RESOLUCIÓN N.º 153
Veintiocho (28) agosto de dos mil veintiséis (2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DEL INSTITUTO DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO DE RISARALDA – INFIDER

La gerente del Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda, INFIDER, en uso de las atribuciones legales conferidas por la Ordenanza 023 del 7 de mayo de 2002, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Ordenanza N.º 013 del 9 de octubre de 2018, por medio de la cual se adoptan los Estatutos del Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER, este es un establecimiento público de carácter departamental de fomento y desarrollo regional, dotado de personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa y presupuestal, con domicilio en el municipio de Pereira.

Que el objeto del INFIDER se encuentra orientado a promover el progreso económico, social, cultural, urbanístico, rural, deportivo, financiero, turístico y físico-ambiental, mediante el otorgamiento de crédito, la captación de recursos, la prestación de asistencia técnica y demás servicios relacionados con el desarrollo municipal, regional y nacional, con prioridad en el departamento de Risaralda.

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, principios que deben orientar la actuación contractual de las entidades estatales.

Que el edificio de la lotería de Risaralda, ubicado en la Calle 19 No. 7-53, es el inmueble en el cual funcionan ordinariamente las dependencias del Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda (INFIDER), y que como consecuencia del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 sufrió afectaciones estructurales que comprometen su estabilidad.

Que la inhabitabilidad del edificio de la lotería de Risaralda es un hecho notorio, comoquiera que los daños que el sismo causó en la edificación y en su perímetro resultan ostensibles y perceptibles a simple vista, condición que impide de manera absoluta la ocupación del inmueble y obliga a su evacuación, y que la aseguradora del Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda (INFIDER) tiene conocimiento de dicha afectación en el marco de la póliza que ampara la entidad contra el riesgo de terremoto.

Que, además de la inhabitabilidad de la edificación, el perímetro del edificio presenta situaciones de colapso parcial y de inminencia de desprendimiento de elementos no estructurales que configuran un riesgo cierto para la vida y la integridad de cualquier persona que pretenda aproximarse o acceder a la edificación, con independencia del tiempo de permanencia y del propósito del ingreso.

Que esa circunstancia descarta cualquier alternativa de ocupación parcial, escalonada o por franjas horarias del inmueble, pues cuando el riesgo se localiza en el área de aproximación y no únicamente en el interior de la edificación no existe forma de habilitar un uso restringido que resulte seguro, e impide incluso el ingreso ocasional del personal para recuperar archivos, expedientes, equipos y mobiliario, el cual solo podrá realizarse previa estabilización del perímetro, con acompañamiento técnico y bajo protocolo de seguridad.

Que, la entidad no cuenta con edificaciones propias disponibles que reúnan las condiciones de área, distribución, accesibilidad, dotación de servicios públicos y seguridad requeridas para ubicar a sus funcionarios de manera inmediata, y que la interrupción de su funcionamiento comprometería la ejecución de sus funciones, la atención al ciudadano y el cumplimiento de los términos legales de sus actuaciones administrativas y desarrollo del objeto social de la entidad.

Que, mediante la Resolución No. 143 de 2026, expedida el diez (10) de agosto de 2026, el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda – INFIDER adoptó medidas de carácter preventivo con ocasión del evento sísmico ocurrido en esa misma fecha y de la situación de calamidad pública declarada en el Departamento de Risaralda, suspendiendo temporalmente la prestación presencial del servicio y la atención al público, así como los términos de determinadas actuaciones administrativas y contractuales, mientras se verificaban las condiciones físicas, estructurales, locativas, funcionales y de seguridad de las instalaciones. En dicho acto se dejó expresamente previsto que, de resultar necesario para garantizar la continuidad institucional y sin exponer la integridad de servidores, contratistas y usuarios, la Gerencia podría adoptar, entre otras medidas, la utilización de sedes temporales y la reorganización de las actividades institucionales.

Que, posteriormente, mediante la Resolución No. 144 de 2026, de fecha catorce (14) de agosto de 2026, el INFIDER adoptó, con carácter temporal y excepcional, las modalidades de trabajo en casa y trabajo remoto para los servidores públicos cuyas funciones fueran susceptibles de ejecutarse a distancia, como medida encaminada a garantizar la continuidad de los servicios institucionales durante la vigencia de la situación de calamidad pública, manteniendo la protección de la vida y seguridad de los servidores públicos. No obstante, la naturaleza de determinadas actividades y la necesidad de asegurar la continuidad integral de la gestión institucional, la atención de los asuntos que requieran presencia física y el adecuado funcionamiento administrativo hacen necesario contar con una sede física temporal que reúna condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y disponibilidad adecuadas para el desarrollo de las actividades del Instituto.

Que el Código Civil Colombiano, en su artículo 1973, define el contrato de arrendamiento como el vínculo en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de contratación directa el arrendamiento o adquisición de inmuebles. En consecuencia, la modalidad de selección aplicable al presente negocio jurídico es la contratación directa, sin perjuicio del cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal, de la elaboración de los estudios y documentos previos y de la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, conforme a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que requieren el inmueble y, una vez verificadas, analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de proferir un acto administrativo de justificación de la contratación directa, en el cual se señalen la causal que se invoca, el objeto del contrato, el presupuesto para la contratación, las condiciones que se exigirán al contratista y el lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Que se precisa que la causal invocada es la del arrendamiento de inmuebles y no la de urgencia manifiesta del artículo 42 de la Ley 80 de 1993, comoquiera que la entidad cuenta con el tiempo necesario para surtir el trámite ordinario de la contratación directa, de modo que las circunstancias de hecho antes descritas no fundan la causal sino que explican la necesidad, delimitan el objeto y justifican el plazo.

Que el Decreto 1072 de 2015 impone al empleador, incluidas las entidades públicas respecto de sus servidores, la obligación de identificar los peligros, evaluar y valorar los riesgos y establecer los respectivos controles, y que conforme a la jerarquía de controles aplicable, tratándose de un riesgo estructural de colapso, el único control eficaz es la desocupación del inmueble y el traslado de la actividad a una sede segura.

Que el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda (INFIDER), en calidad de ARRENDATARIO, pretende celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con Ana María Vélez Zuluaga identificada con c cédula de ciudadanía N.º 42.113.643, persona natural, domiciliada en Pereira, respecto de las OFICINAS 505 Y 507 UBICADAS EN EL CENTRO DE NEGOCIOS CERRITOS (CNC) CRA. 15 No. 138-25, PEREIRA, RISARALDA, INCLUIDO EL MOBILIARIO, de esta ciudad, identificada con matrícula inmobiliaria número 290-224464 de la Oficina 505 con área construida de 29.98 m² y matrícula inmobiliaria número 290-224466 de la Oficina 507 con área construida de 61.71 m² , de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, Área conjunta de oficinas: 91,69 m². El arrendamiento incluye adicionalmente dos (2) parqueaderos de 12,95 m² cada uno y un (1) parqueadero con depósito de 17,45 m², para un total adicional de 43,35 m². Asimismo, comprende diez (10) horas mensuales de uso de una sala de juntas con capacidad para veinte (20) personas y el derecho al uso de las áreas comunes de la propiedad horizontal.

Los certificados de tradición y libertad aportados identifican las matrículas inmobiliarias 290-224464 para la oficina 505 y 290-224466 para la oficina 507 las cuales reúnen las condiciones de distribución, ubicación, accesibilidad y disponibilidad requeridas para el funcionamiento transitorio de la entidad.

Que el deber de selección objetiva se encuentra igualmente presente en la contratación directa y, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y planeación, la Dirección Administrativa y Financiera elaboró el correspondiente estudio de mercado, verificando las condiciones del mercado inmobiliario y analizando las características, ubicación,

áreas, condiciones físicas, funcionalidad y canon de arrendamiento del inmueble objeto de contratación, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Para la valoración de las condiciones económicas se utilizó, como referente técnico-metodológico, el método de comparación o de mercado previsto en la Resolución 941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el Instituto de Fomento para el Desarrollo de Risaralda (INFIDER), en calidad de tomador, asegurado y beneficiario, suscribió con ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA, NIT 860.524.654-6, la Póliza de Seguro Estatal No. 580-63-994000000021, con vigencia desde las 23:59 horas del 7 de julio de 2026 hasta las 23:59 horas del 7 de julio de 2027.

Que, de acuerdo con el análisis realizado y los estudios y documentos previos que soportan la contratación, se determinó la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento, el cual estará amparado dentro de las pólizas de asegurabilidad del INFIDER, las cuales serán afectadas con ocasión del sismo registrado el 10 de agosto de 2026 y cuyo objeto será:

"ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 505 Y 507, INCLUIDO EL MOBILIARIO, CON DERECHO AL USO DE SUS DEPENDENCIAS COMPLEMENTARIAS Y ÁREAS COMUNES, UBICADAS EN EL CENTRO DE NEGOCIOS CERRITOS (CNC), CARRERA 15 No. 138-25 DE LA CIUDAD DE PEREIRA, RISARALDA.".

Que las OFICINAS 505 Y 507 UBICADAS EN EL CENTRO DE NEGOCIOS CERRITOS (CNC) CRA. 15 No. 138-25, PEREIRA, RISARALDA, INCLUIDO EL MOBILIARIO identificada con matrícula inmobiliaria número 290-224464 de la Oficina 505 y matrícula inmobiliaria número 290-224466 de la Oficina 507. El arrendamiento incluye adicionalmente dos (2) parqueaderos y un depósito o cuarto útil. Asimismo, comprende uso de una sala de juntas con capacidad para veinte (20) personas, auditorio con capacidad para cincuenta personas (50) personas y derecho al uso de las áreas comunes de la propiedad horizontal, donde encontramos como baños para hombre, mujeres y persona con movilidad reducida, cocinetas, cuarto de aseo, salas de espera, coworking, ascensores y parqueaderos comunes para empleados y visitantes. Las condiciones de distribución, ubicación, accesibilidad y disponibilidad son acordes para el funcionamiento transitorio de la entidad.

Que la selección del inmueble obedece a las condiciones particulares del mismo, su ubicación, distribución, áreas disponibles, características físicas y funcionalidad para el desarrollo de las actividades institucionales del INFIDER, así como a la necesidad de garantizar la continuidad de la operación de la entidad ante las circunstancias derivadas del evento sísmico.

Que el valor del contrato fue determinado teniendo en cuenta las características y condiciones del inmueble, su ubicación, las áreas objeto de arrendamiento, los elementos accesorios incluidos, el plazo de ejecución y los valores de referencia correspondientes al canon de arrendamiento, procurando que el valor pactado resulte acorde con las condiciones del bien y con la necesidad que se pretende satisfacer.

Que el canon de arrendamiento mensual será de Doce millones seiscientos treinta y seis mil doscientos cincuenta pesos M/CTE ($12.636.250), y que el valor total del contrato, por el término de cuatro (4) meses, será de **CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($50.545.000)**

M/CTE (moneda corriente), IVA INCLUIDO, monto que será asumido por la ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA, como reconocimiento al plan de seguros suscrito con la Entidad.

Como mecanismo de respaldo y garantía de la obligación de pago a cargo de INFIDER frente al ARRENDADOR, la entidad cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Disponibilidad Presupuestal N 259 del 31 de agosto de 2026 –anexo, expedido por el área administrativa y financiera, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS ($60.000.000) M/CTE** (moneda corriente), IVA INCLUIDO, con cargo al cual se encuentra respaldada la obligación contractual. En consecuencia, sin perjuicio de que el pago del canon se efectúe directamente por ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA con cargo a la indemnización correspondiente, en el evento en que por cualquier circunstancia atribuible a la gestión, trámite o desembolso de la indemnización se presente un retraso, imposibilidad o falta de pago por parte de la aseguradora, INFIDER dispondrá del respaldo presupuestal correspondiente para atender las obligaciones económicas derivadas del contrato, de conformidad con la disponibilidad presupuestal, las condiciones contractuales y las disposiciones legales aplicables.

Que el plazo de ejecución del contrato será de cuatro (4) meses contados desde la firma del acta de inicio de acuerdo con la necesidad institucional y las condiciones establecidas en los estudios y documentos previos.

Que, en consecuencia, se encuentran acreditados los presupuestos jurídicos, técnicos y administrativos requeridos para adelantar la contratación directa del contrato de arrendamiento, y que la fuente de pago correspondiente al canon de arrendamiento se encuentra respaldada por la cobertura derivada de la **afectación del amparo de renta** amparado por la Póliza de Seguro de Estatal No. **580-63-994000000021**, bajo la modalidad de reparación directa al proveedor, reconocido en el marco de la póliza de seguro contratada por el INFIDER, conforme a los documentos que hacen parte del expediente.

Por lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar justificada la contratación directa que se celebra a través de contrato de arrendamiento con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, con ANA MARÍA VÉLEZ ZULUAGA identificada con cédula de ciudadanía N.º 42.113.643, persona natural, domiciliada en Pereira, respecto de las OFICINAS 505 Y 507 UBICADAS EN EL CENTRO DE NEGOCIOS CERRITOS (CNC) CRA. 15 No. 138-25, PEREIRA, RISARALDA, INCLUIDO EL MOBILIARIO identificada con matrícula inmobiliaria número 290-224464 de la Oficina 505 y matrícula inmobiliaria número 290-224466 de la Oficina 507. El arrendamiento incluye adicionalmente dos (2) parqueaderos y un depósito o cuarto útil. Asimismo, comprende uso de una sala de juntas con capacidad para veinte (20) personas, auditorio con capacidad para cincuenta persona (50) personas y derecho al uso de las áreas comunes de la propiedad horizontal, donde encontramos como baños para hombre, mujeres y persona con movilidad reducida, cocinetas, cuarto de aseo, salas de espera, coworking, ascensores y parqueaderos comunes para empleados y visitantes. Las condiciones de distribución, ubicación, accesibilidad y disponibilidad son acordes para el funcionamiento transitorio de la entidad.

ARTÍCULO SEGUNDO: El objeto del contrato será: ''ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 505 Y 507, INCLUIDO EL MOBILIARIO, CON DERECHO AL USO DE SUS DEPENDENCIAS COMPLEMENTARIAS Y ÁREAS COMUNES, UBICADAS EN EL CENTRO DE NEGOCIOS CERRITOS (CNC), CARRERA 15 No. 138-25 DE LA CIUDAD DE PEREIRA, RISARALDA.''

ARTÍCULO TERCERO: El plazo de ejecución del presente contrato será de CUATRO (4) MESES, contados desde de la suscripción del acta de inicio suscrita por las partes.

ARTICULO CUARTO: El canon será pagado directamente al ARRENDADOR por ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA, NIT 860.524.654-6, con cargo a la indemnización derivada de la afectación del amparo de renta amparado por la Póliza de Seguro de Estatal No. **580-63-994000000021**, bajo la modalidad de reparación directa al proveedor prevista en el Decreto No. 113 del 14 de febrero de 2019, sin que la entidad efectúe desembolso alguno con cargo a su presupuesto. El artículo 1110 del Código de Comercio habilita esta forma de pago al disponer que la indemnización es pagadera en dinero o mediante la reposición, reparación o reconstrucción de la cosa asegurada.

Como mecanismo de respaldo y garantía de la obligación de pago a cargo de INFIDER frente al ARRENDADOR, la entidad cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N 259 del 31 de agosto de 2026 –anexo, expedido por el área administrativa y financiera, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS ($60.000.000) M/CTE** (moneda corriente)), IVA INCLUIDO, con cargo al cual se encuentra respaldada la obligación contractual. En consecuencia, sin perjuicio de que el pago del canon se efectúe directamente por ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA con cargo a la indemnización correspondiente, en el evento en que por cualquier circunstancia atribuible a la gestión, trámite o desembolso de la indemnización se presente un retraso, imposibilidad o falta de pago por parte de la aseguradora, INFIDER dispondrá del respaldo presupuestal correspondiente para atender las obligaciones económicas derivadas del contrato, de conformidad con la disponibilidad presupuestal, las condiciones contractuales y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO QUINTO: Ordenar la publicación del presente acto administrativo y de los demás documentos del proceso de contratación en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los estudios y documentos previos estarán a disposición de los interesados a través de dicho sistema.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y, por su naturaleza de acto administrativo de justificación de la contratación directa, de carácter preparatorio dentro del procedimiento contractual, no es susceptible de recursos en los términos del artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

Dada en Pereira, a los Veintiocho (28) del mes de agosto de dos mil veintiséis (2026)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Yuly A. Galvis G

JULY ANDREA GALVIS GIRALDO

Gerente

FABIÁN NOREÑA ARBOLEDA
Director Administrativo y Financiero

Revisó: LINA JOHANNA CASTAÑEDA GIRALDO
Directora Jurídica

Proyecto: **LADY OSORIO ORREGO**
Abogada externa