



ESTUDIOS PREVIOS

LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y LA DIRECCIÓN JURÍDICA realizan 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. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

2.1 Necesidad del 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 edificio de la lotería de Risaralda, ubicado en la Calle 19 # 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.

A fin de satisfacer la necesidad que presenta la entidad y para cumplir cabalmente con el objeto del INFIDER se requiere disponer de la ubicación de un inmueble que facilite el normal funcionamiento de las dependencias, disponiendo de un espacio físico de trabajo para los funcionarios de planta y contratistas y así mismo 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 de fácil acceso para el personal de planta y demás actores que interactúan comercial o administrativamente con la entidad y con disponibilidad de transporte público, en un único espacio físico, preferiblemente en un punto estratégico de la ciudad de Pereira de manera que se facilite la continuidad de la atención y de las actividades propias del INFIDER.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta la situación extraordinaria derivada del evento sísmico, necesidad de garantizar la continuidad de la prestación de los servicios y del funcionamiento





administrativo del Instituto, se encuentra necesaria, conveniente y debidamente justificada la contratación del arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento temporal de las oficinas del INFIDER, como medida orientada a atender la situación presentada y asegurar la continuidad de las actividades institucionales mientras se define y normaliza la situación de la sede habitual.

La contratación deberá adelantarse de conformidad con el marco normativo aplicable, el acto administrativo motivado y los estudios, documentos y demás soportes que acrediten la necesidad, idoneidad y condiciones del inmueble requerido

La planeación, entendida como la organización lógica y coherente de las metas y los recursos para desarrollar un proyecto, es pilar de la contratación estatal. El Estado, al contratar bienes y servicios para garantizar el cumplimiento de los fines constitucionales, legales e institucionales, no solamente invierte los recursos públicos, sino que genera empleo y desarrollo en todos los niveles y sectores de la economía. De allí la importancia de que esta actividad contractual sea el fruto de la planeación, el control y el seguimiento por parte de los servidores públicos

2.2 Verificación de inexistencia.

La presente verificación constituye el soporte de la dependencia requirente respecto de la necesidad de contar con un espacio físico alternativo, toda vez que las instalaciones habituales del INFIDER no se encuentran disponibles en condiciones que permitan garantizar el normal desarrollo de las actividades institucionales, como consecuencia de las afectaciones derivadas del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que la Entidad no dispone actualmente de un espacio físico propio o disponible con las condiciones y capacidad requeridas para el funcionamiento presencial de las dependencias que así lo requieren, resulta necesario contratar el arrendamiento de un inmueble o espacio físico adecuado, que permita garantizar condiciones seguras para el desarrollo de las actividades administrativas, financieras, jurídicas, comerciales y misionales del INFIDER, así como la continuidad de la gestión institucional, mientras se adelantan las actuaciones necesarias para la recuperación, adecuación o disposición de las instalaciones definitivas.

En razón a la necesidad justificada la contratación directa que se celebra a través de contrato de arrendamiento 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 (50) personas y derecho al uso de las áreas comunes de la propiedad horizontal, donde encontramos baños para hombres, 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.

2.3 OBJETO A CONTRATAR:

“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.

2.4. 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

2.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.5.1 DEL INFIDER:

se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Adelantar ante la aseguradora, los trámites necesarios para que el pago del canon se surta bajo la modalidad de reparación directa al proveedor.
3. Efectuar las reparaciones locativas, si no son de su normal uso.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.





7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. 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

2.6 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**.

2.7 FUNDAMENTO JURÍDICO:

El presente proceso se adelanta de acuerdo con las siguientes disposiciones:

La procedencia de la contratación directa se sustenta en tres órdenes normativos que operan de manera concurrente y no alternativa. El primero es el marco constitucional de los fines del Estado y de la función administrativa. El segundo es la causal legal expresa de contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, El tercero es el deber de protección de la vida y la integridad de servidores públicos y ciudadanos. Se expone cada uno y, al final, se explica por qué ninguna otra modalidad resulta viable.

Marco constitucional

El artículo 2 de la Constitución Política señala como fines esenciales del Estado servir a la comunidad y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en ella, y dispone que las autoridades están instituidas para proteger a todas las personas en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades.

El artículo 209 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. El artículo 365 prescribe que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de este asegurar su prestación eficiente, de donde se deriva el principio de continuidad del servicio público. El artículo 25 reconoce el derecho al trabajo en condiciones dignas y justas, garantía que resultaría vulnerada si la entidad exigiera a sus servidores prestar sus funciones en una edificación declarada inhabitable o cuyo perímetro presenta riesgo de colapso.

Causal legal de contratación directa: arrendamiento de inmuebles

El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 consagra, como causal expresa de contratación directa, el arrendamiento o adquisición de inmuebles. Se trata de una causal





objetiva: verificada la naturaleza del contrato, la modalidad procede sin que la entidad deba acreditar urgencia, cuantía ni condición adicional alguna.

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, análisis que debe tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. No se requiere obtener previamente varias ofertas.

El artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mismo Decreto impone proferir un acto administrativo de justificación que contenga la causal invocada, el objeto del contrato, el presupuesto y las condiciones que se exigirán al contratista, y el lugar de consulta de los estudios previos. Ese acto se profiere de manera simultánea con el presente estudio.

Marco técnico de construcción sismo resistente

La Ley 400 de 1997 y el Reglamento NSR-10, adoptado por el Decreto 926 de 2010, contienen en su Título A.10 las reglas para la evaluación e intervención de edificaciones construidas antes de su vigencia, marco técnico que explica la inhabitabilidad del edificio que motiva este trámite.

Deber de protección de la vida, la integridad y la seguridad en el trabajo

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. La Resolución 0312 de 2019 de Ministerio del Trabajo fija los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.

La jerarquía de controles que rige la materia impone, en primer lugar, la eliminación del peligro y, cuando ello no es posible, su sustitución. 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: no existen medidas administrativas ni elementos de protección personal que permitan controlar razonablemente un peligro de esta naturaleza.

Adicionalmente, exponer a los ciudadanos que acuden a la entidad a un riesgo conocido y evaluado comprometería la responsabilidad patrimonial del Estado en los términos del artículo 90 de la Constitución Política, por daño antijurídico imputable a la administración. La contratación constituye, por tanto, una medida de prevención del daño antijurídico en el sentido del artículo 2.2.4.3.1.2.5 del Decreto 1069 de 2015.

Naturaleza reglada de la contratación directa y vigencia del deber de





selección objetiva

La contratación directa es una modalidad excepcional y reglada. Su procedencia depende de la existencia objetiva de la causal invocada y de su motivación suficiente en el acto administrativo de justificación, y no releva a la entidad del deber de selección objetiva del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, conforme al cual la escogencia debe recaer en el ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin consideración a factores de afecto o de interés.

En cumplimiento de ese deber, la Dirección Administrativa y Financiera elaboró el estudio de mercado del inmueble mediante el método de comparación previsto en el numeral 1 del artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en concordancia con el Decreto 1420 de 1998.

Improcedencia de las demás modalidades de selección

Modalidad	Razón de improcedencia
Licitación pública	El artículo 2 numeral 1 de la Ley 1150 de 2007 la establece como regla general, salvo que la ley disponga otra cosa. El arrendamiento de inmuebles está expresamente exceptuado por el literal i) del numeral 4 del mismo artículo
Selección abreviada	Ninguna de las causales del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 comprende
	el arrendamiento de inmuebles. Los bienes inmuebles no son de características técnicas uniformes y de común utilización, dado que su valor depende de atributos irrepetibles de localización
Concurso de méritos	Reservado por el numeral 3 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 a los servicios de consultoría y a los proyectos de arquitectura
Mínima cuantía	El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 la limita a contrataciones cuyo valor no exceda el diez por ciento de la menor cuantía, y la causal de arrendamiento de inmuebles es de aplicación preferente
Urgencia manifiesta	Improcedente por innecesaria, conforme a la precisión del numeral 6.2

Antecedentes Normativos





Norma	Contenido aplicado
Constitución Política, artículos 2, 25, 90, 209 y 365	Fines del Estado, deber de protección, trabajo en condiciones dignas, responsabilidad patrimonial, principios de la función administrativa y continuidad del servicio público
Ley 80 de 1993, artículos 3, 23, 24, 25 y 26	Fines de la contratación estatal, principios de transparencia, economía y responsabilidad, y prohibición de fraccionamiento
Ley 1150 de 2007, artículo 2 numeral 4 literal i)	Causal de contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles
Ley 1150 de 2007, artículo 5	Deber de selección objetiva, aplicable también en la contratación directa
Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11	Acto administrativo de justificación y procedimiento para el arrendamiento de inmuebles
Código Civil, artículos 1973, 1982, 1985, 1986 y 1988	Naturaleza del contrato de arrendamiento y obligaciones del arrendador
Constitución Política, artículo 311	Función del municipio de construir las obras que demande el progreso local
Ley 136 de 1994, artículo 6, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012	Funciones del municipio: administrar los asuntos municipales, promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal
Ley 594 de 2000	Ley general de archivos. Deber de conservación y custodia del archivo técnico y contractual de la dependencia
Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010, NSR-10 Título A.10	Evaluación e intervención de edificaciones construidas antes de la vigencia del Reglamento
Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019	Seguridad y salud en el trabajo y jerarquía de controles del riesgo
Decreto 1069 de 2015, artículo 2.2.4.3.1.2.5	Política de prevención del daño antijurídico
Código de Comercio, artículos 1077, 1080, 1088 y 1110	Prueba del siniestro, término de pago, carácter indemnizatorio y pago mediante reposición o reparación
Decreto Municipal No. 113 del 14 de febrero de 2019	Delegación de la facultad de aceptar liquidaciones bajo la modalidad de reparación directa al proveedor

2.8. Variables o forma en que se calculó el valor del contrato.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Administrativa y Financiera realizó el estudio de mercado del inmueble mediante el método de comparación o de mercado, definido en el numeral 1 del artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en concordancia con el Decreto 1420 de 1998, como la técnica valuatoria que busca establecer el valor de la renta del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo.





2.9. VALOR DEL CONTRATO: 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 seis (6) 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.

2.10. FORMA DE PAGO: 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), 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.

2.11. PLAZO DE EJECUCIÓN:

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.

3. GARANTÍAS.

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 en septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

FABIÁN NOREÑA ARBOLEDA

Director Administrativo y Financiero

Revisó: **LINA JOHANNA CASTAÑEDA GIRALDO**

Directora Jurídica

Proyecto: **LADY OSORIO ORREGO**
Abogada externa

