MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN MARCOS, SUCRE.

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN....5
2. GENERALIDADES DEL PROYECTO....6
2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO....6
2.1.1. Nombre del proyecto....6
2.1.2. Condiciones generales de la zona de ejecución....6
2.1.3. Fase del proyecto....8
2.1.4. Duración del proyecto....8
2.1.5. Costo total del proyecto....8
3. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD....8
3.1. CONTRIBUCIÓN DEL PROYECTO A LA POLITICA PÚBLICA....8
3.1.1. Concordancia con el Plan de Desarrollo Nacional de Desarrollo....8
3.1.2. Concordancia con el Plan de Desarrollo Departamental....8
3.1.3. Concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal....9
3.2. PROBLEMÁTICA....9
3.2.1. Descripción de la problemática....9
3.2.2. Definición del problema central....11
3.2.3. Antecedentes....11
3.2.4. Magnitud actual del problema - Indicadores de línea base....12
3.2.5. Justificación del proyecto....13
3.2.6. Árbol de problemas....14
3.3 ANÁLISIS DE PARTICIPANTES....14
3.3.1. Identificación de participantes....14
3.3.2. Concertación de los participantes....15
3.4 POBLACIÓN AFECTADA Y POBLACIÓN OBJETIVO....15
3.4.1. Localización de la población afectada....16
3.4.2. Población objetivo de la intervención....16
3.4.1. Localización de la población afectada....16

3.5 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS....16
3.5.1. Objetivo general....16
3.5.2. Indicadores que miden el objetivo general....17
3.5.3. Relación entre causas y objetivos....17
3.5.4. Árbol de objetivos....17
3.6 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA....18
3.6.1. Nombre de la alternativa seleccionada....18
3.6.2. Año inicial / final de la inversión....18
4. PREPARACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA....18
4.1. ESTUDIO DE NECESIDADES....18
4.1.1. Descripción de la capacidad....18
4.1.2. Análisis de beneficios....19
4.2. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA ALTERNATIVA....20
4.2.1. Localización especifica de la alternativa de solución....21
4.2.2. Cadena de valor....22
4.2.3. Análisis de riesgos asociados al proyecto....22
4.2.4. Cronograma de actividades....23
5. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS....23
5.1. COSTO DE OPORTUNIDAD....23
5.2. Alcance....24
6. PROGRAMACIÓN DEL PROYECTO....24
6.1. INDICADORES DE PRODUCTO Y DE GESTIÓN....24
6.2. ESQUEMA FINANCIERO....25
6.2.1. Clasificación presupuestal....25
6.2.2. Fuentes de financiación....25

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Localización del municipio de San Marcos.....7
Ilustración 2: Árbol de problemas.....14
Ilustración 3: Árbol de objetivos.....18
Ilustración 4. Localización especifica Alcaldía municipal de San Marcos.....21

LISTA DE TABLAS

Tabla 1:Contribución del proyecto a la política nacional.....8
Tabla 2: Contribución del proyecto a la política departamental.....8
Tabla 3: Contribución del proyecto a la política departamental.....9
Tabla 4: Magnitud del problema.....12
Tabla 5: Identificación de participantes.....15
Tabla 6. Proyección de población asentada en el casco urbano y rural de San Marcos para el año 2026.....15
Tabla 7. Localización de la población afectada por el problema.....16
Tabla 8. Proyección de población asentada en el casco urbano y rural de San Marcos para el año 2026.....16
Tabla 7. Localización de la población afectada por el problema.....16
Tabla 10. Indicador del objetivo general.....17
Tabla 11. Relación entre causas y objetivos.....17
Tabla 12. Estudio de necesidades.....18
Tabla 13. Descripción de la capacidad.....19
Tabla 14. Cálculo de beneficio por costos de mantenimiento correctivo.....20
Tabla 15. Localización especifica Alcaldía municipal de San Marcos.....21
Tabla 16. Cadena de valor de la alternativa.....22
Tabla 17. Análisis de riesgos de la alternativa.....23
Tabla 18: Análisis de riesgos no previsibles para el proyecto.....23
Tabla 2019. Indicadores de producto de la alternativa.....24
Tabla 2120. Indicadores de gestión.....24
Tabla 2221. Fuentes de financiación del proyecto.....25

1. INTRODUCCIÓN

La administración pública territorial comprende un conjunto de competencias, procesos y actividades mediante los cuales los gobiernos locales ejercen sus funciones y atienden los asuntos de interés colectivo. Para el desarrollo de estas responsabilidades, las entidades territoriales cuentan con una estructura institucional conformada por dependencias administrativas, recursos humanos, físicos y tecnológicos, así como por edificaciones destinadas al funcionamiento de sus diferentes áreas y a la atención de la ciudadanía. Estos inmuebles hacen parte del patrimonio físico municipal y se encuentran vinculados al desarrollo cotidiano de la gestión pública.

Las edificaciones institucionales presentan características arquitectónicas particulares, determinadas por sus sistemas constructivos, materiales y acabados, entre los que se encuentran los revestimientos, pisos, superficies interiores y exteriores, elementos ornamentales y componentes de identificación visual. En conjunto, estos aspectos configuran la apariencia física de los inmuebles y su reconocimiento como espacios destinados al ejercicio de funciones públicas. Su conservación y adecuación se relacionan con las prácticas de administración de la infraestructura pública, dentro de las cuales se contemplan actividades de mantenimiento y mejoramiento de los elementos que integran las construcciones.

En Colombia, la gestión de la infraestructura física de las entidades territoriales se desarrolla en el marco de las competencias asignadas a los municipios y de las disposiciones que orientan la administración de sus bienes e instalaciones. En este contexto, las sedes administrativas municipales forman parte de la infraestructura pública local y concentran espacios destinados al funcionamiento de las dependencias, la gestión institucional y la relación entre la administración y la comunidad.

En este sentido, el proyecto “Mantenimiento y Mejoramiento de la infraestructura física de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre” resulta pertinente en la medida en que se orienta a intervenir componentes específicos de la sede administrativa municipal, relacionados con la conservación de sus acabados arquitectónicos y la incorporación de elementos de identificación institucional. De esta manera, la intervención guarda relación con las responsabilidades de la administración municipal sobre sus instalaciones y con

la gestión de los espacios físicos en los que se desarrollan las actividades institucionales.

2. GENERALIDADES DEL PROYECTO

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

2.1.1. Nombre del proyecto

Se busca ejecutar el proyecto de inversión que lleva por nombre:
"MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN MARCOS, SUCRE"

2.1.2. Condiciones generales de la zona de ejecución

San Marcos es un municipio colombiano ubicado en la región Caribe, al suroeste del departamento de Sucre, entre el río San Jorge y la sabana. Desde el siglo XIX, es conocido como "La Perla del San Jorge" por ser la población más importante del Valle del San Jorge.

Historia: San Marcos no tiene una fecha de fundación exacta, pero su expansión está documentada al menos desde 1706. Originalmente, la población se formó por esclavos libertos que se asentaron en viviendas rústicas a orillas de la ciénaga, en lo que era el Hato Mayor de San Marcos del Carate, propiedad del capitán español Juan de Zabaleta. A lo largo de los años, la propiedad pasó por varias manos, incluyendo la Marquesa Isabel de Madariaga, conocida localmente como "La Marquesita". En 1911, la Asamblea del departamento de Bolívar elevó a San Marcos a la categoría de cabecera municipal, con Neftalí Carriazo Díaz como su primer alcalde a partir del 4 de junio de 1912.

Economía: La economía de San Marcos se basa principalmente en la agricultura, la ganadería y la pesca. En los últimos años, el cultivo de arroz ha experimentado un notable desarrollo, lo que ha propiciado la instalación de molinos para procesar el producto destinado al consumo regional.

Cultura: San Marcos es reconocido por su aporte al ámbito artístico colombiano, siendo cuna de destacados músicos como Alfonso, Carlos, Jorge, Elvira y Juan Piña, descendientes del patriarca musical Juan de la Cruz Piña Arrieta. También es tierra natal de figuras como la diseñadora Amalin de Hazbún, el artista plástico Jorge Janna, y los músicos Adolfo Castro, Walter Castro, Julio Eduardo Ruiz, Antoine "El Voka" Vokanales y el tenor Alfonso Ricardo Arrieta, entre otros.

Vías de Comunicación: El municipio cuenta con una buena infraestructura vial que lo conecta con la Carretera Troncal de Occidente y con municipios como Planeta Rica, Sahagún, Montería, Chinú y Sincelejo. Además, dispone de una serie de carreteables que lo comunican con municipios como Caimito, La Unión y Sahagún. Una de las obras de infraestructura más destacadas en la región es el puente sobre el río San Jorge, fundamental para la carretera hacia la despensa agrícola de La Mojana y sus municipios: Majagual, Sucre y Guaranda.

División Político-Administrativa: Además de su cabecera municipal, San Marcos tiene bajo su jurisdicción varios centros poblados, entre ellos:

- El Oasis
- Palo Alto
- Buenos Aires
- Belén
- Cayo de La Cruz
- Buenavista
- Caimítico
- Candelaria
- Castillera
- Caño Carate
- Caño Prieto
- Ceja Larga
- Cuenca
- El Limón
- El Llano
- El Pital
- El Reparo
- El Tablón
- La Costera
- La Quebrada
- Las Flores
- Media Tapa
- Montegrande
- Neiva
- Nueva Esperanza
- Pajonal
- Rincón Guerrano
- San Felipe
- Santa Inés
- Seheve



Ilustración 1: Localización del municipio de San Marcos
Fuente: Wikipedia.org

2.1.3. Fase del proyecto

Fase III (Inversión)

2.1.4. Duración del proyecto

Se tiene prevista una duración de 20 días de ejecución física para el proyecto de inversión.

2.1.5. Costo total del proyecto

En el costo total del proyecto está ligado a la suma de todas sus actividades, dicho costo es de **$119.260.016,81 (Ciento diecinueve millones doscientos sesenta mil dieciséis pesos con ochenta y un centavos)**

3. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

3.1. CONTRIBUCIÓN DEL PROYECTO A LA POLITICA PÚBLICA

3.1.1. Concordancia con el Plan de Desarrollo Nacional de Desarrollo

COMPONENTE	CONTRIBUCIÓN
PLAN	Colombia Potencia Mundial de la Vida (2022-2026)
PROGRAMA	4599 - Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial.
TRANSFORMACION	5. Convergencia regional.
PILAR	31. Bloque estratégico III 3. Bloque habilitador de la convergencia regional.
CATALIZADOR	05. Fortalecimiento institucional como motor de cambio para recuperar la confianza de la ciudadanía y para el fortalecimiento del vínculo Estado-Ciudadanía.
COMPONENTE	b. Entidades públicas territoriales y nacionales fortalecidas.

Tabla 1:Contribución del proyecto a la política nacional

Fuente: Elaboración propia

3.1.2. Concordancia con el Plan de Desarrollo Departamental

COMPONENTE	CONTRIBUCIÓN
PLAN	Sucre Tierra de Oportunidades (2024-2027)

ESTRATEGIA	L.E.4: Institucionalidad cercana a la gente.
PROGRAMA	54: Sucre moderna

Tabla 2: Contribución del proyecto a la política departamental
Fuente: Elaboración propia

3.1.3. Concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal

COMPONENTE	***CONTRIBUCIÓN***
PLAN	De Corazón Por San Marcos (2024-2027)
ESTRATEGIA	5: Transformación de la institución pública eficiente al servicio del ciudadano
PROGRAMA	18: Fortaleciendo nuestras instituciones de corazón por San Marcos.

Tabla 3: Contribución del proyecto a la política departamental
Fuente: Elaboración propia

3.2. PROBLEMÁTICA

3.2.1. Descripción de la problemática

La infraestructura física de las entidades territoriales constituye un elemento esencial para el desarrollo de la gestión pública, en la medida en que proporciona las condiciones espaciales y funcionales necesarias para el cumplimiento de las responsabilidades administrativas, el desarrollo de las actividades institucionales y la atención de la ciudadanía. En este sentido, las sedes administrativas representan mucho más que espacios destinados al funcionamiento de las dependencias municipales, pues también constituyen escenarios de interacción permanente entre la Administración y la comunidad, así como referentes de institucionalidad, organización y presencia del Estado en el territorio. Por consiguiente, su estado de conservación y las condiciones de presentación de sus instalaciones adquieren especial relevancia, tanto por su incidencia en el desarrollo de las actividades cotidianas como por la imagen que transmiten a funcionarios, ciudadanos y visitantes.

En el municipio de San Marcos, Sucre, la sede de la Alcaldía Municipal constituye el principal espacio físico para el desarrollo de las funciones administrativas y la prestación de los servicios institucionales. Sin embargo, el uso continuo de sus

instalaciones, el tránsito permanente de funcionarios y usuarios, así como la exposición de sus elementos exteriores a las condiciones ambientales, han incidido progresivamente en el desgaste de diferentes componentes de sus acabados. Esta situación se manifiesta en las condiciones actuales de los pisos, las superficies de las fachadas y los elementos arquitectónicos destinados a la identificación institucional, cuya apariencia evidencia la necesidad de recuperar sus características de conservación y presentación.

En las áreas interiores, los pisos presentan manchas, acumulación de suciedad, pérdida de brillo y desgaste superficial, condiciones que han reducido su uniformidad y han generado una apariencia opaca que desmejora la presentación de los espacios. Estas superficies, sometidas diariamente al desplazamiento de personas y al desarrollo de las actividades propias de las dependencias administrativas, experimentan un deterioro asociado a la intensidad de su uso y a la pérdida progresiva de sus condiciones estéticas. La situación no solamente afecta la percepción de limpieza y orden de las instalaciones, sino que también disminuye la calidad visual de los ambientes en los que se desarrollan las labores institucionales y se atiende a la población. De esta manera, los acabados interiores han perdido parte de las características que contribuyen a mantener una apariencia adecuada y homogénea de los espacios de trabajo y atención al público.

Por su parte, las superficies exteriores de bloque abujardado presentan acumulación de polvo, partículas y suciedad derivada de su exposición permanente a los agentes ambientales, lo que ha afectado su apariencia y ha generado una presentación visual poco uniforme en distintos sectores de la edificación. A estas condiciones se suma el deterioro de los acabados de pintura de las fachadas, donde se evidencian sectores con desprendimiento y descascaramiento de la película de recubrimiento, pérdida de uniformidad en la tonalidad y desgaste superficial. Estas manifestaciones afectan la continuidad y homogeneidad de los acabados, dando lugar a superficies con una apariencia desgastada y poco uniforme. Adicionalmente, la exposición constante a la radiación solar, la humedad, las precipitaciones y demás condiciones ambientales propias del entorno incide en el envejecimiento de los recubrimientos y puede favorecer la pérdida progresiva de adherencia de la pintura. En consecuencia, el estado actual de estas superficies desmejora la

presentación de las fachadas y repercute en la percepción general de conservación de la edificación.

Una de las afectaciones más representativas se encuentra en el sector central de la fachada principal, donde el enchape existente presenta un deterioro considerable, con desprendimiento y pérdida localizada de sus piezas, dejando expuestas las superficies subyacentes. Esta condición genera discontinuidad en el revestimiento, afecta la uniformidad arquitectónica de la fachada y constituye uno de los elementos que más incide en la apariencia deteriorada de la edificación. El estado actual de este enchape evidencia la pérdida de sus condiciones de conservación y hace necesaria su renovación, considerando que su permanencia no contribuye a una adecuada presentación de la sede administrativa.

Adicionalmente, el deterioro de este sector de la fachada representa una oportunidad para mejorar la composición arquitectónica y la identificación visual de la Alcaldía Municipal. Actualmente, el área donde se encuentra el enchape constituye un espacio de relevancia dentro de la configuración exterior de la edificación; sin embargo, sus condiciones físicas y estéticas no permiten proyectar una imagen institucional adecuada.

La concurrencia de estas situaciones refleja un deterioro en las condiciones estéticas y de conservación de diferentes componentes de la infraestructura física de la Alcaldía Municipal, que se manifiesta tanto en los espacios interiores como en las superficies exteriores y en los elementos de identificación de la edificación. Aunque estas condiciones se presentan en componentes específicos, su efecto conjunto repercute en la percepción integral del inmueble, disminuyendo la calidad visual de sus instalaciones y afectando la imagen institucional que proyecta ante la comunidad. Adicionalmente, la permanencia de los factores que inciden en el desgaste de los acabados puede favorecer la pérdida progresiva de sus características superficiales, aumentar las necesidades de mantenimiento y propiciar intervenciones de mayor alcance si no se atienden oportunamente.

En este contexto, el proyecto “Mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre” resulta

necesario y pertinente, en la medida en que permitirá conservar y mejorar la infraestructura pública, recuperar la presentación arquitectónica de la sede administrativa y disponer de instalaciones en mejores condiciones para el desarrollo de las funciones institucionales y la atención de la ciudadanía.

3.2.2. Definición del problema central

De acuerdo a lo descrito en los apartes anteriores se identifica y define el siguiente problema:

Inadecuadas condiciones de conservación y presentación institucional de la sede administrativa de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.

3.2.3. Antecedentes

La infraestructura física de las entidades públicas constituye un elemento fundamental para el desarrollo de la gestión administrativa, el funcionamiento institucional y la prestación de servicios a la ciudadanía. Las edificaciones destinadas al ejercicio de la función pública representan espacios donde convergen las actividades de dirección, planificación, coordinación, atención y ejecución de las políticas públicas, por lo que su conservación y adecuado mantenimiento resultan esenciales para garantizar la continuidad de las labores institucionales. En este sentido, la infraestructura pública no debe entenderse únicamente como un conjunto de construcciones y espacios físicos, sino como un recurso estratégico que permite materializar las funciones del Estado y facilitar la interacción entre las instituciones y la comunidad.

Esta concepción se encuentra estrechamente relacionada con los principios de sostenibilidad, eficiencia y fortalecimiento institucional promovidos por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. Particularmente, el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 plantea la importancia de lograr ciudades y comunidades sostenibles, mientras que el Objetivo 16 promueve la consolidación de instituciones eficaces, responsables e inclusivas. Estos propósitos ponen de manifiesto la importancia de gestionar adecuadamente los recursos públicos y preservar los espacios físicos que respaldan el funcionamiento de las instituciones, entendiendo que su conservación contribuye tanto a la sostenibilidad de los activos públicos como al fortalecimiento de la capacidad institucional para responder a las necesidades de la población.

En Colombia, estos propósitos encuentran fundamento en los principios que orientan la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, según los cuales la administración pública debe desarrollar sus actuaciones al servicio de los intereses generales, bajo criterios de eficacia, economía, celeridad y responsabilidad. De igual manera, la Ley 489 de 1998 establece disposiciones relacionadas con la organización y funcionamiento de las entidades y organismos de la Administración Pública, dentro de un marco orientado al cumplimiento eficiente de los fines estatales. Estos lineamientos implican que las entidades públicas deben procurar una gestión adecuada de los recursos bajo su responsabilidad, incluyendo los bienes inmuebles y las instalaciones físicas que sirven de soporte para el desarrollo de sus competencias.

En el ámbito de la administración territorial, la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, establece el marco de organización y funcionamiento de los municipios y define las responsabilidades de las autoridades locales en la dirección de la administración municipal y el cumplimiento de las funciones asignadas a estas entidades. En desarrollo de dichas competencias, las alcaldías municipales requieren contar con instalaciones que permitan el funcionamiento articulado de sus dependencias, el desarrollo de los procesos administrativos y la atención de los ciudadanos. Por consiguiente, la conservación y el mejoramiento de las sedes administrativas forman parte de las condiciones materiales necesarias para el ejercicio de la función pública y el fortalecimiento de la capacidad institucional de los gobiernos locales.

Por su parte, en el municipio de San Marcos, la Alcaldía Municipal constituye el principal centro de dirección y coordinación de la administración pública local, desde donde se orientan las acciones de gobierno, se gestionan los asuntos relacionados con el desarrollo territorial y se articulan las diferentes dependencias responsables de atender las necesidades de la población. Su sede administrativa concentra espacios destinados al funcionamiento institucional, la prestación de servicios administrativos y la atención de los habitantes del municipio, convirtiéndose así en un inmueble de importancia estratégica para el cumplimiento de las competencias municipales y el relacionamiento permanente entre la administración y la ciudadanía.

A su vez, el Plan de Desarrollo Municipal “De Corazón por San Marcos 2024-2027” establece la hoja de ruta para orientar la gestión pública y el desarrollo

del territorio durante el actual periodo de gobierno, mediante objetivos, programas y acciones dirigidos al fortalecimiento de las capacidades institucionales y al mejoramiento de las condiciones de vida de la población. El cumplimiento de estos propósitos requiere una administración con capacidad operativa y espacios físicos que respalden el desarrollo de sus actividades, razón por la cual la conservación y adecuación de la infraestructura institucional se relacionan con las condiciones necesarias para el ejercicio de la gestión pública y la materialización de las apuestas de desarrollo municipal.

Bajo estas consideraciones, se enmarca el proyecto denominado "Mantenimiento y Mejoramiento de la infraestructura física de la Alcaldía municipal de San Marcos, Sucre", mediante el cual se contempla la intervención de diferentes elementos arquitectónicos y superficies de la edificación. Estas actuaciones se articulan dentro de un propósito integral de conservación, renovación y mejoramiento de la sede administrativa, orientado a preservar sus condiciones físicas y estéticas, fortalecer su presentación institucional y mantener espacios adecuados para el desarrollo de las funciones propias de la administración municipal.

3.2.4. Magnitud actual del problema - Indicadores de línea base

INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	LINEA BASE
Sedes administrativas municipales con deficiencias en sus condiciones de conservación e identificación institucional.	Número	1

Tabla 4: Magnitud del problema
Fuente: Elaboración propia

3.2.5. Justificación del proyecto

La infraestructura física de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, constituye un componente fundamental para el adecuado desarrollo de la gestión administrativa y la prestación de los servicios institucionales a la ciudadanía. Al ser la sede donde convergen las actividades propias de la

Administración Municipal y donde se atiende permanentemente a la comunidad, es importante garantizar que sus instalaciones se encuentren en condiciones apropiadas de conservación, limpieza y presentación, acordes con la función pública que allí se desarrolla. En este sentido, el mantenimiento de las edificaciones públicas no solo responde a criterios estéticos, sino que representa una acción necesaria para preservar los bienes del Estado, prolongar su vida útil y contribuir al fortalecimiento de la capacidad institucional.

En este contexto, resulta pertinente adelantar el proyecto "Mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre", teniendo en cuenta las condiciones actuales de desgaste, suciedad y pérdida de calidad estética que presentan algunos de sus elementos arquitectónicos. La intervención de estas áreas permitirá recuperar las condiciones de presentación de los espacios interiores y exteriores, favoreciendo un entorno institucional más limpio, organizado y agradable tanto para los funcionarios como para los ciudadanos que diariamente acuden a la entidad. Asimismo, el mantenimiento oportuno de los acabados contribuye a evitar su deterioro progresivo, reducir la necesidad de intervenciones correctivas de mayor alcance y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura existente.

La importancia del proyecto también radica en el mejoramiento de la imagen institucional de la Administración Municipal, puesto que las condiciones físicas de su sede administrativa constituyen una manifestación visible de la organización, el compromiso y la responsabilidad con los bienes públicos. Una edificación con espacios adecuadamente conservados y fachadas en buenas condiciones transmite una imagen de orden, cuidado y sentido de pertenencia, aspectos que contribuyen a fortalecer la confianza de la ciudadanía en las instituciones y a dignificar los espacios destinados al servicio público.

De igual manera, el fortalecimiento de la identificación institucional mediante la incorporación de un elemento distintivo que integre el escudo y el nombre de la Alcaldía representa una oportunidad para consolidar la identidad visual de la entidad y mejorar el reconocimiento de su sede administrativa. Este componente adquiere especial relevancia porque permite proyectar una imagen institucional más representativa, coherente y acorde con la

importancia de la Alcaldía como principal referente de la Administración Municipal.

Desde esta perspectiva, el proyecto es pertinente porque responde a una necesidad concreta de conservación y mejoramiento de los bienes inmuebles públicos, mediante actuaciones orientadas a recuperar las condiciones estéticas y funcionales de los elementos existentes, sin recurrir a intervenciones de mayor complejidad cuando las necesidades identificadas pueden atenderse a través de actividades de mantenimiento. De esta manera, se promueve el uso eficiente de los recursos públicos, al priorizar la conservación de la infraestructura disponible y prevenir que el deterioro de sus acabados genere mayores costos para la entidad en el futuro.

En consecuencia, la ejecución del proyecto permitirá fortalecer las condiciones de conservación, presentación e identificación de la sede administrativa de la Alcaldía de San Marcos, Sucre, contribuyendo al mejoramiento del entorno institucional y al cumplimiento de la responsabilidad de la Administración Municipal de mantener en condiciones adecuadas los bienes destinados al servicio de la comunidad. Por tanto, esta iniciativa constituye una intervención necesaria y oportuna, en la medida en que no solo atiende las necesidades actuales de mantenimiento de la edificación, sino que también aporta al fortalecimiento institucional, la preservación del patrimonio público y la prestación de servicios en espacios que reflejen la importancia y dignidad de la función administrativa.

3.2.6. Árbol de problemas

Problema:		**Efectos directos**		**Efectos indirectos**
Inadecuadas condiciones de conservación y presentación institucional de la sede administrativa de la	**1**	Debilitamiento de la imagen institucional	**1.1**	Percepción ciudadana negativa sobre el cuidado de los bienes públicos del municipio.
	2	Aceleración del deterioro físico de la sede administrativa.	**2.1**	Incremento futuro en los costos de intervención correctiva.
			2.2	Pérdida progresiva de valor patrimonial del bien inmueble público

alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.		**Causas directas**		**Causas indirectas**
	1	Deficiente estado de los acabados arquitectónicos y ausencia de elementos de identificación institucional en la sede administrativa municipal.	**1.1**	Insuficiente ejecución de intervenciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo sobre los acabados arquitectónicos interiores y exteriores de la edificación.
			1.2	Limitada gestión para la incorporación de elementos de identificación institucional.

Ilustración 2: Árbol de problemas
Fuente: Elaboración

3.3 ANÁLISIS DE PARTICIPANTES

3.3.1. Identificación de participantes

Participante	Posición	Intención/expectativa	Contribución/gestión
Actor: Municipal **Entidad:** Alcaldía de San Marcos	Cooperante	A la administración municipal le interesa que la infraestructura de sus sedes se encuentre en condiciones adecuadas para la prestación del servicio a la comunidad.	Apoyo en la formulación, gestión de recursos, contratación, ejecución y supervisión del proyecto.
Actor: Otros **Entidad:** Planta personal y contratista	Beneficiario	A las personas que desarrollan su jornada laboral en las instalaciones de la alcaldía municipal les interesa contar con espacios adecuados.	Apropiación del proyecto, veeduría durante su ejecución, en aras de garantizar la correcta ejecución del proyecto.
Actor: Otros **Entidad:** Comunidad del municipio de San Marcos	Beneficiario	A la comunidad del municipio le interesa contar con espacios adecuados para la atención del servicio.	Acompañamiento comunitario, apropiación social del proyecto y veeduría ciudadana durante su ejecución.

Tabla 5: Identificación de participantes
Fuente: Elaboración propia

3.3.2. Concertación de los participantes

En el marco de la concertación sobre las necesidades de la sede administrativa municipal, se destacó la importancia de atender el deterioro de los acabados arquitectónicos interiores y exteriores, así como mejorar la identificación institucional de la edificación mediante la incorporación del escudo y las letras distintivas de la Alcaldía. Estas condiciones inciden en la apariencia de las instalaciones y en el reconocimiento de la sede como espacio oficial de atención y funcionamiento de la Administración Municipal.

En consecuencia, se planteó la necesidad de adelantar intervenciones orientadas al mantenimiento y mejoramiento de los acabados, la recuperación de la fachada y la instalación de elementos de identificación institucional, con el propósito de preservar la infraestructura física y fortalecer la imagen institucional de la Alcaldía ante la ciudadanía.

3.4 POBLACIÓN AFECTADA Y POBLACIÓN OBJETIVO

Esta problemática afecta a la totalidad de la población del municipio de SAN MARCOS, que de acuerdo con las proyecciones de población del 2026 presentadas por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) basados en el censo realizado para el año 2018 cuenta con una población de 63.545 habitantes distribuidos de la siguiente manera:

Municipios	*San Marcos (Zona Urbana y Rural)*		***Población Total***	**63.545**	
	HOMBRES		***MUJERES***		***Total***
00 - 14	12,9%	*8.217*	12,5%	*7.936*	***16.153***
15 - 19	4,4%	*2.778*	4,4%	*2.827*	***5.605***
20 - 59	25,1%	*15.971*	25,7%	*16.359*	***32.330***
60 - Más	7,4%	*4.693*	7,5%	*4.764*	***9.457***
TOTAL	**49,8%**	*31.659*	**50,2%**	*31.886*	***63.545***

Tabla 6. Proyección de población asentada en el casco urbano y rural de San Marcos para el año 2026.

Fuente: Proyecciones de población municipal (DANE, 2018).

3.4.1. Localización de la población afectada

Región	Departamento	Municipio	Área de localización	Localización específica
Caribe	Sucre	San Marcos	Urbana y Rural	Zona urbana y rural

Tabla 7. Localización de la población afectada por el problema
Fuente: Elaboración propia

3.4.2. Población objetivo de la intervención

Esta problemática afecta a la totalidad de la población del municipio de SAN MARCOS, que de acuerdo con las proyecciones de población del 2026 presentadas por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) basados en el censo realizado para el año 2018 cuenta con una población de 63.545 habitantes distribuidos de la siguiente manera:

Municipios	*San Marcos (Zona Urbana y Rural)*		***Población Total***	**63.545**	
	HOMBRES		***MUJERES***		***Total***
00 - 14	12,9%	*8.217*	12,5%	*7.936*	***16.153***
15 - 19	4,4%	*2.778*	4,4%	*2.827*	***5.605***
20 - 59	25,1%	*15.971*	25,7%	*16.359*	***32.330***
60 - Más	7,4%	*4.693*	7,5%	*4.764*	***9.457***
TOTAL	**49,8%**	*31.659*	**50,2%**	*31.886*	***63.545***

Tabla 8. Proyección de población asentada en el casco urbano y rural de San Marcos para el año 2026.

Fuente: Proyecciones de población municipal (DANE, 2018).

3.4.1. Localización de la población afectada

Región	Departamento	Municipio	Área de localización	Localización específica

Caribe	Sucre	San Marcos	Urbana y Rural	Zona urbana y rural

Tabla 9. Localización de la población afectada por el problema
Fuente: Elaboración propia

3.5 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

3.5.1. Objetivo general

De acuerdo con el alcance del proyecto en descripción se plantea el siguiente objetivo General:

Mejorar las condiciones de conservación y presentación institucional de la sede administrativa de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.

3.5.2. Indicadores que miden el objetivo general

Indicador de objetivo			Tipo de Fuente	Fuente de verificación
Nombre del indicador	Unidad de medida	Meta		
Sedes mantenidas	Número	1	Informe	Informes de supervisión por parte de la secretaría de planeación municipal.

Tabla 10. Indicador del objetivo general
Fuente: Elaboración propia

3.5.3. Relación entre causas y objetivos

Causas directas	Objetivos específicos
Deficiente estado de los acabados arquitectónicos y ausencia de elementos de identificación institucional en la sede administrativa municipal.	Mejorar el estado de los acabados arquitectónicos e incorporar elementos de identificación institucional en la sede administrativa municipal.
Causas indirectas	**Objetivos específicos**
Insuficiente ejecución de intervenciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo sobre los acabados	Ejecutar intervenciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo sobre los acabados arquitectónicos interiores y

arquitectónicos interiores y exteriores de la edificación.	exteriores de la edificación.
Limitada gestión para la incorporación de elementos de identificación institucional.	Gestionar la incorporación de elementos de identificación institucional.

Tabla 11. Relación entre causas y objetivos
Fuente: Elaboración propia

3.5.4. Árbol de objetivos

Objetivo: Mejorar las condiciones de conservación y presentación institucional de la sede administrativa de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.		**Fines directos**		**Fines indirectos**
	1	Fortalecer la imagen institucional	**1.1**	Mejorar la percepción ciudadana sobre el cuidado de los bienes públicos del municipio.
	2	Reducir el deterioro físico de la sede administrativa.	**2.1**	Reducir los costos futuros en intervenciones correctivas mayores.
			2.2	Conservar el valor patrimonial del bien inmueble público
		Objetivos específicos		**Medios**
	1	Mejorar el estado de los acabados arquitectónicos e incorporar elementos de identificación institucional en la sede administrativa municipal.	**1.1**	Ejecutar intervenciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo sobre los acabados arquitectónicos interiores y exteriores de la edificación.
			1.2	Gestionar la incorporación de elementos de identificación institucional.

Ilustración 3: Árbol de objetivos
Fuente: Elaboración propia

3.6 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

3.6.1. Nombre de la alternativa seleccionada

De acuerdo con la problemática presentada se plantea la siguiente alternativa:

Adelantar labores de mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.

3.6.2. Año inicial / final de la inversión

La Iniciativa de inversión se planea iniciar y culminar el segundo semestre del año 2026.

4. PREPARACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

4.1. ESTUDIO DE NECESIDADES

Bien	Unidad de medida	Descripción	Año Inicial Histórico	Año Final Histórico	Proyección Final
Sedes mantenidas	Número	Se pretende llevar a cabo el mantenimiento de pisos y la adecuación de la fachada en la sede administrativa de la alcaldía municipal.	2021	2026	2028

Tabla 12. Estudio de necesidades
Fuente: Elaboración propia

4.1.1. Descripción de la capacidad

Año	Oferta: Número de sedes con labores de mantenimiento y mejoramiento.	Demanda: Número que requieren labores de mantenimiento y mejoramiento.	Déficit
2021	0	1	-1
2022	0	1	-1
2023	0	1	-1

2024	0	1	-1
2025	0	1	-1
2026	0	1	-1
2027	0	1	-1
2028	0	1	-1

Tabla 13. Descripción de la capacidad
Fuente: Elaboración propia

4.1.2. Análisis de beneficios

Los beneficios se calculan teniendo en cuenta el ahorro económico generado para la entidad territorial por concepto de costos evitados en rehabilitación patológica y reposición mayor de acabados arquitectónicos.

Tipo: Beneficios **Medido a través de:** Peso m/c **Bien producido:** Otros

Descripción de la cantidad: Representa una unidad global anual que agrupa la totalidad de los ahorros económicos generados cada año por la conservación física de la edificación.

Descripción Valor Unitario: Corresponde al valor monetario total de los ahorros que percibe el municipio al intervenir a tiempo los acabados de la sede administrativa, evitando que el desgaste actual evolucione hacia daños estructurales o pérdidas materiales irreversibles.

- ***Pisos y escaleras en granito:*** Cuando el granito pierde su capa protectora y mantiene sus poros abiertos, el tráfico peatonal diario y la humedad filtran agentes que terminan fracturando y desprendiendo el grano. Intervenir preventivamente los 422,60 m² actuales evita tener que demoler y reponer toda la superficie más adelante, lo cual implicaría asumir un costo de mercado de $189.169,05 por m², generando un ahorro neto de $79.942.840,53.

- ***Zócalos en granito:*** Dejar sin tratamiento mecánico los 245,00 ml de zócalo los expone a la humedad acumulada en la base de los muros y al desgaste continuo por las labores diarias de aseo, derivando en desportillamientos que obligarían a su reposición total. Al recuperarlos hoy, la entidad evita un gasto unitario estimado de $42.260,10 por ml, logrando un ahorro de $10.353.724,50.

- ***Muros exteriores pañetados:*** Al permanecer con la pintura descascarada frente a las lluvias y la alta radiación solar, el agua se filtra por capilaridad y provoca meteorización, abombamiento y desprendimiento masivo del mortero. Pintar a tiempo los 1.082,00 m² de fachada protege el recubrimiento y evita tener que picar el pañete dañado, retirar escombros y volver a pañetar en altura, actividad que costaría aproximadamente $28.500,00 por m² y que representa un ahorro de $30.837.000,00.

- ***Muros en bloque abujardado:*** La humedad retenida en los 334,60 m² de bloque poroso favorece la aparición de hongos, sales y el desmoronamiento superficial de las piezas. Su limpieza y protección oportuna evita intervenciones correctivas profundas y el reemplazo de bloques deteriorados, cuyo costo se estima en $35.000,00 por m², traduciéndose en un ahorro de $11.711.000,00.

En suma, el costo total evitado por rehabilitación patológica y reposición mayor de acabados se estima en $132.844.565,03

Año	Cantidad	Valor Promedio	Valor Total
2026	1	$0	$0
2027	1	$132.844.565,03	$132.844.565,03
Total			**$132.844.565,03**

Tabla 14. Cálculo de beneficio por costos de mantenimiento correctivo.
Fuente: Elaboración propia

Los beneficios totales se estiman en **$132.844.565,03**

4.2. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA ALTERNATIVA

El proyecto contempla la ejecución de actividades de mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, orientadas a recuperar las condiciones estéticas de los acabados interiores, mejorar la presentación de las fachadas exteriores y fortalecer la identificación institucional de la edificación. Para ello, se han establecido intervenciones sobre los pisos y zócalos en granito, las superficies exteriores en

bloque abujardado y los muros de fachada, así como la incorporación de elementos distintivos que permitan identificar adecuadamente la sede administrativa.

En lo relacionado con los acabados interiores, se contempla la pulida y brillada mecánica de los pisos en granito, teniendo en cuenta las condiciones de opacidad, manchas y pérdida de brillo que presentan estas superficies como consecuencia del uso continuo y el tránsito de funcionarios y visitantes. Para esta actividad se establece una cantidad de 202,50 m^2 de piso del primer nivel, 202,50 m^2 de piso del segundo nivel y 17,60 m^2 correspondientes a las escaleras del segundo piso, para un total de 422,60m^2 de pisos. De igual manera, se incluye la pulida y brillada de los zócalos en granito, con una cantidad de 120,00 ml en el primer piso y 125,00 ml en el segundo piso, para un total de 245,00 ml. Estas actividades permitirán recuperar la apariencia de los acabados, mejorar la uniformidad de las superficies y contribuir a la conservación de los materiales existentes.

En cuanto a las superficies exteriores, se contempla inicialmente la limpieza de 334,60 m^2 de fachada en bloque abujardado, con el propósito de retirar la suciedad acumulada y mejorar la presentación de este acabado, conservando sus características y textura. Asimismo, se considera necesario intervenir el área donde actualmente se encuentra instalado el enchape destinado a la identificación institucional, para lo cual se proyecta el desmonte manual de 30 m^2 de enchape existente. Una vez retirado este material, se realizará el resane y nivelación de 30 m^2 de superficie, con el fin de corregir irregularidades y obtener una base uniforme que permita recibir adecuadamente el acabado final.

Respecto a la renovación de los acabados exteriores, se establece la aplicación de pintura para muros en un área de 1.082,00 m^2, correspondiente a las superficies exteriores de la edificación. Adicionalmente, se contempla la aplicación de pintura en 30m^2 correspondientes al área donde se ubicará la nueva identificación institucional, cuya superficie habrá sido previamente acondicionada. Estas actividades contribuirán a mejorar la uniformidad cromática de las fachadas, recuperar su presentación y favorecer la protección superficial de los muros frente a la exposición a los agentes ambientales.

Finalmente, se contempla el suministro e instalación de un conjunto de letras corpóreas en acero inoxidable calibre 18 y un escudo institucional

tridimensional en acero inoxidable. Este elemento estará destinado a incorporar el nombre y el escudo de la Alcaldía en la fachada de la edificación, fortaleciendo su identificación y reconocimiento institucional, además de aportar una presentación acorde con la naturaleza y representatividad de la entidad.

La articulación de estas actividades permitirá atender las necesidades de conservación y mejoramiento identificadas en la infraestructura física de la sede administrativa, recuperar la presentación de sus acabados interiores y exteriores y fortalecer la imagen institucional de la Alcaldía Municipal.

4.2.1. Localización especifica de la alternativa de solución.



Ilustración 4. Localización especifica Alcaldía municipal de San Marcos.
Fuente: Elaboración propia a partir de
Gooale Earth

Región	Departamento	Municipio	Área de localización	Coordenadas	
				Latitud	Longitud
Caribe	Sucre	San Marcos	Urbana	8°39'48.79" N	75° 8'12.48"O

Tabla 15. Localización especifica Alcaldía municipal de San Marcos.
Fuente: Elaboración propia

4.2.2. Cadena de valor

OBJETIVO	PRODUCTO	ACTIVIDADES	ETAPA	VALOR	RUTA CRÍTICA
Mejorar las condiciones de conservación y presentación institucional de la sede administrativa de la alcaldía municipal de San Marcos, Sucre.	Sedes mantenidas	Realizar mantenimiento de pisos.	Inversión	$ 20.637.946,75	SI
		Realizar adecuación de fachada.	Inversión	$ 98.622.070,07	SI
Total				**$ 119.260.016,81**	

Tabla 16. Cadena de valor de la alternativa
Fuente: Elaboración propia

4.2.3. Análisis de riesgos asociados al proyecto

	TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD / IMPACTO	EFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
1-Propósito (Objetivo general)	Administrativo	Cambio de prioridades políticas o económicas que afecten la ejecución del proyecto de inversión	Probabilidad: Raro Impacto: Mayor	Retraso o posible cancelación del proyecto.	Adelantar de manera oportuna los tramites correspondientes para evitar retrasos en el desembolso de

					los recursos.
2-Componente (Productos)	Calendario	Retrasos en el desarrollo de las actividades contempladas en el proyecto.	Probabilidad: Moderado Impacto: Moderado	Mal direccionamiento del proyecto y posibles sobrecostos.	Hacer seguimiento riguroso al cronograma de ejecución del proyecto.
	Costos	Fluctuación en los precios de materiales y elementos requeridos para las obras de mantenimiento.	Probabilidad: Moderado. Impacto: Moderado.	Incremento en los costos de ejecución y posibles ajustes presupuestales	Estudios previos de mercado y control financiero durante la ejecución.
3-Actividad	Asociados a fenómenos de origen natural: atmosféricos, hidrológicos, geológicos, otros	Actividad /Entregable: Realizar adecuación de fachada /Retraso en el desarrollo de las actividades asociadas al proyecto por condiciones climáticas adversas.	Probabilidad: Moderado. Impacto: Moderado.	Suspensión temporal de actividades y retrasos en el cronograma de ejecución.	Programación de actividades críticas según condiciones climáticas y protección de frentes de obra.

Tabla 17. Análisis de riesgos de la alternativa
Fuente: Elaboración propia

De los riesgos considerados como no previsibles dentro de la ejecución del proyecto podemos encontrar los siguientes:

	TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD / IMPACTO	EFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN

2- Componente (Productos)	Legal	Incumplimiento del contrato por parte del equipo contratista de las actividades derivadas del proyecto.	Probabilidad: Raro Impacto: Mayor	Dilación en la ejecución de las actividades del proyecto.	Realizar evaluaciones exhaustivas de las capacidades técnicas y financieras de los contratistas antes de la adjudicación del contrato. Establecer cláusulas de penalización por incumplimientos.

Tabla 18: Análisis de riesgos no previsibles para el proyecto.
Fuente: Elaboración propia

4.2.4. Cronograma de actividades

Se tiene prevista una duración de 20 días de ejecución física para el proyecto de inversión.

Nota: El cronograma de actividades detallado del proyecto se encuentra como anexo técnico del componente presupuestal.

5. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

5.1. COSTO DE OPORTUNIDAD

Tasa de interés de oportunidad

Se establece el 9% de Tasa Interna de Oportunidad (TIO), establecida para la evaluación social de proyectos de inversión pública.

Justificación de la tasa de oportunidad

Promedio ponderado de las diferentes tasas de interés de captación utilizadas por los bancos, corporaciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda y compañías de financiamiento comercial para calcular los intereses que reconocerán a los certificados de depósito a término (CDT) con duración de 90 días.

5.2. Alcance

El proyecto comprende el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la sede administrativa de la Alcaldía Municipal de San Marcos, Sucre, mediante la ejecución de actividades orientadas a la conservación y recuperación de los acabados arquitectónicos interiores y exteriores, así como al mejoramiento de la presentación e identificación institucional de la edificación. Por ello, el producto principal es "Sedes mantenidas" con código (4599047) e indicador de producto "Sedes mantenidas" con código (459904700), medido a través del número de sedes que para este caso corresponde a una sede.

6. PROGRAMACIÓN DEL PROYECTO

6.1. INDICADORES DE PRODUCTO Y DE GESTIÓN

Producto: Sedes mantenidas				
Indicador	**Unidad**	**Meta**	**Tipo de Fuente**	**Fuente de verificación**
Sedes mantenidas	Número	1	Informe	Informes de supervisión por parte de la secretaría de planeación municipal

Tabla 2019. Indicadores de producto de la alternativa
Fuente: Elaboración propia

Gestión				
Indicador	**Unidad**	**Meta**	**Tipo de Fuente**	**Fuente de verificación**
Informe de ejecución	Número	1	Informe	Informe de ejecución realizados por parte de la secretaría de planeación municipal.

Tabla 2120. Indicadores de gestión
Fuente: Elaboración propia

6.2. ESQUEMA FINANCIERO

6.2.1. Clasificación presupuestal

Programa presupuestal: 4599: Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial.

Subprograma presupuestal: 1000: Intersubsectorial Gobierno.

6.2.2. Fuentes de financiación

Entidad	Tipo Entidad	Fuente	Etapa	Valor Financiación
San Marcos	Municipio	SGP – Libre destinación.	Inversión	$ 119.260.016,81
TOTAL				**$ 119.260.016,81**

Tabla 2221. Fuentes de financiación del proyecto
Fuente: Elaboración propia

Atentamente,

LUIS ALBERTO ZUÑIGA PEREZ
Secretaria de Planeación
Alcaldía municipal de San Marcos