*Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012*



Unidad para las Víctimas

**Al contestar por favor cite estos datos:**
Radicado No.: **2026-1956706-1**
Fecha: 02/09/2026 08:15:54 AM

Bogotá D.C., 02 de Septiembre de 2026

Señor(a):
**MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS**
NO REGISTRA
Bogotá D.C.

**Asunto:** Propuesta de suspensión de mutuo acuerdo del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 – Inmueble Dirección Territorial Eje Cafetero – Sede Manizales

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de supervisor del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, en ejercicio de las funciones de vigilancia, control y seguimiento a la ejecución contractual consagradas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011 y el Manual de Contratación vigente de la Entidad, me permito dirigirme a ustedes con el propósito de poner en conocimiento las circunstancias sobrevinientes derivadas del sismo ocurrido en Colombia el 10 de agosto de 2026, así como la información disponible sobre la situación del inmueble objeto del contrato de la referencia, y de proponer, en los términos que se exponen a continuación, la concertación de una suspensión temporal de dicho contrato de mutuo acuerdo entre las partes.

**1. Antecedentes contractuales**

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas (UARIV) y MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDADES RAÍZ S.A.S., en representación del propietario del inmueble, suscribieron el Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, cuyo objeto es el arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Calle 51 No. 22 A-24, Local 04, y Calle 51 No. 22 A-22, Local 05, del Edificio Plaza 51, así como los parqueaderos No. 80 y 82, en la ciudad de Manizales, identificados con las matrículas inmobiliarias No. 100-118046, 100-118045, 100-118026 y 100-118028, destinados al funcionamiento de la Dirección Territorial Eje Cafetero Sede Manizales de la UARIV.

Mediante el Modificatorio No. 001, las partes prorrogaron el plazo de ejecución del contrato hasta el 30 de noviembre de 2026 y ajustaron el valor del canon de arrendamiento conforme al IPC certificado por el DANE para la vigencia 2026.

De conformidad con la Cláusula Tercera, numerales I.18 y II.9, del Contrato, EL ARRENDADOR se encuentra obligado a informar a la Entidad todo hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito que impida el cumplimiento del objeto contractual, así como a realizar y garantizar el mantenimiento estructural del inmueble y aquellas reparaciones que provengan de fuerza mayor o caso fortuito. A su turno, la Cláusula Cuarta, numeral 11, impone a LA ENTIDAD ARRENDATARIA el deber de comunicar oportunamente al Arrendador cualquier perturbación de hecho o de derecho que afecte el uso o goce del inmueble.

**2. Situación presentada con ocasión del sismo del 10 de agosto de 2026**

Con ocasión del sismo ocurrido en Colombia el 10 de agosto de 2026, y atendiendo la orden de evacuación del Edificio Plaza 51, inmueble donde funciona la sede de la Dirección Territorial Eje Cafetero Sede Manizales, mediante Acta de Evacuación derivada de la revisión efectuada por la Alcaldía de Manizales, documento que da cuenta de la activación de los protocolos de evacuación de la edificación con ocasión del evento sísmico.

De acuerdo con la información y los soportes actualmente disponibles para la UARIV, dicha acta constituye evidencia de que el edificio fue objeto de una evacuación preventiva derivada del sismo, sin que la Entidad cuente, a la fecha, con un concepto técnico, dictamen estructural o pronunciamiento oficial completo y definitivo, emitido por el Arrendador, la administración del edificio o la autoridad municipal competente, que permita determinar con precisión el alcance de los daños, el estado estructural del inmueble y las condiciones actuales para su normal utilización.

**3. Consideraciones frente a la situación actual del inmueble**

La ocurrencia del sismo y la activación del protocolo de evacuación del Edificio Plaza 51 configuran una circunstancia sobreviniente que genera incertidumbre razonable sobre las condiciones normales de utilización del inmueble arrendado, mientras se surten las verificaciones técnicas correspondientes.

La UARIV no cuenta, a la fecha, con un dictamen técnico-estructural definitivo y concluyente que permita calificar la naturaleza, gravedad o extensión real de eventuales daños, ni resulta jurídicamente procedente formular, a partir de la sola existencia del acta de evacuación, una conclusión sobre la habitabilidad, la seguridad estructural o un eventual riesgo de colapso del inmueble. No obstante, la activación de dicho protocolo constituye razón suficiente para que las partes adopten, de manera prudente y colaborativa, una medida transitoria que salvaguarde tanto la integridad de los servidores, contratistas y usuarios que concurren a la sede, como la adecuada ejecución del contrato, mientras se obtienen las verificaciones técnicas y/o administrativas pertinentes.

**4. Consideraciones jurídicas**

El artículo 64 del Código Civil colombiano define la fuerza mayor o caso fortuito como “el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”, citando expresamente el terremoto como ejemplo paradigmático de dicha figura.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, los contratos estatales se rigen, en las materias no reguladas de manera particular por dicho estatuto, por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, entre ellas el régimen general del contrato de arrendamiento y de la fuerza mayor previstos en el Código Civil.

El Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, en Concepto 2278[1] del 5 de julio de 2016 (Rad. 11001-03-06-000-2016-00001-00, C.P. Germán Bula Escobar (E)), precisó que “la suspensión temporal del contrato estatal requiere la concurrencia de la voluntad de los contratistas, lo que excluye



Dirección: Carrera 85D No. 46A-65 Bogotá, Colombia
Conmutador: +57 (601) 796 5150
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 911119 Código: Versión-Fecha

la posibilidad de declararla unilateralmente", y que dicha figura "procede, por regla general, de consuno entre las partes, cuando situaciones de fuerza mayor, caso fortuito o de interés público impidan, temporalmente, cumplir el objeto de las obligaciones a cargo de las partes contratantes".

En el mismo concepto se señaló que el principal efecto de la suspensión consiste en que "las obligaciones convenidas no pueden hacerse exigibles mientras perdure la medida y, por lo mismo, el término o plazo pactado del contrato (…)no corre mientras permanezca suspendido", de modo que, en sentido estricto, "el contrato no cesa con la suspensión, sino que sigue vigente, en estado potencial o de latencia".

En igual sentido, el Concepto C-198 de 2026 de Colombia Compra Eficiente[2] define la suspensión como "la medida por la cual se acuerda el cese provisional de la ejecución del contrato, por la ocurrencia de circunstancias que lo impiden o lo dificultan".

Finalmente, los artículos 14 y 16 de la Ley 80 de 1993 reconocen a las entidades estatales la facultad de adoptar, de común acuerdo con sus contratistas, las medidas necesarias para evitar la paralización o la afectación grave de los servicios a su cargo, principio que resulta plenamente aplicable, mutatis mutandis, a la concertación de una suspensión temporal orientada a preservar la adecuada ejecución del contrato de arrendamiento.

De otra parte, la suspensión temporal que se propone encuentra sustento adicional en el deber de la UARIV de propender por la adecuada protección y salvaguarda de los recursos públicos que administra, en observancia de los principios de economía, planeación y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En efecto, en la medida en que el objeto del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025 consiste en el uso y goce efectivo del inmueble arrendado para el funcionamiento de la sede de la Dirección Territorial Eje Cafetero, la circunstancia sobreviniente derivada del caso fortuito constituido por el sismo del 10 de agosto de 2026, y la consecuente activación del protocolo de evacuación, impiden a la Entidad recibir la contraprestación material para la cual se pactó el pago del canon de arrendamiento. Mantener la ejecución del contrato y la exigibilidad de los pagos correspondientes durante el período en que el inmueble no pueda ser efectivamente utilizado conforme a su destinación contractual comportaría el riesgo de erogar recursos del presupuesto público sin la debida contraprestación, en contravía de los principios que rigen la administración de los bienes y fondos del Estado.

Con fundamento en lo expuesto, la UARIV estima que la suspensión temporal de mutuo acuerdo constituye una alternativa jurídicamente idónea y proporcional frente a la situación sobreviniente descrita, sin que ello comporte, por sí mismo, imputación de responsabilidad al Arrendador, declaración de terminación del contrato, renuncia a derechos contractuales de la UARIV, ni determinación técnica o estructural definitiva sobre el estado del inmueble.

**5. Propuesta de suspensión de mutuo acuerdo**

En atención a las circunstancias expuestas, la UARIV se permite proponer a MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDADES RAÍZ S.A.S. concertar y formalizar, mediante el instrumento contractual correspondiente —esto es, mediante acta de suspensión suscrita por ambas partes—, la suspensión

temporal de la ejecución del Contrato de Arrendamiento No. 2891-2025, hasta tanto se cuente con las verificaciones técnicas necesarias que permitan establecer la aptitud del inmueble para continuar siendo utilizado por la Entidad y se superen las circunstancias que actualmente generan incertidumbre sobre su normal utilización.

La UARIV propone que dicha suspensión tenga como efecto principal la interrupción del término de ejecución contractual y de aquellas obligaciones cuyo cumplimiento resulte materialmente imposible o inconveniente mientras persista dicha incertidumbre, sin perjuicio de las obligaciones que, por su naturaleza, deban mantenerse vigentes durante ese período, tales como los deberes de conservación, custodia e información sobre el estado del inmueble.

En lo relativo al canon de arrendamiento y a los demás aspectos económicos derivados de la suspensión, se propone que su tratamiento sea concertado expresamente por las partes en la respectiva acta, conforme a lo que resulte procedente a la luz del clausulado contractual vigente y del régimen jurídico aplicable, sin que en la presente comunicación se determine unilateralmente efecto económico alguno.
La duración de la suspensión, así como las condiciones y el momento para la reanudación de la ejecución contractual, deberán ser concertados por las partes y quedar condicionados a la superación de las circunstancias que dieron origen a la medida, con fundamento en las verificaciones técnicas y/o administrativas que se obtengan, sin que la UARIV establezca en este momento una fecha definitiva para su terminación.

Se reitera que la presente propuesta no implica que la suspensión se encuentre adoptada, ni constituye una declaración unilateral en tal sentido, sino una invitación a concertarla conforme al procedimiento contractual aplicable, quedando su formalización sujeta a la voluntad concurrente de ambas partes.

**6. Solicitud al arrendador**

De manera atenta y cordial, la UARIV solicita a MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDADES RAÍZ S.A.S. manifestar, a la mayor brevedad posible, su disposición para concertar la suspensión temporal propuesta y participar en la elaboración y suscripción del acta o instrumento contractual correspondiente.

Así mismo, se solicita al Arrendador remitir, en la medida en que se encuentren disponibles, los soportes técnicos y administrativos relacionados con: (i) los daños identificados en el inmueble con ocasión del sismo, si los hubiere; (ii) la evaluación o dictamen técnico efectuado por la administración del edificio o por profesional competente; (iii) el soporte oficial de la autoridad municipal competente, en caso de existir alguna clasificación o restricción de uso sobre el inmueble; (iv) las reparaciones que se estimen necesarias; y (v) las condiciones y el plazo estimado para la plena normalización del uso del inmueble. Esta solicitud se formula exclusivamente con fines de documentación y coordinación conjunta, sin que en modo alguno constituya imputación de incumplimiento al Arrendador.

La UARIV reitera su disposición para coordinar con MILLAN & ASOCIADOS PROPIEDADES RAÍZ S.A.S. las actuaciones que resulten necesarias con el fin de atender, de manera concertada, la situación derivada del sismo del 10 de agosto de 2026, con el propósito de proteger la adecuada



Dirección: Carrera 85D No. 46A-65 Bogotá, Colombia
Conmutador: +57 (601) 796 5150
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 911119 Código: Versión-Fecha

Firmado por: Alejandro Hernandez Echeverry 2026/09/02 08:16:05:689

ejecución contractual, salvaguardar la seguridad de los servidores, contratistas y usuarios que concurren a la sede, y preservar la relación contractual existente entre las partes.

Agradecemos su pronta atención y quedamos atentos a coordinar los detalles necesarios para la formalización de la suspensión propuesta.

Cordialmente,

[1] https://consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/11001-03-06-000-2016-00001-00%282278%29.pdf
[2] https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-198-de-2026/

**ALEJANDRO HERNANDEZ ECHEVERRY**
Coordinador
GRUPO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTAL

Copia Interna: **Señor(a) - MARTIN EDUARDO RATIVA PUENTES - Secretario General**
**Señor(a) - LINA MARCELA SEVILLA IBAÑEZ - Jefe de Oficina (E)**
**Señor(a) - Daniela Alejandra Villamizar Olaya - Contratista**
**Señor(a) - LILIANA PATRICIA NOCOBE GONZÁLEZ - Contratista**
**Señor(a) - LUZ ASTRID TORRES SANABRIA - Contratista**
**Elaborado por:** MICHAEL CORZO VALDERRAMA - GRUPO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTAL