ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

ÁREA GESTORA		
DATOS DE LA OFICINA GESTORA	**DEPENDENCIA SOLICITANTE:**	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA.**
	ELABORADO POR:	**CRISTIAN ELICEO OLEJUA BETANCOURTH**
DATOS DEL PROYECTO		
NOMBRE DEL PROYECTO:		FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN Y LOS SERVICIOS ARTÍSTICOS Y CULTURALES EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER"
BPIM:		**202600000025245**
EJE ESTRATÉGICO:		Más Campo para el Bienestar, la Equidad y la Inclusión Social
PROGRAMA:		Consolidación productiva del sector de energía eléctrica
SECTOR:		CULTURA
OBJETO		MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA ANTIGUA BIBLIOTECA MUNICIPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MUSEO DE LA LANA EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER
ÍNDICE DEL INSTRUMENTO		A. Aspectos generales B. Estudio de la oferta **C.** Estudio de la Demanda

INTRODUCCIÓN

El Municipio de Concepción, Santander, en cumplimiento de las competencias establecidas en el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia y las disposiciones legales relacionadas con la promoción del desarrollo cultural, social y económico de su territorio, tiene dentro de sus responsabilidades garantizar la conservación, el mantenimiento y el adecuado aprovechamiento de la infraestructura pública destinada al desarrollo de actividades culturales, educativas y comunitarias.

En este contexto, la Administración Municipal ha identificado la necesidad de adelantar el mejoramiento y adecuación de la infraestructura física de la antigua Biblioteca Municipal, con el propósito de habilitar sus instalaciones para el funcionamiento del Museo de la Lana, como un espacio destinado a la conservación, promoción y divulgación de las tradiciones culturales, los conocimientos ancestrales y las actividades artesanales relacionadas con la producción y transformación de la lana, las cuales forman parte de la identidad cultural del municipio.

La ejecución de este proyecto permitirá recuperar y aprovechar una infraestructura pública existente, mediante intervenciones orientadas al mejoramiento de sus condiciones físicas, funcionales y de seguridad, procurando disponer de espacios apropiados para el desarrollo de actividades museísticas, culturales, educativas y turísticas, en beneficio de la comunidad y de los visitantes.

El Museo de la Lana representa una oportunidad para fortalecer la identidad cultural del municipio, promover el reconocimiento de los oficios tradicionales, contribuir a la preservación de la memoria histórica y generar condiciones favorables para el desarrollo de iniciativas relacionadas con el turismo cultural y la dinamización de la economía local.

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y de acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se desarrolla el presente Análisis del Sector, con el propósito de conocer las condiciones generales del mercado relacionado con las actividades de mejoramiento, mantenimiento y adecuación de edificaciones públicas destinadas a usos culturales.

El análisis comprende la identificación de las características económicas, técnicas, comerciales, legales, financieras y organizacionales del sector de la construcción, así como el estudio de las condiciones de oferta y demanda, los antecedentes de contratación de obras similares y los factores que pueden incidir en la ejecución del proyecto.

La información recopilada servirá como soporte para la estructuración del proceso contractual, la determinación del presupuesto oficial, la identificación de los riesgos y el establecimiento de requisitos habilitantes adecuados y proporcionales al objeto, alcance y cuantía de la contratación.

A. ASPECTOS GENERALES

El **“MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA ANTIGUA BIBLIOTECA MUNICIPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MUSEO DE LA LANA EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER”** se encuentra relacionado con el sector económico de la construcción, particularmente con las actividades de mantenimiento, reparación, rehabilitación y adecuación de edificaciones no residenciales destinadas a la prestación de servicios culturales.

El sector de la construcción constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico y social del país, debido a su contribución a la generación de empleo, la demanda de materiales e insumos, la prestación de servicios especializados y el mejoramiento de la infraestructura física necesaria para el funcionamiento de las instituciones públicas.

Las actividades de adecuación y mejoramiento de edificaciones existentes permiten optimizar el aprovechamiento de los bienes inmuebles, prolongar su vida útil, mejorar sus condiciones de funcionamiento y adaptar los espacios a nuevas necesidades institucionales y comunitarias.

En el caso particular del municipio de Concepción, Santander, el proyecto contempla la intervención de la antigua Biblioteca Municipal para adecuarla al funcionamiento del Museo de la Lana, mediante la ejecución de las actividades constructivas que se determinen en los estudios técnicos, las especificaciones y el presupuesto oficial.

Estas intervenciones estarán orientadas a mejorar las condiciones arquitectónicas, funcionales y de seguridad de la edificación, procurando que los espacios resultantes sean adecuados para la exhibición, conservación y divulgación de elementos representativos de la tradición artesanal y cultural del municipio.

Desde el punto de vista económico, la ejecución del proyecto involucra la participación de diferentes agentes del mercado, entre ellos empresas constructoras, contratistas de obras civiles, proveedores de materiales, transportadores, profesionales técnicos y trabajadores especializados en actividades de construcción y acabados.

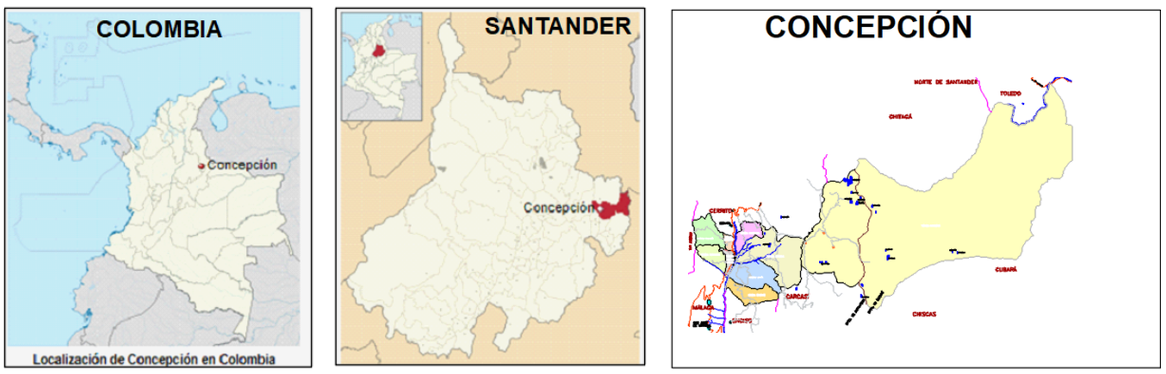
La disponibilidad de estos agentes, así como las condiciones de suministro de materiales, transporte, mano de obra y equipos, constituye un factor determinante para la adecuada planeación y ejecución del contrato.

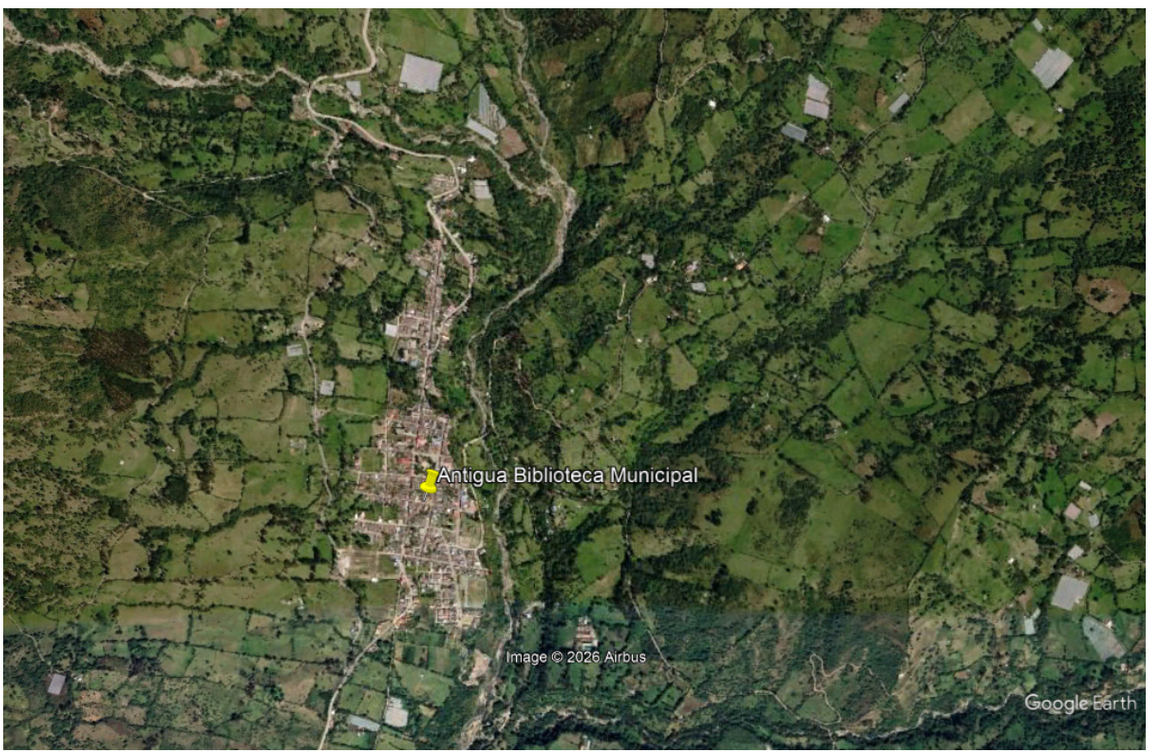
DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El Municipio de Concepción, Santander, en cumplimiento de sus competencias relacionadas con la conservación de los bienes públicos, el desarrollo cultural y la adecuada prestación de servicios a la comunidad, requiere adelantar el proyecto denominado **"MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA ANTIGUA BIBLIOTECA MUNICIPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MUSEO DE LA LANA EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER"** con el propósito de recuperar las condiciones físicas y funcionales de la edificación ubicada en la Calle 5 con Calle 3 y adaptarla para el desarrollo de actividades de exposición, divulgación y reconocimiento de las tradiciones culturales asociadas a la lana.

Figura 1. Municipio de Concepción

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO





La antigua Biblioteca Municipal constituye una infraestructura de propiedad municipal que puede ser aprovechada para ampliar la oferta de espacios culturales del municipio. Su transformación en Museo de la Lana busca disponer de un lugar destinado a la conservación, exhibición y difusión de elementos representativos de los procesos artesanales, las prácticas tradicionales y los conocimientos relacionados con el aprovechamiento y la transformación de esta fibra. Para alcanzar este propósito, se requiere adecuar las instalaciones existentes de acuerdo con las necesidades de circulación, atención al público, exposición y permanencia de los visitantes.

Durante la inspección visual de la edificación se identificaron condiciones de deterioro en diferentes componentes arquitectónicos, particularmente en los acabados de muros, las superficies pintadas, los elementos del cielo raso y las unidades sanitarias. También se reconocieron necesidades relacionadas con la iluminación, la ventilación natural y la organización de los espacios interiores. Estas condiciones limitan el aprovechamiento del inmueble para el nuevo uso proyectado y hacen necesaria una intervención que recupere su

presentación, funcionalidad y condiciones de servicio, de acuerdo con el alcance definido para el proyecto.







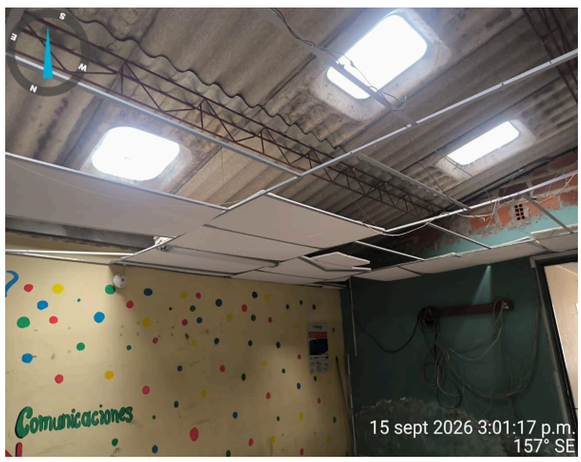


En relación con los acabados interiores y exteriores, se requiere realizar actividades de preparación de superficies, limpieza, resane de fisuras e imperfecciones menores y aplicación de pintura en las áreas contempladas. La recuperación de estos elementos permitirá mejorar la apariencia general de la edificación y disponer de superficies apropiadas para la instalación de información gráfica y piezas museográficas. Para la fachada se plantea una renovación visual que incorpore una composición cromática acorde con el carácter cultural del equipamiento y la identificación del inmueble mediante el nombre **"Museo de la Lana"**, de manera que su nueva función pueda reconocerse desde el espacio público.

Otro aspecto que requiere intervención corresponde a la fachada y a las condiciones de iluminación y ventilación natural. La propuesta contempla la generación y adecuación de la puerta principal en vidrio para mejorar el ingreso de luz natural y favorecer la renovación del aire en los espacios interiores. Estas actuaciones deberán ejecutarse de acuerdo con los planos arquitectónicos y previa verificación de las condiciones de los muros existentes, con el propósito de evitar afectaciones sobre los elementos estructurales. De igual manera, se plantea adecuar el acceso principal mediante una puerta de vidrio, articulada con la recepción y con la composición arquitectónica prevista para el nuevo museo.

En los espacios interiores también se contempla la instalación o reposición de cielo raso en PVC en las áreas que lo requieran, con el fin de mejorar las

condiciones de acabado y facilitar las labores de limpieza y mantenimiento. Esta actividad deberá articularse con la disposición de las luminarias y las instalaciones que deban quedar ubicadas sobre el cielo raso, verificando previamente el estado de los elementos de soporte y las condiciones de la cubierta.



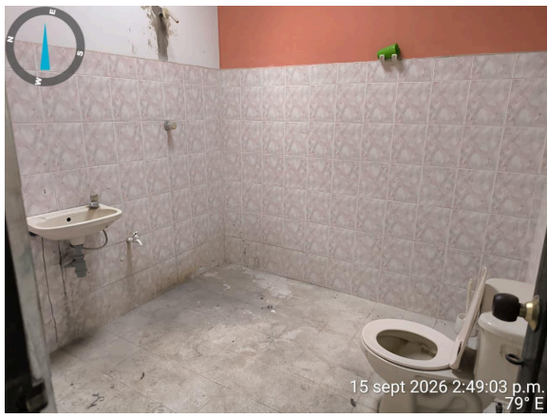


En cuanto al piso existente en enchape, la propuesta establece su conservación, dado que puede continuar prestando servicio mediante actividades de limpieza profunda, recuperación de juntas y sustitución puntual de piezas únicamente cuando presenten daños que comprometan su funcionamiento.

La reorganización funcional del inmueble constituye otra necesidad asociada al cambio de uso de biblioteca a museo. Por esta razón, se contempla la adecuación de los espacios interiores para establecer un recorrido comprensible desde el ingreso hasta las áreas de exposición, procurando que la circulación de los visitantes no interfiera con las zonas de atención y permanencia. Como parte de esta distribución, se proyecta un área de recepción que funcione como punto inicial de orientación y atención al público, con un elemento arquitectónico que combine acabados tipo piedra y madera, acompañado de una pérgola o composición de listones de madera que contribuya a identificar el carácter artesanal y cultural del equipamiento.

En el componente sanitario se requiere realizar actividades de mantenimiento y adecuación de las unidades existentes, de acuerdo con las condiciones identificadas y las necesidades del nuevo uso. La intervención comprende la recuperación de los elementos deteriorados y la adecuación de una unidad sanitaria para personas con movilidad reducida, considerando las condiciones de ingreso, maniobra, transferencia, disposición de aparatos sanitarios y elementos de apoyo que correspondan. Estas actuaciones deberán desarrollarse conforme a las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad, teniendo en cuenta que el inmueble estará destinado a la atención y circulación de público.





La adecuación de la iluminación también deberá responder a las necesidades de funcionamiento del Museo de la Lana. Los espacios destinados a la exhibición requieren condiciones que faciliten la observación de las piezas y la lectura de los contenidos informativos, por lo que se contempla complementar la iluminación natural con iluminación artificial distribuida de acuerdo con las características de cada ambiente. La instalación o modificación de los componentes eléctricos deberá coordinarse con los acabados arquitectónicos y ejecutarse conforme a las disposiciones técnicas vigentes que resulten aplicables.

Las condiciones actuales de la edificación y los requerimientos del nuevo uso hacen necesaria una intervención integral sobre los componentes arquitectónicos contemplados en el proyecto. La permanencia de acabados deteriorados, las necesidades de adecuación de las unidades sanitarias, las limitaciones de iluminación y ventilación natural y la falta de una distribución ajustada al funcionamiento museográfico pueden dificultar la utilización adecuada del inmueble. Por ello, resulta necesario adelantar las actividades previstas, procurando conservar los elementos existentes que se encuentren en condiciones apropiadas y concentrar los recursos en las obras de mantenimiento, recuperación y adaptación requeridas.

Por lo anterior, el Municipio de Concepción, Santander, requiere ejecutar el proyecto de mejoramiento y adecuación de la antigua Biblioteca Municipal para su transformación y funcionamiento como Museo de la Lana, mediante la recuperación de acabados interiores y exteriores, la adecuación del cielo raso, la conservación y recuperación del piso existente, la renovación de la fachada, la adecuación de las unidades sanitarias, la adaptación de un baño

accesible y la construcción del elemento de recepción con acabados y componentes en madera. Estas intervenciones permitirán aprovechar una infraestructura municipal existente, adecuarla a su nueva función cultural y disponer de un espacio destinado a la exposición y divulgación de las tradiciones relacionadas con la lana, en beneficio de la comunidad y de los visitantes del municipio.

Descripción de la intervención:

1. Antecedentes y estado actual

El inmueble objeto de intervención corresponde a la antigua Biblioteca Municipal de Concepción, Santander, edificación que actualmente presenta condiciones físicas que limitan su aprovechamiento y requieren acciones de mantenimiento, adecuación y renovación de algunos de sus componentes arquitectónicos.

Durante la inspección visual realizada se identificaron diferentes condiciones asociadas al deterioro de acabados, pintura, elementos del cielo raso, unidades sanitarias, iluminación y ventilación natural, así como espacios interiores que requieren una reorganización de acuerdo con el nuevo uso propuesto. En las imágenes del estado actual se observan superficies con desgaste, elementos deteriorados y áreas que requieren intervención para recuperar condiciones adecuadas de funcionamiento, presentación y seguridad para los usuarios.

La propuesta parte del reconocimiento de que la edificación existente cuenta con elementos que pueden conservarse y aprovecharse dentro de la nueva intervención. Entre ellos se encuentra el **piso existente en enchape**, cuya condición permite mantenerlo, contemplando únicamente actividades de limpieza, recuperación y acondicionamiento superficial. De esta manera, se evita una sustitución generalizada de elementos que pueden continuar prestando servicio y se concentra la intervención en aquellos componentes que requieren renovación o adecuación.

La transformación del inmueble responde al propósito de dotar al municipio de un espacio destinado a la divulgación de la cultura y las tradiciones asociadas a la lana, mediante la creación de un ambiente museográfico que permita organizar piezas, elementos gráficos y contenidos relacionados con esta actividad.

2. Justificación técnica de la intervención

La intervención propuesta se fundamenta en la necesidad de recuperar las condiciones físicas y funcionales de una infraestructura municipal existente y adaptarla a un nuevo uso cultural. La transformación de la antigua biblioteca en museo requiere una reorganización espacial que responda a las necesidades propias de un espacio de exposición, circulación y atención al público.

La propuesta arquitectónica busca aprovechar la infraestructura existente y limitar las intervenciones a los componentes que requieren adecuación, mantenimiento o renovación. Bajo este criterio se conserva el enchape existente del piso, sujeto a procesos de limpieza y recuperación, mientras que se intervienen elementos como pintura, cielo raso, unidades sanitarias, iluminación, ventilación y fachada.

La nueva distribución interior responde a la necesidad de generar **recorridos claros para los visitantes**, disponer áreas destinadas a la exhibición de elementos relacionados con la lana y organizar espacios de recepción y permanencia. Las paredes interiores se utilizan como superficies de apoyo para la instalación de material gráfico y piezas de carácter museográfico, como se representa en los renders de la propuesta.

La intervención también contempla la incorporación de condiciones de accesibilidad mediante la **adecuación de una unidad sanitaria para personas con movilidad reducida**, considerando las áreas de aproximación, circulación, maniobra y utilización requeridas para este tipo de espacio. El Decreto 1538 de 2005 establece parámetros de accesibilidad aplicables a la adecuación y modificación de edificios abiertos al público, incluyendo condiciones de acceso y circulación para personas con movilidad reducida.

El proyecto incorpora igualmente estrategias para mejorar las condiciones ambientales del inmueble mediante la generación de nuevas aperturas y ventanales destinadas a mejorar la **iluminación y ventilación natural** de los espacios interiores. Estas operaciones se plantean de manera articulada con el diseño de fachada, buscando que los nuevos elementos tengan una lectura arquitectónica coherente con la imagen institucional del museo.

3. Concepto arquitectónico y criterios de diseño

El diseño arquitectónico parte de la transformación de una infraestructura existente en un espacio cultural de carácter municipal. El concepto se desarrolla alrededor de la **lana como elemento representativo de la identidad y las tradiciones locales**, procurando que la arquitectura acompañe el contenido museográfico y genere una experiencia ordenada para el visitante.

La organización espacial propuesta responde a una secuencia de acceso, recepción, circulación y exposición. El ingreso principal conduce hacia el área de recepción, desde donde se articula el recorrido hacia los diferentes espacios interiores destinados a la exhibición.

En las áreas interiores se propone una composición sencilla, procurando que los acabados arquitectónicos no compitan visualmente con las piezas y contenidos del museo. Por esta razón, las paredes se plantean en tonalidades neutras y cálidas, complementadas con elementos gráficos y piezas de exposición. El criterio general consiste en mantener una imagen

contemporánea, cálida y vinculada con el carácter artesanal del museo. La utilización de madera, elementos tipo listón y acabados de tonalidades naturales establece una relación visual con las fibras, tejidos y procesos tradicionales asociados a la lana.

4. Descripción de la intervención arquitectónica

4.1. Adecuación de espacios interiores

La intervención contempla la adecuación de los espacios interiores de la antigua biblioteca para responder al nuevo funcionamiento como museo. La distribución representada en la propuesta organiza los ambientes de manera que se facilite el recorrido de los visitantes y la ubicación de los elementos de exposición.

Los espacios existentes se conservan en la medida en que sus características resultan compatibles con el nuevo uso. Las actuaciones previstas se concentran en la recuperación de acabados, adecuación de instalaciones y reorganización funcional.

Se contempla la preparación de las superficies existentes para recibir nuevos acabados, incluyendo limpieza, resanes puntuales y aplicación de pintura en las zonas que presenten deterioro. Las superficies que se encuentren en condiciones adecuadas deberán conservarse, evitando intervenciones innecesarias.

4.2. Pintura interior y exterior

Se contempla la recuperación general de las superficies mediante actividades de preparación, limpieza, resane de fisuras o imperfecciones menores y aplicación de pintura.

En los espacios interiores se utilizarán **tonalidades claras y neutras**, buscando mejorar la percepción de amplitud y luminosidad y proporcionar un fondo visual apropiado para las piezas museográficas.

Para la fachada se plantea una composición cromática diferenciada, incorporando tonalidades cálidas y elementos de contraste que permitan identificar visualmente el nuevo uso del inmueble. La propuesta gráfica incorpora el nombre como elemento principal de identificación de la edificación.

Antes de la aplicación de pintura deberán verificarse las condiciones de adherencia de las superficies existentes. En caso de presencia de humedad, desprendimientos o deterioros localizados, estos deberán corregirse previamente.

4.3. Cielo raso en PVC

Como parte del mejoramiento interior se contempla la instalación o reposición del **cielo raso en PVC** en las áreas que lo requieran.

El cielo raso permitirá mejorar la apariencia de los espacios interiores, ocultar y organizar instalaciones que deban permanecer bajo cubierta y facilitar las labores de mantenimiento. Su instalación deberá realizarse sobre una estructura adecuadamente nivelada y fijada, verificando previamente las condiciones de la cubierta y de los elementos existentes.

La selección del PVC responde a criterios de facilidad de limpieza, mantenimiento y comportamiento frente a las condiciones habituales de un espacio de atención al público.

En los espacios donde se proyecte iluminación artificial, la distribución de luminarias deberá coordinarse con la modulación del cielo raso, evitando interferencias entre los diferentes componentes.

5. Tratamiento del piso existente

Uno de los criterios de intervención consiste en **conservar el piso en enchape existente**.

No se contempla el levantamiento general del acabado debido a que este elemento puede continuar siendo utilizado una vez realizado el correspondiente proceso de recuperación superficial. Las actividades previstas comprenden limpieza profunda, retiro de residuos, tratamiento de manchas y suciedad acumulada y recuperación de las juntas cuando resulte necesario. La conservación del piso contribuye a reducir demoliciones y generación de residuos, al tiempo que permite aprovechar un elemento existente dentro del proceso de adecuación.

6. Diseño y adecuación de la fachada

La fachada constituye uno de los componentes principales de la transformación arquitectónica propuesta, debido a que debe comunicar exteriormente el nuevo carácter cultural del inmueble.

La propuesta contempla la **renovación visual de la fachada mediante pintura, incorporación del nombre reorganización de los elementos de acceso y cambio de puerta principal para iluminación y ventilación natural**.

El acceso principal se mantiene como elemento jerárquico de la composición y se plantea mediante una puerta de vidrio, que permite establecer una relación visual entre el exterior y el área de recepción.

El tratamiento cromático propuesto combina tonalidades cálidas con elementos claros, buscando generar una imagen institucional relacionada

con el carácter artesanal y cultural del museo. El nombre del equipamiento se incorpora en la parte superior de la fachada como elemento de identificación y orientación para los usuarios.

7. Adecuación de unidades sanitarias

Las unidades sanitarias existentes serán objeto de actividades de mantenimiento y adecuación, orientadas a recuperar sus condiciones de funcionamiento, higiene y presentación.

Las intervenciones podrán comprender limpieza, reparación o sustitución puntual de aparatos sanitarios, griferías, accesorios, revestimientos y elementos deteriorados, de acuerdo con las condiciones encontradas durante la ejecución.

Se plantea igualmente la **adecuación de una unidad sanitaria accesible**, destinada a facilitar su uso por personas con movilidad reducida.

Esta intervención deberá considerar las dimensiones necesarias para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas, la disposición de los aparatos sanitarios, las áreas de transferencia, las barras de apoyo, las características de la puerta y la señalización correspondiente.

La adecuación se enmarca en los principios de accesibilidad y diseño universal establecidos en la normativa colombiana. La Ley 1618 de 2013 dispone que las entidades públicas deben garantizar el acceso de las personas con discapacidad al entorno físico y a los bienes y servicios abiertos al público.

8. Materiales y acabados principales

La selección de materiales responde a criterios de durabilidad, facilidad de mantenimiento, disponibilidad y coherencia con el carácter cultural del proyecto.

Elemento	**Material/acabado propuesto**	**Criterio de intervención**
Piso	Enchape existente	Conservación, limpieza y recuperación
Muros interiores	Pintura en tonos neutros y cálidos	Limpieza, resane y pintura
Fachada	Pintura exterior	Recuperación y renovación cromática
Cielo raso	PVC	Instalación/reposición en áreas previstas
Puertas	Vidrio o elementos existentes recuperados según diseño	Mantenimiento o sustitución puntual
Unidades sanitarias	Aparatos y accesorios sanitarios	Adecuación y mantenimiento

Baño accesible	Aparatos, barras y accesorios adecuados	Adaptación para movilidad reducida

Los materiales definitivos deberán ser verificados en obra antes de su instalación, especialmente en los casos donde se requiera compatibilidad con elementos existentes.

9. Procesos constructivos generales

La ejecución de la intervención deberá desarrollarse de manera ordenada, iniciando con las actividades de limpieza, desmontaje y retiro de elementos que deban ser sustituidos. Posteriormente se realizarán las reparaciones y adecuaciones necesarias sobre muros, cielos rasos, unidades sanitarias y demás componentes.

Las actividades de pintura deberán ejecutarse una vez terminados los trabajos que puedan generar polvo, humedad o deterioro sobre las superficies. Las áreas deberán encontrarse limpias, secas y correctamente preparadas antes de la aplicación de los acabados.

La instalación del cielo raso en PVC se realizará después de verificar la estructura de soporte y coordinar los puntos de iluminación e instalaciones que deban quedar incorporados.

Las adecuaciones sanitarias deberán incluir la revisión de las redes hidráulicas y sanitarias existentes, verificando su funcionamiento y realizando las modificaciones requeridas para la nueva distribución.

10. Criterios de funcionalidad y circulación

La nueva organización espacial responde al cambio de uso de biblioteca a museo. Por esta razón, se prioriza una circulación sencilla y comprensible que permita al visitante desplazarse entre los diferentes espacios de exposición sin generar interferencias con las áreas de atención o servicios.

El acceso principal se articula directamente con la recepción. Desde este punto se desarrolla el recorrido hacia las áreas de exhibición, donde los muros y superficies disponibles podrán utilizarse para disponer información gráfica, fotografías, piezas relacionadas con la lana y otros elementos museográficos.

Los espacios de circulación deberán mantenerse libres de obstáculos, evitando que el mobiliario o los elementos de exposición reduzcan las áreas necesarias para el desplazamiento de los usuarios.

La propuesta contempla igualmente condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida, particularmente mediante la adecuación del servicio sanitario y la revisión de los recorridos de acceso y circulación.

11. Criterios de iluminación y ambientación

La iluminación del museo deberá responder a dos condiciones: garantizar una adecuada visibilidad de los espacios y contribuir a la presentación de los elementos de exposición.

En el área de recepción se contempla una solución de iluminación decorativa integrada con el diseño interior, como se observa en la propuesta arquitectónica. Las luminarias deberán instalarse de manera que no interfieran con la circulación ni generen deslumbramientos para los visitantes.

La instalación eléctrica que sea nueva, ampliada o modificada deberá cumplir con el **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) vigente** y con los procedimientos de conformidad que correspondan. Actualmente el Ministerio de Minas y Energía señala que el RETIE fue modificado mediante la Resolución 40284 del 23 de junio de 2026.

12. Criterios de seguridad y accesibilidad

Al tratarse de un equipamiento de uso público, la propuesta considera condiciones básicas de seguridad, accesibilidad y circulación.

Se deberá garantizar que el acceso y las circulaciones interiores permanezcan libres de obstáculos, que las puertas puedan ser utilizadas y evacuadas de manera segura y que los espacios sanitarios contemplen las condiciones necesarias para usuarios con movilidad reducida.

Las intervenciones que impliquen modificaciones de elementos constructivos deberán ejecutarse teniendo en cuenta las condiciones estructurales existentes. El proyecto de adecuación deberá observar, cuando resulte aplicable, los requisitos técnicos establecidos por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente **NSR-10** y sus modificaciones. El Decreto 926 de 2010 estableció los requisitos técnicos y científicos correspondientes a la NSR-10.

13. Normatividad y referentes técnicos

Para el desarrollo y posterior ejecución de la intervención se deberán considerar, según el alcance de las obras, las disposiciones nacionales y locales aplicables. Entre ellas se encuentran:

- **Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura**, como marco relacionado con la protección, valoración y acceso al patrimonio

cultural y con el desarrollo de actividades culturales. La ley reconoce dentro del patrimonio cultural categorías de interés museológico, entre otras expresiones culturales.

- **Decreto 1080 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura**, en lo relacionado con el marco reglamentario del sector cultural y las disposiciones aplicables cuando las intervenciones involucren patrimonio cultural.

- **Decreto 1538 de 2005**, relacionado con las condiciones de accesibilidad al espacio público y a edificios abiertos al público.

- **Ley 1618 de 2013**, relacionada con la garantía de los derechos de las personas con discapacidad y la accesibilidad al entorno físico y a los lugares abiertos al público.

- **NSR-10**, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, cuando las actividades de adecuación impliquen actuaciones que se encuentren dentro de su ámbito de aplicación.

- **RETIE vigente**, para las instalaciones eléctricas nuevas, ampliadas, remodeladas o intervenidas que correspondan al alcance del proyecto.

- **Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico** aplicables al diseño de edificios abiertos al público, particularmente aquellas referenciadas por el Decreto 1538 de 2005.

También deberá verificarse la reglamentación urbanística municipal aplicable al inmueble, incluyendo las disposiciones del instrumento de ordenamiento territorial vigente en el municipio de Concepción, así como las condiciones específicas que determine la autoridad municipal competente.

14. Conclusiones

La propuesta arquitectónica para la antigua Biblioteca Municipal plantea una intervención de carácter principalmente funcional, estético y de adecuación, orientada a transformar una infraestructura existente en un nuevo equipamiento cultural para el municipio de Concepción.

La intervención aprovecha los elementos existentes que presentan condiciones adecuadas, particularmente el piso en enchape, evitando su sustitución general y concentrando los recursos en las actuaciones necesarias para recuperar y actualizar el inmueble. Las actividades comprenden el mejoramiento de pintura, adecuación del cielo raso en PVC, recuperación de las unidades sanitarias, adaptación de un baño accesible e intervención de fachada.

La distribución propuesta responde al nuevo carácter museográfico del inmueble, organizando los espacios para facilitar el recorrido de los visitantes y disponer adecuadamente los elementos de exposición. El tratamiento de materiales, colores y acabados busca establecer una identidad arquitectónica asociada con la lana y con el carácter artesanal y cultural que tendrá el nuevo equipamiento.

En términos generales, la intervención busca recuperar una edificación municipal existente y darle una nueva función dentro de la oferta cultural del municipio, mediante soluciones arquitectónicas compatibles con sus condiciones actuales y con los requerimientos funcionales de un espacio destinado a la atención y circulación de público.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

El bien o servicio objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en siguiente tabla:

Clasificación UNSPSC	DESCRIPCION
72102900	Servicio de mantenimiento y reparación de instalaciones
23153501	Sistema de aplicación de pintura
81101500	Ingeniería civil y arquitectura

GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

PERSPECTIVA ECONÓMICA: El sector de la construcción constituye uno de los componentes de la actividad productiva nacional, debido a su relación directa con la inversión en infraestructura, la generación de empleo y el consumo de bienes y servicios provenientes de diferentes sectores económicos.

Su comportamiento depende de factores como la inversión pública y privada, las condiciones macroeconómicas, las tasas de interés, la disponibilidad de financiación, los costos de los materiales, la mano de obra y la ejecución de proyectos de infraestructura.

En Colombia, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) realiza el seguimiento del comportamiento del sector mediante indicadores económicos que permiten conocer su evolución y las variaciones en los costos asociados con las actividades constructivas.

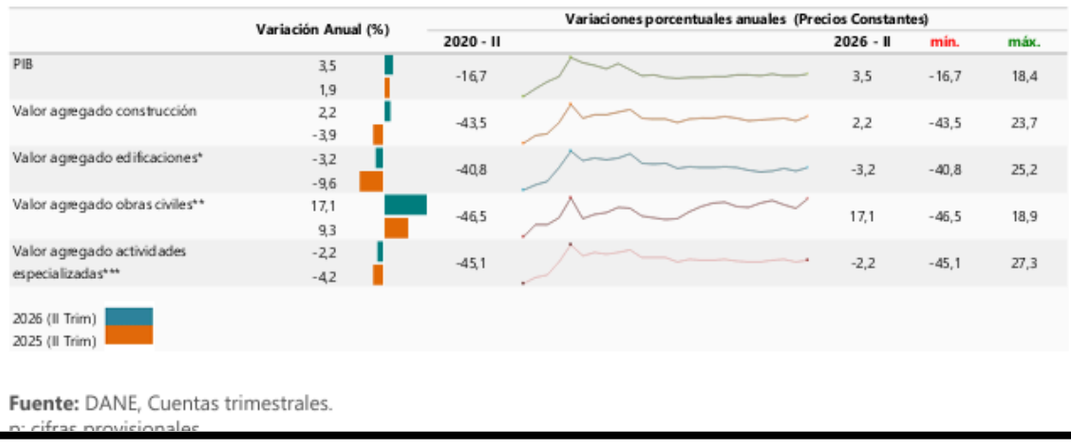
Para el proyecto de mejoramiento y adecuación de la antigua Biblioteca Municipal para el funcionamiento del Museo de la Lana, resulta pertinente considerar el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y los indicadores del mercado laboral.

Estos indicadores permiten contextualizar las condiciones económicas del mercado y reconocer los factores que pueden incidir en los costos de ejecución de las obras.

Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual, que se explica principalmente por el aumento del valor agregado de las obras civiles 17,1%. Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones disminuyó en 3,2% y las actividades especializadas decreció en 2,2%.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)
2020 – 2026ᵖ (II trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.
p: cifras provisionales

Aportes del Sector al Empleo

En julio de 2026, el número de ocupados en el total nacional fue 24.547 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 7,4% de los ocupados. En julio de 2026, la población ocupada en el total nacional aumentó 2,4%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumento en 9,3% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Para julio de 2026, 1.823 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 41,1% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas, equivalente a 749 miles de personas, que además presentaron una disminución del 2,9%, es decir, 22,4 miles de personas menos con respecto al período julio de 2025..

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2024 – 2026ᵖ (julio)

	Variación anual (%)	Participación en el total (%)	Variación anual (%) 2024 (Jul)	Variación anual (%) 2026 (Jul)	mín.	máx.
Población ocupada total	2,4 3,3		0,1	2,4	0,1	4,7
Población ocupada en construcción	9,3 4,8	7,4 7,0	-6,9	9,3	-8,9	14,8
Población ocupada en construcción en 13 ciudades y áreas metropolitanas	-2,9 9,4	3,1 3,2	-4,8	-2,9	-9,1	21,3

jul-26
jul-25

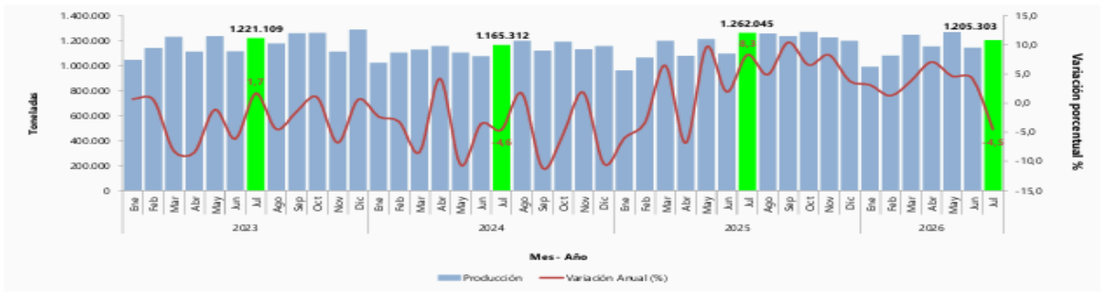
Fuente: DANE, GEIH.

Producción de Cemento Gris

En julio de 2026, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.205.303 toneladas, con

una disminución de 4,5% respecto a julio de 2025.

Gráfico 5. Producción de cemento gris (toneladas y variación anual de la producción) Enero 2023 – julio 2026ᵖ



Fuente: DANE, ECG.

Producción Per Cápita de Cemento Gris anual y trimestral

Durante 2025, la producción anual per cápita de cemento gris fue 265,3 kilogramos de cemento
gris por habitante con un aumento de 2,9%, con respecto a la producción de 2024, la cual fue de
257,8 kilogramos de cemento gris por habitante.

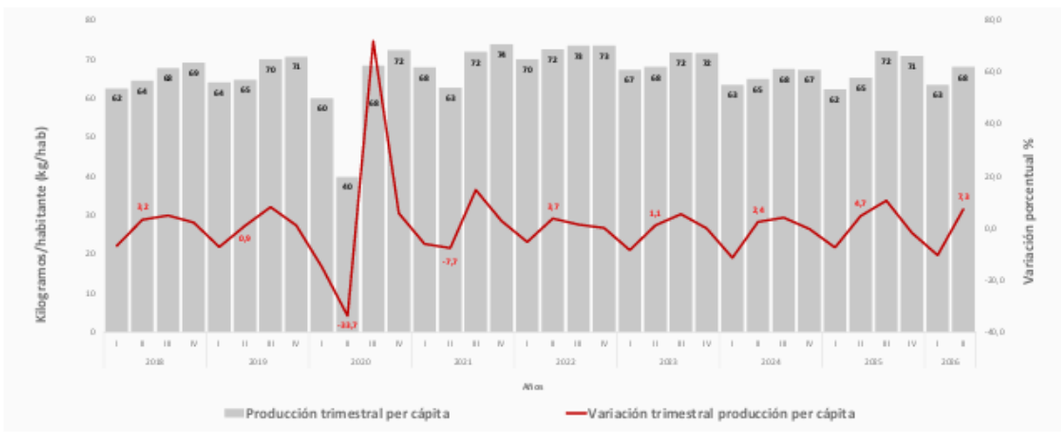
Gráfico 6. Producción y variación anual per cápita (kilogramo / habitante) *
Total Nacional
2010 – 2025ᵖ



Fuente: DANE, ECG y PROYECCIONES DE POBLACION NACIONAL.

Para el segundo trimestre de 2026, la producción trimestral per cápita de cemento gris fue 68 kilogramos de cemento gris por habitante presentando un aumento de 7,3% con respecto a la producción del trimestre anterior que fue de 63 kilogramos de cemento gris por habitante.

Gráfico 7. Producción y variación trimestral per cápita (kilogramo/habitante)
Total Nacional
2018 (I trimestre) – 2026ᵖ (II trimestre)



Fuente: DANE, GEIH, ECG.

Producción de Concreto Premezclado

En junio de 2026, la producción de concreto premezclado fue 636.012 metros cúbicos y registró un crecimiento de 8,6% con relación a junio de 2025. Este comportamiento es explicado principalmente por las variaciones de la producción anual del departamento de Antioquia (32,4%), Atlántico (21,4%) y Bolívar (37,6%), los cuales aportaron en conjunto 6,8 puntos porcentuales a la variación total. (Ver gráfico 8).

Gráfico 8. Variación, contribución y participación anual de la producción total de concreto premezclado según departamentos (metros cúbicos)
2025 – 2026ᵖ (junio)

	Variación anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)	Participación (%)
Total	8,6		
	-6,1		
Antioquia	32,4	3,3	12,6
	-29,7	-4,1	10,4
Atlántico	21,4	1,9	10,1
	-5,5	-0,5	9,0
Bolívar	37,6	1,5	5,0
	-11,5	-0,5	3,9
Cundinamarca	26,2	1,3	5,8
	-25,1	-1,6	5,0
Valle del Cauca	18,1	1,0	5,8
	-32,5	-2,4	5,3
Santander	17,4	0,9	5,6
	-14,4	-0,8	5,1
Magdalena	25,5	0,8	3,7
	57,3	1,1	3,2
Boyacá	20,7	0,3	1,8
	-11,5	-0,2	1,6
Tolima	-10,0	-0,3	2,3
	72,4	1,1	2,8
Bogotá*	-8,0	-3,2	34,6
	7,0	2,5	40,8
Resto²	8,1	1,0	12,8
	-5,9	-0,8	12,8

2026 (Jun)ᵖ
2025 (Jun)

Fuente: DANE, EC.

Licencias de Construcción

En junio de 2026, se licenciaron 1.861.550 m2 lo que significó una disminución de 8,3% del área total aprobada con respecto a junio de 2025. El área aprobada para vivienda presentó una disminución de 22,6%, al pasar de 1.489.840 m2 en junio de 2025 a 1.153.504 m2 en junio de 2026; este resultado restó con 16,6 puntos porcentuales a la variación negativa total del área aprobada -8,3%

Gráfico 9. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2023 – 2026ᵖ (junio)

	Variación anual (%)	Participación en total (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Área aprobada (M²) 2023 (Jun)	2026 (Jun)	mín.	máx.
Área total aprobada	-8,3			1.698.267	1.861.550	1.163.076	4.296.855
	46,6						
Área aprobada para vivienda	-22,6			1.240.779	1.153.504	920.887	3.260.249
	57,4						
Área total aprobada para vivienda VIS	-31,5	18,5	-7,8	377.606	344.174	173.371	1.130.123
	58,5	24,8	13,4				
Área total aprobada para vivienda No VIS	-18,0	43,5	-8,8	863.173	809.330	608.502	2.178.200
	56,8	48,6	25,8				
Área total aprobada otros destinos	31,1	38,0	8,3	457.488	708.046	225.671	1.036.606
	23,3	26,6	7,4				

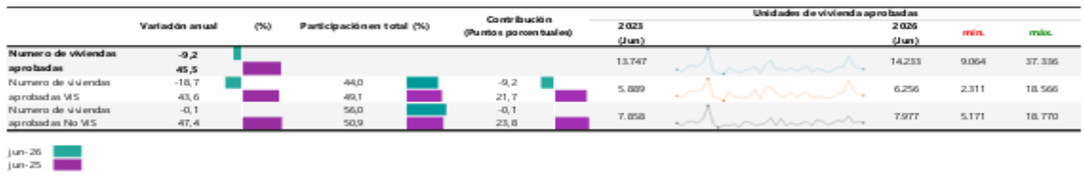
jun-26
jun-25

Fuente: DANE, ELIC

En junio de 2026, se licenciaron 14.233 soluciones de vivienda; 6.256 viviendas de interés social (VIS) y 7.977 viviendas diferentes a interés social

(No VIS). Por otro lado, el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social presentó una variación negativa anual de 18,7%. Las soluciones de vivienda diferentes de interés social tuvieron una variación negativa de 0,1%.

Gráfico 10. Variación, contribución y participación anual del número de viviendas licenciadas
Cobertura nacional
2023 – 2026P (junio)

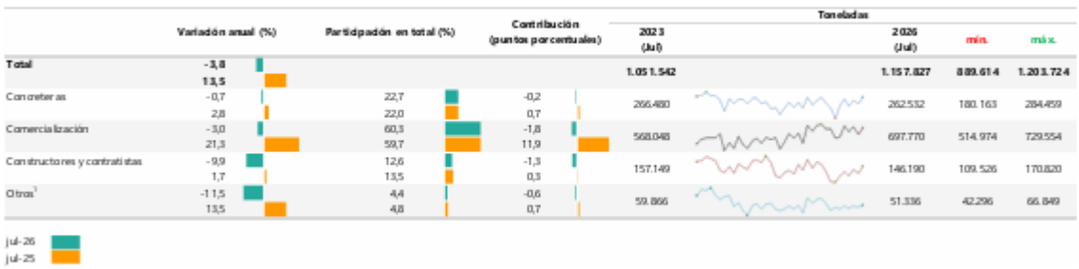


Fuente: DANE, ELIC.

Despachos de Cemento Gris

En el mes de julio de 2026 se despacharon 1.157.827 toneladas de cemento gris al mercado nacional, lo que representó una disminución de 3,8% con respecto a julio de 2025. Este resultado se explicó principalmente por la disminución en el canal de Comercialización con -3,0% el cual restó 1,8 puntos porcentuales a la variación total.

Gráfico 13. Variación, contribución y participación anual de los despachos de cemento gris
2023 – 2026P (julio)



Fuente: DANE, ECG.

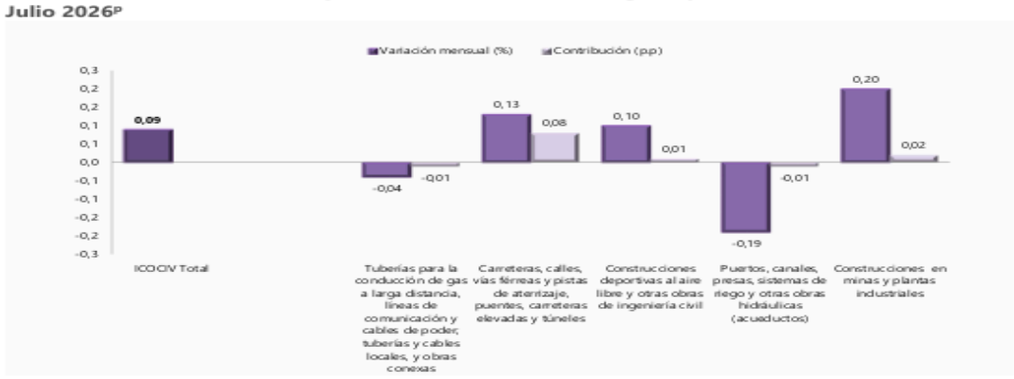
Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles

En julio de 2026, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación mensual de 0,09%, con respecto a junio de 2026.

Según tipos de construcción, los grupos de Construcciones en minas y plantas industriales presentaron una variación mensual por encima del promedio nacional de (0,20%), al igual que Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,13%) y las Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil

presentaron una variación mensual de (0,10%). Por otro lado, los grupos de Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presentaron una variación mensual negativa de 0,19%, seguido por Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas que presentó una variación mensual negativa de 0,04%.

Gráfico 20. Variación mensual y contribución del ICOCIV según tipos de construcción Total nacional
Julio 2026ᵖ



Fuente: DANE, ICOCIV.

Por grupos de costos, en julio de 2026, las mayores variaciones de precios en relación con el mes de junio de 2026 se presentaron en: Materiales con 0,12%, Mano de Obra con 0,03% y Transporte 0,07%.

Gráfico 21. Variación mensual y contribución del ICOCIV, por grupos de costos
Total nacional
2024 – 2026ᵖ (julio)

	Variación Mensual (%)	Contribución (%)	2024 (Jul)	Variación mensual (%)	2026 (Jul)	mín.	máx.
ICOCIV Total	**0,09** **0,57**		**-0,23**		**0,09**	**-0,27**	**2,40**
Materiales	0,12 0,62	0,06 0,33	-0,64		0,12	-0,72	1,56
Mano de obra	0,03 0,03	0,01 0,01	0,14		0,03	-0,01	8,72
Transporte	0,07 1,12	0,01 0,09	0,28		0,07	-0,12	2,12
Maquinaria	0,11 1,19	0,01 0,14	0,17		0,11	-0,15	2,38
Equipos	0,18 0,13	0,01 0,01	0,96		0,18	-0,72	2,19
Herramienta menor	0,01 0,24	0,00 0,00	-0,19		0,01	-0,19	0,84
Equipos especiales para obra	-0,57 -0,59	-0,01 -0,01	-0,18		-0,57	-1,51	0,93

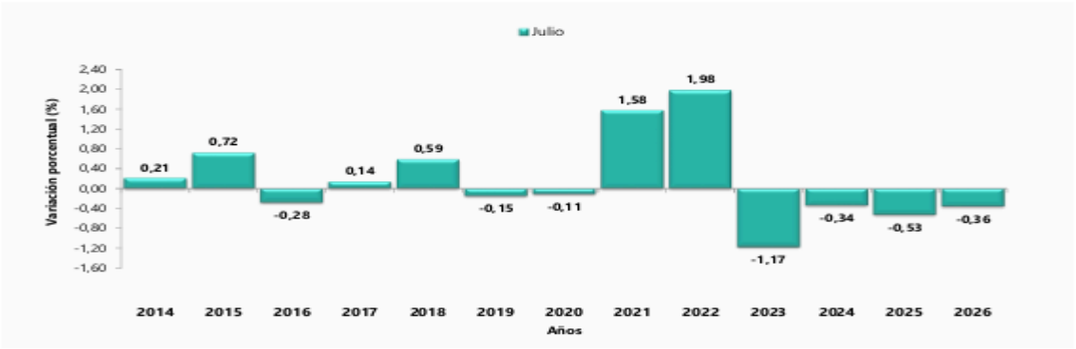
jul-26
jul-25

Fuente: DANE, ICOCIV.

Índice de Precios del Productor

En julio de 2026, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó una variación mensual de -0,36%, respecto a junio de 2026. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación mensual de -1,50%.

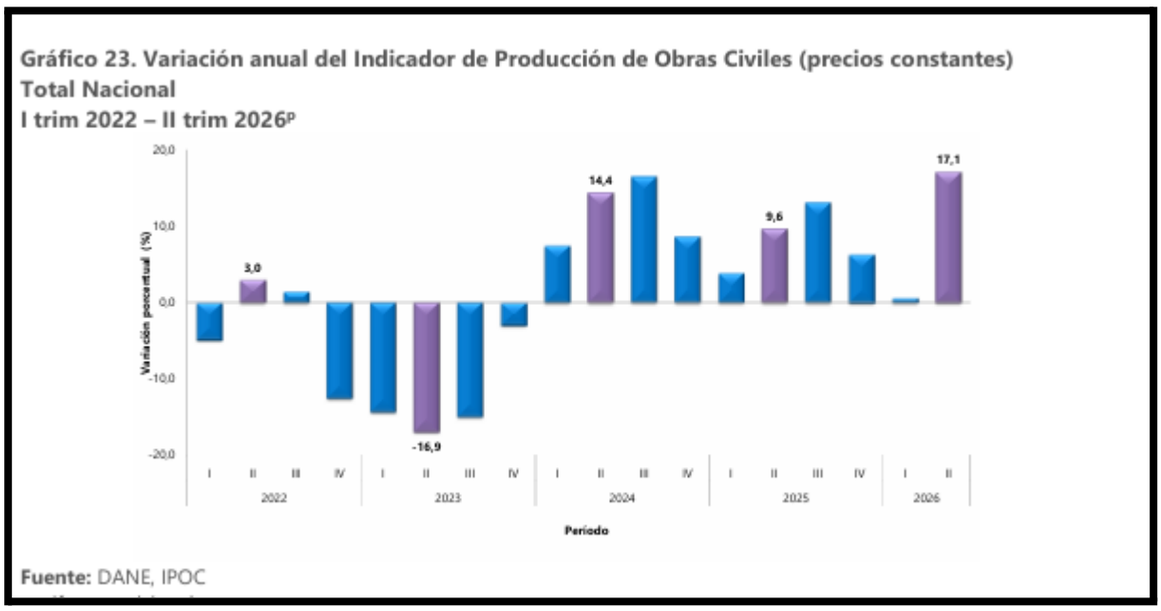
Gráfico 22. Variación mensual del IPP de materiales de construcción*
Total nacional
2014 – 2026ᵖ (julio)



Fuente: DANE, IPP.

Indicador de Producción de Obras Civiles (precios constantes)

En el segundo trimestre de 2026, el indicador de producción de obras civiles (IPOC) registró un crecimiento de 17,1%, con relación al segundo trimestre de 2025 y está explicado principalmente por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra respecto a su variación anual; El grupo Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil con 158,3%, el grupo Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles con 18,7%, y finalmente el grupo Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) con una variación de 43,0%. De otro lado, los grupos de Construcciones en minas y plantas industriales con una variación de presentaron una variación anual negativa de 22,7%, al igual que el grupo de Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas con -18,9% (Ver gráfico 24).



Indicador de Mezcla Asfáltica

La mezcla asfáltica es uno de los principales insumos utilizados en el subsector de obras civiles especialmente en la construcción de vías. Su importancia se evidencia en la estructura de costos del Indicador de Construcción de Obras Civiles (ICOCIV), haciendo parte de los diez productos con mayor peso de la canasta de materiales utilizados para la construcción de obras civiles.

En junio de 2026, la producción de mezcla asfáltica fue 206.726 metros cúbicos y registró un aumento de 1,2% con relación a junio de 2025. Así mismo se despacharon 206.725 metros cúbicos al mercado nacional, lo que representó una variación de 1,2% con respecto a junio de 2025.

Gráfico 26. Producción y despachos de mezcla asfáltica (metros cúbicos)
Total nacional
Enero 2024 – junio 2026P



Fuente: DANE, IMA

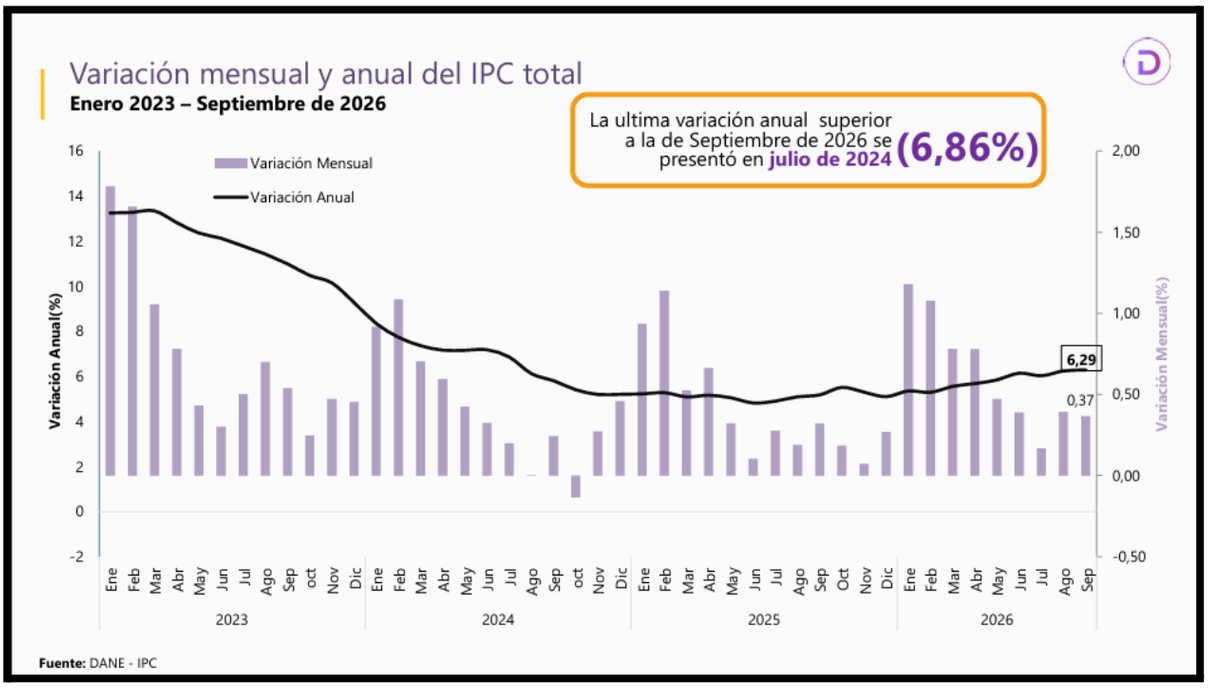
2.2 El Índice de Precios al Consumidor – IPC

El Índice de Precios al Consumidor - IPC, es un indicador que mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país. Los resultados son analizados por grupos, subgrupos y clases de gastos, gastos básicos y niveles de ingreso. De conformidad con el último Informe Mensual presentado por el DANE, se evidencian las siguientes variaciones respecto del IPC:

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,37**	4,55	**5,74**	5,18	**6,29**

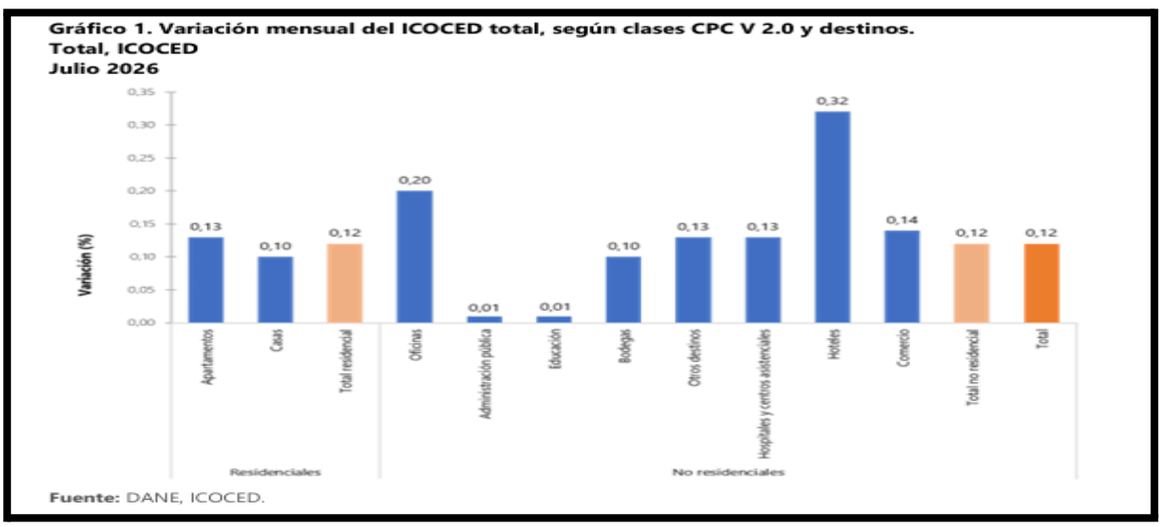
En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%.

En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.



2.3 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)

En julio de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 0,12%, en comparación con junio de 2026. Tanto la clase CPC V 2.0 A.C. correspondiente a edificaciones no residenciales como la de edificaciones residenciales presentaron una variación de (0,12%), ubicándose ambas en el mismo nivel del promedio nacional.



Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,12%): Hoteles (0,32%), Oficinas (0,20%), Comercio (0,14%), Hospitales y centros asistenciales al igual que Otros destinos y Apartamentos (0,13% cada uno).

- **Variación mensual del ICOCED según clase CPC V 2.0 A.C (Edificaciones residenciales y no residenciales) y destino.**

En julio de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 0,12%, en comparación con junio de 2026. Tanto la clase CPC V 2.0 A.C. correspondiente a edificaciones no residenciales como la de edificaciones residenciales presentaron una variación de (0,12%), ubicándose ambas en el mismo nivel del promedio nacional.

Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,12%): Hoteles (0,32%), Oficinas (0,20%), Comercio (0,14%), Hospitales y centros asistenciales al igual que Otros destinos y Apartamentos (0,13% cada uno).

Por otra parte, los destinos: Casas así como Bodegas (0,10% cada uno), Administración pública al igual que Educación (0,01% cada uno), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

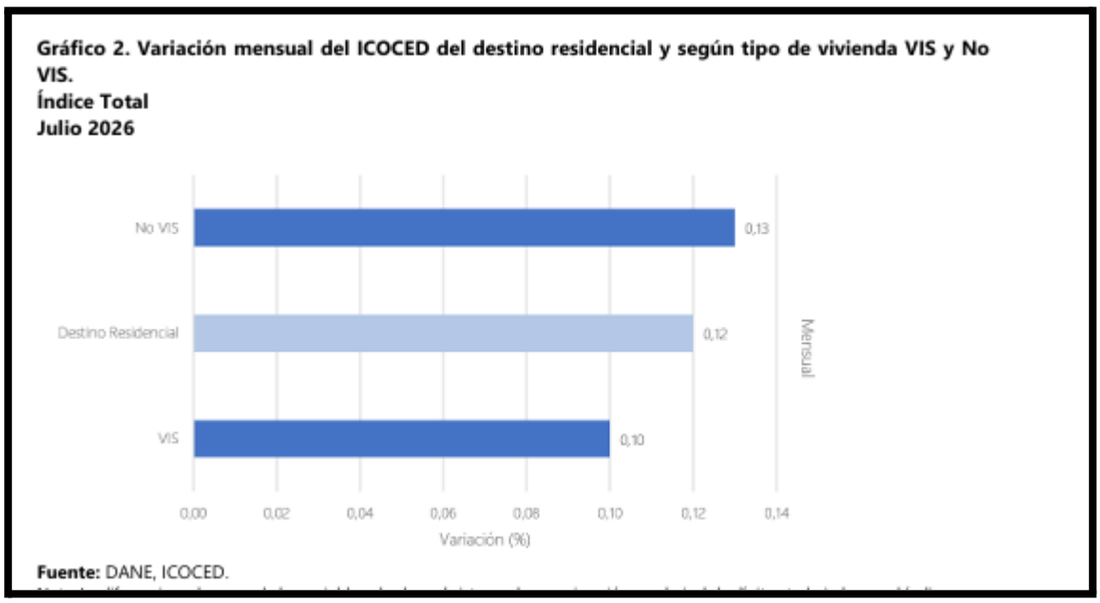
Tabla 1. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Julio 2026

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	0,13	0,07
	Casas	9,03	0,10	0,01
Total edificios residenciales			**0,12**	**0,08**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	0,10	0,00
	Comercio	9,27	0,14	0,01
	Oficinas	5,38	0,20	0,01
	Administración pública	1,05	0,01	0,00
	Educación	6,47	0,01	0,00
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	0,13	0,00
	Hoteles	1,74	0,32	0,01
	Otros destinos	4,70	0,13	0,01
Total edificios no residenciales			**0,12**	**0,04**
Total nacional ICOCED			**0,12**	**0,12**

Fuente: DANE, ICOCED.

- **Variación y contribución mensual del ICOCED de la vivienda VIS y No VIS**

Por su parte, la vivienda No VIS presentó una variación mensual de 0,13%, en tanto que la vivienda VIS tuvo una variación de 0,10%.

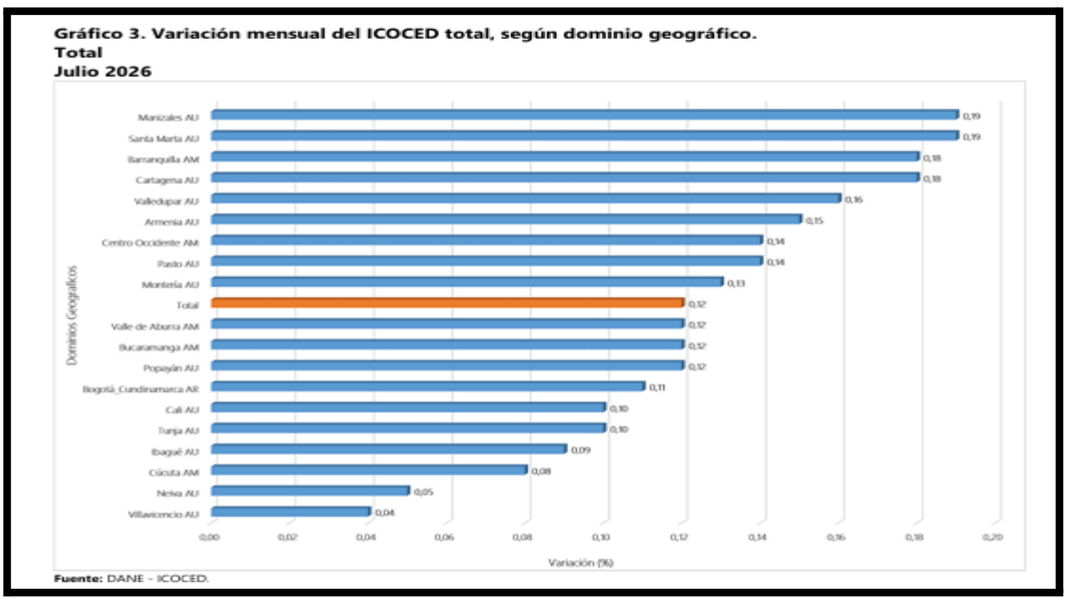


- **Variación mensual del ICOCED según dominio geográfico**

En julio de 2026, las mayores variaciones mensuales de los precios respecto de junio de 2026, según el ICOCED, se presentaron en: Manizales AU al igual que Santa Marta AU (0,19% cada uno) y Barranquilla AM al igual que Cartagena AU (0,18% cada uno). En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones fueron: Villavicencio AU (0,04%), Neiva AU (0,05%) y Cúcuta AM (0,08%).

- **Variación mensual según grupos de costos**

Por grupos de costos en mayo de 2026, las variaciones negativas con respecto a abril de 2026 se presentaron en: Materiales (-0,50%) y Equipo especial para obra (-0,40%). Por otra parte, el grupo de costo que presentó la mayor variación positiva fue Herramienta menor (0,66%)



CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR:

El oferente que resulte adjudicatario del contrato derivado del presente proceso de Selección deberá, de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos en el documento de estudios previos y la invitación pública, realizar **"MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA ANTIGUA BIBLIOTECA MUNICIPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MUSEO DE LA LANA EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER"** según el alcance como se describe a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	**PRELIMINARES**		
1.01	Demolición manual de placa/ losa sobre terreno	m2	11.16
1.02	Desmonte de aparato sanitario y lavamanos	Un	4.00
2	**CIELO RASO**		
2.01	Cielo raso en pvc	m2	156.33
3	**INSTALACIONES SANITARIAS**		
3.01	Punto sanitario pvc de 4" (3 m)	Un	2.00
3.02	Punto sanitario pvc de 2" (3 m)	Un	4.00
3.03	Sifón sanitario pvc de 2" y Rejilla para piso en aluminio 3"x2"	Un	2.00
4	**APARATOS SANITARIOS**		
4.01	Sanitario	Un	1.00
4.02	Sanitario discapacitados tipo push	Un	1.00
4.03	Orinal mediano y grifería tipo push	Un	1.00
4.04	Mesón para lavamanos corrido en concreto (incl. enchape)	m	1.40
4.05	Lavamanos Marsella para sobreponer blanco	Un	2.00
4.06	Lavamanos	Un	1.00
4.07	Barra de seguridad 12" para baño	Un	1.00
4.08	División para baño en acero inox. Cal. 18 (incl. puerta)	m2	4.06
5	**PISOS, MUROS Y ENCHAPE**		

5.01	Placa de contrapiso en concreto de 20.7 MPa, e= 0.10 m	m2	11.16
5.02	Piso - pared en cerámica baños	m2	50.11
6	**RESANES Y PINTURA**		
6.01	Estuco acrílico en muros	m2	30.10
6.02	Pintura exterior en Koraza	m2	30.10
6.03	Pintura con vinilo en muros	m2	296.77
6.04	Pintura en aceite para puertas	m2	25.20
7	**RED ELECTRICA**		
7.01	Salida tomacorriente doble polo a tierra tubo pvc 1/2"	Un	13.00
7.02	Salida eléctrica alumbrado en tubo PVC 1/2"	Un	14.00
7.03	Salida interruptor doble en tubo pvc 1/2"	Un	3.00
7.04	Salida interruptor sencillo en tubo pvc 1/2"	Un	4.00
7.05	Panel led sobreponer 24W	Un	14.00
7.06	Lampara de colgar	Un	3.00
7.07	Lámpara Tipo Spot Con Riel De 1m X 3 Unid De 10w	Un	14.00
8	**CARPINTERIA**		
8.01	Puerta en lámina Cal. 20, 1.00 x 2.05 m (incl pintura)	Un	1.00

El contratista se compromete con el Municipio de Concepción – Santander a la entrega de los elementos requeridos con las especificaciones requeridas en la ficha técnica, establecidos en el estudio del sector, según la cantidad demanda por la Administración municipal.

El contratista deberá proveer los productos y/o servicios que le sean solicitados por la Alcaldía Municipal, cumpliendo con las especificaciones técnicas requeridas a continuación:

ANÁLISIS DEL VALOR DEL PRESUPUESTO

El valor estimado del objeto contractual es de**: CUARENTA Y NUEVE MILLONES NUEVE MIL DIEZ PESOS M/CTE ($49.009.010,00)** presupuesto oficial estimado de acuerdo con los precios del mercado del

sector y el estudio de precios unitarios realizado por la secretaria de Planeación e Infraestructura Física.

Para determinar el valor estimado del proceso a celebrar se revisaron las especificaciones y cantidades a ejecutar y la consulta de precios de mercado de la región. Los estudios técnicos y económicos fueron elaborados para prevenir un mayor valor durante la ejecución del proyecto, en especial por el posible incremento de precios en esta época del año, se recomienda iniciar y contratar mediante la modalidad de ejecución de obra. Dado que la estimación del valor del contrato que se pretende adjudicar se hizo con base en precios unitarios, el Municipio de Concepción Santander, anexa al presente anexo técnico, los análisis de los precios unitarios, de acuerdo con las necesidades de la obra especifica. Para determinar los precios unitarios de los ítems de obra a ejecutar, se tuvo en cuenta la base de datos de los precios del mercado suministrada por los diferentes Constructores de la región y detalló los costos relativos a: maquinaria, herramientas necesarias para el trabajo; los costos de los insumos y materiales requeridos; el valor del transporte de las mencionadas herramientas e insumos y materiales de obra; y, el precio de la mano de obra. Calculados los precios unitarios de los ítems de obra que se requieren ejecutar para el cumplimiento del objeto del contrato, se multiplicaron estos por las cantidades de obra necesitadas, y así se obtuvo un valor total por cada uno de los ítems de obra enumerados. Luego se sumaron dichos valores y se obtuvo el costo directo de la obra.
(Consultar anexo técnico Nro. 01)

ASPECTO REGULATORIO. Se tienen en cuenta las normas de contratación vigentes en Colombia.

- Constitución Política de Colombia de 1991
- Código de Procedimiento Civil
- Código de Comercio
- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
- **Ley 80 de 1993** Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
- **Ley 1150 de 2007** Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- **Ley 1474 de 2011** Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- **Ley 1480 de 2011** Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 019 de 2012** Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- **Decreto 1082 de 2015** Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
- **Decreto 092 de 2023** por medio del cual se reglamenta la contratación con entidades sin ánimo de lucro a la que hace referencia el inciso segundo del artículo 355 de la Constitución Política.

- El **artículo 334 de la Constitución Política, modificado por el artículo 1, Acto Legislativo 003 de 2011, desarrollado por la Ley 1695 de 2013** cita: "La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso, el gasto público social será prioritario".
- Decreto Ley 1295 de junio 22 de 1994, de la Presidencia de la República: "Por el cual se determina la organización y administración del Sistema General de Riesgos Profesionales".
- Decreto No.1772 de 1994, de la Presidencia de la República: "Por el cual se reglamenta la afiliación y las cotizaciones al Sistema General de Riesgos Profesionales".
- Decreto No.948 de 1995, de la Presidencia de la República: "Por el cual se reglamentan, parcialmente la Ley 23 de 1973, los artículos 33, 73, 74, 75 y 75 del Decreto-Ley 2811 de 1974; los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49 de la Ley 9 de 1979; y la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire".
- Ley 776 de 2002, del Congreso de la República: "Por la cual se dictan normas sobre la organización, administración y prestaciones del Sistema General de Riesgos Profesionales".
- Decreto No.1607 de 2002, de la Presidencia de la República: "Por el cual se modifica la Tabla de Clasificación de Actividades Económicas para el Sistema General de Riesgos Profesionales y se dictan otras disposiciones".
- Resolución No.0627 de 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: "Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental".
- Resolución No.1401 de 2007, del Ministerio de Protección Social: "Por la cual se reglamenta la investigación de incidentes y accidentes de trabajo".
- Resolución No.3673 de 2008, del Ministerio de Protección Social: "Por la cual se establece el reglamento técnico de trabajo seguro en alturas".
- Decreto N.0723 de 2013, de la Presidencia de la República: "Por el cual se reglamenta la afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales de las personas vinculadas a través de un contrato formal de prestación de servicios con entidades o instituciones públicas o privadas y de los trabajadores independientes que laboren en actividades de alto riesgo y se dictan otras disposiciones".

B. ESTUDIO DE LA OFERTA

El municipio de Concepción Santander tomó como referencia la información suministrada por los proveedores que presentaron oferta en procesos anteriores relacionados con el objeto de este estudio. Toma como base, sin limitarse a ella, el número de empresas que se encuentran registradas en el Sistema de Información y Reporte Empresarial-SIREM.

De igual manera, el municipio de Concepción Santander tomó como referencia Persona Natural: Las personas Naturales que cuenten con las competencias y formación base en la calidad del profesional solicitado, y demostrada a través de las certificaciones que acrediten su formación, experiencia y trayectoria.

Persona jurídica: La persona jurídica deberá tener dentro de su objeto social la realización de actividades iguales o similares a la del objeto contractual. Capacidad legal y operativa para realizar las actividades a que se refieren las especificaciones técnicas descritas, por lo cual se deberán anexar las respectivas certificaciones y/o contratos.

El proponente debe además cumplir con todo lo estipulado en el pliego de condiciones ya que ellos garantizan el correcto funcionamiento de la entidad en su proceso.

Para establecer los posibles oferentes en el mercado nacional se procedió a investigar en el mercado acerca de las empresas registradas con esta actividad económica. Dicha información se adquiere del RUES registro único empresarial y social, hallados en la página web https://www.rues.org.co. De acuerdo con la consulta realizada en la base de datos del Municipio de Concepción Santander, Portal Único de Contratación – SECOP, Cámara de Comercio, RUES, las entidades que se relacionan a continuación serían las posibles oferentes:

Nota 1: En el mismo sentido debe señalarse que en cualquier momento dentro de la ejecución del contrato el supervisor del contrato podrá aumentar, disminuir, cambiar de acuerdo con la necesidad del servicio, cargo del Municipio de CONCEPCIÓN – Santander.

NIT o Núm Id.	Razón Social ó Nombre	Cámara de Comercio	Organización Jurídica
NIT 901360267 - 1	CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA Y PLANEACIÓN S.A.S	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900654865 - 5	CONSTRUCCIÓN CON SERVICIO Y CALIDAD S&C S.A.S	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900898647 - 3	CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURAS Y ACABADOS S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900070744 - 5	CONSTRUCCIÓN DE INVERSIONES URBANAS S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS

NIT 900714518 - 2	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES REDES Y COMUNICACIONES LIMITADA - EN LIQUIDAC	BUCARAMANGA	SOCIEDAD LIMITADA
NIT 900723216 - 1	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MANTENIMIENTOS E INGENIERÍA DE COLOMBIA CONOMICOL S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 901020753 - 1	CONSTRUCCIÓN DISEÑO E INGENIERÍA COLOMBIANA CODINCO SAS	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900854209 - 1	CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA COLOMBIA S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900417909 - 5	CONSTRUCCIÓN E INGENIERÍA S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900247070 - 1	CONSTRUCCIÓN INGENIERÍA COINGSA COLOMBIA S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900896286 - 9	CONSTRUCCIÓN INGENIERÍA Y CONSULTORÍA SAS	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900898927 - 0	CONSTRUCCIÓN INTEGRAL JD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
NIT 900896383 - 5	CONSTRUCCIÓN OBRAS CIVILES DE SANTANDER S.A.S.	BUCARAMANGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
	GLOBALNET INGENIERIAS S.A.S	MALAGA	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En él análisis de la demanda la administración municipal de realiza una búsqueda en el portal único de contratación SECOP de manera aleatoria procesos que tengan relación al objeto a contratar. El estudio permite obtener información del tipo de proveedores, experiencia exigida, forma de pago, precios del mercado; aspectos que permitirán a la entidad

retroalimentar el proceso contractual y direccionarlo desde punto de vista desde la eficiencia, eficacia y economía.

Verificando los archivos del Municipio y de acuerdo con la evolución histórica en este tipo de contrataciones realizadas, se analizó su comportamiento teniendo en cuenta:

No. Proceso SECOP	Entidad	Objeto	Valor del proceso	Duración
CS-006-2025	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN	"ANUAR ESFUERZOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS SEDES EDUCATIVAS DE LOS SECTORES CORRAL DE PEÑA, AGUABRÍ, AGUATENDIDA, SAN FRANCISCO DE TABETA, NITAGA Y CUZAGUETA DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN, SANTANDER"	$148,348,932.00	CINCUENTA (50) DÍAS
CS-001-2023	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA SEDE EDUCATIVA "S" DEL INSTITUTO TÉCNICO AGROPECUARIO FELIPE CORDERO, UBICADA EN JURISDICCIÓN DE LA VEREDA PICHINCHA DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN – SANTANDER	$ 14,564,518.18	30 DIAS

Otros municipios:

No. Proceso SECOP	Entidad	Objeto	Valor del proceso	Fecha
LICITACION PUBLICA 001-2026	CUNDINAMARCA – ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRARDOT	ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL PALACIO MUNICIPAL DONDE FUNCIONA LA ALCALDÍA DE GIRARDOT, CUNDINAMARCA.	$2.723.402.837 COP	2026-01-15
LP-001-2026	CUNDINAMARCA – ALCALDÍA	REALIZAR OBRAS DE ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE	$9.290.817.483,69	23 de febre

	MUNICIPAL DE MADRID	LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS SEDES DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN A NIVEL NACIONAL		ro de 2026
24-11-14022970	SANTANDER – ALCALDÍA MUNICIPIO DE BETULIA	MANTENIMIENTO ,MEJORAMIENTO Y/O ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA QUE HACE PARTE DEL EQUIPAMENTO MUNICIPAL DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE BETULIA	$115.960.887	09 de abril de 2024

VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Para la realización del análisis económico que hace parte integral del presente estudio previo se indican las siguientes variables que se consideraron para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, determinando la siguiente ecuación contractual:

Ecuación Contractual = Costo valor prima + Impuestos y gastos contractuales. Los precios incluyen el costo del servicio, más los costos adicionales como impuestos y gastos contractuales para la ejecución del presente contrato. a) Soporte Económico: El análisis económico que soporta el valor estimado del presente proceso de selección, se basa en los precios históricos que se han registrado en procesos contractuales anteriores, y precios actuales en el mercado de la región. b) Otras variables: Para el análisis económico se tiene en cuenta además las siguientes variables: ✓ Especificaciones técnicas de los bienes. ✓ Inclusión de costos adicionales que implica la celebración del contrato como garantías, erogaciones departamentales y municipales, impuestos entre otros, los cuales representan los costos indirectos del proyecto. A Continuación, se detallan las estampillas que deberá asumir el contratista:

Los descuentos para Contrato de Obra y/o Ordenes de Servicio, que suscribe el Municipio de Concepción Santander, están sujetos a descuentos por tributos de carácter municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y Tesorería, en virtud del Código de Rentas vigente Acuerdo Municipal No. 019 de 2019 y sus modificaciones se detallan a continuación:

DESCUENTOS ORDENES DE SERVICIOS Y CONTRATOS		
CULTURA	2%	
PRO ANCIANO	4%	
ICA	1%	
PRO BOMBEROS	0,5%	
SOBRE TASA BOMBERIL	1%	SOBRE EL ICA
DEPARTAMENTALES	4,4%	
PRO DEPORTES	1%	
ESTAMPILLAS JUSTICIA CONTRATOS MAYOR A 10SMMLV	2%	
TOTALES	***16%***	

DESCUENTOS ADICIONALES PARA CONTRATACION OBRA PÚBLICA		
RETENCIONES	2%	
CONTRIBUCION	5%	

RETENCIONES:		
SERVICIOS PROFESIONALES	10% ó 11%	
SERVICIOS GENERALES	6% ó 4%	
RETEIVA:	15% DEL 19%	

El cual puede ser consultado en:
https://www.concepcion-santander.gov.co/documentos-del-concejo/acuerdo-no-29-de-2019

ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA OFERTA

La Entidad dio cumplimiento a los requisitos financieros y organizacionales establecidos en los Documentos Tipo de mínima de infraestructura social , adoptados por Colombia Compra Eficiente. Para tal efecto, se aplicaron los indicadores definidos en la Matriz 2 – Indicadores financieros obra para infraestructura social, los cuales son de obligatorio cumplimiento para las Entidades Estatales en la estructuración de estos procesos de contratación

1. *Índices de capacidad financiera para Mipyme*

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado

Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en la invitación

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme, el Proponente deberá diligenciar el "Formato 9 - Acreditación de Mipyme" y aportar la documentación requerida en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. En caso de que la condición de Mipyme se pruebe con la presentación del RUP, en los términos contemplados en el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, no será necesario presentar el formato indicado, ni los soportes requeridos en el mencionado artículo.

2. Índices de capacidad financiera para los demás Proponentes

Los Proponentes que **NO** demuestren la condición de Mipyme, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥ 1,2
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥1
Capital de trabajo	Definido en la invitación

Los indicadores definidos en esta matriz deben ser usados por las Entidades en la estructuración de los Documentos del Proceso de Contratación de mínima cuantía de obra pública para infraestructura social.

Con atención y respeto,

CRISTIAN ELICEO OLEJUA BETANCOURTH
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA.

Elaboró: WILLIAM MÉNDEZ ORTIZ– Contratista