ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

MUNICIPIO DE LA UNIÓN

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ESTUDIOS DEL SECTOR PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA MEDIANTE CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS

OBJETO:

"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN BAJO MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIIVIENDA DE PISOS, BAÑOS Y COCINAS EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA."

NOVIEMBRE DE 2026

ASPECTOS GENERALES.

En atención a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, mediante el cual, se establece el deber de las Entidades Estatales de realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación que servirá para satisfacer la necesidad de la Entidad; El Municipio de la Unión, se permite hacer el presente análisis desde las diferentes perspectivas, teniendo en consideración que entrándose de un proceso de menor cuantía, por regla general, el mismo se elaborará conforme a lo dispuesto en la "GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR" (Versión 2 del 24 de junio de 2024), expedida por la AGENCIA NACIONAL COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, que dispone:

> [...] En esta modalidad de selección no es necesario hacer un estudio extensivo de las condiciones generales de los potenciales oferentes, definir su participación en el PIB industrial o estudiar la estructura de los estados financieros de los posibles proveedores y de la industria. En estos casos es necesario revisar **las condiciones particulares de otros Procesos de Contratación similares, reunir información suficiente de precios, calidad, condiciones y plazos de entrega con otros clientes del proveedor públicos privados, solicitar información a los proveedores, verificar la idoneidad de los mismos y plasmar tal información en los Documentos del Proceso.** Lo anterior, con el propósito de que la decisión de negocio sea adecuada y garantice la satisfacción de la necesidad de la Entidad, cumpliendo los objetivos de eficiencia, eficacia y economía y buscando promover la competencia.
>
> Si a pesar de tratarse de un Proceso de Contratación de menor cuantía, el objeto a contratar es muy importante para la Entidad Estatal -por ejemplo, un software crítico para la actividad misional- o si los Riesgos exigen un tratamiento especial como en el caso que se ofrezcan comúnmente en el mercado plazos largos de entrega del bien, obra o servicio, el análisis de sector debe ser más complejo y agregar más información general y detallada de los potenciales proveedores y el sector.

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN BAJO MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIIVIENDA DE PISOS, BAÑOS Y COCINAS EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA."

Alcance del Objeto Contractual: Ejecutar mejoramientos locativos en las viviendas priorizadas del municipio de La Unión, Antioquia, mediante la intervención de pisos, baños y cocinas, que comprende el suministro e instalación de hasta cuarenta (40) metros cuadrados de baldosa, el enchape y mejoramiento del mobiliario de baños, y la instalación de cocinas integrales, utilizando recursos propios del municipio bajo la modalidad de administración delegada, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los hogares beneficiarios.

Las viviendas del municipio de La Unión, Antioquia, presentan deficiencias en sus condiciones locativas, especialmente en pisos, baños y cocinas, las cuales afectan la habitabilidad, salubridad, funcionalidad y calidad de vida de sus habitantes. Estas situaciones hacen necesaria la implementación de acciones orientadas al mejoramiento de los espacios básicos de las viviendas, contribuyendo a que las familias beneficiarias cuenten con entornos más adecuados, seguros y dignos.

El objetivo de la intervención es ejecutar mejoramientos locativos de vivienda en el municipio de La Unión, Antioquia, mediante la destinación de recursos propios de la Administración Municipal y bajo la modalidad de administración delegada de recursos, con el propósito de atender las necesidades identificadas en los hogares beneficiarios y optimizar las condiciones físicas y funcionales de sus viviendas.

Para el desarrollo del proyecto se contemplan tres tipos de mejoramientos, de acuerdo con las necesidades particulares de cada vivienda:

A) Mejoramiento de pisos: Suministro e instalación de hasta cuarenta (40m²) metros cuadrados de baldosa.
B) Mejoramiento de baños: Intervención mediante enchape y mejoramiento del mobiliario.
C) Mejoramiento de cocinas: Instalación de cocinas integrales.

Estas intervenciones permitirán recuperar y adecuar espacios esenciales de las viviendas, procurando condiciones más apropiadas para el desarrollo de las actividades cotidianas de sus habitantes.

La selección de los hogares beneficiarios se realizará mediante la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos para el proyecto, entre ellos:

1. No ser propietario de múltiples inmuebles.
2. No haber recibido subsidios de vivienda durante los últimos diez (10) años.
3. Habitar actualmente la vivienda objeto de intervención.

Para validar estas condiciones, se realizará la caracterización de la vivienda y de la tenencia de la propiedad, así como la correspondiente consulta y verificación de la información en la Ventanilla Única de Registro (VUR), con el fin de garantizar una adecuada identificación y focalización de los beneficiarios.

La ejecución del proyecto bajo la modalidad de administración delegada permitirá disponer de los recursos municipales para el desarrollo de las intervenciones previstas, procurando su adecuada administración, destinación y ejecución, de conformidad con las necesidades identificadas y las condiciones establecidas por la Administración Municipal.

De esta manera, la Administración Municipal busca contribuir al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los hogares beneficiarios, optimizar los espacios básicos de las viviendas y promover el bienestar de la población, en concordancia con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal y su Línea Estratégica 4: Infraestructura y Vivienda, componente «Vivienda para todos».

En consecuencia, la ejecución del proyecto responde a la necesidad de contribuir al mejoramiento de las condiciones habitacionales de las familias del municipio, mediante intervenciones que permitan contar con viviendas más dignas, saludables y funcionales. Asimismo, busca beneficiar a los hogares que presentan deficiencias en sus condiciones de infraestructura, especialmente aquellos con mayores necesidades socioeconómicas, promoviendo entornos adecuados para el desarrollo de la vida familiar. De esta manera, se pretende contribuir a la reducción de las condiciones de vulnerabilidad habitacional, al fortalecimiento del bienestar social y al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de La Unión, Antioquia.

1.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO CON EL CÓDIGO UNSPSC:

Con base en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 del año 2015, se clasifica el bien o servicio objeto del presente proceso en el cuarto grado de ser posible o de lo contrario con el tercer nivel del mismo.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CÓDIGO UNSPSC
80	10	16	00	Gerencia de proyectos

81	10	15	00	Ingeniería civil y arquitectura
95	12	17	00	Edificios y estructuras públicos
95	12	19	00	Edificios y estructuras educacionales y de administración
72	10	33	00	Servicio mantenimiento y reparación de infraestructura.

2. CONDICIONES Y OBLIGACIONES.

2.1. CONDICIONES TÉCNICAS.

Para la ejecución del presente proyecto, el Constructor deberá cumplir estrictamente con las Especificaciones Técnicas de construcción incluidas en este documento, así como con las actividades, cantidades y alcances definidos en el presupuesto oficial.

Cuando en este documento se mencionan especificaciones o normas de diferentes entidades o instituciones, se entiende que deberá aplicarse la última versión o revisión vigente de dichas normas.

- Asegurar que todos los materiales sean transportados de manera segura y en condiciones adecuadas.
- Implementar medidas de seguridad y salud del trabajo en cada etapa de la obra.
- Asegurarse de que todos los trabajos cumplan con las normativas locales y de construcción.
- Realizar excavaciones manuales controladas, garantizando la estabilidad del terreno y la seguridad de las estructuras existentes.
- Almacenamiento y disposición adecuada de los materiales retirados.
- Utilizar tuberías sanitarias e hidráulicas con certificación de calidad, garantizando correcta alineación y pendiente adecuadas.
- Emplear materiales resistentes a la corrosión y adecuados para ambientes húmedos.
- Realizar el almacenamiento y la disposición adecuada de materiales sobrantes y residuos de obra.
- Asegurar que las instalaciones eléctricas cumplan con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, utilizando materiales certificados.
- Verificar el correcto funcionamiento de todos los sistemas instalados antes de la entrega final de la obra.

A continuación, se detallan las actividades a ejecutar por parte del constructor:

TIPO A:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD
1	PRELIMINARES		
1.1	Localización, replanteo y protección de áreas y enseres	m²	40,00
2	DEMOLICIONES Y RETIROS		
2.1	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	40,00
2.2	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	5,00
3	MORTERO		
3,1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN espesor 5cm.	m²	40,00

4	ACABADOS		
4.1	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso (formato 60x60 cm, tráfico 5, acabado semimate), incluye pegante, boquilla y desperdicio	m²	40,00
4.2	Suministro e instalación de zócalo cerámico h = 0,08 m, incluye pegante y boquilla	ml	35,00

TIPO B:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD
1	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES		
1.1	Desmonte de aparatos sanitarios, incrustaciones y puerta existentes	gl	1,00
1.2	Demolición de enchape de pared, incluye mortero de pega, incluye cargue a sitio de acopio	m²	12,50
1.3	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	3,25
1.4	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	1,50
3	PISOS		
3.1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN espesor 5cm.	m²	3,25
3.3	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso antideslizante, incluye pegante y boquilla	m²	3,25
4	MUROS		
4.1	Colocación de REVOQUE con mortero 1:4 EN MUROS. Incluye suministro y transporte de los materiales, fajas, ranuras, filetes, remates y todos los demás elementos necesarios para su correcta construcción.	m²	18,00
4.2	Suministro e instalación de enchape cerámico de pared incluye pega y boquilla.	m²	12,00
4.3	Suministro, transporte y colocación de cielo falso en drywall. Incluye, placa yeso 1/2", masillado, pintura 3 manos, perfilería de aluminio para soporte con distancia de 61 cm, chazos, cintas, ángulos, cortes, andamios, canes y todos los demás elementos necesario para su correcta instalación y funcionamiento.	m²	3,25
4.4	Punto eléctrico desde tablero. Incluye regatas, resanes, tubería conduit 1/2", cable N°12, tomas, iluminación, suiches y breaker.	m²	3,00
4.5	Aplicación de Estuco, hasta obtener una superficie lisa y homogénea.	m²	9,60
4.6	Aplicación de PINTURA A BASE DE AGUA EN MUROS, CON VINILO TIPO 1 de primera calidad sobre muros revocados y/o estucados, tres manos o las necesarias hasta obtener una superficie pareja y homogénea. Incluye suministro y transporte de los materiales, resanes, tapa poros en estuco plástico tipo plastestuco o equivalente diluido en agua proporción 1:2, adecuación de la superficie a intervenir hasta obtener una superficie pareja y homogénea.	m²	80,00
6	APARATOS SANITARIOS, INCRUSTACIONES Y PUERTA		
6.1	Suministro e instalación de combo sanitario: sanitario + lavamanos con pedestal + grifería de lavamanos, incluye acoples	un	1,00
6.2	Suministro e instalación de grifería y regadera para ducha	un	1,00
6.3	Suministro e instalación de incrustaciones (juego de 5 piezas: jabonera, toallero, papelera, portacepillos y gancho)	jg	1,00

8.4	Suministro e instalación de puerta 0,70 x 2,00 m con marco, chapa de baño y acabado	un	1,00

TIPO C:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD
1	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES		
1.1	Desmonte de mesón y muebles existentes	gl	1,00
1.2	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	12,00
1.4	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	1,30
2	PISOS		
2.1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN escesor 5cm.	m²	12,00
2.2	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso antideslizante, incluye pegante y boquilla	m²	12,00
2.3	Suministro e instalación de zócalo cerámico h = 0,08 m, incluye pegante y boquilla	ml	12,00
3	COCINA INTEGRAL		
3.1	Suministro e instalación de mueble inferior en aglomerado RH melaminico, con puertas, entrepaños, cajón y herrajes	ml	1,80
3.2	Suministro e instalación de mueble superior (alacena) en aglomerado RH melaminico, con puertas y herrajes	ml	1,80
3.3	Suministro e instalación de mesón en acero inoxidable L = 1,80 m con pozuelo y estufa de empotrar de 4 quemadores a gas	un	1,00
3.4	Suministro e instalación de grifería para lavaplatos tipo cuello de ganso	un	1,00
3.5	Conexiones hidráulicas, sanitaria (sifón y acoples) y de gas para mesón y estufa	gl	1,00
5	ENCHAPES		
5.1	Suministro e instalación de enchape cerámico para salpicadero, incluye pegante y boquilla	m²	1,20
5.2	Aplicación de PINTURA A BASE DE AGUA EN MUROS, CON VINILO TIPO 1 de primera calidad sobre muros revocados y/o estucados, tres manos o las necesarias hasta obtener una superficie pareja y homogénea. Incluye suministro y transporte de los materiales, resanes, tapa poros en estuco plástico tipo plastestuco o equivalente diluido en agua proporción 1:2, adecuación de la superficie a intervenir hasta obtener una superficie pareja y homogénea.	m²	9,30

2.2. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DE LA EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN – "UNIR".

OBLIGACIONES GENERALES:

Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades generales.

1. Realizar la administración de los recursos entregados por el Municipio de conformidad con las especificaciones técnicas para el cumplimiento del objeto contractual relacionado con el contrato interadministrativo de mandato sin representación.
2. Cumplir en forma eficaz y oportuna la labor que mediante este Contrato interadministrativo se le encomienda, según el tenor de la cláusula primera del mismo.
3. Ejecutar su labor de acuerdo con las instrucciones o directrices que de manera general sean acordadas con EL MUNICIPIO.
4. Hacer uso correcto y racional de la información y/o los recursos de toda clase que EL MUNICIPIO haya puesto a su disposición para el cumplimiento de su actividad.
5. Por mandato expreso de la Ley 100 de 1993 y demás normas que la complementan reglamentan y modifican la entidad ejecutora del presente Contrato interadministrativo deberá mantener afiliado el personal a cargo al sistema de seguridad social en salud, pensiones, riesgos laborales y parafiscales y aportar al MUNICIPIO la constancia de su afiliación y cotizaciones efectivas a los mencionados sistemas.
6. Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del Contrato interadministrativo de conformidad con lo requerido por el contratante.
7. Reportar y/o entregar la información relacionada con la ejecución del Contrato interadministrativo o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del Contrato interadministrativo y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por el contratante o el supervisor. Adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
8. Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscal que le correspondan en las cuantías establecidas por la ley y de manera oportuna del personal requerido para la ejecución del Contrato interadministrativo.
9. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del Contrato interadministrativo, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución y legalización que le correspondan y asumir los costos de estas.
10. Realizar el proceso de contratación para la ejecución del objeto para los cuales se le deleguen los recursos.
11. Rendir informes detallados sobre la inversión y avance del contrato, cada vez que la Administración Municipal lo requiera, incluyendo un registro fotográfico que demuestre la ejecución de las actividades ejecución del contrato.
12. Guardar absoluta reserva de lo que conozca en razón del desarrollo del objeto contractual.
13. Cumplir con las obligaciones de pagar mensualmente los aportes de afiliación y cotización a los sistemas de Seguridad Social y Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Sena, cuando a ello haya lugar, de acuerdo el Artículo 1 de la Ley 828 de 2003 de acuerdo a la Ley 1150 de 2007 que en su artículo 23 modificó el inciso segundo del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, estableciendo: "El contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda". Para tal fin deberá allegar con la correspondiente factura mensual certificación donde conste dicho cumplimiento firmada por el representante legal o revisor fiscal, si conforme a las normas pertinentes o estatutos estuviera obligado a hacerlo (anexando planilla integrada de pago, en la cual se encuentra discriminada relacionando todos los empleados a su cargo); si se trata de persona natural, deberá dar cumplimiento a los aportes de seguridad social (salud y pensión), liquidados con base en el cuarenta por ciento (40%) del valor del Contrato. Para tal fin deberá presentar certificación donde conste dicho cumplimiento si a ello hay lugar. Si es el caso deberá allegar con la correspondiente factura mensual certificación donde conste dicho cumplimiento firmada por el representante legal y revisor fiscal si conforme a las normas pertinentes estuviera obligado a tenerlo.
14. Cumplir a cabalidad con el plazo establecido para la ejecución del contrato.

15. Acatar las directrices impartidas por el municipio para la formulación y ejecución del proyecto.
16. Suministrar al Municipio de La Unión a través del supervisor del contrato toda la información que sea considerada como necesaria e indispensable para el desarrollo del proyecto.
17. Comunicar al Municipio de La Unión, a través del supervisor en forma oportuna, todas las determinaciones tomadas en el desarrollo del proyecto.
18. Participar de las reuniones periódicas que realice la administración de forma directa o indirecta para evaluar el desarrollo del proyecto, adelantar el estudio y solución de inquietudes que puedan afectar la marcha del proyecto e introducir los cambios que sean necesarios en el proyecto.
19. Permitir que el supervisor del contrato verifique el desarrollo de las diferentes actividades para certificar los informes de ejecución.
20. Facilitar y realizar la liquidación del Contrato; liquidación que se realizará dentro de los parámetros establecidos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 164 de la Ley 1437 de 2011.
21. Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades especificas:

1. Legalizar el contrato en los tiempos requeridos.
2. Ejecutar el objeto del presente contrato interadministrativo de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada al municipio.
3. Realizar las actividades que se enunciadas en las condiciones técnicas.
4. Abrir una cuenta con una entidad bancaria legalmente autorizada para el control de los recursos aportados por el municipio para el desarrollo del objeto contractual.
5. Hacer un buen uso de los recursos entregados por el municipio con ocasión de la realización del presente objeto contractual.
6. Realizar el proceso de seguimiento y control administrativo, técnico, legal, ambiental y social durante la ejecución del contrato.
7. El mandatario deberá adelantar una invitación de acuerdo con su manual de contratación para el contrato de consultoría para llevar a cabo la ejecución del contrato, en la cual garantice la pluralidad de oferentes y libre concurrencia, proceso de selección que deberá ser objeto de verificación por parte de la supervisión del contrato. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 56 y parágrafo de la Ley 2195 de 2022
8. Informar al supervisor del contrato el avance de las diferentes etapas del contrato.
9. Llevar en forma clara, correcta y precisa el manejo de los recursos a administrar mediante el presente contrato, y entregar mensualmente al supervisor designado, la relación de ejecución de los recursos, acompañado de todos los comprobantes que justifiquen los gastos realizados.
10. Aprobar los diferentes procedimientos técnicos durante la ejecución del contrato.
11. Realizar el reintegro de rendimientos financieros que genere la cuenta independiente a favor del municipio.
12. Respetar y seguir todos los principios de la función administrativa a los que se refiere el artículo 209 de la Constitución, el deber de selección objetiva, y cumplimiento del régimen de inhabilidades e incompatibilidades.
13. Exigir la constitución de las diferentes pólizas y garantías a terceros conforme a la normatividad vigente, y declarar indemne al municipio frente a cualquier reclamación que se realice al municipio, a los diferentes contratistas como para el manejo de recursos de la administración.
14. Firmar actas de terminación y liquidación.
15. Realizar las reclamaciones necesarias por calidad, estabilidad, cumplimiento, falta de pago de salarios y prestaciones sociales a los diferentes contratistas con ocasión de la ejecución del presente objeto contractual.

16. Informar al municipio sobre reclamaciones, notificaciones, conciliaciones que puedan llegarse a ocasionar durante la ejecución del contrato.
17. Garantizar al municipio en ejecución del contrato cumplimiento de normas, requerimientos de planeación, de retiros, licencias, permisos necesarios, que apliquen de acuerdo con la naturaleza del contrato.
18. Entregar las obras realizadas a satisfacción. Acta de recibo, planos, informes y demás documentos que se generen en caso de que aplique.
19. En desarrollo del objeto contractual, deberá garantizar todo el recurso técnico, financiero, administrativo para la debida ejecución del contrato y la correcta inversión de los recursos.
20. Cumplir con el objeto del contrato interadministrativo en la forma y tiempo pactados y ejecutar la totalidad de los recursos, de acuerdo con las especificaciones técnicas, las cuales se encuentran relacionadas en el presupuesto.
21. Dentro del plazo establecido para el presente contrato, La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - "UNIR" deberá adelantar los procesos de contratación, de acuerdo con los lineamientos señalados en su manual de contratación interno y la Ley.
22. La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - "UNIR" a través del supervisor de las obras contratadas, según corresponda, velará por el cumplimiento de los objetivos propuestos con calidad, eficacia y efectividad durante el tiempo propuesto, asumiendo las responsabilidades propias y buen desempeño del objeto y el alcance del objeto del contrato interadministrativo, contribuyendo a que la gestión de la entidad contratante sea aún más eficaz y ejercerá con celeridad las facultades y deberes que le otorga la Ley 1474 de 2011 con el fin de conminar a los contratistas contratados al cumplimiento de los respectivos contratos cuando estos se encuentren en riesgo de incumplimiento o paralización de las obras, adelantando, si ello fuera necesario, las acciones consagradas en el art. 86 de la citada Ley 1474 de 2011.
23. La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - "UNIR" exigirá dentro del (los) proceso(s) de contratación, las garantías contractuales y pos contractuales suficientes y necesarias para asegurar el cumplimiento del contrato, y como mínimo requerirá, garantías de seriedad, cumplimiento, responsabilidad civil extracontractual y pagos de salarios y prestaciones sociales. En las mismas, deberá incluir como asegurado y beneficiario al Municipio de La Unión, Antioquia identificado con NIT. 890.981.995-0 y a La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de la Unión – "UNIR", identificada con NIT. 901.817.919-9, Las mismas deberán ser aprobadas por quien tenga la competencia para ello en el ente territorial.
24. Atender las recomendaciones que sean formuladas por el supervisor designado por el Municipio de La Unión, para efectos de ejecutar en debida forma el objeto y el alcance del objeto del contrato interadministrativo. El Municipio de La Unión realizará seguimiento administrativo, financiero, contable, legal, ambiental, social y técnico de la manera como fueron invertidos los recursos públicos en el proceso de consultoría.
25. Dar estricto cumplimiento a la Normativa Ambiental Legal Vigente y en especial a lo estipulado en la Ley 99 de 1993, Ley 2811 de 1974, Ley 09 de 1979, Decreto 1076 de 2015, la Resolución No. 1257 de 2021 y demás normas que las reglamenten, modifiquen, complementen o adicionen que rijan durante la vigencia del contrato; y atender las acciones y evidencias que deben presentarse que garanticen su observancia.
26. Atender los requerimientos o solicitudes de información, prácticas y/o procedimientos que en materia ambiental realicen las Autoridades Competentes durante la ejecución del contrato
27. Informar al Municipio de manera previa, las modificaciones, prórrogas, adiciones o cambios a surtir en el Contrato que celebra el Municipio y el tercero, dirigido a la realización de la actividad objeto y alcance del objeto del contrato. En todo caso, las modificaciones, prórrogas, adiciones o cambios que afecten el presupuesto deben ser previamente aprobados por el Municipio en cabeza del secretario de infraestructura y obras públicas o quien haga sus veces, antes de hacer apertura del proceso de selección, y durante la ejecución de las obras.
28. La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - "UNIR" deberá generar actas de avance, las cuales deben contar con aprobación de la interventoría de las obras, con el aval del supervisor por

parte del Municipio de acuerdo con los lineamientos establecidos en los diferentes procesos de contratación.

29. Suministrar un informe mensual del avance, avalado por el supervisor de la UNIR, y con visto bueno del supervisor delegado por el municipio para hacer seguimiento del proyecto, el cual contenga: Descripción general del Contrato, estado y porcentaje de avance del proyecto, estado de las situaciones transversales del proyecto, como lo son el componente ambiental y social, estado de la facturación y pago, situación crítica y acción correctiva, obras adicionales y/o modificaciones y conclusiones.
30. Recibir y liquidar los contratos de obra y/o consultoría y/o supervisión derivados de este contrato, así como también hacer la devolución de los recursos no ejecutados.
31. Velar por el cumplimiento de los objetivos propuestos con calidad, eficacia y efectividad durante el tiempo propuesto, asumiendo las responsabilidades propias y buen desempeño del objeto y alcance del objeto del Contrato, contribuyendo a que la gestión de la entidad contratante sea aún más eficaz.
32. Le corresponde a La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - "UNIR" dar operación, funcionamiento, administración, seguridad y mantenimiento, en el tiempo, al proyecto realizado en virtud del presente Contrato, así como, tomar las medidas necesarias para su correcto uso y goce por parte de la comunidad, y mitigación del riesgo. Para este fin de deberá exigir al contratista todos los entregables técnicos a que haya lugar.
33. Apoyar con la socialización de los programas, proyectos y acciones para desarrollar el objeto del futuro contrato.
34. Implementar las metodologías y acciones necesarias para desarrollar el objeto del futuro contrato
35. Participar en las reuniones de seguimiento, acompañamiento y evaluación de las diferentes actividades que surjan en razón a la ejecución financiera del contrato.
36. Las demás que se deriven de la naturaleza del Contrato y que garanticen la buena fe contractual.
37. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, ANTIOQUIA:

1. Nombrar a un funcionario adscrito a la Secretaría de infraestructura y obras públicas, quien será el responsable de la supervisión del contrato, de igual manera este dará el visto bueno para los pagos realizados en el marco del desarrollo del proyecto.
2. Verificar que los bienes y/o servicios recibidos por el contratista se ajusten a las condiciones técnicas exigidas.
3. Hacer seguimiento a la calidad y oportunidad del objeto contratado.
4. Entregar la información requerida para la correcta ejecución del presente contrato.
5. Tramitar los pagos en los términos que se acuerden en la propuesta y el contrato, con base en certificaciones de prestación efectiva del servicio.
6. Brindar la información y documentación que el contratista requiera para el adecuado desarrollo y cumplimiento de su objeto.
7. Adelantar las acciones necesarias para la eficiente ejecución del contrato.
8. Señalar en forma clara y expresa las pautas que debe seguir el contratista en sus actuaciones y los objetivos que debe perseguir.
9. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del contratista, definir las situaciones necesarias para la ejecución y adelantar los trámites a que haya lugar por su parte para garantizar la debida ejecución.
10. Realizar la supervisión del contrato.
11. Entregar la información requerida para la correcta ejecución del presente contrato.
12. Cancelar oportunamente los valores respectivos en la forma pactada.
13. Todas las demás inherentes o necesarias para el cumplimiento del objeto contractual y debida ejecución de los recursos.

3. OBJETIVO DEL ANÁLISIS

El presente análisis del sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de la contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida en los estudios previos y los bienes y/o servicios requeridos, detallados en las especificaciones técnicas. Lo anterior, se hace para que el Municipio de la Unión, obtenga la mejor propuesta posible y seleccione al contratista más idóneo para suplir sus necesidades, mitigando el riesgo de un eventual incumplimiento por parte de éste.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el Municipio de la Unión y por otras entidades, de cara a la consecución de objetos similares al del presente análisis, esto, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de dichos procesos y los proponentes adjudicatarios en ellos. Lo anterior, con el fin de obtener información relevante para esta contratación.

Dicho lo anterior, se analizó el histórico de procesos de selección adelantados por esta Entidad Territorial, así como por otras Entidades con características similares, a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP; obteniendo los siguientes resultados:

4.1. HISTÓRICO DE PROCESOS DE SELECCIÓN ADELANTADOS POR LA ENTIDAD

Se hallaron registros identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y/o servicios descritos en los estudios previos, durante los últimos años:

NÚMERO DEL PROCESO	20230277CCSP
Entidad contratante	MUNICIPIO DE LA UNIÓN
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto	AUNAR ESFUERZOS ADMINISTRATIVOS TÉCNICOS Y COMUNITARIOS EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA VEREDA BUENAVISTA DEL MUNCIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.
Cantidad de propuestas recibidas	N/A
Plazo de ejecución	2 MESES
Valor del contrato	$ 12.308.185 COP
Fuente (URL del proceso)	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.7030522&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

NÚMERO DEL PROCESO	20260137CISI
Entidad contratante	Municipio de la Unión
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, PARA LA EJECUCIÓN DE 62

	MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA PARA MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA O MODERADA EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN. LA UNÓN- ANTIOQUIA
Cantidad de propuestas recibidas	N/A
Plazo de ejecución	18 (Meses)
Valor inicial del contrato	$1.157.218.330 COP
Fuente (URL del proceso)	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

4.2. HISTÓRICO DE PROCESOS DE SELECCIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES DE CONDICIONES SIMILARES

Se hallaron registros identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y/o servicios descritos en los estudios previos, durante los últimos años:

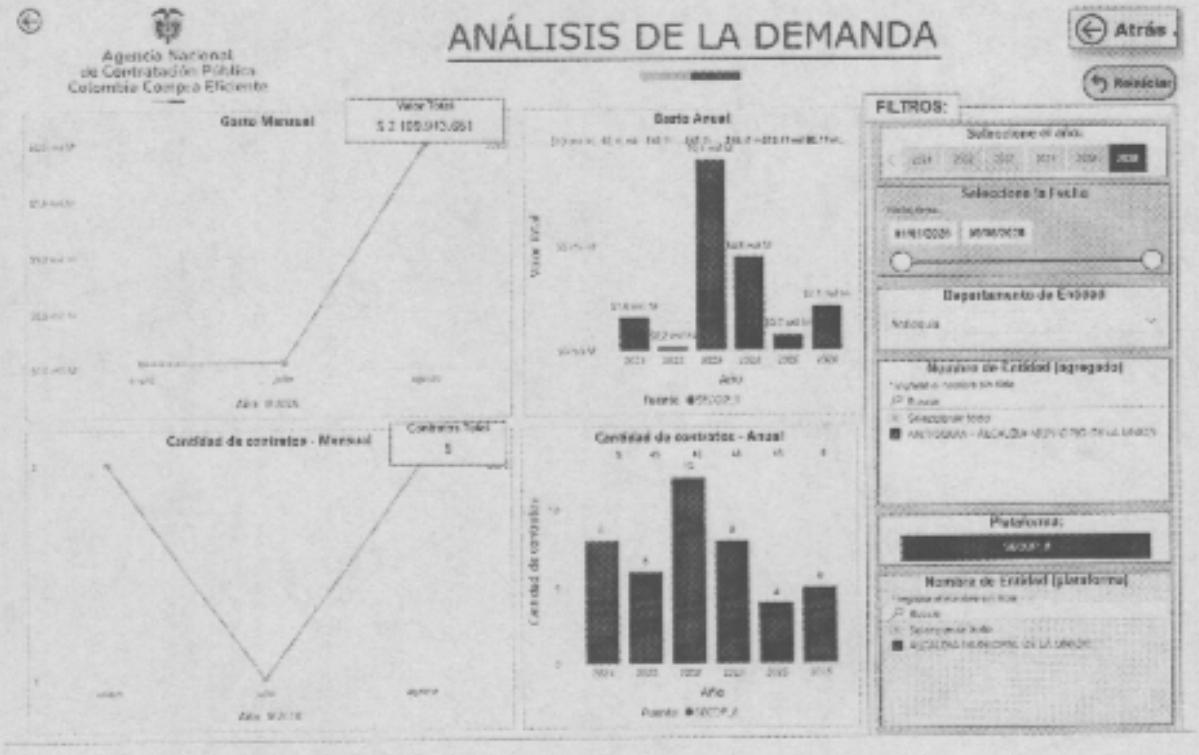
NÚMERO DEL PROCESO	SP-CAD-0015-2026
Entidad contratante	ALCALDÍA MUNICIPIO DE SEGOVIA
Modalidad de selección	Contratación Directa
Objeto	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANO Y RURAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS HOGARES DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA.
Cantidad de propuestas recibidas	N/A
Plazo de ejecución inicial	7 MESES
Valor inicial del contrato	$2.500.000.000COP
Fuente (URL del proceso)	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

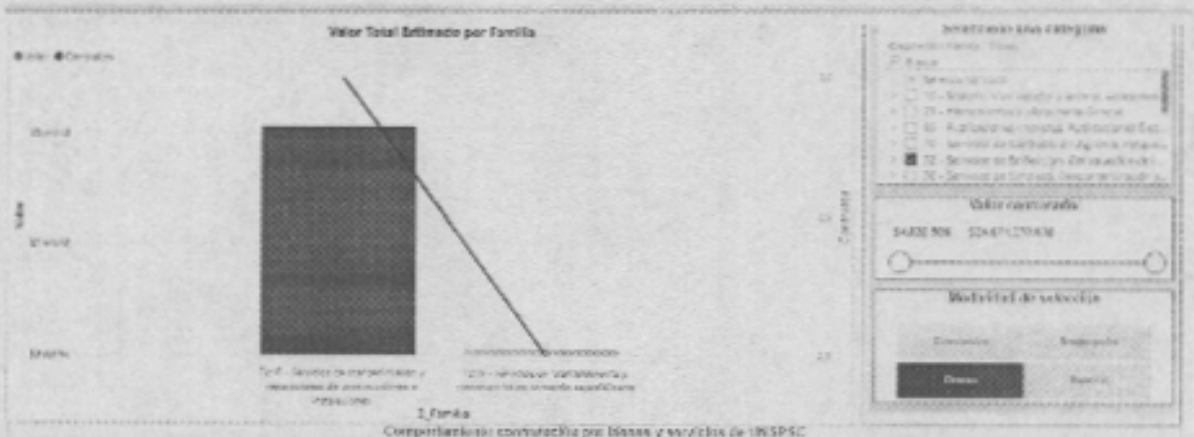
NÚMERO DEL PROCESO	044-2025
Entidad contratante	ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBATE
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto	AUNAR ESFUERZOS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO DE SIBATÉ - CUNDINAMARCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO "VIVIENDAS MEJORADAS, VIDAS MEJORADAS", EN CONJUNTO CON ORGANISMOS DE ACCION COMUNAL DE PRIMER GRADO DEL MUNICIPIO DE SIBATE – CUNDINAMARCA.
Contratista	ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBATE
Cantidad de propuestas recibidas	N/A
Plazo de ejecución inicial	56 DÍAS
Valor inicial del contrato	$50.068.995,68 COP
Fuente (URL del proceso)	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

NÚMERO DEL PROCESO	PS27-2026

Entidad contratante	ALCALDIA MUNICIPIO DE GÓMEZ PLATA
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto	COORDINAR Y EJECUTAR LAS ACCIONES CONTEMPLADAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN DENOMINADOS MEJORAMIENTO VIVIENDA URBANA Y RURAL Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA COMO APOYO TÉCNICO EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA ADELANTADOS POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN INFRAESTRUCTURA Y SPD DEL MUNICIPIO DE GÓMEZ PLATA
Contratista	ALCALDIA MUNICIPIO DE GÓMEZ PLATA
Cantidad de propuestas recibidas	N/A
Plazo de ejecución inicial	223 DÍAS
Valor inicial del contrato	$ 21.600.000,00 COP
Fuente (URL del proceso)	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=esCO&Page=login&Country=CO&SkinName=CC

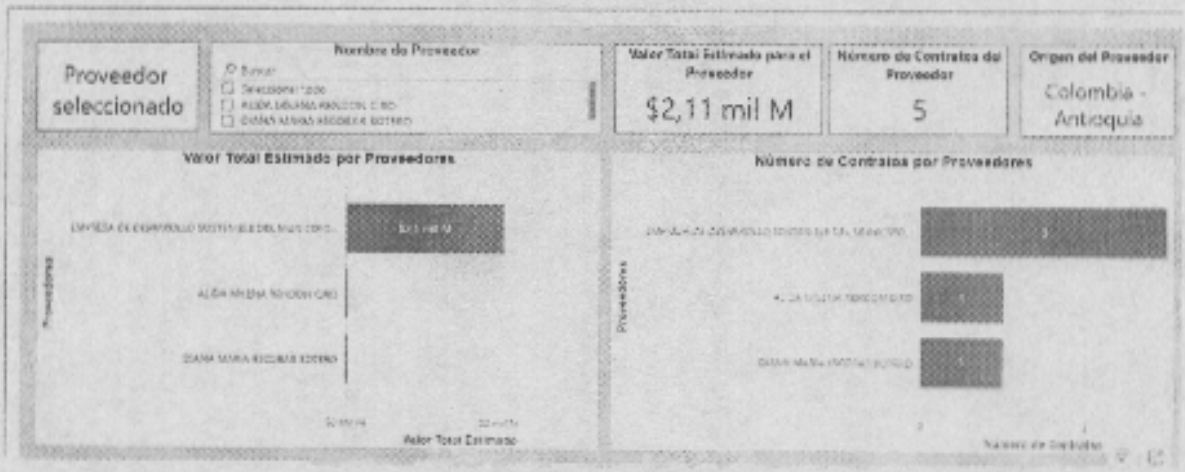
Se evidencia que la modalidad de selección mediante la cual se adelantó la mayor cantidad de procesos fue la contratación directa.

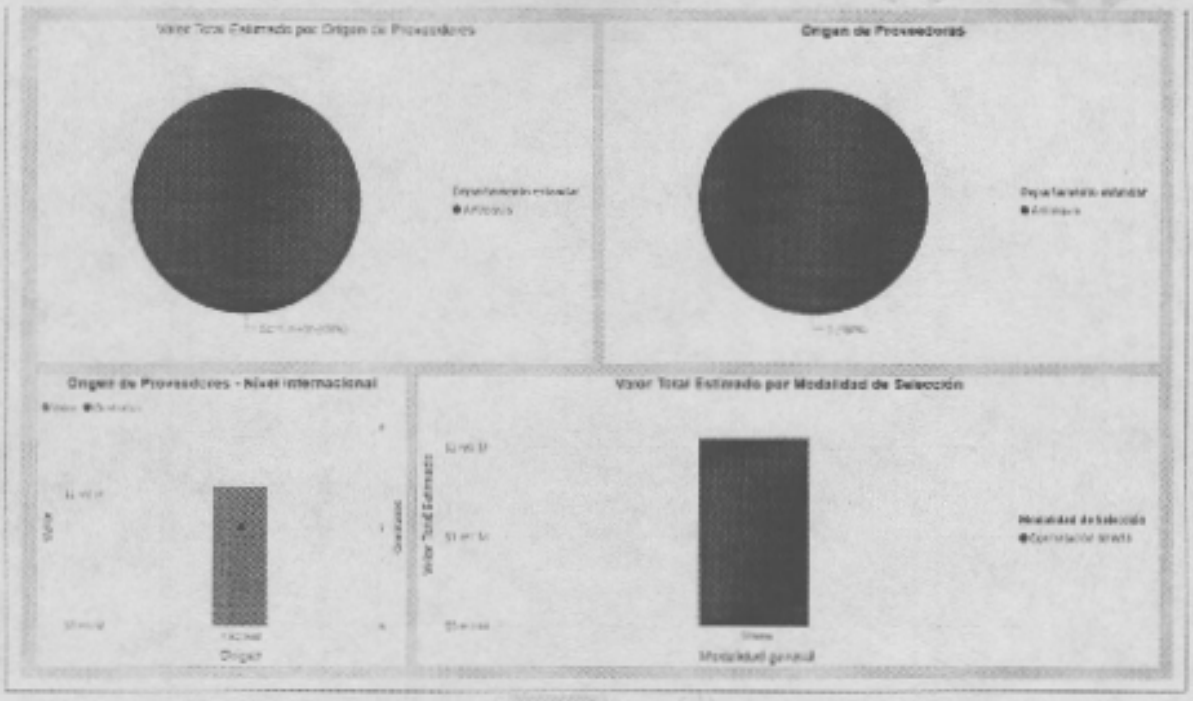




Comportamiento contractual por bienes y servicios de UNSPSC

Año Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	2024 Contratos	Valor	Participación	Total Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	3	$2.084.913.651	97,39%	3	$2.656.913.651	97,39%
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	2	$55.000.000	2,61%	2	$55.000.000	2,61%
Total	5	$2.139.913.651	100,00%	5	$2.139.913.651	100,00%





5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ÉSTE

MEJORAMIENTO N° 1: MEJORAMIENTO DE PISOS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
1	PRELIMINARES				$ 200.000
1.1	Localización, replanteo y protección de áreas y enseres	m²	40,00	$ 5.000	$ 200.000
2	DEMOLICIONES Y RETIROS				$ 1.255.500
2.1	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	40,00	$ 23.580	$ 943.200
2.2	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	5,00	$ 62.460	$ 312.300
3	MORTERO				$ 2.580.000
3,1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN espesor 5cm.	m²	40,00	$ 64.500	$ 2.580.000
4	ACABADOS				$ 5.964.500
4.1	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso (formato 60x60 cm, tráfico 5, acabado semimate), incluye pegante, boquilla y desperdicio	m²	40,00	$ 131.700	$ 5.268.000

4.2	Suministro e instalación de zócalo cerámico h = 0,08 m, incluye pegante y boquilla	ml	35,00	$ 19.900	$ 696.500

COSTO DIRECTO			$ 10.000.000
ADMINISTRACIÓN	25%		$ 2.500.000
UTILIDAD	5%		$ 500.000
VALOR TOTAL DEL MEJORAMIENTO			$ 13.000.000

MEJORAMIENTO N° 2: MEJORAMIENTO DE BAÑO (1,30 x 2,50 m) Y PINTURA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
1	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES				$ 602.385
1.1	Desmonte de aparatos sanitarios, incrustaciones y puerta existentes	gl	1,00	$ 137.310	$ 137.310
1.2	Demolición de enchape de pared, incluye mortero de pega, incluye cargue a sitio de acopio	m²	12,50	$ 23.580	$ 294.750
1.3	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	3,25	$ 23.580	$ 76.635
1.4	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	1,50	$ 62.460	$ 93.690
3	PISOS				$ 691.925
3.1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN espesor 5cm.	m²	3,25	$ 64.500	$ 209.625
3.3	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso antideslizante, incluye pegante y boquilla	m²	3,25	$ 148.400	$ 482.300
4	MUROS				$ 5.612.991
4.1	Colocación de REVOQUE con mortero 1:4 EN MUROS. Incluye suministro y transporte de los materiales, fajas, ranuras, filetes, remates y todos los demás elementos necesarios para su correcta construcción.	m²	18,00	$ 42.800	$ 770.400
4.2	Suministro e instalación de enchape cerámico de pared incluye pega y boquilla.	m²	12,00	$ 131.700	$ 1.580.400
4.3	Suministro, transporte y colocación de cielo falso en drywall. Incluye, placa yeso 1/2", masillado, pintura 3 manos, perfilería de aluminio para soporte con distancia de 61 cm, chazos, cintas, ángulos, cortes, andamios, canes y todos los	m²	3,25	$ 118.100	$ 383.825

	demás elementos necesario para su correcta instalación y funcionamiento.				
4.4	Punto eléctrico desde tablero. Incluye regatas, resanes, tubería conduit 1/2", cable N°12, tomas, iluminación, suiches y breaker.	m²	3,00	$ 114.250	$ 342.750
4.5	Aplicación de Estuco, hasta obtener una superficie lisa y homogénea.	m²	9,60	$ 27.460	$ 263.616
4.6	Aplicación de PINTURA A BASE DE AGUA EN MUROS, CON VINILO TIPO 1 de primera calidad sobre muros revocados y/o estucados, tres manos o las necesarias hasta obtener una superficie pareja y homogénea. Incluye suministro y transporte de los materiales, resanes, tapa poros en estuco plástico tipo plastestuco o equivalente diluido en agua proporción 1:2, adecuación de la superficie a intervenir hasta obtener una superficie pareja y homogénea.	m²	80,00	$ 28.400	$ 2.272.000
6	APARATOS SANITARIOS, INCRUSTACIONES Y PUERTA				$ 3.092.699
6.1	Suministro e instalación de combo sanitario: sanitario + lavamanos con pedestal + grifería de lavamanos, incluye acoples	un	1,00	$ 1.449.699	$ 1.449.699
6.2	Suministro e instalación de grifería y regadera para ducha	un	1,00	$ 320.400	$ 320.400
6.3	Suministro e instalación de incrustaciones (juego de 5 piezas: jabonera, toallero, papelera, portacepillos y gancho)	jg	1,00	$ 272.600	$ 272.600
6.4	Suministro e instalación de puerta 0,70 x 2,00 m con marco, chapa de baño y acabado	un	1,00	$ 1.050.000	$ 1.050.000

COSTO DIRECTO			$ 10.000.000
ADMINISTRACIÓN	25%		$ 2.500.000
UTILIDAD	5%		$ 500.000
VALOR TOTAL DEL MEJORAMIENTO			$ 13.000.000

MEJORAMIENTO N° 3: MEJORAMIENTO DE COCINA					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
1	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES				$ 584.158

1.1	Desmonte de mesón y muebles existentes	gl	1,00	$ 220.000	$ 220.000
1.2	Demolición de piso existente (enchape, mortero y placa), incluye cargue a sitio de acopio	m²	12,00	$ 23.580	$ 282.960
1.4	Botada de material sobrante: cargue, transporte y disposición final.	m³	1,30	$ 62.460	$ 81.198
2	PISOS				$ 2.793.600
2.1	Construcción MORTERO 1:4 DE NIVELACIÓN espesor 5cm.	m²	12,00	$ 64.500	$ 774.000
2.2	Suministro e instalación de enchape cerámico de piso antideslizante, incluye pegante y boquilla	m²	12,00	$ 148.400	$ 1.780.800
2.3	Suministro e instalación de zócalo cerámico h = 0,08 m, incluye pegante y boquilla	ml	12,00	$ 19.900	$ 238.800
3	COCINA INTEGRAL				$ 6.175.200
3.1	Suministro e instalación de mueble inferior en aglomerado RH melaminico, con puertas, entrepaños, cajón y herrajes	ml	1,80	$ 1.230.000	$ 2.214.000
3.2	Suministro e instalación de mueble superior (alacena) en aglomerado RH melaminico, con puertas y herrajes	ml	1,80	$ 1.050.000	$ 1.890.000
3.3	Suministro e instalación de mesón en acero inoxidable L = 1,80 m con pozuelo y estufa de empotrar de 4 quemadores a gas	un	1,00	$ 1.560.000	$ 1.560.000
3.4	Suministro e instalación de grifería para lavaplatos tipo cuello de ganso	un	1,00	$ 187.200	$ 187.200
3.5	Conexiones hidráulica, sanitaria (sifón y acoples) y de gas para mesón y estufa	gl	1,00	$ 324.000	$ 324.000
5	ENCHAPES				$ 447.042
5.1	Suministro e instalación de enchape cerámico para salpicadero, incluye pegante y boquilla	m²	1,20	$ 152.400	$ 182.880
5.2	Aplicación de PINTURA A BASE DE AGUA EN MUROS, CON VINILO TIPO 1 de primera calidad sobre muros revocados y/o estucados, tres manos o las necesarias hasta obtener una superficie pareja y homogénea. Incluye suministro y transporte de los materiales, resanes, tapa poros en estuco plástico tipo plastestuco o equivalente diluido en agua proporción 1:2, adecuación de la superficie a intervenir hasta obtener una superficie pareja y homogénea.	m²	9,30	$ 28.400	$ 264.162
	COSTO DIRECTO				$ 10.000.000

ADMINISTRACIÓN	25%		$ 2.500.000
UTILIDAD	5%		$ 500.000
VALOR TOTAL DEL MEJORAMIENTO			$ 13.000.000

RESUMEN DE PRESUPUESTOS			
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA			
ACTIVIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA	15	$ 10.000.000,00	$ 150.000.000,00
COSTO DIRECTO			$ 150.000.000
ADMINISTRACIÓN	25%		$ 37.500.000
UTILIDAD	5%		$ 7.500.000
VALOR TOTAL DEL MEJORAMIENTO			$ 195.000.000
HONORARIOS	4,835%		$ 9.427.902
TOTAL, PROYECTO			$ 204.427.902

El valor proyectado del presupuesto oficial para el cubrimiento de la presente necesidad se estima en un valor de **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS .M/L ($ 204.427.902)**, incluido IVA y gastos indirectos, distribuidos de la siguiente manera:

Los recursos para administrar por la EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA UNIÓN – UNIR, corresponden a la suma de **CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L. ($195.000.000)**, los cuales incluyen la realización del objeto contractual.

Los recursos a pagar por concepto de administración a la EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA UNIÓN – UNIR, corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS M/L. ($9.427.902)**, los cuales incluyen la realización del objeto contractual.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN SERVICIO REQUERIDO	CANTIDAD	TOTAL, PRESUPUESTO OFICIAL
01	"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN BAJO MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA DE PISOS, BAÑOS Y COCINAS EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA".	UN (01) MESE Y DOCE (12) DÍAS	$ 204.427.902

Los cuales se encuentran respaldados por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP Nro. 1214, con Rubros 2.3.2.02.02.005.05.01.01, 2.3.2.02.02.005.05.01.03, 2.3.2.02.02.005.05.01.04 y 2.3.2.02.02.005.05.01.11, debidamente expedido por la secretaría de hacienda del Municipio de La Unión, Antioquia.

6. ANÁLISIS TÉCNICO

El objetivo de realizar el mantenimiento y mejora de la infraestructura física de la Casa Consistorial del municipio de La Unión implica una intervención integral que contemple la reparación de elementos estructurales, la renovación de instalaciones eléctricas e hidráulicas, la mejora de acabados interiores y exteriores, y la adecuación del edificio conforme a normativas de accesibilidad y seguridad. Esta intervención busca garantizar la funcionalidad, seguridad y conservación del edificio, mejorando las condiciones laborales del personal y la atención a los ciudadanos, y asegurando la preservación del valor institucional del inmueble.

7. ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO

El proyecto de mantenimiento y mejora de la Casa Consistorial del municipio de La Unión se enmarca en el cumplimiento de la normativa colombiana vigente, especialmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) para garantizar la seguridad estructural, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) para asegurar condiciones seguras y eficientes en las redes eléctricas, y la Norma Técnica Colombiana NTC 6047 que establece los criterios de accesibilidad al entorno físico para personas con discapacidad. Asimismo, se tendrá en cuenta la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la Ley 1618 de 2013 sobre inclusión y accesibilidad, y la normatividad municipal relacionada con intervenciones en edificaciones públicas, asegurando que la intervención cumpla con los estándares legales, técnicos y de seguridad requeridos en el país.

8. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El Municipio de La Unión, Antioquia, en cumplimiento de los Principios Constitucionales y Administrativos de Responsabilidad, Eficiencia, Eficacia y Transparencia compilados e incorporados por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de, Ley 1955 de 2019 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las disposiciones civiles y comerciales que regulen la contratación estatal en Colombia, realizará procedimientos de selección objetiva, haciendo efectivos los principios de la función pública.

Por consiguiente, para el presente proceso de contratación se tendrá lo dispuesto en la normativa con relación a la contratación directa. El marco legal del contrato que se pretende realizar encuentra su fundamento legal en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y lo regulado en el decreto 1082 de 2015 y los decretos reglamentarios que lo modifique y complementan, así:

Dispone el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2012.

*"**3.3. Contratos interadministrativos**: literal c) numeral 4° artículo 2° de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 y 95 de la ley 1474 de 2012 y lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del decreto 1082 de 2015."*

La contratación se podrá realizar acorde a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y su Decreto reglamentario 1082 de 2015, la Ley 136 de 1994. Los llamados contratos interadministrativos, es decir, aquellos que se caracterizan por la presencia de dos entidades estatales, la una como contratante y la otra como contratista.

Debe tenerse claro que cuando el legislador señala en la Ley 80 de 1993, como objeto de la contratación directa a los interadministrativos, sin duda hace referencia a contratos interadministrativos, es decir, a acuerdos o negocios de donde se deriven obligaciones para las partes, y no a los simples Contratos o acuerdos de la administración de los cuales, no se puede deducir ningún régimen obligacional. Esta interpretación resulta adecuada si se tiene en cuenta que la Ley 80 de 1993, es un estatuto para los contratos del Estado y no para todo tipo de relación interadministrativa o intersubjetiva.

Es de antaño, el artículo 18° de la Ley 617 de 2000, permitió que las entidades territoriales contraten entre sí, esto es, celebren no simples Contratos sino verdaderos negocios jurídicos para el cumplimiento de sus propósitos, en otras palabras, si una entidad estatal sale al tráfico jurídico en procura de otra entidad estatal con el propósito de satisfacer a través de la vía contractual, las necesidades generales de la población en ejercicio de sus competencias, tiene, sin falta, que atenerse a los principios de economía y transparencia, y en especial al deber de selección objetiva en los términos del texto de la Ley 80 de 1993.

Posteriormente, la Ley 1150 de 2007, dispuso en su artículo 2°, que "la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa". Esta última modalidad de selección fue desarrollada en el numeral 4°, indicando que la misma solamente procederá en los siguientes casos:

"(...) c. Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. (...)"

Encontrándose exceptuados de la figura del interadministrativo, aquellas tipologías contractuales de obra, suministros, prestación de servicios de evaluación, a encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de economía mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras.

A pesar de que la modalidad de contratación es directa debido a la naturaleza pública de la entidad contratista la selección de esta debe obedecer a criterios objetivos y debe estar ajustada a los principios de la función administrativa. Por lo anterior es importante dejar evidencia de la idoneidad y ventajas competitivas de contratar con la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión - UNIR, empresa industrial y comercial del estado, del orden municipal, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, cuyo objeto principal:

La Empresa de Desarrollo Sostenible del municipio de La Unión – UNIR, es una empresa industrial y comercial del Estado, del orden Municipal, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, la cual tiene por objeto principal todo desarrollo de infraestructura que gestione, desarrolle y ejecute a nivel municipal, nacional e internacional, incluyendo el desarrollo de proyectos viales, de movilidad y seguridad vial.

En desarrollo de su objeto la UNIR podrá celebrar Contrato interadministrativos con cualquier entidad pública y privada, desarrollar todo tipo de contratos o asociarse o formar consorcios con otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, prestadoras o usuarias, procurando siempre el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, atendiendo precisos criterios técnicos, rigor jurídico, costos de operación y prestación de los servicios, y solidaridad y redistribución de ingresos"

Así mismo, conforme designación estatutaria podrá la Empresa Industrial y Comercial del Estado podrá: Promover, gestionar, planear, diseñar, estructurar, ejecutar, operar, administrar y gerenciar bienes, programas, proyectos y macroproyectos de obra pública y/o privada, de equipamiento y de desarrollo urbano y/o rural a nivel local, regional, nacional e internacional. Celebrar los contratos y Contrato interadministrativos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones y actividades de la empresa, conforme a la Ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas público-privadas, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto social *Contratar con terceros el estudio, diseño, ejecución, desarrollo e interventoría de proyectos previamente adjudicados a la empresa.* Estructurar un portafolio de servicios que permita la formulación, el diseño, el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos correspondientes a su objeto social y que contribuyan al desarrollo del territorio, así como comercializar los servicios técnicos que tengan relación con proyectos urbanos, rurales, inmobiliarios, técnicos, productivos, procedimentales, estructurales, estudios de pre-factibilidad y diseños. Cobrar honorarios, comisiones u otro tipo de remuneración, por los servicios que preste conforme a sus estatutos, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente. En cumplimiento de su objeto, para el diseño y posterior ejecución de cada uno de los proyectos, la Empresa deberá realizar todos los trámites pertinentes de urbanismo y construcción conforme a la normatividad vigente. La modalidad de contrato interadministrativo de mandato sin representación, permite por cuenta y riesgo del contratante, la ejecución del objeto del contrato, se constata la exigencia de que la futura suscripción del negocio jurídico tiene relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, lo cual por demás, está relacionada con la obligación general de toda entidad contratante de verificar que el contratista público o privado, tenga capacidad jurídica para celebrar el contrato, es decir, que el mismo se encuentra dentro de su objeto.

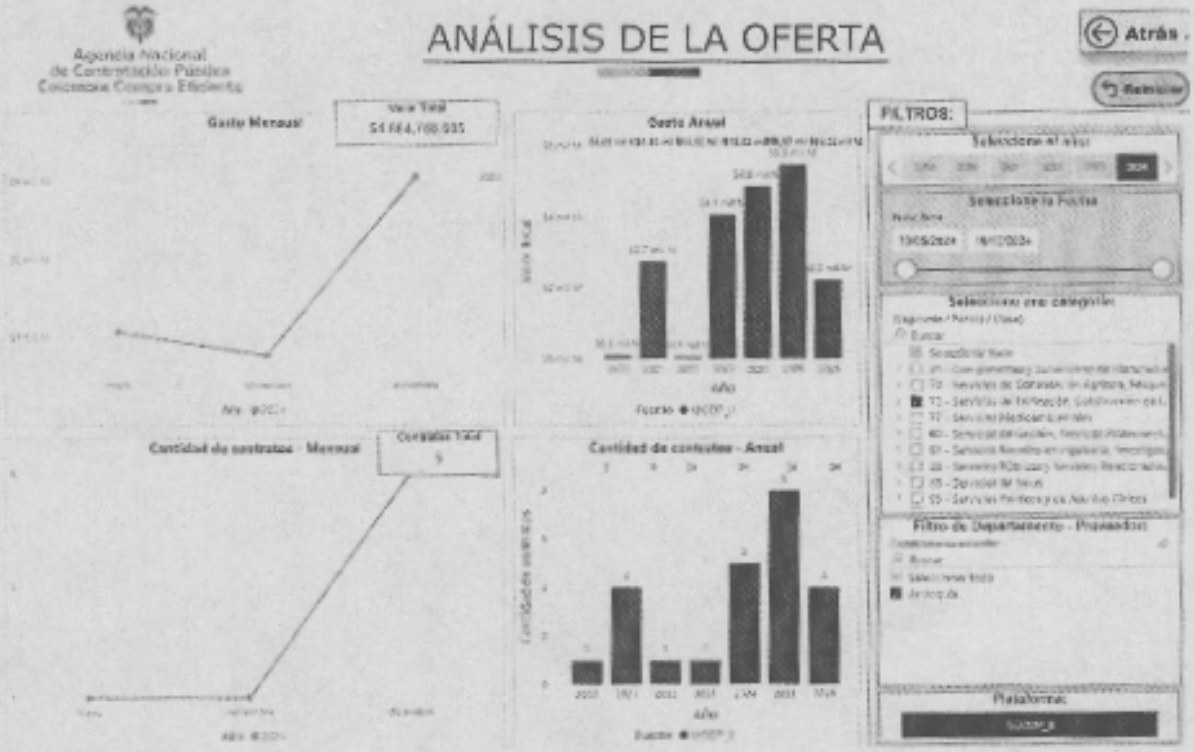
Adicionalmente, en cumplimiento de los principios de la función administrativa, especialmente la eficiencia, las entidades pueden contratar entre sí, la prestación de los servicios a su cargo, la ejecución de obras o el cumplimiento de funciones administrativas, de forma tal que su atención resulte más eficiente e implique menor costo, por esta razón, la entidad estatal contratante, encuentra procedente la contratación directa con la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de La Unión- UNIR, la cual, le permitirá obtener un valor agregado que implica un beneficio adicional frente a la satisfacción de la necesidad de interés general que busca satisfacer la entidad territorial. La contratación que se pretende mediante el presente análisis del sector no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias la acreditación de idoneidad.

La contratación que se pretende mediante el presente análisis del sector no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias la acreditación de idoneidad y experiencia para el cumplimiento de las actividades encomendadas. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con la idoneidad y experiencia, y de contratos anteriores ejecutados por el posible contratista. Así mismo el contratista demuestra su idoneidad conforme a su objeto social el cual es acorde al objeto del presente contrato.

De igual forma, otra de las bondades que representa para el Municipio es liberar su carga administrativa y que la Entidad territorial pueda utilizar su recurso humano en la mejor planificación y gestión del recurso; pues contar con una Empresa con capacidad para gerencia el proyecto, permitirá disminuir riesgos en la contratación y alcanzar efectivamente la finalidad contractual. La UNIR cuenta con un equipo interdisciplinario con la suficiente capacidad y experiencia para llevar a cabo el desarrollo contractual de manera eficiente y transparente; lo que se convierte en factor diferenciador para el Municipio al contar con respaldo administrativo y técnico, optimizando recursos financieros, tecnológicos y logísticos. Al ser una empresa creada por la Entidad territorial, resulta plausible que esta misma sea la que le permita desarrollar su objeto social, al servicio de los programas y proyectos que se gestan en pro de la población unitense. Esto generará mayor competitividad en el mercado.

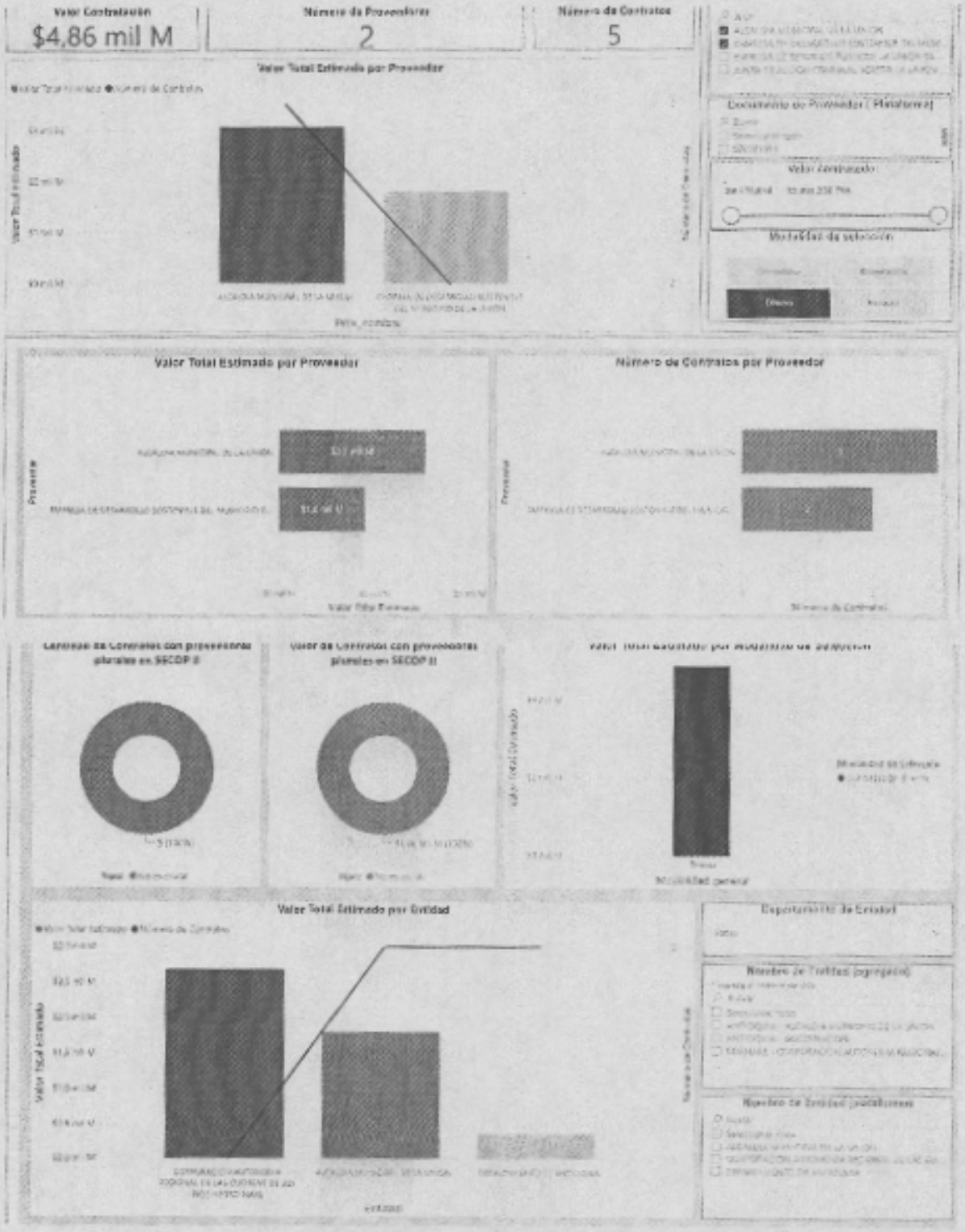
Así las cosas, se trata de una relación de beneficios mutuos, donde el Municipio logra cumplir con los fines estatales, contando con aliados estratégicos que ponen a disposición de dichos proyectos profesionales competentes y generando calidad en la consecución del objeto contractual.

Se consulta el análisis de la oferta del contratista vigencia 2026:



ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN



MERCADO- COMPORTAMIENTO DEL SECTOR:

El sector servicios o sector terciario es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes. No se compran bienes materiales de forma directa, sino actividades que se ofrecen para satisfacer las necesidades de las personas u organizaciones. Dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario). Aunque se le considera un sector de la producción, su papel principal se encuentra en los dos pasos siguientes de la actividad económica: la distribución y el consumo.

El predominio del sector terciario frente a los otros dos en las economías más desarrolladas del mundo permite hablar del proceso de tercerización. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva a tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento del transporte y la fiabilidad cada vez más eficiente en suministro de bienes.

En julio de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,20%

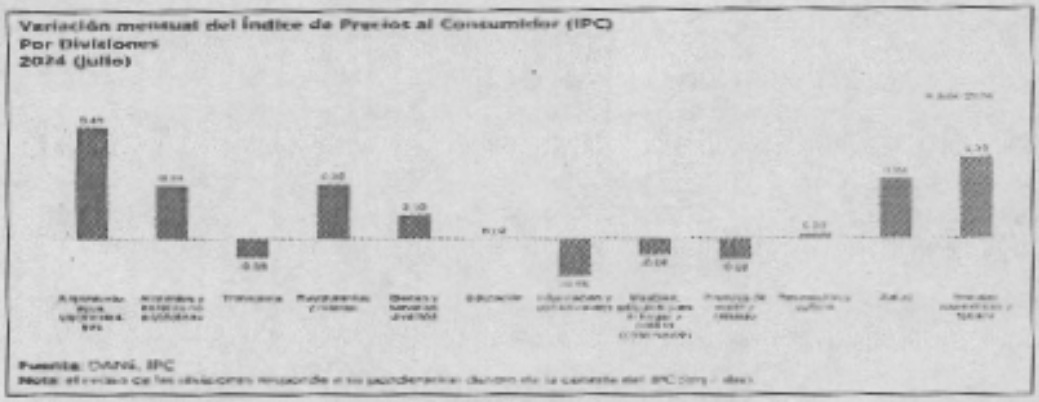
Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) Total, nacional 2023 - 2024 (julio)

IPC	Julio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,50	**0,20**	6,68	**4,32**	11,78	**6,86**

En julio de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,20%, la variación año corrido fue 4,32% y la anual 6,86%.

En julio de 2024 la variación anual del IPC fue 6,86%, es decir, 4,92 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 11,78%.

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2024 (0,20%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,45%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (0,33%).



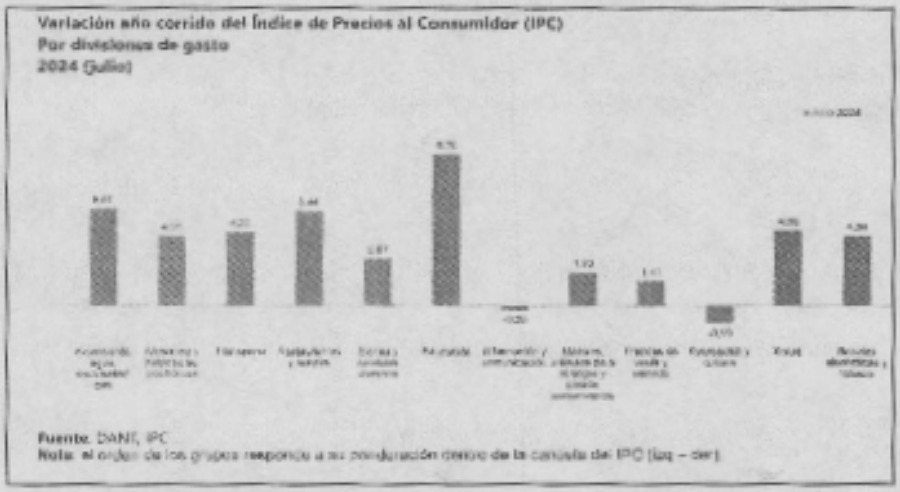
En julio de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,20%, frente a junio de 2024. La división Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles registró una variación mensual de 0,45%, siendo esta la mayor variación mensual. En julio de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: gas (1,76%), suministro de agua (1,35%) y alcantarillado (0,88%). La mayor disminución de precio se reportó en la subclase: electricidad (-0,58%). La división Bebidas alcohólicas y tabaco registró una variación mensual de 0,33%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En julio de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cigarrillos, tabaco y derivados (0,63%), whisky, ron, brandy, vodka, ginebra, coñac, tequila, cremas de licor y aperitivos (0,34%) y aguardiente (0,31%). La mayor disminución de precio se reportó en la subclase: vino, champaña, jerez y aperitivos a base de vino para consumo en el hogar (-0,07%).

La división Información y comunicación registró una variación mensual de -0,15%, siendo esta la menor variación mensual. En julio de 2024 el menor incremento de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-2,39%). La división Prendas de vestir y calzado registró una variación mensual de -0,08%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En julio de 2024 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: calzado para hombre (-0,38%), calzado para mujer (-0,22%) y prendas de vestir para hombre (-0,19%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: lavado y planchado de ropa (0,55%), otros artículos y accesorios de vestir para hombre y mujer, incluyendo artículos de vestir para adulto y bebé y materiales (0,32%) y prendas de vestir para bebés (0,22%). En julio de 2024 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,05 puntos porcentuales, papas con 0,05 puntos porcentuales y arriendo efectivo con 0,04 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: frutas frescas con -0,03 puntos porcentuales, electricidad con -0,02 puntos porcentuales y plátanos con -0,01 puntos porcentuales.

Variación año corrido (enero - julio de 2024) Entre enero y julio de 2024 la variación del IPC Total fue 4,32%. Esta variación fue menor en 2,36 que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 6,68%. El comportamiento año corrido del IPC total en julio de 2024 (4,32%) se explicó principalmente por la variación año corrido de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. La división Educación registró una variación año corrido de 8,70%, siendo esta la mayor variación año corrido. En julio de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: educación secundaria (9,28%), educación preescolar y básica primaria (9,18%) e inscripciones y matrículas en postgrados (especialización, maestría, doctorado) (8,99%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: cursos de educación no formal (6,58%), pagos por asesorías de tareas y clases dictadas por particulares (7,78%) e inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (7,86%). La división Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles registró una variación año corrido de 5,57%, siendo esta la segunda mayor variación año corrido. En julio de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: recogida

de basuras (10,16%), servicios relacionados con la copropiedad (9,87%) y suministro de agua (6,11%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: materiales para la conservación y la reparación de la vivienda (1,48%), gas (4,39%) y arriendo imputado (5,17%).

La división Recreación y cultura registró una variación año corrido de -0,99%, siendo esta la menor variación año corrido. En julio de 2024 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: aparatos de procesamiento de información y hardware (-11,24%), paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) (-10,94%) y equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-8,95%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: servicios recreativos (9,37%), servicios de veterinaria y de otro tipo para animales domésticos: cuidado, salón de belleza, alojamiento, entrenamiento, paseadores de perros y colegios para mascotas etc. (8,19%) y libros de texto: textos guías para clase (incluye libros de literatura, poesía, etc., requeridos en clase) (6,56%).



En julio de 2024 las mayores contribuciones a la variación año corrido en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,65 puntos porcentuales, arriendo efectivo con 0,48 puntos porcentuales y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,41 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: vehículo particular nuevo o usado con -0,07 puntos porcentuales, huevos con -0,06 puntos porcentuales y paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) con -0,06 puntos porcentuales.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,25%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Prendas de vestir y calzado y Transporte, las cuales aportaron 1,06 puntos porcentuales a la variación total.

Teniendo en cuenta el comportaminto del sector local, se encuentra una variedad de empresas en el Municipio que, pueden llegar a suministrar los bienes y prestar el servicio requerido en el objeto contractual; estas empresas locales tienen la condisiones de Mipymes y para ello se puede analizar las ventajas que puede generar una limitación a MIPYMES:

1. Apoyo al desarrollo económico local:

Restringir la contratación de servicios de mantenimiento automotor a MIPYMES permite fortalecer el tejido empresarial local, fomentar la generación de empleo y dinamizar la economía de la región. Esta medida se alinea con políticas públicas de apoyo al emprendimiento y a la economía popular y solidaria.

2. Promoción de la equidad en la contratación pública:

Limitar estos procesos a MIPYMES reduce la concentración de contratos en grandes empresas y promueve una distribución más equitativa de los recursos públicos. Esto fomenta una mayor inclusión de pequeños empresarios en el sistema de compras del Estado.

3. Potencial técnico y experiencia suficiente:

Las MIPYMES del sector automotor cuentan con la experiencia y la capacidad técnica necesaria para realizar mantenimientos preventivos y correctivos de calidad. Muchos de estos talleres están especializados y certificados, lo que garantiza que pueden asumir estas tareas de forma eficiente.

4. Reducción de costos y mayor eficiencia:

Las MIPYMES, por su estructura operativa más flexible, tienden a ofrecer precios más competitivos que las grandes empresas. Esto puede traducirse en ahorros significativos para el municipio, sin comprometer la calidad del servicio.

5. Cumplimiento de normativas nacionales:

En muchos países, la legislación de contratación pública establece medidas de discriminación positiva para MIPYMES (como Colombia con la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 1082 de 2015). Aplicar esta limitación no solo es legalmente viable, sino recomendable desde el punto de vista de las políticas de desarrollo empresarial.

6. Fortalecimiento de capacidades locales:

Al adjudicar estos contratos a MIPYMES, se contribuye a fortalecer sus capacidades administrativas, técnicas y financieras, creando un ecosistema empresarial más robusto, competitivo y autosostenible a largo plazo.

7. Transparencia y descentralización del gasto público:

Contratar con MIPYMES distribuye el gasto público entre más actores económicos, reduciendo la dependencia de grandes proveedores y fomentando una mayor vigilancia ciudadana, transparencia y control social sobre los recursos públicos.

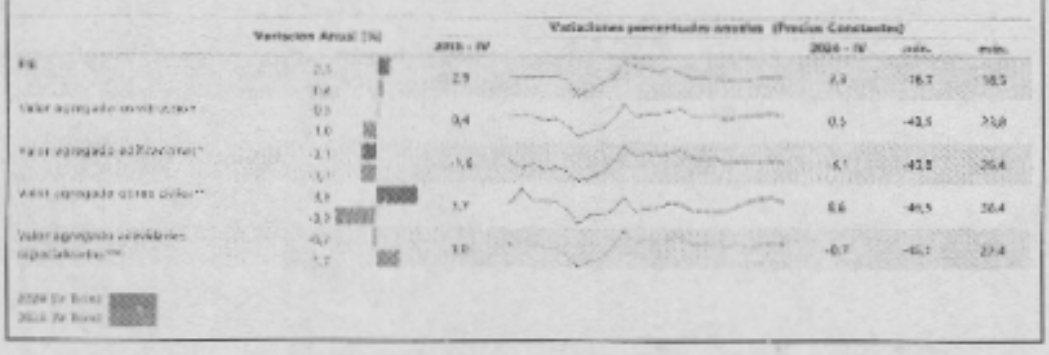
APORTES DEL SECTOR

El 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.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral

En el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2023. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento en el valor agregado de la construcción de 0,5% en su variación anual, que se explica principalmente por el crecimiento del valor agregado de las obras civiles (8,6%). Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones y el de las actividades especializadas decrecieron en -3,1% y -0,7% respectivamente.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes) 2018 – 2024pr (IV trimestre)



Fuente: DANE.

Cuentas trimestrales.

Pr: cifras provisionales

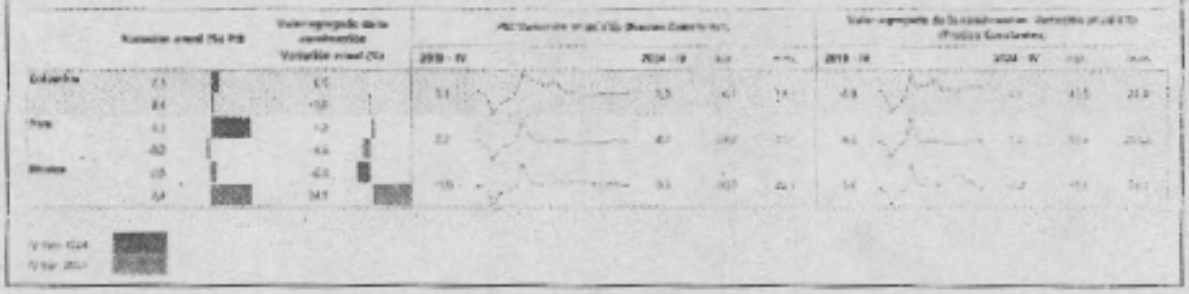
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice. * El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales. ** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil. *** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Perú registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 4,2% seguido de Colombia que presentó un crecimiento de 2,3% y México que presentó un incremento de 0,5%. En lo referente al valor agregado de la

construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 1,2%, Colombia de 0,5% y en México se registró una variación de - 6,8%

Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2019 (IV trimestre) – 2024pr (IV trimestre)

Gráficó 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica.
Variación anual
2019 (IV trimestre) – 2024pr (IV trimestre)



Fuente: DANE (Colombia),

INEGI (México), INEI (Perú).

Pr: Cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

CONCLUSIÓN

Son múltiples los proveedores, ya que el mercado se encuentra abierto para las personas naturales y jurídicas que quieran incursionar en el mismo, siempre y cuando se ciñan a la normativa antes referida y demás que reglamente las condiciones y requisitos para este tipo de actividad comercial

BRIAN DANIEL YEPES ZULUAGA
Secretario de Infraestructura Física
Municipio de La Unión, Antioquia.