ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, según el cual, las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar se permite hacer el siguiente análisis del sector:

Ø OBJETO DEL CONTRATO:

"CONTRATO DE OBRA PÚBLICA PARA MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE ESPACIO CORRESPONDIENTE A INSPECCIÓN DE POLICÍA EN EL PALACIO MUNICIPAL DE SALAMINA CALDAS"

Ø PERSPECTIVA LEGAL:

Para la ejecución del objeto que se pretende contratar, se debe celebrar un contrato con una persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal, consideradas legalmente capaces de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y según la Ley 80 de 1993; las personas jurídicas deben estar legalmente constituidas, en cuyo objeto social, se encuentre prevista la realización de actividades iguales, similares o afines a las previstas en este proceso, necesarias para cumplir con el objeto de la presente contratación, que no estén incursos en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Constitución Política, en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, esta contratación se regirá por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 (numeral 2, del artículo 2), el Decreto Nacional 1082 de 2015, y en lo que no se encuentre particularmente regulado, se aplicaran las normas vigentes aplicables a la materia, en conjunto con las reglas previstas en la invitación pública, adendas, resoluciones y documentos que se expidan con ocasión de presente proceso contractual.

De conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015 corresponde adelantar un proceso de selección en la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

Que, de acuerdo con el presupuesto del Municipio de Salamina, la menor cuantía, corresponde hasta la suma de: $ **48.472.814** para la actual vigencia fiscal, encontrándose la presente contratación dentro de la cuantía establecida.

Que, dentro del Plan de Desarrollo del Municipio de Salamina "SIGAMOS CONSTRUYENDO NUESTRA GRANDEZA 2024 – 2027", dentro de su eje estratégico "GOBERNANZA TERRITORIAL" se encuentra como objetivo de programa el "Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial" y como meta de resultado esta "Realizar reparaciones locativas a las sedes de la administración municipal" a cargo de la Secretaría de Planeación municipal.

Ø ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Contexto Socioeconómico y Demográfico del Municipio

El municipio de Salamina, Caldas, se encuentra en el corazón de Colombia, en una zona montañosa del Eje Cafetero. La accesibilidad y conectividad del municipio tanto para zonas rurales como urbanas es un factor clave.

Salamina tiene una población de alrededor de 21,000 habitantes, de los cuales una parte significativa vive en zonas rurales. Es importante considerar la distribución demográfica, ya que el proyecto debe beneficiar tanto a las áreas rurales como urbanas, priorizando a los niños y jóvenes en edad escolar.

Desarrollo económico: La economía de Salamina está basada principalmente en la agricultura, especialmente el cultivo de café, lo que puede influir en los recursos disponibles para la educación.

Estado Actual de las Infraestructuras Administrativas

Las sedes administrativas ubicadas en el centro urbano de Salamina pueden tener infraestructuras más desarrolladas, pero aún así puede haber problemas como la falta de mantenimiento, insuficiencia de espacios adecuados, o la necesidad de modernización en términos de tecnología.

Muchas de las sedes administrativas pueden carecer de instalaciones adecuadas para la atención a los usuarios tanto internos como externos, esto genera una necesidad de ampliar o mejorar espacios de diferentes dependencias para así brindar un mejor y mas funcional servicio.

Necesidades del Sector Administrativa

El proyecto debe enfocarse en mejorar los espacios físicos para garantizar un ambiente adecuado de atención al usuario. Esto puede incluir la ampliación de espacios, renovación de techos, mejora en la accesibilidad para personas con movilidad reducida, entre otros.

La integración de tecnologías administrativas es una necesidad creciente. Es importante la dotación de equipos informáticos, internet de calidad, y recursos digitales que permitan una enseñanza moderna y acorde a las exigencias actuales.

Además de mejorar la infraestructura, también es fundamental brindar formación continua a los empleados públicos, de modo que puedan aprovechar las nuevas herramientas tecnológicas y pedagogías.

Normatividad y Políticas Públicas

Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993): Define los principios de planeación, transparencia y economía bajo los cuales las entidades locales deben contratar las obras o adecuaciones. Ley 1150 de 2007: Introduce las modalidades de selección para los contratos de obra, como la Licitación Pública, Selección Abreviada o Mínima Cuantía, dependiendo del presupuesto. Estatuto Orgánico del Presupuesto (Decreto 111 de 1996): Garantiza que las adecuaciones cuenten con el soporte presupuestal y el Plan Anual de Caja (PAC) requeridos.
Recursos y Financiamiento

Presupuesto y fuentes de financiamiento: Es fundamental detallar las fuentes de financiamiento para el proyecto, ya sea del gobierno local, recursos nacionales, o cooperación internacional. También es relevante establecer el presupuesto para la ejecución del proyecto y los plazos de ejecución.

Manejo de recursos materiales: La gestión eficiente de los recursos materiales y financieros es clave para la correcta ejecución del proyecto. Es importante contar con un sistema de control adecuado para evitar sobrecostos y retrasos en la obra.

Beneficios Esperados

Con una infraestructura adecuada, se mejoran las condiciones de atención al usuario externo e interno, lo que puede resultar en una mayor satisfacción del usuario y un impacto positivo en los resultados operativos.

El proyecto también tiene un enfoque de inclusión, al mejorar la accesibilidad a las zonas rurales y garantizar que todos los ciudadanos, independientemente de su ubicación geográfica, puedan acceder a un ambiente de atención administrativa adecuado.

Durante la fase de construcción y mejoramiento, el proyecto podría generar empleos locales, lo que contribuiría al desarrollo económico de la región.

Riesgos y Desafíos

El municipio de Salamina está en una zona montañosa, lo que podría generar dificultades logísticas en la construcción y transporte de materiales, especialmente en las zonas rurales.

A pesar de los esfuerzos gubernamentales, puede haber limitaciones en la asignación de presupuestos suficientes para cubrir todas las necesidades de infraestructura administrativa.

Los proyectos de infraestructura suelen tener retrasos debido a factores como la falta de acceso a recursos, dificultades con la contratación de personal especializado, o complicaciones climáticas.

Proyección a Futuro

El proyecto no debe limitarse solo a la construcción, sino también contemplar la planificación para el mantenimiento y la sostenibilidad de las infraestructuras mejoradas a largo plazo.

Ø **PERSPECTIVA COMERCIAL**:

El sector de la construcción utiliza insumos provenientes de otras industrias como el acero, hierro, cemento, arena, cal, madera, aluminio, entre otros, por este motivo es uno de los principales motores de la economía del país ya que beneficia a 66 ramas de la actividad comercial a nivel nacional.

Dicho sector está compuesto por dos grandes grupos de construcción las cuales son a) Construcción de obras civiles Públicas y Privadas y b) Construcción de viviendas, incluidos los BIC. Siendo estos dos grandes grupos los dinamizadores de las distintas ramas de la economía con las que tiene relación de forma directa e indirecta.

De acuerdo con la naturaleza del objeto y alcances que requiere contratar el Municipio de Salamina - Secretaría de Planeación, el contratista debe contar y acreditar experiencia específica relacionada directamente con el objeto a contratar.

Para efectos de contar con un valor aproximado de la inversión a realizar, la entidad tuvo en cuenta variables consideradas para calcular el presupuesto oficial, el cual se calculó teniendo en cuenta Mano de obra, Suministro de materiales, y El A.U. (Administración, y Utilidad), dentro del A.U se incluyen, entre otros, los siguientes impuestos en los que debe incurrir el contratista:

- Contribución especial de seguridad [5%]
- Estampilla Pro Adulto Mayor [4%]
- Estampilla Pro Cultura [1.0%]
- Estampilla Pro-Universidad [De 0.5 al 1.5 %]
- Retención en la Fuente Contratos de obra [2%]
- ReteICA [0.08%]
- Constitución de Garantías y Pólizas

Los precios unitarios y el valor final de cada tipo de obra a ejecutar fue elaborado por funcionarios de la Secretaría de Planeación, basados en visitas técnicas de campo, estudios de mercado y la aplicación de Listas de Precios entidades como Gobernación, Alcaldía de Manizales, precios del mercado de la región, de acuerdo con el análisis de mercado y listado de precios de referencia regionales.

Demanda de servicios educativos: El mejoramiento de las infraestructuras educativas incrementará la demanda por una educación de calidad en el municipio de Salamina, tanto en las zonas urbanas como rurales. Las familias valoran la posibilidad de enviar a sus hijos a escuelas con buenas condiciones, lo que puede aumentar la matrícula escolar.

Oportunidades para el sector constructivo: Las empresas constructoras que participen en la licitación del proyecto podrán expandir sus operaciones en el municipio. Además, al ser un proyecto público, las empresas que ganen la licitación podrán tener visibilidad y experiencia en proyectos de gran envergadura, lo que podría abrir puertas a nuevos contratos tanto a nivel local como regional.

Competencia en el sector de la construcción: Las empresas constructoras de la región y a nivel nacional deberán estar al tanto de las licitaciones y la legislación vigente para poder competir por este contrato, lo que podría elevar los estándares de calidad y el rendimiento de los proyectos en la zona.

Posibilidad de alianzas y asociaciones: A nivel comercial, las empresas involucradas en el proyecto pueden formar alianzas estratégicas para el suministro de materiales o incluso con otras entidades educativas o tecnológicas para el equipamiento de las nuevas infraestructuras.

Impacto en el turismo educativo: Si la infraestructura se moderniza y se mejora, Salamina podría convertirse en un referente regional en términos educativos, lo que podría incluso atraer a visitantes interesados en conocer el modelo educativo y la evolución de sus escuelas.

Ø **PERSPECTIVA NACIONAL:**

Desde una perspectiva nacional, el mantenimiento de los Bienes de Interés Educativo (BIC) en Colombia enfrenta una serie de retos y oportunidades que reflejan el complejo equilibrio entre la conservación de bienes de interés educativo y las limitaciones institucionales y financieras. A pesar del reconocimiento de la importancia de estos bienes para la identidad y la historia del país, su cuidado a menudo se ve obstaculizado por diversos factores.

Principales desafíos:

- **Desigualdad en la asignación de recursos:** A nivel nacional, existe una marcada diferencia en la atención que reciben los BIC según su ubicación geográfica. Los bienes ubicados en las principales ciudades y zonas turísticas, como Bogotá, Cartagena o Medellín, suelen contar con mayores recursos y atención debido a su relevancia económica y turística. Sin embargo, muchos bienes ubicados en regiones más apartadas o menos desarrolladas carecen de los fondos necesarios para su mantenimiento y conservación, lo que pone en riesgo su preservación a largo plazo.

- **Capacidades técnicas y profesionales:** El mantenimiento de los BIC requiere conocimientos especializados en restauración y conservación, pero la disponibilidad de profesionales capacitados es limitada. A nivel nacional, esto resulta en una brecha en la capacidad técnica, especialmente en áreas rurales o menos urbanizadas. Esto también influye en la calidad de las intervenciones, que a veces pueden no cumplir con los estándares necesarios.

- **Falta de planificación y continuidad:** A menudo, las obras de mantenimiento se realizan de manera reactiva, es decir, cuando un bien cultural ya presenta deterioro significativo. La falta de una planificación preventiva y un seguimiento constante de estos bienes genera que las intervenciones sean más costosas y menos eficientes. La escasa continuidad en las políticas públicas a nivel local y nacional agrava esta situación.

- **Financiamiento inadecuado:** Aunque el marco legal colombiano, a través de la Ley 1185 de 2008, refuerza la protección de los BIC, el presupuesto destinado a su mantenimiento sigue siendo insuficiente. Las entidades responsables, como el Ministerio de Cultura y las alcaldías, deben gestionar recursos limitados y a menudo dependen de aportes privados o internacionales. La inversión privada en este campo, si bien es creciente, aún es incipiente y está condicionada por la existencia de incentivos fiscales y proyectos de revitalización urbana.

- **Implicaciones climáticas y geográficas:** Colombia, al ser un país diverso en términos climáticos y geográficos, enfrenta distintos desafíos en el mantenimiento de sus BIC. En zonas costeras, como Cartagena, la salinidad y la humedad aceleran el deterioro de los materiales, mientras que en regiones de montaña o selváticas los cambios climáticos bruscos y las lluvias intensas pueden dañar estructuras patrimoniales. Esto requiere estrategias de mantenimiento adaptadas a las condiciones locales.

Políticas nacionales de educación: A nivel nacional, el gobierno colombiano está comprometido con mejorar la calidad educativa en todo el país. Este proyecto de infraestructura se alinea con políticas como la Ley 115 de 1994, que establece la importancia de una infraestructura adecuada como base para una educación de calidad. Además, programas nacionales como "Colombia Aprende" y la estrategia de mejora de la infraestructura educativa respaldan proyectos como el de Salamina.

Inversión en infraestructura educativa: El gobierno central, a través de instituciones como el Ministerio de Educación Nacional (MEN), tiene programas de financiamiento de proyectos de infraestructura educativa en zonas rurales, lo que puede ser un respaldo para asegurar que este tipo de proyectos sean viables y sostenibles.

Equidad territorial: Desde una perspectiva nacional, el proyecto contribuye a reducir la brecha entre las zonas urbanas y rurales en cuanto a acceso a educación de calidad. Este tipo de inversiones favorece la equidad regional, alineándose con los objetivos de descentralización y de desarrollo territorial del gobierno central.

Normativas y regulaciones: A nivel nacional, existen normativas y leyes que regulan la construcción de infraestructura pública, como la Ley 80 de 1993 (Contratación Estatal) y la Ley 115 de 1994 (Ley General de Educación), las cuales proporcionan un marco jurídico claro para la ejecución de obras públicas en el ámbito educativo.

Ø **PERSPECTIVA LOCAL**

Salamina, un municipio en el departamento de Caldas reconocido como patrimonio cultural por su arquitectura y riqueza histórica, enfrenta una serie de desafíos y oportunidades particulares en cuanto a las obras de mantenimiento de sus Bienes de Interés Educativo (BIC). Su declaratoria como Pueblo Patrimonio de Colombia ha generado una mayor conciencia sobre la importancia de preservar sus edificaciones coloniales, plazas y tradiciones, pero también ha expuesto la necesidad urgente de mejorar las estrategias de conservación a nivel local.

A nivel local, este proyecto impactará positivamente la economía de Salamina, especialmente en lo que respecta a la creación de empleo durante la fase de construcción y en la posible demanda de servicios locales como transporte, suministros de materiales y servicios de mantenimiento. La construcción también puede generar una mayor actividad en los comercios locales que proveen materiales o servicios a las obras.

El mejoramiento de la infraestructura educativa en Salamina, tanto en las zonas rurales como urbanas, mejorará las condiciones de aprendizaje y permitirá una enseñanza más inclusiva y de calidad. Además, fortalecerá el capital humano local, al formar estudiantes en un entorno óptimo.

La administración local, encabezada por el alcalde y el Concejo Municipal, probablemente apoyará el proyecto, ya que contribuirá al cumplimiento de sus metas en términos de calidad educativa y desarrollo social. Además, el proyecto puede generar una percepción positiva del gobierno municipal entre la comunidad.

El proyecto debe alinearse con los planes de ordenamiento territorial (POT) de Salamina, que incluyen la infraestructura educativa como una de sus prioridades. Esto garantizará que la obra se realice dentro de los marcos normativos y urbanísticos del municipio.

Es importante tener en cuenta que la comunidad salamina es altamente sensible a la mejora de la educación, pues el acceso a una infraestructura adecuada mejora significativamente la calidad de vida de sus hijos. El proyecto puede fortalecer el sentido de comunidad y orgullo local.

Ø **PERSPECTIVA FINANCIERA**

Analizando las empresas y los profesionales del sector de la construcción en nuestro país, podemos evidenciar el gran auge que éste ha mantenido en el sector de la economía, gracias a las garantías y facilidades brindadas por el Estado. Todo lo anterior, nos garantiza la existencia de empresas y profesionales de la construcción, saludables financieramente, lo cual sumado a las exigencias de los procesos de selección son garantía de éxito para el proyecto.

En el sector de la construcción la lucha por la competitividad y la búsqueda de un desempeño eficaz y un desarrollo óptimo han hecho que este sector empresarial haya obtenido una expansión bastante significativa, manteniendo en estas empresas una disputa de costos e innovación de infraestructura.

Ø **INDICADORES FINANCIEROS**

Para el presente proceso se utilizaran los indicadores de los pliegos tipo, los cuales obedecen a un estudio de mercado realizado por la Cámara Colombiana de la Infraestructura y Colombia Compra Eficiente en el que se identificó la capacidad financiera de 1.773 registros o filas de personas jurídicas con información completa y códigos de actividad asociados con actividades de obra civil esto es, infraestructura social sector cultura. Bajo este estudio, Colombia Compra Eficiente no evidencia restricción en la participación de proponentes potenciales de la basa utilizada, en los procesos de compra de obra que utilicen los indicadores propuestos. Por lo anterior los indicadores para MYPIMES el presente proceso serán los siguientes

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 70%
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0.02
Rentabilidad del activo	≥ 0.01

Ø **PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:**

Para la realización del objeto planteado se requiere la contratación de una (1) persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal, que posea **experiencia general según lo determinado en el pliego de condiciones del proceso**; que se encuentre debidamente constituida dando cumplimiento a los requerimientos de ley y esté en la capacidad de aportar para la ejecución del contrato el personal requerido con la experiencia indicada el *Anexo 1 – Anexo Técnico* del presente proceso; así como garantizar cada una de las condiciones técnicas exigidas por el Municipio de Salamina a través de la Secretaria de Planeación tal como se precisa en el Pliego de Condiciones.

En caso de tratarse de un proponente plural cada integrante deberá cumplir con lo exigido para la persona natural o jurídica, según sea el caso, esto es, si es persona natural debe poseer la profesión señalada para las personas naturales y si es jurídica lo consagrado para estas últimas.
De acuerdo con la naturaleza del objeto y alcances de lo que se requiere, el Municipio de Salamina considera que el contratista debe contar y acreditar experiencia general relacionada directamente con el objeto a contratar.

En consecuencia, deberán acreditar experiencia similar, igual o afín con las actividades previstas en el objeto del contrato, debiendo aportar los certificados expedidos por la entidad, pública o privada contratante, por cada ejecutoria que el proponente pretenda hacer valer y deberá contener la información que permita deducir el alcance del mismo.

Al respecto, se indica que para el presente proceso no se requieren estudios y diseños, ni licencia de construcción, ya que se realizarán labores de mejoramiento en acabados, mobiliario fijo y complementación y optimización funcional de los espacios ya existentes.

Lo anterior en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 que estableció lo siguiente:

"Artículo 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portan te, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas"

Por ello es preciso ejecutar un contrato de obra con el que se puedan realizar estas reparaciones locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, sus características funcionales y formales, y/o volumetría con el que se puedan solucionar dichas necesidades sin afectar el normal funcionamiento.

La presente intervención no requiere Licencia de construcción y solamente socialización ante la junta municipal de patrimonio, la cual fue reunida en el mes de junio de 2025 como consta en el acta anexa y la misma fue aprobada por unanimidad.

Ø **PERSPECTIVA TÉCNICA:**

La persona natural o jurídica a ejecutar la actividad deberá poseer experiencia similar, igual o afín con el objeto del contrato, es decir, deberá contar y acreditar con experiencia específica relacionada en el desarrollo de actividades técnicas conforme a los requerimientos establecidos en los pliegos.

De acuerdo con la naturaleza del objeto y alcances que requiere contratas el municipio de Salamina – Secretaría de Planeación, el contratista debe contar y acreditar experiencia específica relacionada en el desarrollo de actividades descritas.

La experiencia de los proponentes debe estar inscrita en el registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, en alguno de los siguientes Código UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Descripción
95120000	Estructuras y edificios permanentes
95121700	Edificios y estructuras públicas
95121711	Centro cívico

VALIDOS HASTA EL TERCER NIVEL.

Quienes estén interesados en el proceso de selección deberán, además, cumplir con las especificaciones técnicas del objeto descritas en el presupuesto anexo y tener en cuenta las "Especificaciones técnicas" que para tal efecto tiene adoptada la Secretaría de Planeación del Municipio de Salamina, las posteriores que imparta el Supervisor/Interventor y adoptar las medidas de seguridad.

Ø **ANÁLISIS DE RIESGO:**

Por el tipo de contrato a realizar, el cual presenta en sí mismo algunos factores de riesgo que pueden llegar a afectar el resultado esperado con la labor del contratista para el cumplimiento de las obligaciones que pueda adquirir, así como los resultados óptimos en la prestación del servicio y la calidad de los resultados obtenidos, se han definido los siguientes tipos de riesgos:

VER ANEXO– MATRIZ DE RIESGOS.

Salamina, Caldas junio de 2026

JUAN CARLOS ARIAS GÓMEZ
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación

Elaboró: Juan Carlos Arias Gómez – secretario de Planeación Municipal
Revisión aspectos normativos: Juan Carlos Neira/Asesor Jurídico contratación