CONCEPTO TÉCNICO

Clemencia Bolivar, 21 de abril de 2026

Doctor
MIGUEL SAMIR BARRIOS CONEO
Alcalde Municipal
Municipio de Clemencia – Bolívar

Asunto: Justificación técnica para la modificación de la vigencia de la garantía de estabilidad de la obra

Un cordial saludo,

En atención al proceso contractual cuyo objeto es: **"MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE CLEMENCIA, BOLÍVAR."**, se emite el presente concepto técnico con el propósito de sustentar la reducción de la vigencia de la garantía de estabilidad de la obra a un (1) año, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 399 de 2021, el cual permite reducir la garantía de estabilidad cuando la naturaleza y alcance de las obras no correspondan a construcciones nuevas sino a labores de mantenimiento, rehabilitación o adecuación.

1. ANTECEDENTES

El proyecto forma parte del plan de acción municipal orientado a mejorar las condiciones físicas y operativas de la Estación de Policía del municipio, fortaleciendo la seguridad y bienestar del personal uniformado y administrativo.

El presupuesto oficial estimado para la ejecución de las obras asciende a $142.285.044, según la estimación presupuestal oficial elaborada por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

Garantía de estabilidad: El Decreto 1082 de 2015, en su Artículo 2.2.1.2.3.1.14 (modificado por el Decreto 399 de 2021), establece que la garantía de estabilidad y calidad de la obra debe tener una vigencia mínima de cinco (5) años a partir de la recepción a satisfacción de la obra, salvo que una justificación técnica de un experto permita reducir este plazo a un mínimo de un (1) año.

Limitaciones de las aseguradoras: Las aseguradoras legalmente establecidas en Colombia han expresado reticencias a expedir garantías de estabilidad por cinco años para obras de mantenimiento o mejoramiento, como las contempladas en este contrato, debido a que estas intervienen estructuras existentes (construidas en 1994) y no nuevas, lo que dificulta garantizar su estabilidad a largo plazo.

2. ALCANCE Y ACTIVIDADES TÉCNICAS

De acuerdo con la estimación presupuestal, las actividades contempladas corresponden principalmente a intervenciones de mantenimiento, reparación y adecuación, agrupadas en los siguientes componentes:

- **Obras preliminares:** comprenden el desmonte y retiro de cielo raso en drywall en mal estado, desmontes de combos sanitarios, lavamanos, griferías de baño y cocina, puntos eléctricos deteriorados, clósets en madera, puerta corrediza con marco de aluminio y vidrio, así como la demolición de enchapes cerámicos en mal estado, incluyendo cargue, retiro y disposición de los elementos desmontados.
- **Mampostería:** incluyen la construcción de registros en mampostería con tapa de concreto, el suministro e instalación de tapas en concreto estructural con acero de refuerzo, y la construcción de sobre nivel en block macizo de concreto para conformar la altura requerida y recibir las respectivas tapas estructurales.
- **Acabados y mantenimiento:** abarcan la raspada de muros interiores y exteriores, mantenimiento de superficies con estuco plástico tipo 1 a dos manos, aplicación de pintura vinilo tipo 1 en muros interiores y exteriores, mantenimiento de recubrimiento con pintura tipo Koraza sobre entrepiso del primer nivel, suministro

e instalación de cielo raso en drywall con su respectiva estructura metálica, lijado y pintura, y colocación de enchape cerámico en muros de baño, cocina y lavadero.

- **Instalaciones eléctricas:** contemplan el suministro e instalación de salidas eléctricas para paneles LED incrustados, luces de emergencia LED, switches sencillos y dobles, tomacorrientes dobles con polo a tierra, tomacorrientes tipo GFCI y reflectores LED de 200W con cubierta protectora para intemperie, incluyendo accesorios y elementos necesarios para su correcto funcionamiento.
- **Instalaciones hidrosanitarias:** comprenden el suministro e instalación de combos sanitarios, lavamanos, grifería para lavaplatos y duchas, limpieza manual de tuberías sanitarias de 2" en primer y segundo nivel, extracción de lodos y sedimentos acumulados en unidad de tratamiento primario, y achique y limpieza de pozo séptico con retiro y disposición final de residuos conforme a la normativa aplicable.
- **Cubierta:** incluyen el suministro, fabricación e instalación de canales rectangulares en lámina galvanizada, impermeabilización de viga canal con manto de 3 mm, y suministro e instalación de bajantes pluviales en tubería PVC hidráulica de 4", con sus respectivos accesorios, adhesivos, sellantes y fijaciones.
- **Carpintería metálica, madera y vidrio:** comprenden el suministro e instalación de división de baño en vidrio templado, así como la fabricación e instalación de clósets modulares en MDF, con compartimientos individuales, cerraduras de seguridad, entrepaños, colgadores y herrajes, destinados al uso del personal policial.

Estas labores no implican construcción de estructuras nuevas ni intervención de elementos portantes, sino actividades de mantenimiento correctivo, adecuación de acabados y sustitución de componentes en mal estado.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

Naturaleza de las actividades: Los trabajos de pintura y estuco plástico incluidos en el contrato corresponden a labores de mantenimiento correctivo de superficies interiores y exteriores, sin implicar intervención estructural ni la instalación de recubrimientos de alta durabilidad. Dichos acabados están sujetos al desgaste natural producido por la humedad ambiental, exposición solar, limpieza y manipulación cotidiana.

Condiciones materiales y ambientales: Los materiales empleados (pintura tipo Koraza y vinilo tipo 1, y estuco plástico tipo 1) presentan un comportamiento óptimo dentro de un periodo aproximado de un (1) año bajo las condiciones climáticas predominantes en Clemencia, Bolívar, caracterizadas por alta humedad relativa y exposición constante a radiación solar. Estos factores aceleran el deterioro de la capa protectora, generando pérdida de color, adherencia y brillo.

Frecuencia de mantenimiento recomendada: De acuerdo con las prácticas de mantenimiento de edificaciones públicas y la normativa técnica aplicable (NSR-10 y NTC 1335), las superficies pintadas y estucadas requieren mantenimiento anual, consistente en limpieza, retoques o repintado parcial, con el fin de conservar la apariencia, protección y salubridad del recinto.

4. VIDA ÚTIL ESTIMADA

La vida útil estimada de las actividades de pintura y estuco es de un (1) año, periodo que se considera adecuado para establecer la vigencia de la garantía de estabilidad de estas intervenciones. Transcurrido este tiempo, los factores ambientales y de uso exigen nuevas labores de mantenimiento preventivo o correctivo.

Por lo anterior, se recomienda fijar en los documentos contractuales una garantía de estabilidad de un (1) año para las obras relacionadas con pintura y estuco, sustentada en las condiciones técnicas y operativas del proyecto.

En consecuencia, la vida útil general del conjunto de intervenciones se estima en un (1) año, siendo este el periodo razonable para efectos de la garantía de estabilidad de la obra.

5. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

De acuerdo con el análisis técnico y normativo, se concluye que es viable reducir la vigencia de la garantía de estabilidad de la obra a un (1) año, contados a partir de la fecha del acta de recibo definitivo, debido a que:

Las actividades corresponden a mantenimiento y adecuaciones menores, no a construcción nueva.

La vida útil de los materiales empleados es limitada y depende del mantenimiento periódico.

Las aseguradoras, en la práctica, no otorgan garantías superiores a un año para obras de mantenimiento.

El Decreto 1082 de 2015 autoriza la reducción de la vigencia con sustento en una justificación técnica debidamente elaborada.

En consecuencia, se recomienda:

Establecer en los documentos contractuales una vigencia de garantía de estabilidad de un (1) año, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015.

Incorporar un programa básico de mantenimiento preventivo anual que asegure la conservación de las condiciones de habitabilidad y funcionamiento de la Estación de Policía.

Atentamente,

EDSON YAIR HERRERA MENDOZA
Secretario de planeación e infraestructura
Del Municipio Clemencia Bolívar