



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

**MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA EN EL CORREDOR
COMERCIAL DE LA CALLE 12 DEL MUNICIPIO DE MAICAO, LA GUAJIRA**

**FECHA DE PRESENTACIÓN:
DICIEMBRE DE 2025**

**MAICAO – LA GUAJIRA
2025**

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Contenido

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO	5
II. SÍNTESIS DEL PROYECTO	5
III. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA	6
CONTRIBUCIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.	6
PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL O SECTORIAL.	6
PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL O MUNICIPAL.	6
IV. ANTECEDENTES	9
V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y LA PROBLEMÁTICA ACTUAL	12
PROBLEMA CENTRAL:	13
CAUSAS DIRECTAS:	13
CAUSAS INDIRECTAS	13
EFFECTOS DIRECTOS	14
EFFECTOS INDIRECTOS	14
MAGNITUD ACTUAL DEL PROBLEMA	14
OBJETIVO GENERAL	15
INDICADOR DE RESULTADO DEL OBJETIVO GENERAL	15
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
VI. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA (PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA).	15
VII. JUSTIFICACIÓN.	19
VIII. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PARTICIPANTES	21
IDENTIFICACIÓN	21
ANÁLISIS DE PARTICIPANTES	22
DATOS DE LA POBLACIÓN	23



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

<u>IX. LOCALIZACIÓN</u>	24
ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO OBJETO DEL PROYECTO	24
<u>X. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN</u>	30
<u>XI. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA ALTERNATIVA (ANÁLISIS, DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA Y ALCANCE)</u>	33
<u>XII. ANÁLISIS DE RIESGOS</u>	37
<u>XIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS</u>	38
<u>XIV. INDICADORES DE EVALUACIÓN</u>	40
<u>XV. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS</u>	41
<u>XVI. INDICADORES DE PRODUCTO</u>	43
<u>XVII. INDICADORES DE GESTIÓN</u>	43
<u>XVIII. FUENTES DE FINANCIACIÓN</u>	44
<u>XIX. CRONOGRAMA DE LA EJECUCIÓN</u>	44
<u>XX. PRESUPUESTO GENERAL DEL PROYECTO</u>	44

INDICE DE TABLAS

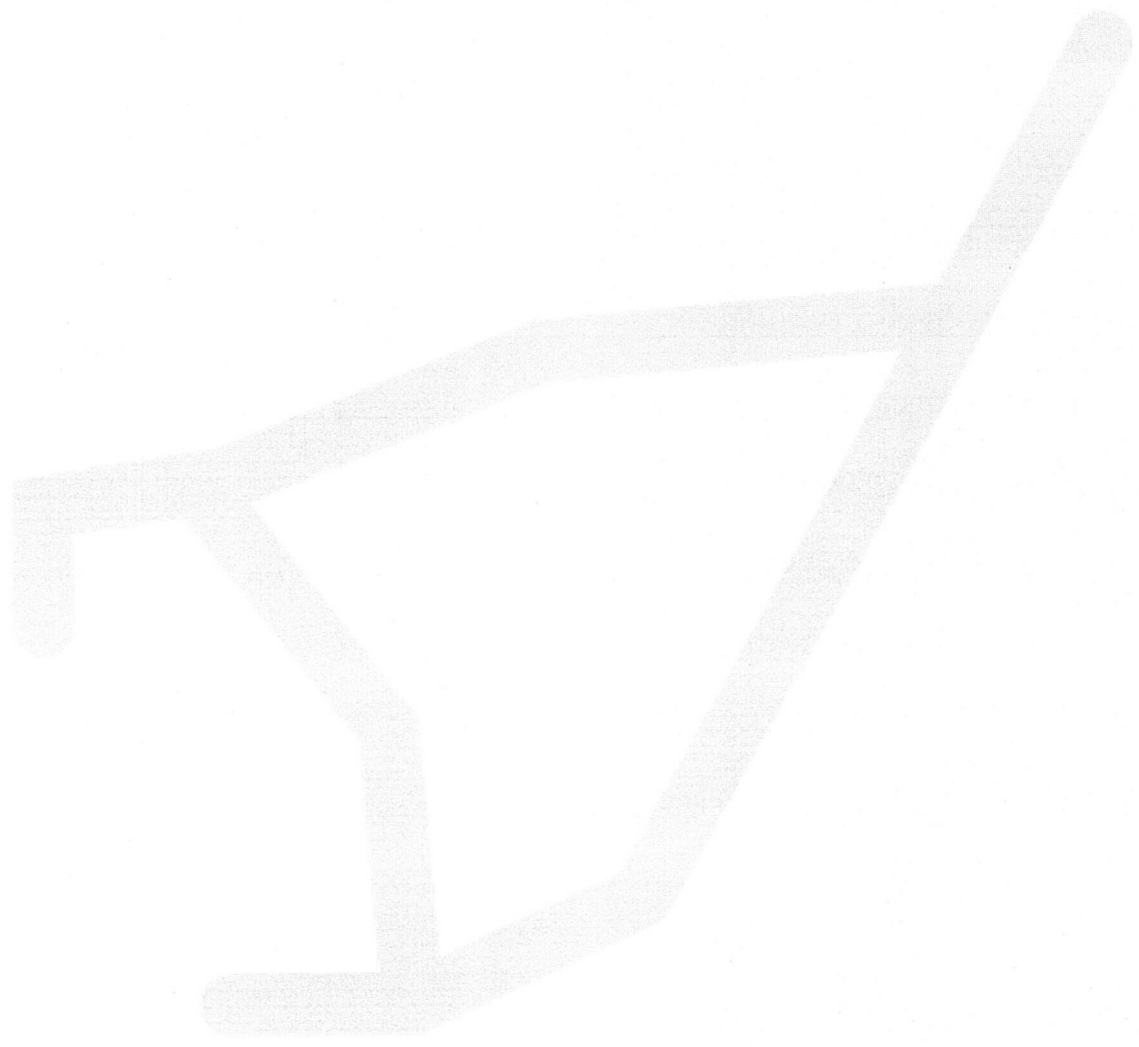
Tabla 1. Datos básicos del proyecto.....	5
Tabla 2. Análisis de Participantes.....	22
Tabla 3. Identificación de la población objetivo.....	23
Tabla 4. División político-administrativa del municipio de Maicao, La Guajira	26
Tabla 5. Conformación de comunas y barrios Maicao, La Guajira.....	27
Tabla 6. Barrios por comuna.....	27
Tabla 7. Análisis de riesgos.....	38



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Tabla 8. Indicadores de producto.....	43
Tabla 9. Indicadores de gestión.....	44
Tabla 10. Fuentes de financiación.....	44





**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

I. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

PROPONENTE: Secretaría de Obras Públicas

RESPONSABLE: Orlando Mejía Marulanda

CARGO: Secretario de Obras Públicas

CORREO: secretariadeobras@maicao-laguajira.gov.co

II. SÍNTESIS DEL PROYECTO

NOMBRE PROYECTO	DEL	Mejoramiento de la infraestructura urbana en el corredor comercial de la calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira.
FECHA PRESENTACIÓN:	DE	20/11/2025
VALOR PROYECTO:	DEL	\$ 2.704.715.814,59 Dos mil setecientos cuatro millones setecientos quince mil ochocientos catorce pesos con cincuenta y nueve centavos m/cte.
FUENTES FINANCIACIÓN:	DE	<u>Tipo de entidad:</u> Municipios <u>Nombre entidad:</u> Municipio de Maicao <u>Tipo de recurso:</u> SGR - Asignación para la inversión local según NBI y municipios de cuarta, quinta y sexta categoría.
OBJETIVO:		Mejorar la funcionalidad y el aprovechamiento del espacio público urbano en el corredor comercial de la Calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira.
FASE DEL PROYECTO:		Factibilidad – Fase 3
PLAZO EJECUCIÓN:	DE	7 meses (2 meses etapa precontractual; 3 meses de ejecución física, y 2 meses de liquidación y cierre)
Número beneficiarios:	de	2076 personas (476 comerciantes + 1600 compradores, visitantes y transeúntes que, en promedio, utilizan el corredor comercial)
SENTENCIA T-302:		No

Tabla 1. Datos básicos del proyecto.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

III. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA

CONTRIBUCIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.

(2022-2026) Colombia Potencia Mundial de la Vida

Transformación

2. Seguridad humana y justicia social.

Pilar:

02. Superación de privaciones como fundamento de la dignidad humana y condiciones básicas para el bienestar

Catalizador:

03. Educación de calidad para reducir la desigualdad

Componente.

k. Educación superior como un derecho

Programa.

4002 - Ordenamiento territorial y desarrollo urbano

PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL O SECTORIAL.

Plan de Desarrollo 2024 - 2027 "Cumpliendo La Palabra"

Estrategia del Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial.

Línea Estratégica 2. Territorio Sostenible y Resiliente.

Programa del Plan Desarrollo Departamental o Sectorial.

Ordenamiento territorial y desarrollo urbano

PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL O MUNICIPAL.

Plan de desarrollo 2024 - 2027 "Maicao es tiempo de avanzar"

Estrategia del Plan de Desarrollo Distrital o Municipal.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Línea 3. Orden Urbano y Rural

Programa del Plan desarrollo Distrital o Municipal.

Ordenamiento territorial y desarrollo urbano

MARCO TEORICO

Espacio Público

Según el *Decreto 1504 de 1998*, el espacio público comprende los inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Incluye parques, plazas, andenes, zonas verdes y mobiliario urbano.

Ordenamiento Territorial

De acuerdo con la *Ley 388 de 1997*, es el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física que orientan el desarrollo del territorio buscando su aprovechamiento sostenible y equilibrado.

Este proyecto se inscribe dentro de la estrategia de "Ordenamiento territorial y desarrollo urbano" de los planes nacional, departamental y municipal.

Desarrollo Urbano Sostenible

Concepto que integra el crecimiento de la infraestructura urbana con la protección ambiental y la calidad de vida de la población. Busca un equilibrio entre uso del suelo, conservación de recursos y accesibilidad.

Sistema General de Regalías (SGR)

Mecanismo de distribución y uso de recursos provenientes de la explotación de recursos naturales no renovables (*Ley 2056 de 2020*). El financiamiento del proyecto proviene de asignaciones directas del SGR, lo que garantiza respaldo presupuestal y legalidad en la inversión

MARCO LEGAL

Constitución Política de Colombia (1991)

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Artículo 65: El Estado tiene la obligación de promover el desarrollo urbano sostenible, garantizando el bienestar social y el acceso equitativo a espacios públicos adecuados y accesibles para todos los ciudadanos.

Artículo 79: Protege el derecho de todos los habitantes a disfrutar de un ambiente sano, lo cual es fundamental en la construcción y adecuación de espacios públicos, asegurando el respeto por la naturaleza y el embellecimiento de los entornos urbanos.

Política Pública de Vendedores Informales

Establece los lineamientos de política pública para la inclusión productiva y la mejora de las condiciones de trabajo de los vendedores informales. Aplicación al proyecto: la construcción de infraestructura urbana tipo cubierta en el corredor comercial de la calle 12 responde directamente a la política pública de vendedores informales, al dignificar el trabajo informal, brindar protección ante condiciones climáticas adversas y favorecer la formalización progresiva de la economía popular.

Plan de Movilidad y Logística Urbana y Binacional de Maicao (Acuerdo 009 de 2016)

Instrumento técnico y normativo que define la reorganización del espacio público y la movilidad peatonal en el centro urbano del municipio. Aplicación al proyecto: la calle 12 está identificada como eje de intervención prioritaria por su alta densidad peatonal y concentración comercial. El proyecto de cubiertas arquitectónicas se articula con las estrategias del Plan en los componentes de recuperación del espacio público, mejoramiento de la movilidad no motorizada y fortalecimiento del área comercial central.

Ley 152 de 1994 – Ley Orgánica del Plan de Desarrollo

Regula los procedimientos para la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo en Colombia. El proyecto se enmarca en:

- Artículos 3, 4 y 5: Definen la participación ciudadana y la articulación de proyectos con los planes de desarrollo nacional, departamental y municipal.
- Aplicación al proyecto: La obra responde a las estrategias del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 (*Colombia Potencia Mundial de la Vida*), el Plan Departamental (*Territorio sostenible y resiliente*) y el Plan Municipal (*Maicao es tiempo de avanzar*), priorizando ordenamiento territorial, desarrollo urbano y bienestar comunitario.

Ley 388 de 1997 – Ordenamiento Territorial

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Establece mecanismos para el desarrollo armónico del territorio y el uso eficiente del suelo urbano:

- Art. 1 y 2: Principios de función social y ecológica de la propiedad y prevalencia del interés general.
- Art. 12 y 19: Normas para la provisión y adecuación de espacios públicos, así como su accesibilidad y mantenimiento.

Decreto 1504 de 1998

Reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial:

- Art. 5 y 6: Definen los componentes constitutivos (andenes, zonas verdes, mobiliario urbano) y complementarios (iluminación, señalización, ornato) que debe contener la obra.
- Aplicación al proyecto: El diseño incluye andenes, franjas de acceso, rampas de accesibilidad, zonas verdes, mobiliario urbano, módulos comerciales y elementos de embellecimiento.

Ley 850 de 2003 – Veedurías Ciudadanas

Garantiza el control social a la gestión pública:

- Art. 3 y 4: Facultan a la comunidad a vigilar la ejecución del proyecto y el uso de recursos públicos.
- Aplicación al proyecto: Se prevé la participación de la comunidad de Maicao como veedora, tal como está planteado en la socialización previa.

Reglamentos Técnicos

- RETILAP (Resolución 180540 de 2010): Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público.
- Aplicación al proyecto: El plan incluye la obtención de certificación RETILAP, asegurando que la iluminación cumpla estándares de seguridad y eficiencia.

Sistema General de Regalías – Ley 2056 de 2020

- Regula el uso de recursos provenientes de regalías para financiar proyectos de inversión pública.
- Aplicación al proyecto: La financiación proviene de Asignaciones Directas del SGR por un monto de \$ 2.704.715.814,59, respaldando la legalidad de su ejecución presupuestal.

IV. ANTECEDENTES



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Las ciudades que logran consolidar procesos de desarrollo urbano sostenible se destacan no solo por su dinamismo económico, sino también por la calidad, funcionalidad y accesibilidad de su infraestructura urbana. En este sentido, la organización del espacio público constituye un factor clave para garantizar la competitividad, la convivencia ciudadana y la vitalidad comercial de los centros urbanos.

Durante las últimas décadas, el crecimiento acelerado de las ciudades intermedias ha estado marcado por la expansión desordenada del comercio informal y la falta de planificación de espacios públicos adecuados para la interacción y la movilidad peatonal. Este fenómeno ha generado tensiones entre la infraestructura urbana, el uso del suelo y las actividades económicas, afectando la estética, la seguridad y la funcionalidad de las zonas comerciales.

En el municipio de Maicao, La Guajira, este proceso ha sido particularmente evidente en el corredor comercial de la calle 12, considerado el principal eje de intercambio económico urbano y punto de convergencia de comerciantes formales e informales. Este sector, de alta importancia para la economía local, presenta desde hace varios años deficiencias en infraestructura urbana, ausencia de elementos de protección frente a la intemperie y escaso confort térmico para comerciantes, compradores y transeúntes.

La falta de infraestructura adecuada ha afectado la productividad del comercio local, incrementando las pérdidas por deterioro de productos, la exposición de los trabajadores a condiciones climáticas adversas y la reducción del flujo de visitantes al área. Esta situación se ha traducido en una pérdida de competitividad urbana y de atractivo económico en un punto estratégico del municipio.

Reconociendo esta problemática, el municipio de Maicao ha incluido en sus instrumentos de planificación urbana —en particular en el Plan de Movilidad y Logística Urbana y Binacional (Acuerdo Municipal N.º 009 de 2016)—, el propósito de reorganizar y fortalecer el área comercial del centro urbano, priorizando la recuperación del espacio público, la movilidad peatonal y el mejoramiento de la infraestructura física. Dicho plan establece de manera expresa la necesidad de intervenir el sector de la calle 12 mediante obras de infraestructura urbana que promuevan la accesibilidad, la seguridad y la sostenibilidad comercial.

Este marco normativo se complementa con los objetivos del Plan Vial y Logístico del municipio, que identifica la calle 12 como una vía prioritaria por su alta densidad peatonal —superior a 1.600 personas— y la falta de condiciones adecuadas para el tránsito y la protección de los usuarios. Ambos documentos coinciden en la urgencia de desarrollar intervenciones de mejoramiento urbano que garanticen espacios



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

seguros, confortables y funcionales, capaces de impulsar la reactivación económica y la inclusión productiva.

En coherencia con estas estrategias, la Administración Municipal de Maicao ha promovido proyectos orientados al mejoramiento del entorno urbano, como la rehabilitación de vías céntricas, la construcción de mobiliario urbano y el fortalecimiento de corredores comerciales. Sin embargo, no se contaba hasta ahora con una intervención específica de protección arquitectónica contra factores externos de intemperie, que permita mitigar el impacto del clima sobre las actividades comerciales del principal corredor urbano.

El presente proyecto surge entonces como una respuesta técnica y socialmente pertinente a esta necesidad, buscando dotar al corredor comercial de la calle 12 de infraestructura urbana tipo cubierta, que brinde condiciones adecuadas de confort térmico y protección, mejorando la funcionalidad y la imagen del espacio público. La intervención se integra de manera directa con los lineamientos de la Política Pública de Vendedores Informales—, el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, y las políticas municipales de inclusión y competitividad urbana.

En este contexto, el proyecto se enmarca dentro de una tendencia regional de renovación y humanización de espacios urbanos comerciales, siguiendo referentes exitosos implementados en otras ciudades intermedias del país, que han demostrado que la mejora del espacio público y la infraestructura de protección genera beneficios directos sobre la economía local, la formalización del comercio y la seguridad ciudadana.

La obra denominada “Mejoramiento de la infraestructura urbana en el corredor comercial de la calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira” busca consolidar un entorno urbano competitivo, funcional e inclusivo, donde el espacio público se convierta en un eje de integración económica y social. Con esta iniciativa, la Administración Municipal ratifica su compromiso con la recuperación del centro urbano, la promoción del desarrollo local y la generación de condiciones dignas para los comerciantes y ciudadanos del municipio.

Finalmente, para la formulación del presente proyecto se tuvieron en cuenta como antecedentes proyectos de referencia de naturaleza equivalente, correspondientes a intervenciones con características técnicas, constructivas y funcionales similares. Dichos proyectos permitieron establecer parámetros de referencia de costo y rangos de precios de mercado, para la estructuración del proyecto y para la verificación y comparación de los valores obtenidos en el estudio de mercado, contribuyendo a validar la razonabilidad de los costos estimados.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Se detallan a continuación los proyectos de referencia consultados:

- CONSTRUCCION Y ADECUACIÓN DEL COLISEO MAYOR EN EL PARQUE DEPORTIVO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE EN DESARROLLO DEL CONVENIO 00876 DEL 17/12/2019 (MINDEPORTE - ALCALDIA DE IBAGUÉ - IMDRI).
- ADECUACIÓN Y CAMBIO DE CUBIERTAS DE ASBESTO CEMENTO, Y ADECUACIÓN E INSTALACIÓN DE CUBIERTA TIPO MEMBRANA EN EL CENTRO DE FORMACIÓN
- ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE UNA MEMBRANA ARQUITECTÓNICA, EN EL ÁREA DE CAFETERÍA DE LA TERRAZA DEL MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.
- ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE MEMBRANA ARQUITECTÓNICA CON DESTINO A LA ESIMA DEL CACOM.

V. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y LA PROBLEMÁTICA ACTUAL

El corredor comercial de la calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira, es uno de los principales puntos de concentración económica del casco urbano, donde confluyen actividades de comercio formal e informal que dinamizan el empleo y el intercambio de bienes y servicios. Este eje comercial constituye un espacio estratégico para la economía local y regional, por su alto flujo peatonal, su ubicación céntrica y su papel en la generación de ingresos para centenares de familias.

Sin embargo, el corredor presenta deficiencias notorias en la infraestructura urbana existente, especialmente en lo relacionado con la falta de elementos de protección arquitectónica que resguarden a comerciantes, compradores y transeúntes de las condiciones climáticas adversas propias del territorio. Las altas temperaturas y la radiación solar intensa generan exposición constante a la intemperie, afectando el desarrollo normal de la actividad comercial y reduciendo la comodidad y permanencia de los usuarios.

Estas condiciones provocan pérdida de calidad y daños frecuentes en los bienes y productos comercializados, lo que incrementa los costos de reposición, disminuye la rentabilidad y genera un entorno urbano poco atractivo para el consumo y la inversión. A su vez, la falta de elementos de confort y protección limita la afluencia de compradores, reduciendo la competitividad del corredor frente a otros espacios comerciales del municipio.

La problemática afecta de manera especial a los vendedores informales, quienes desempeñan un rol importante en la economía local, pero realizan sus actividades en condiciones de vulnerabilidad física y económica. Al no contar con infraestructura que les brinde protección frente a los agentes de la intemperie, su productividad disminuye y su salud se ve afectada por la exposición constante a estos agentes externos.



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Desde la perspectiva institucional, se evidencia una insuficiente inversión municipal en infraestructura urbana con enfoque de inclusión productiva, así como una baja implementación de la Política Pública de Vendedores Informales, Decreto 801 de 2022 y Plan de Movilidad Municipal), los cuales orientan a las entidades territoriales a desarrollar acciones que dignifiquen el trabajo informal y mejoren las condiciones de los espacios donde se ejerce. La falta de integración de este enfoque en la planeación local ha limitado la posibilidad de generar entornos físicos adecuados que favorezcan la convivencia, el bienestar y la sostenibilidad económica del comercio en la zona.

En consecuencia, el corredor comercial de la calle 12 se encuentra en un estado de infraestructura deficiente y bajo confort urbano, con efectos directos sobre la productividad, la competitividad y la calidad de vida de quienes dependen de su actividad económica. Esta situación justifica la necesidad de una intervención pública focalizada que mejore las condiciones físicas del entorno mediante la instalación de elementos arquitectónicas, como medida efectiva para mitigar la exposición a la intemperie, proteger los productos comercializados y contribuir a la reactivación económica local.

La ejecución de esta iniciativa se enmarca en los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, que promueve la generación de valor público a través de la dignificación del trabajo, la inclusión productiva y la revitalización de los entornos urbanos, y se articula con los principios del Decreto 801 DE 2022 y el Plan de Movilidad del municipio de Maicao, al propiciar mejores condiciones físicas para el ejercicio del comercio popular y el fortalecimiento de la economía local.

Problema central:

- Desaprovechamiento y baja funcionalidad del espacio público urbano en el corredor comercial de la Calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira.

Causas directas:

- Alto deterioro físico y funcional del espacio público en el corredor comercial de la Calle 12.

Causas indirectas

- Baja inversión para el mejoramiento y adecuación de espacios públicos.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

- Insuficiente inversión y aplicación de políticas locales para el desarrollo de infraestructura urbana con enfoque de inclusión productiva y formalización de vendedores informales.

Efectos directos

- Reducción del atractivo y confort del espacio público para comerciantes y usuarios.
- Disminución de la actividad económica y menor afluencia de clientes en la zona comercial.
- Condiciones laborales precarias para vendedores formales e informales
- Pérdida de competitividad del corredor comercial y limitación del desarrollo económico local.
- Impacto negativo en la inclusión social y calidad de vida de la comunidad.

Efectos indirectos

- Disminución de la cohesión social y menor uso comunitario del espacio público.
- Aumento de la percepción de inseguridad en la zona.
- Pérdida de ingresos para los comerciantes, especialmente para vendedores informales.
- Desempleo y precarización laboral en el sector comercio local
- Incremento de la informalidad
- Desplazamiento de comerciantes hacia otras zonas o cierre de negocio
- Exclusión social de grupos vulnerables, especialmente vendedores informales
- Deterioro general del tejido social y de la imagen urbana del municipio

Magnitud actual del problema

En el corredor comercial de la calle 12 del municipio de Maicao, que comprende un área aproximada de 2880 m², se presenta un desaprovechamiento del espacio público debido a la ausencia de infraestructura arquitectónica que brinde protección contra las condiciones climáticas adversas, especialmente la radiación solar intensa y las altas temperaturas propias del territorio. Esta situación expone directamente a más de 476 comerciantes, y a 1600 personas que en promedio hacen uso del corredor comercial afectando la actividad económica y las condiciones de trabajo en el sector.

Indicador de magnitud: Porcentaje del corredor comercial de la calle 12 sin infraestructura arquitectónica de protección contra la intemperie.

Unidad de medida: Porcentaje (%)



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Valor línea base (2024): 100% del corredor sin protección

Fuente de información: Diagnóstico de campo de la Secretaría de Planeación de Maicao (2025).

OBJETIVOS

Objetivo General

Mejorar la funcionalidad y el aprovechamiento del espacio público urbano en el corredor comercial de la Calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira.

Indicador de resultado del objetivo general

1. Indicador:

Área de espacio público urbano adecuado y mejorado.

2. Objetivo descripción:

Medido a través de: m2

Meta: 2880

3. Fuente de verificación:

Tipo de fuente: Documento oficial.

Informe de supervisión.

Objetivos específicos

1. Reducir el deterioro físico y mejorar la funcionalidad del espacio público en el corredor comercial de la Calle 12 del municipio de Maicao.
2. Incrementar la inversión en el mejoramiento y adecuación de los espacios públicos del corredor comercial, garantizando intervenciones que optimicen su uso y confort.
3. Incrementar la inversión municipal en proyectos de apoyo a la inclusión productiva y el fortalecimiento económico local en coherencia con los lineamientos de la política pública de vendedores informales y normas municipales.

VI. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA (PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA).



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Se realizó un recorrido visual y un análisis integral del contexto urbano, social y ambiental en el sector comercial a cielo abierto de la calle 12, con el propósito de identificar las condiciones actuales del espacio público, su nivel de deterioro y las dinámicas sociales que inciden en su uso. Este diagnóstico constituye el punto de partida técnico para la formulación del proyecto.

Contexto general

El sector estudiado representa el principal eje comercial del municipio, donde confluyen actividades formales e informales que sostienen buena parte de la economía local. Sin embargo, la ocupación descontrolada del espacio público por estructuras temporales —carpas, toldos, tarimas y estanterías improvisadas— ha generado una pérdida de funcionalidad, deterioro del paisaje urbano.

El diagnóstico se enmarca en los lineamientos de la Política Pública de Vendedores Informales, que plantea estrategias graduales de formalización, reubicación ordenada e inclusión socioeconómica, buscando equilibrar el derecho al trabajo con el uso colectivo del espacio urbano. El proyecto, por tanto, asume una perspectiva progresiva e inclusiva, donde las intervenciones se desarrollan de forma progresiva, priorizando la atención de necesidades inmediatas (sombreado, confort térmico y seguridad peatonal), al tiempo que se proyectan acciones complementarias orientadas al ordenamiento físico, la sostenibilidad y la mejora del entorno económico local.

Aspectos ambientales y de confort térmico

El área carece de elementos de sombreado planificado y de infraestructura que mitigue los efectos del clima cálido-seco característico de la región. La exposición directa a la radiación solar y la ausencia de vegetación incrementan las temperaturas superficiales, afectando tanto a comerciantes como a transeúntes. Los toldos instalados por los vendedores generan sombra parcial, pero son heterogéneos, inestables y sin criterios técnicos de ventilación o durabilidad.

Adicionalmente, se evidencian carencias en mobiliario urbano, pavimentación y manejo ambiental, lo que repercute en la baja permanencia peatonal, acumulación de residuos y deterioro de la imagen urbana. Las condiciones actuales aumentan la vulnerabilidad frente a agentes externos como el polvo, las lluvias y los vientos, que afectan tanto las estructuras temporales como las actividades comerciales.

Descripción del estado actual (soportado con registro fotográfico)



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

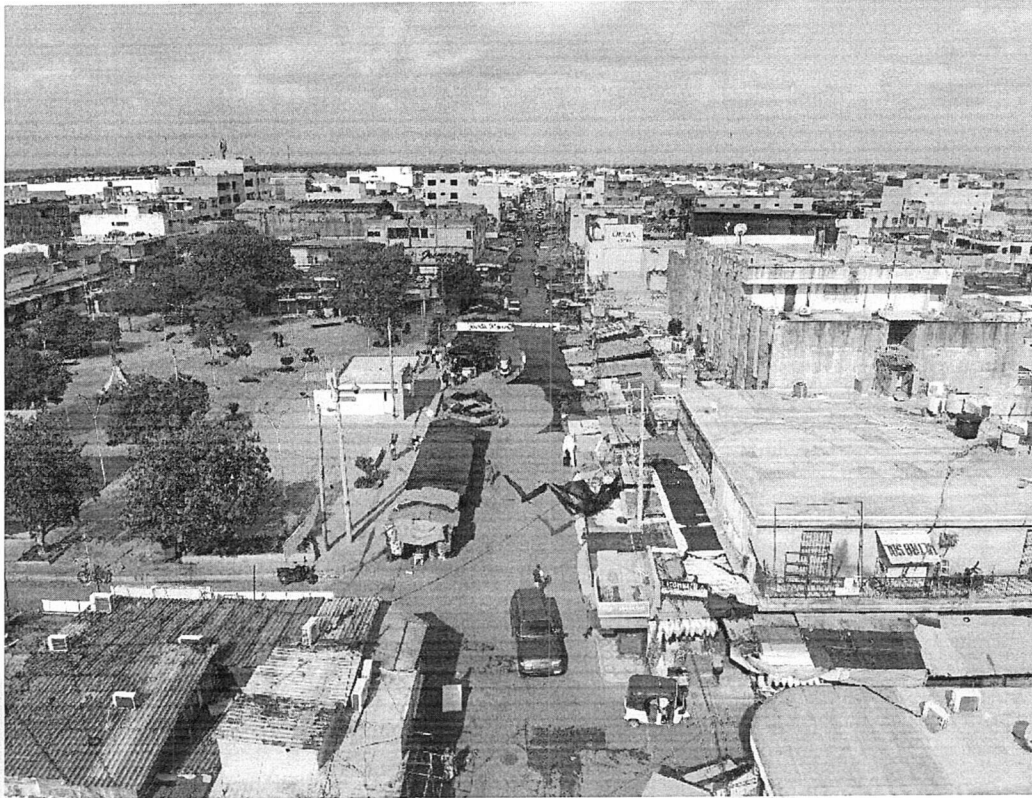
CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	



Descripción de la imagen 1: Vista aérea general del corredor comercial principal. Se observa la vía central ocupada por estructuras de venta y cubiertas tipo toldos improvisadas.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	



Descripción de la imagen 2: Perspectiva desde el extremo norte del tramo. Se aprecia la continuidad del comercio informal con cubiertas dispares, ausencia de arborización y mobiliario urbano. El espacio presenta condiciones ambientales adversas por la exposición solar y el polvo, afectando la habitabilidad y la funcionalidad del entorno.

Principales hallazgos:

Componente	Evidencia en campo (fotos)	Situación / Impacto actual	Respuesta técnica prevista
Comercio informal y orden urbano	Toldos y estructuras temporales desorganizadas	Desorden visual, conflicto de uso del espacio público	Implementación progresiva de módulos estandarizados; y concertación con los vendedores informales conforme a política pública
Sombreado y confort térmico	Ausencia de árboles y cubiertas técnicas	Calor extremo, baja permanencia peatonal	Incorporación de sistemas modulares de sombra (pergolas livianas y toldos técnicos), arborización estratégica y pavimentos reflectivos
Iluminación pública	Cobertura insuficiente y obsoleta	Baja percepción de seguridad nocturna	Incremento de luminarias LED con criterios de eficiencia y diseño paisajístico



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Enfoque de progresividad de las intervenciones

La intervención propuesta adopta un enfoque progresivo y adaptativo, estructurado en fases complementarias:

1. Fase I – Intervención prioritaria (corto plazo):

Acciones inmediatas para mejorar el confort térmico y la funcionalidad del espacio: instalación de estructuras de sombra, limpieza y ordenamiento de áreas.

2. Fase II – Ordenamiento y formalización (mediano plazo):

Implementación de módulos de venta estandarizados y zonas de transición comercial concertadas con los vendedores informales, conforme a la Política Pública vigente.

3. Fase III – Consolidación urbana (largo plazo):

Recuperación integral del espacio público con arborización consolidada, integración paisajística, mejoramiento de fachadas y rediseño de la iluminación y el mobiliario urbano.

Conclusiones del diagnóstico

El tramo objeto de estudio presenta una situación crítica derivada del deterioro físico, la ocupación informal y las deficientes condiciones ambientales, que afectan la movilidad, el confort y la imagen urbana del principal eje comercial de Maicao.

El proyecto propone una transformación progresiva e inclusiva, orientada a mejorar las condiciones de sombra y confort térmico de los vendedores y peatones, mientras se avanza en la formalización y reordenamiento sostenible del comercio informal. Este enfoque gradual permitirá atender de forma realista las necesidades del sector, garantizando la continuidad económica de los comerciantes y la recuperación del espacio público como un entorno seguro, funcional y digno para todos los actores urbanos.

VII. JUSTIFICACIÓN.

La adecuada gestión del espacio público y la mejora de la infraestructura urbana son pilares fundamentales para el desarrollo económico, social y ambiental de una ciudad. En el municipio de Maicao, La Guajira, estas acciones cobran especial relevancia debido al papel estratégico que desempeña el comercio como motor de su economía local y regional. La calle 12, reconocida como el principal corredor comercial urbano, concentra gran parte de las actividades económicas, siendo un punto de encuentro cotidiano entre habitantes, visitantes y compradores provenientes de diferentes zonas del país y de la frontera con Venezuela.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Sin embargo, las condiciones actuales del corredor evidencian deterioro físico de la infraestructura, ausencia de elementos de protección climática y un déficit de confort urbano que afecta tanto a comerciantes como a compradores. La exposición constante al sol y otros agentes externos, sumada a la congestión y al desorden en la circulación peatonal, limita la competitividad del sector comercial y genera un entorno poco funcional y atractivo. Esta situación reduce las oportunidades económicas, incrementa la vulnerabilidad laboral de los vendedores y desincentiva la visita de clientes, afectando directamente la economía local.

El proyecto de mejoramiento de la infraestructura urbana del corredor comercial de la calle 12 surge como una respuesta técnica y socialmente pertinente frente a esta problemática. Su objetivo principal es instalar cubiertas arquitectónicas modulares que brinden protección contra los factores externos de la intemperie, mejoren la funcionalidad del espacio urbano y contribuyan al fortalecimiento del comercio formal e informal de manera ordenada e inclusiva.

La intervención busca crear un entorno urbano más seguro, confortable y competitivo, donde la actividad económica pueda desarrollarse bajo mejores condiciones físicas y ambientales. Al proporcionar sombra y resguardo frente agentes externos de la intemperie, se incrementa el tiempo de permanencia de los compradores, se reducen las pérdidas de mercancías y se genera una mejora directa en la productividad y la rentabilidad de los comerciantes.

Desde el punto de vista social y económico, el proyecto tiene una alta pertinencia, ya que favorece la inclusión productiva de los vendedores informales, en coherencia con los principios de la Política Pública de Vendedores Informales, que promueve la dignificación del trabajo en el espacio público y la mejora de sus condiciones laborales. La obra se convierte así en una herramienta para fortalecer la economía popular y la cohesión social, generando un ambiente urbano que fomente la convivencia y el desarrollo local.

A nivel institucional y territorial, el proyecto se alinea con los instrumentos de planificación vigentes, en particular con el Plan de Movilidad y Logística Urbana y Binacional (Acuerdo 009 de 2016), que prioriza la recuperación y reorganización del área comercial central mediante la adecuación de infraestructura urbana y la mejora de la movilidad peatonal. Asimismo, responde a los objetivos del Plan Vial de Maicao que destaca la necesidad de fortalecer el espacio público en zonas de alta densidad peatonal como la calle 12.

En coherencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", esta intervención promueve un modelo de desarrollo urbano sostenible e inclusivo, que prioriza la calidad del espacio público, la accesibilidad, la



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

equidad territorial y la generación de valor público a través del mejoramiento de la infraestructura local.

Desde la perspectiva ambiental, el proyecto también contribuye a la adaptación urbana frente a las condiciones climáticas extremas de la región. Al reducir la exposición directa al sol y la lluvia, se mejora el confort térmico y se disminuyen los riesgos asociados a la deshidratación, insolación o deterioro de bienes, impactando positivamente la salud y el bienestar de la comunidad.

A nivel cultural y urbano, la intervención aporta a la recuperación de la identidad del centro de Maicao, promoviendo la apropiación ciudadana, el sentido de pertenencia y la imagen positiva de la ciudad como punto de encuentro multicultural y de intercambio económico binacional.

En términos económicos, el proyecto tiene un efecto multiplicador al dinamizar la actividad comercial, generar empleo temporal durante la ejecución de las obras y aumentar la rentabilidad de los establecimientos beneficiarios. Se estima que, tras la intervención, los 476 comerciantes del corredor incrementarán sus ventas anuales en aproximadamente un 10 %, lo que se traduce en un incremento en utilidades netas, consolidando así la sostenibilidad económica del sector y su aporte al desarrollo local.

Finalmente, esta iniciativa representa una inversión estratégica en la competitividad y sostenibilidad urbana de Maicao. Al mejorar las condiciones físicas del corredor comercial más importante del municipio, el proyecto no solo contribuye a fortalecer la economía local, sino que también mejora la calidad de vida de los habitantes, promueve la inclusión social y genera valor público a través de un entorno urbano digno, funcional y resiliente.

VIII. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE PARTICIPANTES

IDENTIFICACIÓN

Actor	Posición	Intereses o Expectativas	Contribución o Gestión
Comerciantes formales	Beneficiario	Disponer de infraestructura urbana adecuada que brinde protección frente al sol y la lluvia, aumentando la comodidad de los clientes y las ventas.	Participación en el diagnóstico y socialización del proyecto. Apoyo en la veeduría ciudadana y mantenimiento básico de las cubiertas una vez entregadas.
Vendedores informales	Beneficiario	Contar con mejores condiciones físicas para el ejercicio de su actividad, sin reubicación, en coherencia con la Política	Acompañar los procesos de socialización, promover el cuidado de la infraestructura, participar en jornadas de limpieza y

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

		Pública de Vendedores Informales.	sensibilización sobre el uso adecuado del espacio.
Compradores y visitantes del corredor comercial	Beneficiario indirecto	Acceder a un espacio comercial más seguro, limpio y confortable, protegido de las condiciones climáticas extremas.	Participar en encuestas de percepción y actividades de apropiación ciudadana para conservar el entorno urbano.
Alcaldía Municipal	Cooperante	Cumplir las metas del Plan de Desarrollo Municipal y fortalecer la infraestructura urbana con enfoque de inclusión productiva.	Formular, estructurar y ejecutar el proyecto. Gestionar recursos financieros y técnicos. Coordinar la interventoría y garantizar la sostenibilidad post-ejecución.
Ciudadanía y organizaciones de control social	Veedores	Asegurar la transparencia en la ejecución del proyecto y el uso adecuado de los recursos públicos.	Realizar seguimiento a las etapas de contratación, ejecución y entrega del proyecto. Participar en comités de control social.

Tabla 2. Análisis de Participantes.

ANÁLISIS DE PARTICIPANTES

Durante la fase de estructuración y planeación del proyecto, la Alcaldía Municipal de Maicao, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico, lideró un proceso de articulación institucional y social orientado a garantizar que la iniciativa respondiera a las necesidades reales del territorio, con la participación activa de los actores directamente vinculados a la dinámica económica del corredor comercial de la calle 12.

En este proceso, se realizaron espacios de socialización y concertación con los comerciantes formales, y con representantes de los vendedores informales, quienes expusieron las principales dificultades derivadas de la exposición al sol y demás agentes externos, así como las afectaciones en la calidad de los productos y la disminución del flujo de clientes. Estos encuentros permitieron identificar de manera participativa el problema central y priorizar una solución técnica viable que no implicara reubicación, sino mejoramiento físico mediante la instalación de cubiertas arquitectónicas modulares para mitigar la exposición climática.

El proceso de planeación incluyó una validación técnica de campo en conjunto con la comunidad y los beneficiarios, en la que se verificaron las condiciones actuales del corredor, los niveles de exposición a la intemperie y los puntos críticos para la instalación de las estructuras modulares. Los resultados de esta visita sirvieron de base para la definición de la alternativa de solución más viable (cubiertas modulares metálicas livianas).

El proceso concluyó con la consolidación de acuerdos entre los actores involucrados, en los cuales se estableció el compromiso de los comerciantes para



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

el mantenimiento básico de las cubiertas y el uso responsable de la infraestructura.

DATOS DE LA POBLACIÓN

Tabla No. 1: Identificación de la población objetivo

IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETIVO		
	20 – 59 años	1187
	Mayor 60 años	889
TOTAL POBLACIÓN OBJETIVO		2076
GÉNERO	Mujeres	445
	Hombres	1631
TOTAL DE POBLACIÓN OBJETIVO		2076

Tabla 3. Identificación de la población objetivo.

La población afectada corresponde a los actores económicos y sociales que actualmente sufren los impactos negativos de la falta de infraestructura de protección en el corredor comercial de la calle 12, principal eje de comercio urbano de Maicao.

Está compuesta por comerciantes formales, vendedores informales y población flotante (compradores y transeúntes) que desarrollan o dependen de la actividad económica en esta zona.

Características sociodemográficas y económicas

Aspecto	Descripción
Ubicación geográfica	Corredor comercial de la calle 12, casco urbano de Maicao, La Guajira. Comprende aproximadamente cuatro cuadras con alta concentración de comercio minorista y mixto.
Tamaño de la población directamente afectada	Estimada en 476 personas directamente afectadas, según censo de caracterización de comerciantes efectuado por la Secretaria de Planeación (2025).



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Condiciones socioeconómicas	Predominan unidades productivas familiares o microempresas con ingresos diarios variables. Los vendedores informales dependen del autoempleo y carecen de protección social.
Problemática principal	Exposición constante a altas temperaturas (promedio 34°C) y lluvias; deterioro de mercancías; disminución de ventas y clientela; baja competitividad del entorno comercial.
Afectaciones indirectas	Cerca de 1.600 compradores y transeúntes diarios experimentan incomodidad térmica, inseguridad y pérdida de atractivo urbano durante sus visitas.
Nivel de vulnerabilidad	Medio-alto: la mayoría depende del comercio diario para su sustento, sin ingresos fijos ni alternativas laborales estables.

IX. LOCALIZACIÓN

ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO OBJETO DEL PROYECTO

El municipio de Maicao se encuentra localizado en el centro este del departamento de La Guajira, exactamente en el centro-este del departamento a 76 km de distancia de Riohacha y 103 km de Maracaibo, limita al norte con Uribía y Manaure, al este y al sur con Venezuela y al suroeste con Albania y Riohacha, cuenta con una extensión de 1.789 Km².

Este territorio posee 3 corregimientos legalmente constituidos a saber: Majayura, Carraipia y Paraguachón, además, según el Ministerio del Interior, con 476 comunidades indígenas, y se constituye como el segundo municipio más poblado del departamento de La Guajira.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

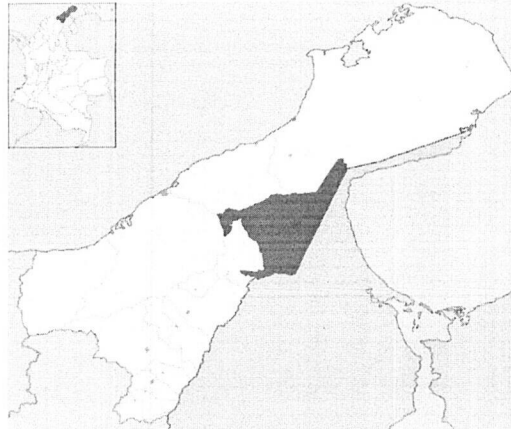


Ilustración 1. Ubicación geográfica del municipio de Maicao, La Guajira

DIVISIÓN POLÍTICO – ADMINISTRATIVA

El municipio de Maicao tiene una extensión de 1.789 km² y se encuentra conformado por cinco comunas en la zona urbana y una sexta comuna en la zona rural, que a su vez está compuesta por corregimientos e inspecciones.

Cabe destacar que, aunque no se encuentra registrado en la base de datos del DANE como centro poblado, Ipapure o Ipapüle, según la Ley 105 de 1960 "Por la cual se dictan normas sobre la Intendencia de La Guajira y se adoptan otras disposiciones" se encuentra clasificado como Inspección Municipal de Maicao. Es, además, el punto más extremo del municipio ubicado entre la alta y media Guajira y actualmente es el punto electoral más distante del casco urbano.



Ilustración 2. División política administrativa y límites de Maicao, La Guajira

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Fuente: PDM Maicao, Alcaldía Municipal

Centro Poblado	Tipo
Maicao	Cabecera Municipal
Carraipia	Centro Poblado
La Paz	Centro Poblado
La Majayura	Centro Poblado
Paraguachón	Centro Poblado
Marañamana	Centro Poblado
El Limoncito	Centro Poblado
Yotojoroy	Centro Poblado
Garrapatero	Centro Poblado
Maku	Centro Poblado
Santa Cruz	Centro Poblado
Santa Rosa	Centro Poblado
Divino Niño	Centro Poblado
La Esperanza	Centro Poblado
Monte Lara	Centro Poblado

Tabla 4. División político-administrativa del municipio de Maicao, La Guajira

A continuación, se relacionan los barrios que se encuentran debidamente registrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Maicao adoptado mediante acuerdo 024 de 2002.

Centro Poblado	Tipo
Maicao	Cabecera Municipal
Carraipia	Centro Poblado
La Paz	Centro Poblado
La Majayura	Centro Poblado
Paraguachón	Centro Poblado
Marañamana	Centro Poblado
El Limoncito	Centro Poblado
Yotojoroy	Centro Poblado
Garrapatero	Centro Poblado
Maku	Centro Poblado
Santa Cruz	Centro Poblado
Santa Rosa	Centro Poblado
Divino Niño	Centro Poblado
La Esperanza	Centro Poblado

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Centro Poblado	Tipo
Monte Lara	Centro Poblado

Tabla 5. Conformación de comunas y barrios Maicao, La Guajira.
Fuente: POT Maicao, Alcaldía Municipal

Cabe destacar que, desde la fecha de adopción de este importante instrumento de planeación, han sido muchos los barrios que se han creado, de ahí la urgencia de actualizar el POT.

No obstante, ante la secretaría de gobierno, se encuentran registrados 85 barrios que cuentan con Junta de Acción Comunal o Junta de Vecinos, los cuales se relacionan en la siguiente tabla.

Comuna 1	Comuna 2	Comuna 3	Comuna 4	Comuna 5
20 de Julio El Bosque Boscán 11 De noviembre Concepción Majupay Centro Maximiliano Moscote	El Carmen Santander Maicaito El Paraíso Loma Fresca La Mosca Vincula Palacio Donith Vergara	Torre de La Majayura Miraflores Alto Prado Mareigua Simón Mejía Los Laureles Divino Niño Buenos Aires Monte Bello 7 de Agosto Jorge Arrieta Pastrana San Martín	Rojas Pinilla Los Olivos La Unión San José San Antonio Santa Fe Alfonso López Santa Isabel Luis Carlos Galán	Camilo Torres Fonseca Siosi Nueva Esperanza Villa Maicao La Floresta Villa Amelia Los Comuneros 1 De mayo Colombia Libre Libertador Centrama Villa Inés Erika Beatriz Jorge Arrieta Santo Domingo

Tabla 6. Barrios por comuna
Fuente: Secretaría de Gobierno, 2016



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

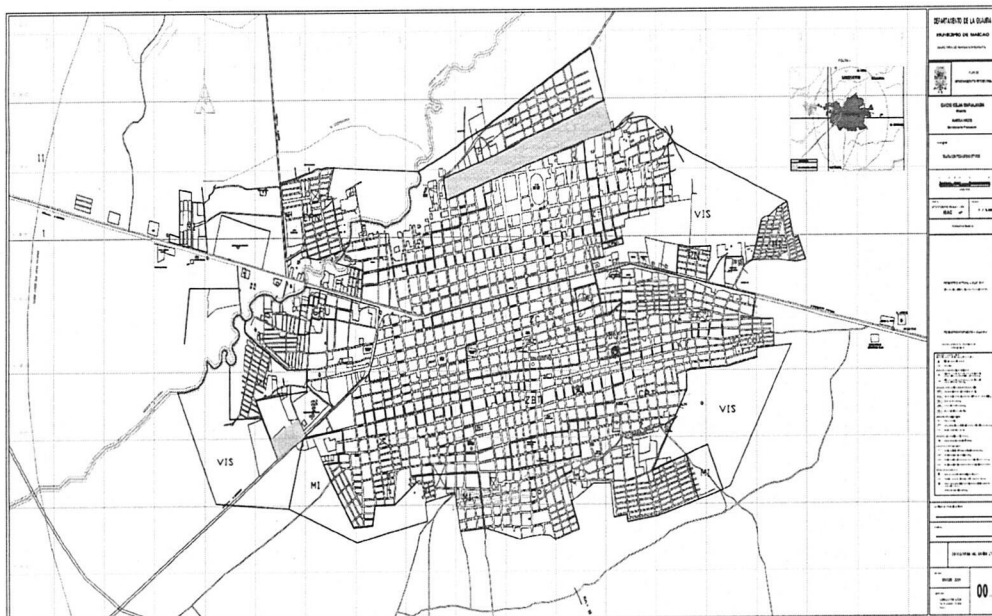


Ilustración 3. Plano del sector urbano del municipio de Maicao, La Guajira
Fuente: Planeación Municipal, 2020

CLIMA

Maicao presenta un clima cálido muy seco (c-MS), este clima lo tienen los municipios ubicados en el sector nororiental de la península y en la parte media de La Guajira, abarcando el 25,65% de la extensión total del departamento. En esta unidad climática están los cascos urbanos de los municipios de Barrancas, Fonseca, San Juan de Cesar, Riohacha, Villanueva y Maicao.

Los meses más lluviosos son mayo y octubre y los más secos van desde diciembre hasta marzo; en donde los volúmenes de agua evapotranspirada son superiores a los de agua precipitada, lo cual explica el déficit hídrico a lo largo del año.

FLORA

Las características de los suelos del municipio de Maicao y su ubicación geográfica hacen que prevalezca especies propias del bosque seco tropical y subtropical, bosque espinoso subtropical; siendo común encontrar especies del bosque xerofítico y sub - xerofítico.

Gran parte del territorio del municipio se encuentra ocupado por pastos y matorrales sub - xerofítico estacionales, especies espinales y en las zonas altas del municipio de Maicao se encuentra bosques sub - andino y Ecuatorial.

FAUNA

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

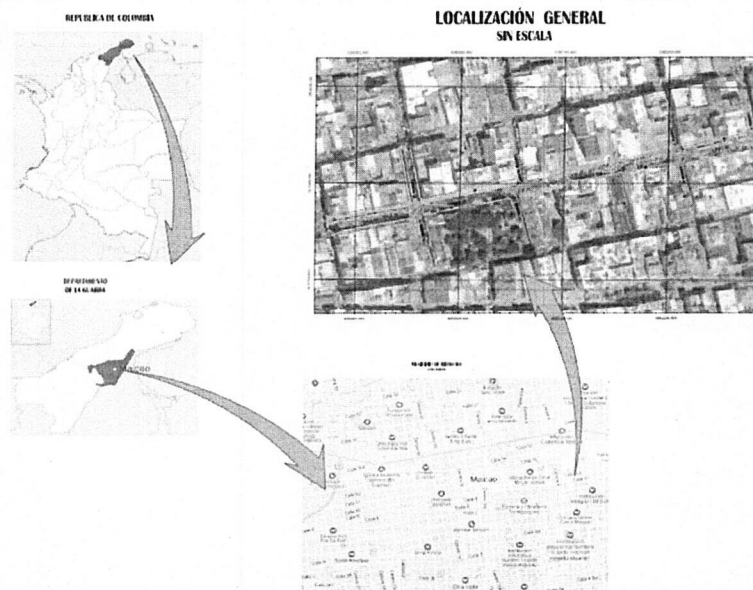
CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Según la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA), entre las especies más representativas en las comunidades locales están entre estos la Onzita (*Herpailurus yagouaroundi*), Murciélagos (*Rhynchonycteris naso*) y Zarigüeyas (*Didelphis marsupialis*), los cuales son considerados depredadores o plagas. Desde el punto de vista comercial sobresalen la Guartinaja (*Agouti paca*), Cauquero (*Odocoileus virginianus*), Armadillo (*Dasypus novencinctus*), Conejo (*Sylvilagus floridanus*), etc.; los cuales son apetecidos por los habitantes debido a sus características organolépticas de la carne.

Entre los que se mantienen en cautiverio o de mascota, están el Mico (*Cebus albifrons*), el Saíno (*Tayassu pecari*) y el Puerco espín (*Coendou prehensilis*). Entre los que son cazados están el Mono aullador (*Alouatta seniculus*), el Saíno (*Tayassu pecari*) y el Venado (*Mazama sp*); los cuales son considerados como especies vulnerables. El Mico (*Cebus albifrons*) es catalogado como especie vulnerable.

LOCALIZACIÓN ESPECIFICA:

Las obras del proyecto se desarrollan sobre el corredor comercial de la calle 12, entre carrera 9 y Carrera 13.



Descripción imagen: Ubicación general del proyecto, zona urbana (Sector Comercial Calle 12)

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

X. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Alternativa 1. Mejoramiento de la infraestructura urbana en el corredor comercial de la Calle 12 del municipio de Maicao, La Guajira

Descripción: Construcción de estructuras livianas y modulares en acero y cubierta resistente al clima, con diseño estandarizado, que brinden sombra y resguardo frente agentes externos de la intemperie.

Ventajas:

- Atiende directamente la causa crítica: insuficiencia de infraestructura de protección climática.
- Impacto inmediato en la imagen urbana y en la experiencia de comerciantes y compradores.
- Alta relación costo-beneficio, al ser una solución focalizada.

Limitaciones:

- Intervención circunscrita a un tramo específico (calle 12).
- Requiere mantenimiento periódico para conservar estética y funcionalidad.

Alternativa 2. Adecuación integral del corredor comercial con cubiertas, mobiliario urbano y reorganización del espacio público.

Descripción: Intervención más amplia que combina cubiertas de protección con mejoramiento de andenes, instalación de mobiliario urbano (iluminación, bancas, cestas de residuos), señalización y reubicación.

Ventajas:

- Solución más integral y con mayor impacto urbano.
- Mejora simultáneamente la infraestructura de protección y el entorno urbano.

Limitaciones:

- Mayor costo de inversión.
- Requiere más tiempo de ejecución y coordinación interinstitucional.

Alternativa 3. Formalización de comerciantes con reubicación en módulos comerciales techados.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Descripción: Construcción de un pequeño centro comercial a cielo abierto con módulos formales techados, destinados a la reubicación de comerciantes de la calle 12.

Ventajas:

- Brinda solución definitiva a la informalidad en el corredor.
- Mejora radicalmente la imagen urbana.

Limitaciones:

- Requiere procesos de concertación con comerciantes para la reubicación.
- Costos altos de ejecución.
- Riesgo de abandono de la infraestructura si no se asegura su sostenibilidad.

Resumen del análisis de alternativas de solución.

Criterio	Alternativa 1: Mejoramiento de Infraestructura urbana (Construcción de cubierta liviana)	Alternativa 2: Adecuación integral del corredor	Alternativa 3: Reubicación en módulos comerciales
Costo de inversión	Bajo-medio. Estructuras metálicas modulares con cubierta liviana.	Alto. Requiere cubiertas + andenes + mobiliario + señalización.	Muy alto. Construcción de nuevo espacio y dotación de módulos.
Cobertura	Focalizada en la calle 12, impacto directo en 476 comerciantes y usuarios.	Media-alta. Impacto integral en comerciantes + peatones + entorno urbano.	Alta en población objetivo reubicada, pero limitada si no todos aceptan traslado.
Factibilidad técnica	Alta. Tecnología disponible, rápida implementación, mínima complejidad.	Media. Requiere estudios urbanos más amplios, coordinación con movilidad y servicios.	Baja. Necesita predio adecuado, diseño urbano y concertación social compleja.
Impacto social y económico	Alto. Mejora inmediata en protección climática, salud y bienestar, permanencia de clientes.	Alto. Cambios visibles en orden, estética y seguridad; mayor impacto a mediano plazo.	Medio. Riesgo de desocupación de módulos y rechazo de comerciantes.
Tiempo de ejecución	Corto (3-6 meses).	Medio (12-18 meses).	Largo (24-36 meses).
Sostenibilidad	Media-alta. Mantenimiento de	Media. Más infraestructura implica	Baja. Alta inversión y riesgo de abandono



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

	cubiertas es sencillo y de bajo costo.	más gasto mantenimiento.	en	si no se asegura gestión.
--	---	-----------------------------	----	------------------------------

Alternativa 1 (Cubiertas modulares):

- Responde directamente al problema central (espacio público a cielo abierto sin protección).
- Bajo costo relativo y alta factibilidad.
- Impacto inmediato y visible en la calidad de vida de comerciantes y clientes.
- Es escalable (puede replicarse en otras calles comerciales).
- Su limitación es que no resuelve otros aspectos urbanos (mobiliario, ordenamiento), pero puede articularse con fases posteriores.

Alternativa 2 (Adecuación integral):

- Más completa y con impacto urbano más amplio.
- Sin embargo, requiere más recursos, más tiempo y coordinación interinstitucional.
- Podría superar la capacidad presupuestal del municipio o retrasar la ejecución.

Alternativa 3 (Reubicación en módulos):

- Tiene un potencial de formalización fuerte, pero presenta altos riesgos sociales: los comerciantes suelen resistirse a trasladarse de sus corredores tradicionales.
- El riesgo de abandono de la infraestructura es alto, generando ineficiencia en el uso de recursos públicos.
- Además, sus costos son significativamente más altos.

Justificación de la alternativa seleccionada:

La alternativa de mejoramiento de Infraestructura urbana (Construcción de cubierta liviana) se selecciona como la opción más viable para atender el problema identificado, dado que responde de manera directa: la exposición de comerciantes y compradores a condiciones climáticas adversas en un espacio público a cielo abierto. Su implementación permitirá mejorar de forma inmediata la experiencia de compra, aumentar la permanencia de clientes y fortalecer la competitividad de los negocios locales, impactando positivamente en la calidad de vida de la comunidad.

A diferencia de otras opciones analizadas, esta alternativa presenta una alta factibilidad técnica, ya que utiliza diseños modulares livianos que pueden instalarse en un corto periodo de tiempo y con mínima afectación al entorno. En términos de



**MUNICIPIO
DE MAICAO**

Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

costos, representa una inversión eficiente, pues requiere menos recursos que una adecuación integral de todo el corredor y mucho menos que la construcción de módulos comerciales nuevos, al tiempo que asegura un impacto social y económico significativo. Además, se proyecta como una solución sostenible, dado que las estructuras requieren un mantenimiento sencillo y de bajo costo, lo cual facilita su conservación en el largo plazo.

Asimismo, esta alternativa es escalable y replicable, lo que significa que, en la medida en que se gestionen nuevos recursos, se podrá extender a otros corredores comerciales del municipio, multiplicando sus beneficios. Con ello, la intervención se constituye en un primer paso estratégico para revitalizar progresivamente el espacio público urbano de Maicao, mejorar su imagen frente a turistas y visitantes, y consolidar su papel como centro de comercio fronterizo y atractivo turístico regional.

XI. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA ALTERNATIVA (ANÁLISIS, DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA Y ALCANCE)

El proyecto contempla la intervención aproximada de 2880 m² de espacio público urbano sobre la calle 12 entre las carreras 9 y 13, mediante el suministro e instalación de membrana arquitectónica tipo malla tensada, instaladas sobre soportes metálicos y pedestales de concreto reforzado $f'c=3.000$ psi conforme a la NSR-10.

El alcance incluye la instalación de 39 luminarias solares LED autónomas bajo norma RETILAP, y la ejecución del Plan de Gestión Integral de Obra (PGIO) para garantizar una obra segura y sostenible.

Se incluye la reubicación temporal de casetas y la instalación de líneas de demarcación vial para delimitación de espacios.

El proyecto entregará un corredor comercial funcional, protegido y energéticamente eficiente, con una vida útil estimada de 10 a 15 años, beneficiando directamente aproximadamente a los comerciantes de la zona y mejorando las condiciones urbanas, económicas y sociales del centro de Maicao.

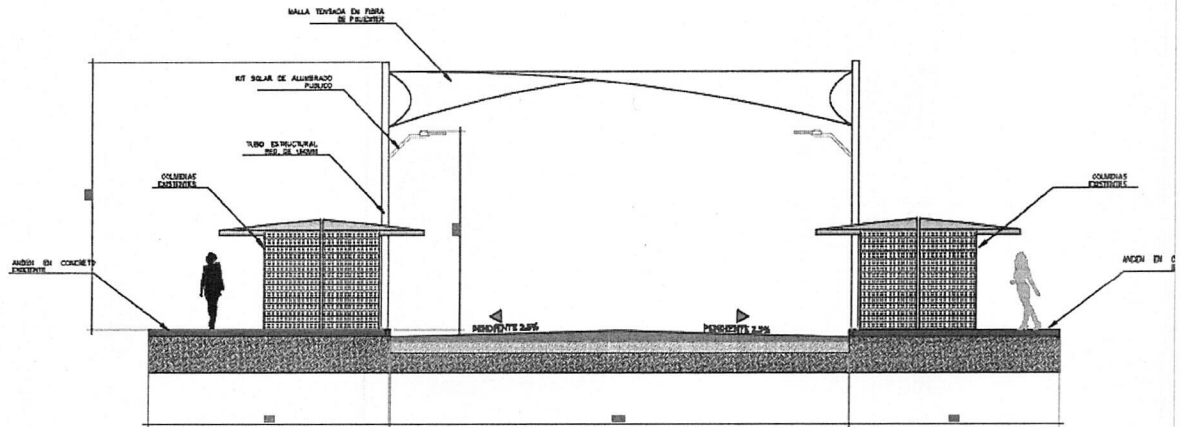
Dichos componentes tendrán lugar durante los 3 meses de ejecución física que presenta el cronograma del proyecto.

Se incluye, además, costos para ejercer actividades de control y vigilancia (Interventoría y apoyo a la supervisión)



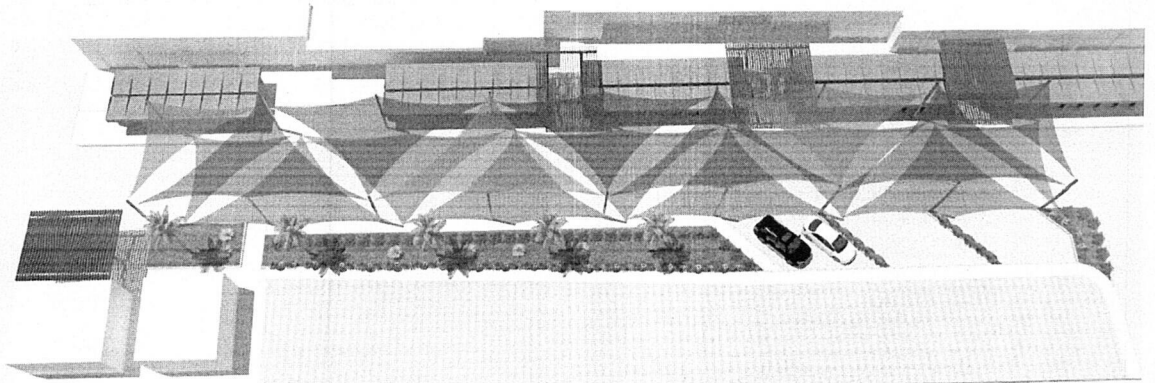
**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	



PERFIL URBANO SECCION 3-3
ESCALA 1 : 75

Descripción imagen: Planos del proyecto (Vista en corte). Imágenes de referencia.



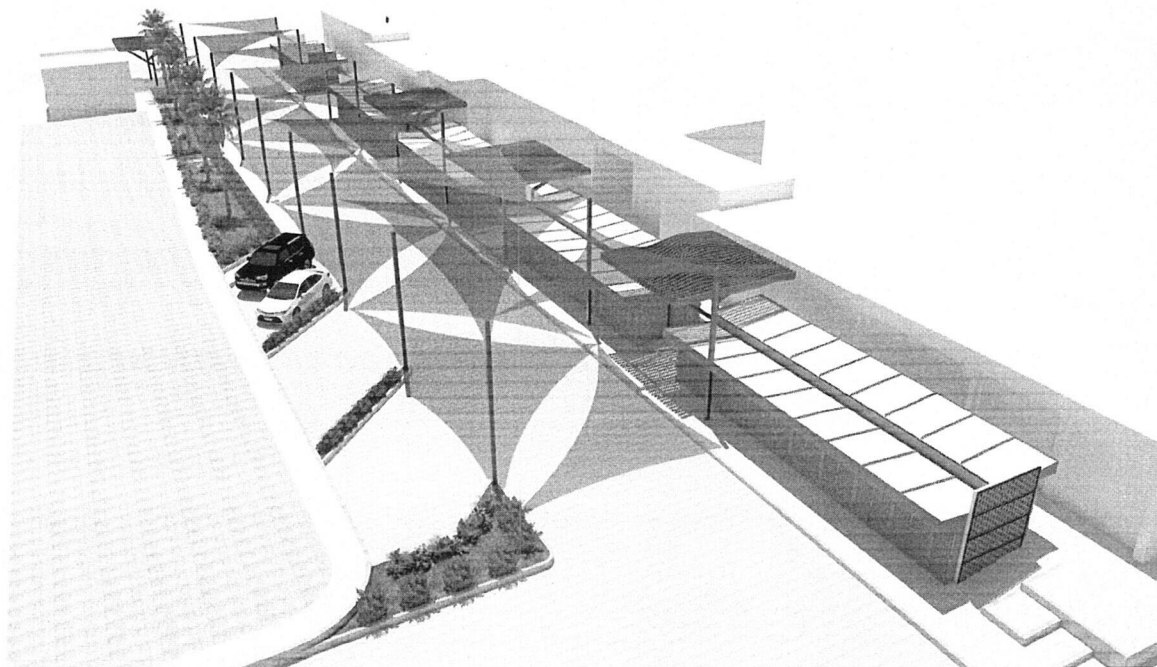
Descripción imagen: Render del proyecto. Imágenes de referencia.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	



Descripción imagen: Render del proyecto. Imágenes de referencia.

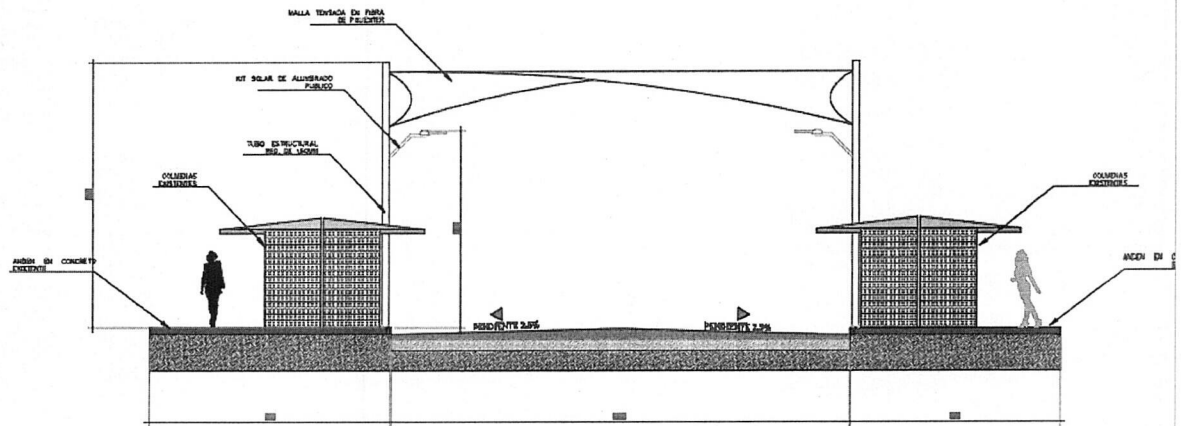
Sistema de iluminación solar.

Incluye la instalación de 39 luminarias solares tipo LED con paneles fotovoltaicos integrados, y estructura metálica propia, cumpliendo con los estándares RETILAP. Este sistema proporcionará iluminación eficiente y sostenible en todo el corredor, con autonomía promedio de 12 horas diarias y sin requerir conexión a la red eléctrica convencional, reduciendo costos operativos y promoviendo el uso de energías limpias.

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	



PERFIL URBANO SECCION 3-3
ESCALA 1 : 75

Descripción imagen: Planos del proyecto (Vista en corte). Imágenes de referencia.

Componente estructural (Soportes metálicos y pedestales de concreto)

Comprende la construcción e instalación de módulos estructurales en acero galvanizado, fijados sobre pedestales de concreto reforzado $f'c = 3.000$ psi, diseñados bajo las especificaciones de la NSR-10. El sistema estructural garantiza la estabilidad de las cubiertas ante cargas de viento y lluvia, y su modulación permite un montaje rápido, seguro y de fácil mantenimiento.

XII. ANÁLISIS DE RIESGOS

Nivel del proyecto	Tipo de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad e Impacto	Efectos sobre el proyecto	Medidas de mitigación
PROPÓSITO / OBJETIVO GENERAL	Asociado a factores sociales y culturales	Baja apropiación ciudadana del espacio mejorado y desinterés por el cuidado de la infraestructura.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Pérdida de sentido de pertenencia y deterioro prematuro de las cubiertas instaladas.	Desarrollar jornadas de sensibilización y cultura ciudadana sobre el uso y cuidado del espacio público. Involucrar veedurías y comerciantes en el mantenimiento.
PROPÓSITO / OBJETIVO GENERAL	Asociado a fenómenos de origen humano no intencionales	Aumento de la informalidad o uso inadecuado del espacio bajo las cubiertas (ocupación indebida, ventas no reguladas).	Probabilidad: 4. Probable Impacto: 4. Mayor	Distorsión del propósito del proyecto y pérdida de orden en el corredor comercial.	Implementar control municipal y acompañamiento de la Inspección de Espacio Público y Cámara de Comercio. Coordinar con el Plan de Movilidad Municipal.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

PROPÓSITO / OBJETIVO GENERAL	Asociado a la seguridad y convivencia urbana	Presencia de inseguridad o vandalismo en el área intervenida que limite la afluencia de compradores.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Disminución del flujo de usuarios y reducción de beneficios económicos esperados.	Articular con la Policía Nacional campañas de seguridad y patrullajes preventivos. Instalar iluminación LED y cámaras comunitarias.
COMPONENTE / PRODUCTOS (Infraestructura urbana construida)	Administrativo - institucional	Retrasos en los procesos de contratación o asignación presupuestal.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Aplazamiento del inicio de obras y sobrecostos en el cronograma de ejecución.	Fortalecer la planeación contractual y designar un equipo técnico de apoyo a la supervisión. Programar licitación con antelación.
COMPONENTE / PRODUCTOS (Infraestructura urbana construida)	Técnico - constructivo	Deficiencias en la calidad de materiales o ejecución inadecuada de la estructura metálica.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Deterioro acelerado de la infraestructura y riesgo para usuarios.	Reforzar la interventoría técnica, aplicar normas NSR-10 y NTC 6050, exigir certificados de calidad y garantías de proveedor.
COMPONENTE / PRODUCTOS (Infraestructura urbana construida)	Ambiental - operativo	Manejo inadecuado de residuos de obra o afectación temporal al tránsito peatonal y vehicular.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 3. Moderado	Inconvenientes en movilidad y percepción negativa de la comunidad.	Diseñar e implementar un Plan de Manejo Ambiental (PMA) y señalización temporal durante las obras.
ACTIVIDADES / ENTREGABLES (Ejecución de obra)	Operacional - logístico	Retrasos en la entrega de materiales de construcción o transporte por condiciones climáticas.	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 3. Moderado	Afectación del cronograma de obra y aumento de costos de alquiler de maquinaria.	Programar adquisición de materiales con anticipación, mantener stock mínimo y prever alternativas de transporte.
ACTIVIDADES / ENTREGABLES (Ejecución de obra)	Técnico - de ejecución	Errores en la instalación o ensamblaje de los módulos metálicos de cubierta.	Probabilidad: 2. Ocasional Impacto: 4. Mayor	Riesgo de inestabilidad estructural y necesidad de correcciones o retrabajos.	Supervisión permanente de la interventoría técnica y revisión de planos antes del montaje.
ACTIVIDADES / ENTREGABLES (Ejecución de obra)	Seguridad y salud en el trabajo	Accidentes laborales durante la construcción (caídas, cortes, golpes).	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Lesiones personales, suspensión temporal de actividades y sanciones.	Aplicar el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), dotar de EPP y capacitar al personal antes del inicio de obras.

Tabla 7. Análisis de riesgos.

XIII. ANÁLISIS DE IMPACTOS

Impacto Económico

La ejecución del proyecto tendrá un impacto directo y positivo en la economía local de Maicao, al mejorar las condiciones de competitividad y productividad del principal corredor comercial urbano. La instalación de cubiertas arquitectónicas y la renovación de la infraestructura urbana incrementarán las ventas y utilidades de los 476 comerciantes beneficiarios, quienes desarrollarán su actividad en un entorno



**MUNICIPIO
DE MAICAO**
Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

más funcional, seguro y atractivo.

Se estima que el proyecto generará un incremento promedio del 10 % en las ventas anuales, lo que representa un beneficio económico acumulado superior a \$4.400 millones en diez años, según las proyecciones de ingresos realizadas.

La obra contribuirá también a la formalización de la economía popular y a la reactivación del comercio urbano, al mejorar el flujo peatonal, reducir la exposición climática y fomentar la atracción de compradores locales y visitantes.

Impacto Social

El proyecto impactará de forma significativa la calidad de vida de los habitantes de Maicao, al mejorar las condiciones laborales y de bienestar de los comerciantes que actualmente trabajan expuestos a condiciones climáticas extremas. Las nuevas cubiertas arquitectónicas brindarán protección frente a la radiación solar y las lluvias, reduciendo los riesgos de salud y favoreciendo el confort térmico durante la jornada laboral.

Asimismo, el corredor comercial se consolidará como un espacio urbano seguro, mejorado e inclusivo, que fomentará la convivencia ciudadana y la cohesión social. El aumento del flujo de compradores y visitantes fortalecerá la interacción comunitaria y la percepción de seguridad, contribuyendo a una mayor apropiación ciudadana del espacio público y al fortalecimiento del tejido social y productivo del municipio.

Impacto Ambiental

El proyecto se desarrollará bajo un enfoque de infraestructura sostenible, priorizando el uso de materiales durables y de bajo mantenimiento, como acero galvanizado y cubiertas termoacústicas con protección UV. La incorporación de un sistema de iluminación solar autónomo reducirá el consumo energético y las emisiones de CO₂, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad ambiental del municipio.

Durante la ejecución se aplicará el Plan de Manejo Ambiental (PMA), que incluye medidas de control de ruido, polvo, manejo de residuos de construcción y señalización de seguridad. En la etapa operativa, la infraestructura no generará impactos negativos permanentes y aportará a la resiliencia climática urbana, al mitigar los efectos del calor extremo sobre el espacio público.

Impacto Tecnológico

Calle 12 # 11 -36 Centro Administrativo
Municipal CAM
(5) 7268233 – Fax 8930
www.maicao-laguajira.gov.co



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

El proyecto incorpora tecnología moderna y sostenible en sus componentes estructurales y de iluminación. Las cubiertas modulares utilizan materiales y sistemas de anclaje certificados bajo la NSR-10, garantizando estabilidad y eficiencia constructiva.

El sistema de iluminación solar tipo LED, con paneles fotovoltaicos integrados, representa una solución tecnológica limpia y autónoma, que asegura iluminación continua sin depender de la red eléctrica convencional. Además, la estructura modular facilita la replicabilidad y mantenimiento de la infraestructura, permitiendo que el diseño pueda extenderse a otros sectores comerciales de Maicao.

Impacto Institucional

El proyecto fortalecerá la capacidad institucional del Municipio de Maicao en la gestión de proyectos urbanos sostenibles y en la ejecución de inversiones con enfoque de inclusión productiva. Su implementación permitirá consolidar políticas locales de espacio público y ordenamiento del comercio informal, en línea con los lineamientos de la política pública de vendedores informales y el Plan de Movilidad y Logística Urbana (Acuerdo 009 de 2016).

Impacto Cultural

La renovación del corredor comercial contribuirá al rescate de la identidad urbana y comercial de Maicao, una ciudad reconocida por su diversidad cultural y su papel como punto de intercambio binacional. El nuevo diseño de cubiertas y la imagen integral del espacio fortalecerán el sentido de pertenencia de los comerciantes y habitantes, generando un entorno urbano más digno, moderno y representativo.

El proyecto será un referente arquitectónico del municipio y símbolo del dinamismo económico local, integrando valores de funcionalidad, inclusión y respeto por la cultura del trabajo. De esta manera, el espacio público recuperado se consolidará como un elemento de identidad cultural y orgullo ciudadano, que refleje la visión de Maicao como ciudad moderna, productiva y acogedora.

XIV. INDICADORES DE EVALUACIÓN

A continuación, se señalan los indicadores obtenidos a partir de la formulación en la Metodología General Ajustada (MGA), lo anterior con el fin de identificar los beneficios generados por la alternativa seleccionada. En esta evaluación se analizan los siguientes indicadores: Indicadores de Rentabilidad: Valor Presente Neto – VPN, Tasa Interna de Retorno – TIR, Relación Costo Beneficio – B/C,



MUNICIPIO DE MAICAO

Nit. 892.120.020-9

CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Indicadores de Costo Mínimo: Valor presente de los Costos – VPC, Costo Anual Equivalente CAE.

Esta evaluación de acuerdo con la MGA (Metodología General Ajustada), se realiza desde el punto de vista financiero (inversión privada) y del social (Evaluación Económica y Social). Sin embargo, desde la teoría de proyectos, los únicos indicadores válidos para determinar la viabilidad de proyectos de inversión los cuales no generan un ingreso derivado de un tasa, contribución o venta, serían los indicadores de Evaluación Económica, lo que implica que la decisión de viabilidad económica del proyecto se toma en función del Valor Presente Neto Económico, la Relación Costo Beneficio y la Tasa Interna de Retorno Económica.

El valor presente neto económico: Devuelve todos los valores de costos y beneficios al año cero y establece en términos netos si el proyecto genera beneficios para que la sociedad compense lo costos de la inversión y genere beneficios adicionales.

La tasa interna de retorno económica: devuelve el valor que renta un proyecto a partir de una inversión inicial (salida de dinero), se expresa en términos porcentuales y se analizar como el porcentaje de retribución de la inversión del proyecto.

De acuerdo con el análisis técnico y los parámetros de la MGA, el proyecto presenta:

- **VPN positivo**, lo que evidencia generación de valor social. VPN de \$ 797.897.970,08
- **TIR superior** a la tasa social de descuento establecida, lo que confirma rentabilidad económica. TIR del 17,34%
- **Relación Beneficio Costo BC mayor a 1**, reflejando beneficios netos por encima de los costos totales. BC de 1,37

Estos resultados permiten concluir que el proyecto **es económicamente viable** desde la perspectiva social, y que su ejecución contribuye de manera significativa al mejoramiento de la calidad de vida, la integración comunitaria y el aprovechamiento efectivo del espacio público urbano en Maicao.

XV. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS

ESTIMACIÓN DE BENEFICIOS:

La intervención en el corredor comercial de la calle 12 busca incrementar la productividad y rentabilidad de los comerciantes formales e informales del



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

municipio de Maicao mediante la mejora de las condiciones físicas del entorno, reduciendo los efectos negativos derivados de la exposición a la intemperie y aumentando el flujo de compradores.

El proyecto, al incorporar cubiertas arquitectónicas protectoras, sistemas de iluminación solar y otras mejoras, genera un entorno urbano más funcional, atractivo y confortable, lo que se traduce en mayores ventas, reducción de pérdidas por deterioro de productos y una mejor permanencia de clientes y visitantes.

Por lo tanto, los beneficios económicos directos se reflejan en el incremento anual de las utilidades de los 476 comerciantes beneficiarios, y los beneficios sociales en la dinamización de la economía local y el fortalecimiento del tejido productivo urbano.

2. Metodología de cálculo

2.1. Identificación de la población beneficiada

Número de comerciantes directos: 476

Población beneficiaria indirecta (clientes y visitantes): 1.600 personas diarias aprox.

Ubicación: Corredor comercial de la calle 12 (entre carreras 9 y 13).

Los beneficiarios directos corresponden a unidades productivas del comercio minorista que dependen de la venta diaria en el espacio público o en locales ubicados dentro del tramo intervenido.

2.2. Determinación del ingreso base y margen de utilidad

De acuerdo con la caracterización económica levantada en la fase de diagnóstico:

- **Ventas anuales promedio por comerciante:** \$60.000.000 COP
- **Incremento estimado en ventas por el proyecto:** 10 %
- **Margen promedio de utilidad sobre ventas:** 20 %
-

Incremento en ventas por comerciante = $\$60.000.000 \times 10\% = \$6.000.000$

Incremento en utilidad por comerciante = $\$6.000.000 \times 20\% = \$1.200.000$

1.3. Cálculo del beneficio total anual

$$\text{Beneficio anual total} = \$1.200.000 \times 476 = \$571.200.000$$

Este valor representa el incremento de utilidad neta anual derivado de la mejora del entorno urbano y de las condiciones de operación comercial.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

2.4. Proyección de beneficios a 10 años

Para la proyección se asume:

- Adopción inicial del 80 % (año 1).
- Aumento del 2 % anual en las ventas derivado de la consolidación del sector.
- Horizonte de evaluación: 10 años.

$$B_t = B_1 \times (1 + 0,02)^{(t-2)}$$

Se tiene entonces la siguiente proyección de beneficios anuales:

Año	Incremento promedio de ventas	Utilidad unitaria (\$/comerciante)	Beneficio total (\$)
1	80%	\$ 960.00	\$456.960.000
2	100%	\$1.200.000	\$571.200.000
3	2%	\$1.224.000	\$582.624.000
4	4%	\$1.248.000	\$594.048.000
5	6%	\$1.272.000	\$605.472.000
6	8%	\$1.296.000	\$616.896.000
7	10%	\$1.320.000	\$628.320.000
8	12%	\$1.344.000	\$639.744.000
9	14%	\$1.368.000	\$651.168.000
10	16%	\$1.392.000	\$662.592.000

XVI. INDICADORES DE PRODUCTO

PRODUCTO			INDICADOR DE PRODUCTO	MEDIDO A TRAVÉS DE	META
Espacio público construido (Producto principal del proyecto)			Espacio construido público	m2	2880 ¹

Tabla 8. Indicadores de producto

XVII. INDICADORES DE GESTIÓN

Nombre	Medido a través de	Meta Indicador
--------	--------------------	----------------

¹ Para la determinación y cuantificación del alcance del proyecto, se considerará como área de intervención el área aproximada comprendida en la calle 12 entre las carreras 9 y 13, según mediciones aproximadas. Esta medida podrá variar conforme al área final que se determine e instale en campo. Lo anterior, sin afectar el alcance y propósito del proyecto.



CÓDIGO	FOR-PC-17
FECHA	05/03/2024
VERSIÓN	02
SECRETARÍA DE OBRAS - 1800	

Informes de interventoría realizadas	Número	3
--------------------------------------	--------	---

Tabla 9. Indicadores de gestión

XVIII. FUENTES DE FINANCIACIÓN

Se definen a continuación las fuentes de financiación del proyecto, las cuales serán en la etapa de inversión, así:

ENTIDAD	TIPO DE RECURSO	VIGENCIA	VALOR
Municipio de Maicao	SGR - Asignación para la inversión local según NBI y municipios de cuarta, quinta y sexta categoría	2025 - 2026	\$ 2.704.715.814,59
VALOR TOTAL			\$ 2.704.715.814,59

Tabla 10. Fuentes de financiación

XIX. CRONOGRAMA DE LA EJECUCIÓN

Se adjunta como anexo del proyecto

XX. PRESUPUESTO GENERAL DEL PROYECTO

Se adjunta como anexo del proyecto.


ORLANDO MEJÍA MARULANDA
Secretario de Obras Públicas

Anexos:

1. Cronograma de ejecución.
2. Presupuesto con detalle de las actividades necesarias para la ejecución.