ESTUDIO PREVIO
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACION DIRECTA - ARRENDAMIENTO
LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007 Y DECRETO 1082 DE 2015

DEPENDENCIA	Secretaría de Planeación e Infraestructura.
JEFE DE DEPENDENCIA	Néstor Raúl Quiroz Arias.
CARGO	Secretario de Planeación e infraestructura.
FECHA DE ELABORACION	Septiembre 16 de 2026
TIPO DE GASTO	FUNCIONAMIENTO
INFORMACIÓN CLASIFICACIÓN BIENES Y SERVICIOS	
CODIGO UNSPSC	80131500-Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
OBJETO DEL GASTO	"ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE BRICEÑO, ANTIOQUIA, DESTINADA TEMPORALMENTE AL DESARROLLO DE ENCUENTROS FAMILIARES, ACTIVIDADES PEDAGÓGICAS, DE ACOMPAÑAMIENTO Y DEMÁS ACCIONES COMPATIBLES CON LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN EL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL - CDI "DEJANDO HUELLAS", DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE SU SEDE HABITUAL"
CÓDIGO DEL GASTO (CCPET)	91119. Otros servicios de la administración pública n.c.p.
FUENTE	R.B. SGP-ASIGNACION-ATENCION INTEGRAL DE LA PRIMERA INFANCIA
DURACION	Dos (02) Meses y Veintiséis (26) días, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.
VALOR	TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ML/CTE ($3.898.500)

2. NECESIDAD DESCRIPCIÓN TÉCNICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y, en particular, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", la Administración Municipal procede a la elaboración de los presentes estudios previos, en desarrollo de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal. Lo anterior obedece a la existencia de una necesidad institucional que debe ser atendida mediante la celebración de un contrato estatal, el cual se adelantará bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del citado Decreto, que establece los requisitos mínimos que deben contener los estudios previos.

Así mismo, el Decreto 1082 de 2015 dispone en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 que las entidades estatales podrán celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes reglas: i) verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en el cual se requiera el inmueble, y ii) analizar y comparar las condiciones de los inmuebles disponibles que respondan a la necesidad identificada, atendiendo los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

El Municipio de Briceño - Antioquia, en su calidad de entidad territorial, orienta su actuación al cumplimiento de los fines esenciales del Estado consagrados en el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, entre los cuales se destacan

Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311

servir a la comunidad, promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los derechos, principios y deberes constitucionales, facilitar la participación ciudadana y asegurar la convivencia pacífica y un orden justo.

El Municipio de Briceño, mediante la Secretaría de Planeación e Infraestructura, estructuró el proyecto “Fortalecimiento de la atención integral a la primera infancia, para el desarrollo integral de niñas, niños, adolescentes y sus familias en el municipio de Briceño, Antioquia” (BPIN 202500000004628). El proyecto surgió de la convocatoria de la Secretaría de Inclusión Social y Familia de la Gobernación de Antioquia (radicado 2024030456817 del 11 de octubre de 2024). Cuenta con conceptos favorables del ICBF y del DNP y fue vinculado al mecanismo de Obras por Impuestos mediante la Resolución 000494 de 2025 de la Agencia de Renovación del Territorio. Su financiación está a cargo del contribuyente Aris Mining Segovia, por un valor actualizado de $1.390.260.293,19.

El proyecto contempla adecuaciones locativas en la sede del Centro de Desarrollo Infantil - CDI Dejando Huellas, ubicada en el sector El Mirador. Esa sede atiende aproximadamente a ochenta (80) niños y niñas. El operador del servicio, la Institución Universitaria Visión de las Américas (Convenio de Aporte No. 1629-2024), reportó deterioros que comprometen la seguridad, la salubridad y la custodia de alimentos, dotación y elementos institucionales.

La ejecución de las obras genera condiciones incompatibles con la permanencia de los niños y de los bienes en el inmueble: polvo, ruido, movimiento de materiales, herramientas, personal externo y restricciones de acceso. Por ello, y de común acuerdo con el Centro Zonal La Meseta del ICBF, se adoptó un esquema transitorio de flexibilización del servicio con enfoque familiar. El Municipio no dispone de infraestructura propia con capacidad suficiente, según consta en el acta de articulación del 14 de agosto de 2026. En comunicación del 7 de septiembre de 2026, el operador solicitó, de forma diferenciada, espacios para los encuentros con niños y familias y un lugar para guardar y proteger los bienes del CDI.

En ese orden de ideas, por parte de esta entidad territorial se requiere disponer de manera temporal de un inmueble apto para el desarrollo de encuentros familiares, actividades pedagógicas, de acompañamiento y demás acciones compatibles con los servicios del Centro de Desarrollo Infantil “Dejando Huellas”, mientras se ejecutan las obras de adecuación de su sede habitual, ubicada en el sector El Mirador. Dichas obras, impiden mantener la atención de aproximadamente ochenta (80) niños de primera infancia dentro del inmueble intervenido, por los riesgos asociados a la coexistencia con la obra (ruido, polvo, materiales, personal externo y restricciones de acceso), que comprometen su seguridad, la continuidad pedagógica y la preparación y custodia de alimentos y dotación. El Municipio no cuenta con infraestructura propia con capacidad suficiente, y los inmuebles públicos y privados previamente evaluados fueron descartados por incompatibilidad de usos o por exigir intervenciones incompatibles con el carácter transitorio y urgente de la medida. En consecuencia, y atendiendo la solicitud del operador del 7 de septiembre de 2026 y las decisiones de articulación con el ICBF, se requiere garantizar durante la vigencia fiscal 2026, el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con esta finalidad; es así como se ha identificado la viabilidad técnica de contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 9A No. 12A-38, cuya distribución (tres habitaciones, salón central, cocina, dos unidades sanitarias y patio) permitiendo organizar ambientes diferenciados con control de acceso para los encuentros con niños, niñas y familias bajo el esquema de flexibilización. Con ello se garantiza la continuidad de la atención a la primera infancia, en cumplimiento del artículo 44 de la Constitución Política y de la Ley 1098 de 2006, sin que la medida sustituya la sede institucional ni el proyecto de adecuación.

2.1 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA, CATASTRAL Y FÍSICA DEL INMUEBLE

Con fundamento en las facturas del impuesto predial unificado, las consultas del estado jurídico efectuadas en la Ventanilla Única de Registro - VUR y los soportes de servicios públicos aportados, el inmueble objeto del presente arrendamiento se identifica así:

Municipio de Briceño | Nit 890984415-4 | Postal 052060
Departamento de Antioquia
Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311
Conoce la página web

La consulta VUR registra al señor Hugo Hernando Moreno Torres, como titular del derecho real de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 037-43702. Los soportes de servicios públicos aportados evidencian disponibilidad de energía eléctrica en el sector; la distribución de consumos, pagos y demás servicios deberá definirse expresamente en el contrato y en el acta de entrega.

INMUEBLE Y DESTINACIÓN	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL NACIONAL	CÓDIGO PREDIAL MUNICIPAL	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Vivienda - encuentros familiares y actividades temporales de acompañamiento del CDI.	Carrera 9A No. 12A-38	037-43702	05107010000010014000790100000 1	1010010140000700100001	Hugo Hernando Moreno Torres	C.C. 71.410.066

De esta manera, se justifica la necesidad de contratar el "ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE BRICEÑO, ANTIOQUIA, DESTINADA TEMPORALMENTE AL DESARROLLO DE ENCUENTROS FAMILIARES, ACTIVIDADES PEDAGÓGICAS, DE ACOMPAÑAMIENTO Y DEMÁS ACCIONES COMPATIBLES CON LOS SERVICIOS QUE SE PRESTAN EN EL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL - CDI "DEJANDO HUELLAS", DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE SU SEDE HABITUAL"

3. MODALIDAD DE SELECCIÒN DEL CONTRATISTA SU JUSTIFICACIÒN Y FUNDAMENTO JURIDICO:

Dispone el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 que "La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas…"
Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:
1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

En consideración al objeto del contrato se trata de una actividad de arrendamiento de bienes inmuebles mediante el cual se busca suplir una necesidad por parte de la administración en donde se ha verificado las condiciones del mercado inmobiliario y se han analizado y comparado las condiciones de los inmuebles y las opciones de arrendamiento en donde años atrás se han realizado también por parte de administraciones pasadas, se celebrará un contrato de esta naturaleza acudiendo a la modalidad de contratación directa, encontrando soporte jurídico para la respectiva contratación.

3.1. TIPO DE CONTRATO

ARRENDAMIENTO

4. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

CDP	Nº 00777 del 04 de agosto de 2026
RUBRO PRESUPUESTAL	**2.3.2.02.02.009**
DESCRIPCIÓN RUBRO PRESUPUESTAL	SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD, SOCIALES Y PERSONALES
VALOR CDP	TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ML/CTE ($3.898.500)

5. ANALISIS TECNICO Y ECONOMICO PARA CALCULAR EL VALOR DEL CONTRATO

Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311
Conoce la página web

Análisis de Sector Económico: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, Teniendo en cuenta que es una contratación directa, se efectuó un análisis que corresponde al siguiente:
La administración Municipal para efectos de obtener el valor aproximado del contrato ha verificado las condiciones del mercado inmobiliario y se han analizado y comparado las condiciones de los inmuebles y las opciones de arrendamiento, la ubicación céntrica del inmueble, el estado de mantenimiento, y los valores de contratos similares en administraciones anteriores.

5.2. DURACIÓN LABOR CONTRATADA

DOS (02) MESES Y VEINTISEIS (26) DIAS, contados a partir del acta de inicio en SECOP II.

5.3. PLAZO LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO ART. 60 LEY 80 DE 1993 - ART.11 LEY 1150 DE 2007

Dentro de los cuatro (04) meses siguientes a la terminación del contrato.

5.4. DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN

Municipio de Briceño.

5.5. VALOR DEL PROCESO DE CONTRATACION

TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ML/CTE ($3.898.500)

5.6. FORMA DE PAGO

FORMA	PORCENTAJE O VALOR	REQUISITOS PARA PAGO
El Municipio de Briceño Antioquia pagará al contratista el valor pactado mediante la siguiente forma: **1.** Un primer pago por la suma de UN MILLON CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS ML/CTE ($1.178.606), con corte al 30 de octubre de 2026. **2.** Dos pagos subsiguientes por la suma de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($1.359.947) cada uno, correspondiente a los cánones de arrendamiento causados en los meses de noviembre y diciembre de 2026. Dichos pagos se realizarán mes vencido, dentro de los cinco días siguientes, previa presentación de informe cuenta de cobro o factura y certificación a satisfacción por parte del supervisor. Los pagos se sujetarán al PAC.	$3.898.500	Previa presentación cuenta de cobro o factura y certificación a satisfacción por parte del supervisor.

6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

EL CONTRATISTA se obliga para con el Municipio a:
Además de los deberes consagrado en el Artículo 5° de la Ley 80 de 1993, el CONTRATISTA, se compromete a cumplir todas y cada una de las siguientes actividades: Serán obligaciones especiales del arrendador:

a. Acreditar la propiedad, posesión legítima, administración autorizada o facultad jurídica suficiente para dar el inmueble en arrendamiento.
b. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia contractual.

Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311

c. Permitir la instalación temporal y removible de estanterías, elementos de organización, señalización y dispositivos de seguridad necesarios para la custodia de la dotación, previa coordinación con el supervisor.
d. Mantener disponibles y funcionales los servicios públicos y las condiciones básicas ofrecidas, conforme a la distribución de pagos que se pacte.
e. Informar oportunamente cualquier situación jurídica, física o administrativa que pueda afectar el uso del inmueble.
f. Entregar los documentos requeridos para perfeccionamiento, ejecución y pago del contrato.
g. Permitir, previa coordinación con la supervisión y mediante autorización escrita, el ingreso del responsable de ejecutar las adecuaciones temporales que resulten indispensables y facilitar las intervenciones expresamente definidas, sin que ello implique reconocimiento económico adicional a cargo del Municipio.
h. Suscribir, cuando corresponda, el acta de autorización de intervención y dejar constancia de que las adecuaciones ejecutadas no serán objeto de cobro, reembolso o compensación dentro del contrato de arrendamiento, salvo estipulación expresa y jurídicamente soportada.

7. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO – ARRENDATARIO

a. Solicitar el certificado de Certificado y Registro Presupuestal del contrato.
b. Aprobar la garantía única que en debida forma constituya EL CONTRATISTA, en caso de ser requerida por la entidad estatal.
c. Efectuar los pagos estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstas en el mismo.
d. Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas. Que para este caso lo asumirá la secretaría de salud y bienestar social.
e. Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato.
f. Suministrar al CONTRATISTA la información requerida para el desarrollo del objeto contractual
g. Destinar el local principalmente al almacenamiento, organización, protección y custodia de la dotación y demás bienes asociados al CDI, así como a reuniones y actividades de apoyo operativo compatibles con el espacio.
h. Vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente contrato.

8. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO ESTARÁ A CARGO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA.

9.1 EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO, ASÍ COMO LA PERTINENCIA DE LA DIVISIÓN DE AQUELLAS, DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL PARTICULAR.

De conformidad con el articulo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

De otro lado, el inciso final del articulo 7° de la ley 1150 de 2007, establece:

(…)Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.(…)

Municipio de Briceño | Nit 890984415-4 | Postal 052060
Departamento de Antioquia
Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311
Conoce la página web

10.-SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO			
ITEM	**TIFICACION**	**CUANTIFICACION**	**ASIGNACION**
1	La no suscripción del contrato, en las condiciones pactadas	100%	Contratista
2	Incumplimiento del contratista con la entrega del bien inmueble en las condiciones de mantenimiento ofrecidas	100%	Contratista
3	Cambios normativos en la legislación Comercial o Tributaria	50%	Contratante y Contratista

RESPONSABLE DEL PROCESO

Briceño, 16 de septiembre de 2026.

ORIGINAL FIRMADO

NESTOR RAUL QUIROZ ARIAS.
Secretario de planeación e infraestructura.

Proyectó: Néstor Raúl Quiroz Arias- Secretario de Planeación e infraestructura.
Revisó: Carlos Mario Zapata- Asesor Contratación.

Municipio de Briceño | Nit 890984415-4 | Postal 052060
Departamento de Antioquia
Dirección: Palacio Municipal Cra 10 # 9-11
Correo: educacion@briceno-antioquia.gov.co
Teléfono: 8570051 - 310 2211311
Conoce la página web