Montería, 09 de noviembre de 2026

Señores
Unidad de Contratación
Gobernación de Córdoba

Referencia: proyecto cuyo objeto es **"Mantenimiento preventivo, correctivo y mejoras locativas de la Biblioteca Departamental David Martínez y el Archivo Histórico del Departamento de Córdoba"**

Asunto: Justificación técnica de las actividades a ejecutar del proyecto para amparos de estabilidad y calidad de la obra.

Cordial Saludo.

Tomando como base el DECRETO 1082 DE 2015 *"por medio el cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*" el cual mostraremos a continuación por medio de la consulta realizada en la página Colombia Compra Eficiente.

¿QUÉ ES EL AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA? ¿A PARTIR DE QUÉ MOMENTO DEBE ENTRAR EN VIGENCIA EL AMPARO DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA?

Enviado por natalia aguilar el Mar, 02/07/2017 - 11:34

El amparo de estabilidad y calidad de la obra hace parte de la garantía única de cumplimiento. Bajo esta cobertura se protege a la Entidad Estatal por los perjuicios que sufra como consecuencia de cualquier daño o deterioro que presente la obra entregada, por razones imputables al contratista.

El valor asegurado lo determina la Entidad Estatal teniendo en cuenta el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en cada contrato. Debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de entrega de la obra.

Es obligatorio para las obras de construcción nuevas que impliquen suministro de materiales. Los contratos relacionados con actividades de: limpieza, aseo general de obra, demolición de obras existentes, resanes, pañetes, pintura, suministro e instalación de pasto, dragado, deberían estar amparadas por las garantías de calidad de servicio y no por el amparo de estabilidad y calidad de la obra.

La Entidad Estatal puede aceptar que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato.

A continuación, se presentan algunos ejemplos en los que técnicamente se ha justificado una vigencia del amparo de estabilidad inferior a 5 años:

1. Obras de emergencia y manejo de aguas (jarillones, muros de contención, gaviones)
2. Mantenimiento rutinario o periódico de vías
3. Bacheo o reparación localizada de pavimento
4. Reparación de fallas viales
5. Fresado de vías
6. Conformación y cuneteo de la calzada existente
7. Mejoramiento de la subrasante

Fuente: Artículos 2.2.1.2.3.1.7 numeral 5° Decreto 1082 de 2015.

Ciudadanos

Seguro de Cumplimiento para Entidades Estatales

Analizando lo establecido en el decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. (Modificado por el artículo 3 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021) y mirando de manera general las actividades a ejecutar del proyecto en referencia verificamos que estas no corresponden a la construcción de edificaciones

nuevas ni tampoco de obras de reforzamiento estructural o intervención de estructura existente, debido a que estas son actividades de adecuación o mantenimiento a la infraestructura existente por lo tanto para la ejecución de las mismas no se requiere de una amplia experiencia en construcción toda vez que las ejecución se compone principalmente de actividades de pañete reparación de cubierta y cielo raso, así como pintura que vienen siendo las actividades más representativas, por otra parte las instalaciones eléctricas a realizar se derivan de una red eléctrica existente, de esta manera procedemos a realizar el detalle de las actividades a ejecutar.

A continuación, se detallará en este oficio las actividades que se ejecutaran en el proyecto en referencia:

ITEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	**PRELIMINARES**				$ 6.470.680,00
1.1	Desmonte de Puertas para mantenimiento.	UND	8,00	$ 154.581,00	$ 1.236.648,00
1.2	Retiro de desechos y escombros hasta disposicion final.	M3	50,77	$ 103.093,00	$ 5.234.032,00
2	**CUBIERTAS E IMPERMIABILIZACIONES**				$ 163.545.931,00
2.1	Limpieza y mantenimiento de vigas canales en concreto. Incluye retiro de materiales de anteriores tratamientos, manto foil o asfaltico.	M2	321,86	$ 77.990,00	$ 25.101.471,00
2.2	Limpieza de bajantes en tuberia de aguas lluvias de 4" y 6"	ML	96,00	$ 97.166,00	$ 9.327.936,00
2.3	Suministro e instalación de rejilla tipo cupula para bajantes en vigas canales de aguas lluvias.	UND	12,00	$ 99.051,00	$ 1.188.612,00
2.4	Retiro de escombros en cubierta. Tejas / perfiles averiadas y desechos de trabajos anteriores.	M3	50,77	$ 100.269,00	$ 5.090.657,00
2.5	Impermeabilización mediante manto foil aluminio caliente para losas en concreto, vigas canales y redoblones. Pestaña: 20 cm.	M2	20,21	$ 568.624,00	$ 11.489.048,00
2.6	suministro e instalación de base de neopreno para condensadora 4 piezas	UND	28,00	$ 220.503,00	$ 6.174.084,00
2.7	Estructuras metalicas	KG	2224,92	$ 39.301,00	$ 87.441.408,00
2.8	Cubiertas en lamina tipo Termoacustica.	M2	30,51	$ 239.195,00	$ 7.297.839,00
2.9	Cubiertas en lamina translucida tipo alveolar.	M2	8,45	$ 578.436,00	$ 4.886.627,00
2.10	Canaleta de aguas lluvias en Pvc.	ML	12,84	$ 233.001,00	$ 2.991.733,00
2.11	Bajante canaleta de aguas lluvias en Pvc.	ML	12,00	$ 213.043,00	$ 2.556.516,00
3	**MUROS Y CIELOS RASOS**				$ 30.782.805,00
3.1	Tratamiento de humedades en muros. (incluye raspado y estuco)	M2	117,00	$ 100.067,00	$ 11.707.839,00

3.2	Tratamiento de humedades en cielo rasos. (incluye retiro de drywall afectado y remplazo, cinta y macilla.)	M2	9,60	$ 201.171,00	$ 1.931.242,00
3.3	Suministro e instalación de tapa regular para inspección en cielo rasos.	UND	11,00	$ 271.103,00	$ 2.982.133,00
3.4	Remate superior de muros cortinas en vidrio templado, en superboard a dos caras. E: 10 cm	ML	7,76	$ 241.811,00	$ 1.876.453,00
3.5	Estuco plastico	M2	117,00	$ 27.546,00	$ 3.222.882,00
3.6	Pintura interior tipo 1 (tres manos)	M2	117,00	$ 28.948,00	$ 3.386.916,00
3.7	suministro e instalación de paneles de fibra de vidrio para cielo raso SEGUNDO PISO. Dimensiones: 61 x 61 x 01 cm	UND	60,00	$ 94.589,00	$ 5.675.340,00
4	**CARPINTERIA METALICA Y MADERA**				$ 54.436.349,00
4.1	Suniministro e instalación de de puerta de ingreso principal doble en vidrio templado de dimensiones 2,63 m x 1,67 m. PRIMER PISO	UND	1,00	$ 5.775.661,00	$ 5.775.661,00
4.2	Reparacion y adecuacion de juntas de ventaneria en aluminio y vidrio. Sellado con silicona.	ML	88,20	$ 100.398,00	$ 8.855.104,00
4.3	mentenimeinto preventivo de puertas (incluye remplazo de piezas averiadas, chapa cerradura y/o bisagras).	UND	8,00	$ 413.590,00	$ 3.308.720,00
4.4	Suministro e instalacion de persiana en aluminio.	M2	5,78	$ 854.242,00	$ 4.937.519,00
4.5	Mantenimiento y reparacion de puerta de una hoja en vidrio templado. Incluye monte/desmonte y remplazo de bisagra tipo pivote.	UND	4,00	$ 677.960,00	$ 2.711.840,00
4.6	Suministro e instalación de puerta en madera entamborada en ARCHIVO. Dimensiones: 1,00 x 2,04 m.	UND	1,00	$ 1.919.911,00	$ 1.919.911,00
4.7	Suministro e instalacion de ventanilla en aluminio y vidrio de dimensiones 2,00 x 0,66 m para archivo segundo piso. Incluye desmonte de division en vidrio temprado existente.	UND	1,00	$ 1.935.939,00	$ 1.935.939,00
4.8	Suministro e instalacion de ventana en aluminio y vidrio de dimensiones 0,66 x 1,00 m.	UND	1,00	$ 1.191.592,00	$ 1.191.592,00
4.9	Pelicula esmerilda para vidrio templado hacia el vacio de la fuente.	M2	18,00	$ 129.511,00	$ 2.331.198,00
4.10	Suministro e instalacion de cerradura sencilla para puerta pequeña de aluminio en escaleras.	UND	2,00	$ 175.623,00	$ 351.246,00
4.11	Suministro e instalación de concertina de diametro 30 cm.	ML	4,00	$ 40.379,00	$ 161.516,00
4.12	Suministro e instalación de cortinas enrrollable tipo black out en zonas de trabajo y lectura.	ML	33,78	$ 385.649,00	$ 13.027.223,00
4.13	Suministro e instalación de aviso en acrilico. Dimensiones: 30 x 15 cm. (Según diseño biblioteca)	UND	40,00	$ 198.222,00	$ 7.928.880,00
5	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y BAÑOS**				$ 13.346.145,00

5.1	Mantenimiento y limpieza de cajas de registro sanitario.	UND	3,00	$ 194.332,00	$ 582.996,00
5.2	Mantenimiento y limpieza de red de tuberias sanitarias.	ML	16,70	$ 147.220,00	$ 2.458.574,00
5.3	Suministro e instalación de tanque de almacenamiento de agua de 500 L. (incluye electrobomba, instalacion de flotador electrico y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento)	UND	1,00	$ 3.323.661,00	$ 3.323.661,00
5.4	Suministro e instalacion de griferia para lavamanos.	UND	14,00	$ 230.253,00	$ 3.223.542,00
5.5	Suministro e instalacion de accesorio para sanitario.	UND	4,00	$ 175.462,00	$ 701.848,00
5.6	Suministro e instalación de tapa de registro plastica. 15 x 15 cm.	UND	4,00	$ 96.850,00	$ 387.400,00
5.7	Suministro e instalación de tapa plastica para sanitarios.	UND	6,00	$ 325.454,00	$ 1.952.724,00
5.8	Suministro e instalacion de rejilla para sifones 2".	UND	8,00	$ 89.425,00	$ 715.400,00
6	**INSTALACIONES ELECTRICAS, AIRES ACONDICIONADOS Y ASCENSOR**				$ 146.284.769,00
6.1	Mantenimiento preventivo aires tipo mini split (Incluye recarga de gas refrigerante)	UND	10,00	$ 980.000,00	$ 9.800.000,00
6.2	Mantenimiento preventivo aires tipo casette. (Incluye recarga de gas refrigerante)	UND	10,00	$ 1.480.000,00	$ 14.800.000,00
6.3	Mantenimiento preventivo aires tipo central. (Incluye recarga de gas refrigerante)	UND	4,00	$ 4.728.000,00	$ 18.912.000,00
6.4	Mantenimiento preventivo aires tipo piso techo. (Incluye recarga de gas refrigerante)	UND	4,00	$ 4.289.000,00	$ 17.156.000,00
6.5	Corrección de fuga, presurización con nitrogeno y lavado del sistema	UND	8,00	$ 792.000,00	$ 6.336.000,00
6.6	Suministro y cambio de compresor de 3TR	UND	2,00	$ 3.623.137,00	$ 7.246.274,00
6.7	Suministro y cambio de compresor de 5TR	UND	1,00	$ 8.452.772,00	$ 8.452.772,00
6.8	Arreglo y mantenimiento de sistema electrico AA. (incluye cambio de tarjeta electronica y arreglo de termostatos).	UND	2,00	$ 3.096.970,00	$ 6.193.940,00
6.9	Suministro y cambio condensadores de 5TR	UND	3,00	$ 11.658.732,00	$ 34.976.196,00
6.10	Adecuación y puesta en funcionamiento de condensadores.	UND	1,00	$ 1.656.231,00	$ 1.656.231,00
6.11	Limpieza y mantenimiento de sistema AA, presurización con nitrogeno y carga de gas refrigerante para AA tipo paquete.	UND	1,00	$ 2.966.864,00	$ 2.966.864,00
6.12	Mantenimiento y puesta en funcionamiento de ascensor marca funji. (incluye cambio de tarjeta botonera, tarjeta de rescate, cambio de cable y pesas)	UND	1,00	$ 17.788.492,00	$ 17.788.492,00
VALOR TOTAL PROYECTO					**$ 414.866.679,00**

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente procedemos a realizar una explicación técnica de los componentes que comprende el proyecto y los cuales se consideran actividades que pueden tener una estabilidad de obra menor a 5 años:

1. **CUBIERTAS E IMPERMIABILIZACIONES:** en el capítulo de cubiertas e impermeabilizaciones corresponden principalmente a trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, que incluyen limpieza de canales y bajantes, aplicación de sistemas de impermeabilización, reposición de cubiertas, instalación de canaletas y bajantes en PVC, rejillas, apoyos de neopreno y adecuaciones de elementos metálicos, por lo que algunas de las intervenciones presentan una estabilidad funcional inferior a cinco (5) años y requieren mantenimiento periódico para conservar sus condiciones de servicio.
2. **MUROS Y CIELOS RASOS:** en el capítulo de muros y cielos rasos corresponden a trabajos de mantenimiento, reparación y adecuación de superficies interiores, que incluyen tratamiento de humedades, reposición de drywall, instalación de tapas de inspección, resanes, estuco, pintura y suministro e instalación de paneles de fibra de vidrio. Estos elementos están expuestos al desgaste por humedad, filtraciones, cambios ambientales y uso cotidiano, por lo que algunas de las intervenciones presentan una estabilidad funcional inferior a cinco (5) años y requieren mantenimiento periódico para conservar sus condiciones de servicio.
3. **CARPINTERIA METALICA Y MADERA:** en el capítulo de carpintería metálica y madera corresponden a trabajos de mantenimiento, reparación y reposición de elementos de puertas, ventanas, persianas, cerraduras, bisagras, películas de seguridad y accesorios en aluminio, vidrio y madera. Estos componentes están sometidos al uso cotidiano, desgaste mecánico y exposición a condiciones ambientales, lo que puede ocasionar deterioro de sus acabados, herrajes y mecanismos de funcionamiento. Por su naturaleza, algunas de estas intervenciones presentan una estabilidad funcional inferior a cinco (5) años y requieren mantenimiento periódico o reposición de piezas para garantizar su adecuado funcionamiento.
4. **INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y BAÑOS:** en el capítulo de instalaciones hidrosanitarias y baños corresponden a trabajos de mantenimiento, limpieza, reparación y reposición de elementos sanitarios, redes de tuberías, griferías, accesorios, tapas de registro y rejillas. Estos componentes están sometidos al uso frecuente, humedad, desgaste mecánico y exposición permanente al agua, lo que puede ocasionar deterioro y requerir ajustes o reemplazos periódicos. Por su naturaleza, algunas de estas intervenciones pueden presentar una estabilidad funcional inferior a cinco (5) años, siendo necesario realizar mantenimiento preventivo para garantizar su adecuado funcionamiento.
5. **INSTALACIONES ELECTRICAS, AIRES ACONDICIONADOS Y ASCENSOR:** en el capítulo de instalaciones eléctricas, aires acondicionados y ascensor corresponden a labores de mantenimiento preventivo y correctivo de equipos y sistemas electromecánicos, que incluyen limpieza, recarga de refrigerante, presurización, cambio de componentes, reparación de tarjetas electrónicas, termostatos, condensadores y elementos de control. Estos equipos están sometidos a uso continuo, desgaste operativo y condiciones ambientales que generan deterioro de sus componentes y requieren mantenimiento periódico o reposición. Por su naturaleza, algunas de estas intervenciones presentan una estabilidad funcional inferior a cinco (5) años, dependiendo de las condiciones de operación y mantenimiento.

Por estas razones y teniendo en cuenta lo anteriormente explicado y lo estipulado históricamente en el departamento de Córdoba como lo refleja el contrato 807 de 2018 suscrito entre la SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA del departamento de Córdoba y la JESPROT INGENIERIA S.A.S cuyo objeto MANTENIMIENTO Y/O MEJORAS LOCATIVAS DEL COLISEO DE FERIAS MIGUEL VILLAMIL MUÑOZ, DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA sobre los contratos de este tipo y en las obras de adecuación y mantenimiento de edificaciones que se deterioran rápidamente y dependen de una estructura ya construida, el departamento considera exigir en este tipo de contrato, una garantía de estabilidad y calidad de la obra por un tiempo de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio.

Atentamente,

CILIA JAQUELIN TOBIAS CARRASCAL.
Secretaria de Infraestructura Departamental.
GOBERNACIÓN DE CÓRDOBA

ELABORADO POR:	**REVISADO POR:**
Nombre: Juan Arismendy Berrocal	Nombre: Oscar Pineda Mendoza
Cargo: Contratista S.I.D.	Cargo: Contratista S.I.D.
Firma Juan Arismendy	Firma