valor comprende la totalidad de los costos, gastos, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otra erogación, directa o indirecta, necesaria para garantizar el uso y goce del inmueble, de conformidad con lo establecido en el presente estudio previo.

Como guía para el contratista se relacionan los impuestos, retenciones y estampillas para este tipo de contratos:

| TASA O ESTAMPILLA | BASE GRAVABLE | APLICA SI/NO | FORMA DE PAGO |
|---|---|---|---|
| Estampilla pro cultura. (Cuando el valor del contrato de prestación de servicios supere los 60 SMLMV. | 1.5% | | Su pago total deberá estar garantizado antes de los dos (2) últimos meses de ejecución. |
| Estampilla pro desarrollo | 2.0% | | Su pago será en forma proporcional en cada pago y la suma restante en los dos (2) últimos meses de ejecución. |
| Estampilla Universidad Tecnológica de Pereira hacia el III Milenio | 1.0% | | Su pago será en forma proporcional en cada pago. |
| Estampilla bienestar del adulto mayor | 3% | | Pagaderos en el primer pago. |
| Tasa por deporte y recreación – PARA CONTRATOS CON PERSONA JURÍDICA | 2.5% | | Pagaderos en el primer pago |
| Estampilla pro hospitales universitarios – (cuando estén presentes recursos de salud). | 2% | | Su pago será en forma proporcional en cada pago y la suma restante en los dos (2) últimos meses de ejecución. |

**OTRO**

| | |
|---|---|
| **Retención en la fuente** | Sobre el valor de cada pago se retendrá el valor establecido en el estatuto tributario. |
| **Retención en la fuente** | En aquellos casos que determine la ley, sobre el valor de cada pago se retendrá el valor establecido en la tabla prevista. |

| | |
|---|---|
| **Retención de Industria y Comercio** | Se realizará sobre cada pago en aquellos casos que determine la ley |
| **Retención en la fuente seguridad social** | Se realizará sobre cada pago de acuerdo a los plazos y criterios establecidos en el Decreto 1273 de 23 de Julio de 2018 y demás normas que la modifiquen o sustituyan |

### *2.6.3. Disponibilidad Presupuestal.*

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: Para darle cumplimiento a las obligaciones que se deriven del contrato, se cuenta con los recursos en el Presupuesto de Gastos de la presente vigencia, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

| *CERT. DISPON. PRESUPUESTAL* | *RUBRO PRESUPUESTAL* | *VALOR* |
|---|---|---|
| *11*<br>*Enero 7 de 2026* | *212020200701*<br>*Arrendamiento* | *$88'181.527* |

**2.7. VALOR DEL CONTRATO:** El valor estimado del presente contrato se pacta en la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS ($88'181.527) MONEDA NACIONAL CTE INCLUIDO IVA.

2.8. **FORMA DE PAGO:** El pago del presente contrato se hará a título de canon de arrendamiento mediante siete (07) actas anticipadas, contra la presentación de la factura por cada servicio, por valor de DOCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (**12,597,361) M/CTE INCLUIDO IVA**, cada una.

**2.9. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del presente contrato será de siete (07) meses, en todo caso, el término del contrato no podrá exceder la vigencia al 31 de diciembre de 2026.

**2.10. LUGAR DE EJECUCIÓN:** el contrato a suscribir tendrá como lugar de ejecución las oficinas del INFIDER en la ciudad de Pereira.

**2.11. RIESGOS:** Riesgos imputables exclusivamente al contratista o al INFIDER y que, por lo tanto, no darán lugar al reconocimiento económico de mayores costos:

| TIPIFICACIÓN | | ESTIMACIÓN | | ASIGNACIÓN | | CONTROL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | PROBABILIDAD | IMPACTO | ENTIDAD | CONTRATISTA | |
| Riesgos económicos | Incumplimiento en el pago del valor del contrato por parte del INFIDER | Raro | BAJO | X | | El INFIDER garantizará mediante CDP y CRP el pago de la obligación que se contraída |

| TIPIFICACIÓN | | ESTIMACIÓN | | ASIGNACIÓN | | CONTROL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | PROBABILIDAD | IMPACTO | ENTIDAD | CONTRATISTA | |
| | Incremento en los precios del servicio | Raro | BAJO | | X | El precio queda acordado en el contrato |
| Riesgos administrativos | Incumplimiento en el plazo asignado para el desarrollo del servicio | Raro | BAJO | | X | El INFIDER asignará a un funcionario para que realice la supervisión del contrato |
| Riesgo regulatorio | Modificación en tasas cambiarias e intereses, así como la imposición de nuevos impuestos locales o nacionales | Raro | BAJO | | X | Las condiciones de precios son fijadas en el momento de suscribir el contrato |

**3. GARANTIAS.**

CLASIFICACIÓN: BAJA.

En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015; el cual estipula que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, según lo determine el estudio previo correspondiente atendiendo la naturaleza y cuantía del contrato respectivo" teniendo en cuenta el tipo de contrato se puede señalar que el mismo, no ofrece mayores riesgos al INFIDER, en la medida que el personal de apoyo desarrolla actividades de carácter administrativo por lo que no se requiere constituir a favor de la entidad las garantías pertinentes, así mismo tales pólizas, en este caso preciso, no cubrirían a cabalidad los riesgos, toda vez que por el valor del contrato, contra los deducibles que las aseguradoras realizan en estos casos, las pólizas se vuelven inoperantes; por tanto se asegura la prestación del servicio mediante cláusulas contractuales adecuadas que aseguran el cabal cumplimiento del objeto del contrato, con la posibilidad de imposición de multas y pago de cláusulas penales en caso de incumplimiento, así mismo solo se realizarán los pagos previo cumplimiento de las actividades estipuladas en el alcance del objeto autorizadas debidamente por supervisor del contrato.

Se firma a los siete (07) días del mes de enero del año 2026

**FABIAN NOREÑA ARBOLEDA**
Dirección Administrativa y Financiera

Proyectó: GERMAN AUGUSTO JIMÉNEZ RESTREPO
Abogado Contratista