Justificación de Garantías en Obras de Mantenimiento y Adecuación

Introducción

Este informe tiene como objetivo presentar un análisis detallado sobre la aplicabilidad de garantías en actividades de mantenimiento y adecuación en edificaciones, específicamente las realizadas por el Instituto de Recreación y Deportes de Yopal (INDERCAS). Se justificará la pertinencia de implementar una garantía de estabilidad de dos años, con un enfoque técnico y normativo que respalde esta decisión. Además, se destacarán los beneficios de esta garantía ajustada al alcance de los trabajos.

---

1. Definición de Mantenimiento y Adecuación

Las intervenciones de mantenimiento y adecuación tienen como propósito preservar y mejorar las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad de las edificaciones. Estas actividades pueden clasificarse en las siguientes categorías:

1. **Mantenimiento correctivo:**
    - Reparación de fallas o daños existentes.
    - Ejemplos: resanes de paredes, pintura, reparación de humedades y cambio de cubiertas deterioradas.
2. **Mantenimiento preventivo:**
    - Actividades realizadas para prevenir daños futuros.
    - Ejemplos: limpieza de techos y canales, aplicación de impermeabilizantes, y revisiones técnicas periódicas.
3. **Adecuaciones internas y externas:**
    - Modificaciones orientadas a mejorar la funcionalidad y adaptabilidad del espacio.
    - Ejemplos: redistribución de oficinas, adecuación de accesos, instalación de mobiliario nuevo, o renovación de instalaciones eléctricas.

Es importante destacar que estas actividades no comprometen ni modifican los elementos estructurales principales del edificio, limitando su alcance a elementos no estructurales.

---

2. Justificación Técnica de la Garantía de Estabilidad de dos Años

2.1 Naturaleza de las Intervenciones

Las actividades realizadas en proyectos de mantenimiento y adecuación se limitan a aspectos superficiales o no estructurales de las edificaciones. Esto significa que no alteran la estabilidad global ni los elementos portantes. Por tanto, una garantía extendida de cinco años sería inapropiada para este tipo de trabajos.

2.2 Normativa Aplicable

Con base en el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, la garantía de estabilidad estructural de cinco años aplica únicamente a construcciones nuevas o intervenciones que impliquen

alteraciones significativas en los sistemas estructurales. En proyectos de mantenimiento y adecuación, la normativa no exige esta garantía, lo que refuerza la pertinencia de una garantía ajustada al alcance de estas actividades.

2.3 Sostenibilidad de la Garantía

Una garantía de dos años es adecuada para cubrir defectos en la calidad de los trabajos realizados o los materiales empleados. Este período es razonable para identificar y corregir cualquier fallo derivado de la ejecución del proyecto, sin generar exigencias desproporcionadas para el contratista.

2.4 Responsabilidad Contractual

Establecer una garantía de dos años asegura que el contratista cumpla con estándares de calidad sin imponer obligaciones excesivas que no se correspondan con el alcance del trabajo. Esto fomenta relaciones contractuales equilibradas y viables.

---

3. Beneficios de una Garantía Ajustada

Adoptar una garantía de estabilidad de dos años presenta múltiples ventajas:

1. **Equilibrio entre responsabilidad y viabilidad:**
   Permite garantizar la calidad de los trabajos sin imponer condiciones desproporcionadas al contratista.
2. **Cumplimiento normativo:**
   Se ajusta a las disposiciones legales vigentes, evitando exigencias inaplicables.
3. **Protección del contratante:**
   Proporciona un período razonable para verificar y corregir posibles defectos derivados de la ejecución.
4. **Fomento de buenas prácticas:**
   Incentiva al contratista a ejecutar los trabajos con altos estándares de calidad, sabiendo que debe responder por ellos durante el período de garantía.
5. **Eficiencia administrativa:**
   Reduce la carga administrativa y técnica asociada a la exigencia y supervisión de garantías extendidas que no son necesarias.

4. Ejemplos Prácticos de Garantías Aplicables

Tipo de Intervención	**Ejemplo Específico**	**Impacto Estructural**	**Garantía Aplicable**
Mantenimiento correctivo	Reparación de grietas y pintura en muros	No afecta estructura	1 año (INDERCAS)
Mantenimiento preventivo	Limpieza de techos y canaletas	No afecta estructura	1 año (INDERCAS)
Adecuación interna	Redistribución de oficinas y actualización eléctrica	No afecta estructura	1 año (INDERCAS)
Adecuación externa	Construcción de un acceso peatonal adicional	No afecta estructura principal	1 año (INDERCAS)

Conclusión

Las actividades de mantenimiento y adecuación no afectan la estabilidad estructural de las edificaciones, por lo que no requieren una garantía de cinco años. Sin embargo, la implementación de una garantía de dos años es técnicamente adecuada y normativamente válida para cubrir defectos en la ejecución y materiales empleados. Esta medida asegura la calidad de los trabajos realizados, protege al contratante y promueve relaciones contractuales equilibradas, todo ello dentro del marco legal vigente.

Elaboro: YEFERSON TELLEZ ESTUPIÑAN

PROFESIONAL DE APOYO