INFORME DIAGNOSTICO

PROYECTO:

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

LUIS ALBERTO ZUÑIGA PÉREZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

MUNICIPIO DE SAN MARCOS
DEPARTAMENTO DE SUCRE
2026

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....3
2. OBJETIVO.....3
3. DESCRIPCIÓN GENEREAL DEL MUNICIPIO.....3
4. JUSTIFICACIÓN.....5
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA.....5
6. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO.....7
7. REGISTRO FOTOGRAFICO.....8
8. CONCLUSIÓN.....10
9. RECOMENDACIONES.....11

1. INTRODUCCIÓN

El diagnóstico del estado actual de la infraestructura física constituye una herramienta fundamental para identificar las condiciones de conservación de las edificaciones públicas, reconocer las necesidades de mantenimiento y establecer los aspectos que requieren atención para garantizar su adecuado funcionamiento y presentación. A través de este proceso es posible evaluar las condiciones físicas y estéticas de los diferentes elementos arquitectónicos, identificar deterioros asociados al uso continuo y a la exposición ambiental, y determinar las necesidades de intervención de acuerdo con las características y el estado de los espacios existentes.

En este contexto, la sede administrativa de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, representa un inmueble de importancia institucional, debido a que concentra el desarrollo de las actividades administrativas y constituye uno de los principales espacios de interacción entre la Administración Municipal y la ciudadanía. Por tanto, conocer las condiciones actuales de su infraestructura resulta necesario para establecer las necesidades de conservación, contribuir al uso adecuado de los bienes públicos y mantener espacios acordes con la naturaleza de las funciones que allí se desarrollan.

El presente documento diagnóstico tiene como finalidad exponer y analizar las condiciones actuales de los elementos que conforman la infraestructura física objeto de evaluación, haciendo énfasis en el estado de los pisos y zócalos en granito, las superficies exteriores de bloque abujardado, los acabados de pintura de las fachadas y los elementos de identificación institucional. Para ello, se consideran aspectos relacionados con el desgaste superficial, la presencia de manchas, la pérdida de brillo, la acumulación de suciedad, las condiciones de los acabados y la presentación general de los elementos arquitectónicos.

A partir de la identificación de estas condiciones, se busca establecer una valoración técnica de las necesidades existentes, determinar las áreas y elementos que requieren atención y proporcionar los fundamentos que permitan definir el alcance de las intervenciones necesarias. De esta manera, el diagnóstico se constituye en un insumo para la toma de decisiones y la adecuada planificación de las actuaciones de mantenimiento, procurando que estas respondan a las condiciones reales de la edificación y permitan optimizar los recursos destinados a su conservación.

2. OBJETIVO

Identificar y evaluar las condiciones físicas y estéticas actuales de la infraestructura de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, determinando las necesidades de mantenimiento y mejoramiento de sus pisos, zócalos, fachadas y elementos de identificación institucional.

3. DESCRIPCIÓN GENEREAL DEL MUNICIPIO

San Marcos es un municipio colombiano ubicado en la subregión del San Jorge, al sur del departamento de Sucre. Es considerado uno de los centros poblacionales más relevantes de esta zona del Caribe interior, tanto por su población como por su papel en el desarrollo económico regional. Geográficamente, se sitúa en las coordenadas 8°39′44″ de latitud norte y 75°07′44″ de longitud oeste, en una extensa planicie de tierras bajas con una altitud media de 25 metros sobre el nivel del mar. Esta baja altitud, sumada a la cercanía del río San Jorge, influye directamente en sus condiciones climáticas y en sus dinámicas productivas.

San Marcos fue fundado en el año 1706, durante el periodo colonial, y erigido como municipio el 4 de junio de 1912. Desde entonces ha experimentado un crecimiento constante en población, infraestructura y relevancia dentro del departamento. Actualmente, tiene una superficie total de 534,54 km^2, y para el año 2015 registraba una población de 57.071 habitantes, de los cuales más de 33.000 residen en la cabecera urbana. Su densidad poblacional era de aproximadamente 68 habitantes por kilómetro cuadrado, reflejando un equilibrio entre zonas rurales extensas y un núcleo urbano consolidado.

El clima del municipio es cálido-húmedo, característico de las llanuras del Caribe, con temperaturas promedio entre los 27 °C y 30 °C durante el año. Las precipitaciones son abundantes en los meses de abril a noviembre, coincidiendo con la temporada de lluvias, lo cual genera retos relacionados con inundaciones, pero también favorece los sistemas de cultivo y la pesca.

La economía de San Marcos se sustenta principalmente en la agricultura, la ganadería y la pesca artesanal. Los cultivos más representativos incluyen arroz, yuca, maíz y plátano, aprovechando los suelos fértiles del valle del río San Jorge. La ganadería extensiva, especialmente bovina, ocupa una parte importante del territorio rural. Adicionalmente, el municipio cuenta con un comercio activo y servicios que lo convierten en un punto de referencia para otras poblaciones de la región.
En cuanto a su cultura, San Marcos se caracteriza por ser un municipio alegre y tradicional, con fuertes expresiones folclóricas, religiosas y gastronómicas. La mezcla de herencias indígenas, afrodescendientes y mestizas ha dado lugar a una rica identidad cultural, visible en sus festividades patronales, música de tambores y danzas típicas.



Ilustración 1: Localización municipio de San Marcos.
Fuente:
Wikipedia.Org

4. JUSTIFICACIÓN

La elaboración del documento diagnóstico constituye un elemento fundamental para establecer las condiciones actuales de la infraestructura física de la sede administrativa de la Alcaldía Municipal de San Marcos, Sucre, y

reconocer las necesidades de intervención relacionadas con su conservación, mantenimiento y presentación institucional. Las edificaciones destinadas al funcionamiento de la administración pública representan espacios de referencia para el desarrollo de las actividades institucionales y la atención a la ciudadanía, por lo que sus condiciones físicas y arquitectónicas adquieren especial relevancia en el cumplimiento de su función pública y en la imagen que proyectan ante la comunidad.

En este sentido, resulta necesario contar con una valoración integral de los componentes arquitectónicos de la edificación, particularmente de los acabados interiores y exteriores, cuyo estado de conservación incide en las condiciones de uso, apariencia y permanencia de los espacios. De igual manera, la identificación visual de la sede mediante elementos distintivos, como el escudo y las letras institucionales, constituye un aspecto relevante para fortalecer su reconocimiento como establecimiento oficial y facilitar su identificación por parte de los ciudadanos. Estos elementos, además de cumplir una función representativa, contribuyen a consolidar la identidad institucional de la administración municipal.

La importancia de este documento radica en disponer de información técnica que permita reconocer las condiciones que requieren atención, establecer las necesidades de mantenimiento y mejoramiento y orientar la definición de intervenciones acordes con las características de la infraestructura existente. Asimismo, permite contar con criterios para delimitar las actuaciones requeridas, priorizar los componentes que demandan intervención y mantener una correspondencia entre las necesidades identificadas y las soluciones que se proyecten, evitando decisiones sustentadas únicamente en apreciaciones generales o intervenciones aisladas.

De esta manera, el diagnóstico proporciona un fundamento técnico para orientar las decisiones de la Administración Municipal frente a la conservación y el mejoramiento de su sede administrativa, procurando que las intervenciones respondan a las condiciones reales de la edificación y contribuyan a mantener un espacio institucional digno, funcional y acorde con la representatividad que corresponde a la Alcaldía Municipal de San Marcos, Sucre.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

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

En el municipio de San Marcos, Sucre, la sede de la Alcaldía Municipal constituye el principal espacio físico para el desarrollo de las funciones administrativas y la prestación de los servicios institucionales. Sin embargo, el uso continuo de sus instalaciones, el tránsito permanente de funcionarios y usuarios, así como la exposición de sus elementos exteriores a las condiciones ambientales, han incidido progresivamente en el desgaste de diferentes componentes de sus acabados. Esta situación se manifiesta en las condiciones actuales de los pisos, las superficies de las fachadas y los elementos arquitectónicos destinados a la identificación institucional, cuya apariencia evidencia la necesidad de recuperar sus características de conservación y presentación.

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

que contribuyen a mantener una apariencia adecuada y homogénea de los espacios de trabajo y atención al público.

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

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

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

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

6. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

A continuación, se presenta la localización de la sede administrativa de la alcaldía municipal:



Tabla 1: Localización de la alcaldía municipal de San Marcos.
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.

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

Ilustración 2: Localización de la alcaldía municipal de San Marcos.
Fuente: Elaboración propia

7. REGISTRO FOTOGRAFICO

A continuación, se anexa evidencia fotográfica del estado de la sede administrativa de la alcaldía municipal de San Marcos:













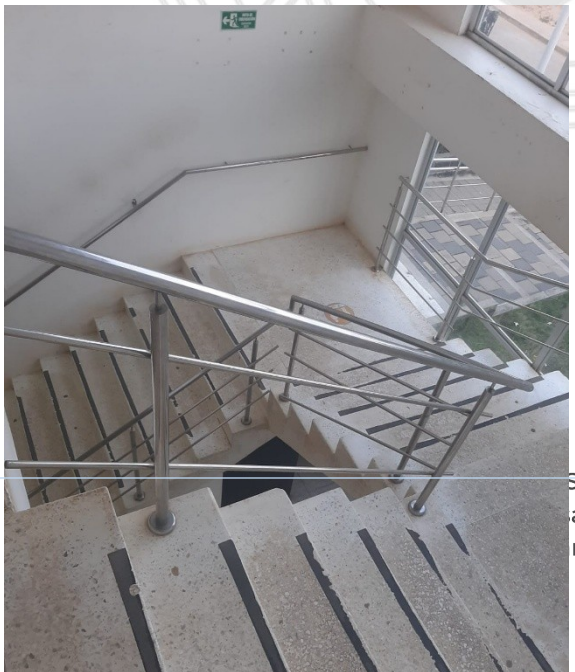






Ilustración 3: Registro fotográfico del estado de la Alcaldía municipal de San Marcos.
Fuente: Elaboración

8. CONCLUSIÓN

De acuerdo con la evaluación realizada, se concluye que la infraestructura física de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, presenta necesidades de mantenimiento y mejoramiento en sus acabados interiores y exteriores, asociadas al desgaste y deterioro progresivo de algunos de sus elementos. Estas condiciones se evidencian en la pérdida de brillo, la presencia de manchas y la acumulación de suciedad en los pisos y zócalos en granito, así como en la suciedad adherida a las superficies de bloque abujardado, cuya apariencia requiere un tratamiento de limpieza adecuado para recuperar sus condiciones originales. De igual manera, se identifican afectaciones en la pintura exterior, relacionadas con el desgaste de su acabado y la presencia de zonas con

desprendimiento, lo que disminuye la uniformidad visual de las fachadas y evidencia la necesidad de renovar su protección superficial. A esto se suma la necesidad de sustituir el enchape ubicado en el área destinada a la identificación institucional, de manera que este espacio permita incorporar elementos representativos de la Administración Municipal.

En conjunto, las condiciones descritas inciden en la presentación general de la edificación y reflejan la necesidad de adelantar intervenciones que respondan a las características particulares de cada acabado, evitando que las actividades de mantenimiento se limiten a acciones superficiales que no atiendan adecuadamente el estado de los materiales. La conservación de los pisos y zócalos en granito, la limpieza de las superficies de bloque abujardado y la recuperación de la pintura exterior constituyen actuaciones necesarias para restablecer la apariencia, mejorar las condiciones de conservación y contribuir a prolongar la vida útil de los elementos existentes. Asimismo, la adecuación del área de identificación institucional permitirá consolidar una imagen más representativa y reconocible de la sede administrativa, fortaleciendo su reconocimiento como espacio de referencia para la ciudadanía.

Por lo anterior, se establece que la edificación requiere una intervención integral de mantenimiento y mejoramiento de sus acabados, que permita atender las condiciones identificadas de manera articulada y conservar sus espacios en condiciones adecuadas de presentación y mantenimiento. Estas actuaciones adquieren especial importancia debido al carácter institucional de la sede, en la que se desarrollan actividades administrativas y de atención a la comunidad, y cuya imagen física constituye uno de los referentes de la presencia y gestión de la Administración Municipal en el territorio.

9. RECOMENDACIONES

Con base en las condiciones identificadas durante el diagnóstico de la infraestructura física de la Alcaldía del municipio de San Marcos, Sucre, se recomienda:

- Realizar el mantenimiento de los pisos y zócalos en granito, mediante procedimientos de pulida y brillada mecánica que permitan recuperar su apariencia, mejorar las condiciones de presentación y prolongar su vida útil.

- Implementar jornadas de limpieza en las fachadas de bloque abujardado, utilizando métodos y productos adecuados que permitan retirar la suciedad acumulada sin afectar la textura ni las características del material.

- Mantener en buenas condiciones los acabados de pintura exterior, mediante la aplicación de recubrimientos apropiados para superficies expuestas a la intemperie, garantizando una adecuada preparación de los muros y una correcta ejecución de los trabajos.

- Renovar el área destinada a la identificación institucional, procurando que la superficie presente condiciones adecuadas de nivelación y acabado, y que los elementos de identificación guarden armonía con la arquitectura y la imagen institucional de la Alcaldía.

- Establecer un programa periódico de mantenimiento preventivo que contemple la limpieza, conservación y revisión de los diferentes elementos arquitectónicos, con el propósito de evitar el deterioro prematuro de los materiales y reducir futuras necesidades de intervención.

- Realizar seguimiento al estado de conservación de las instalaciones, mediante inspecciones periódicas que permitan identificar oportunamente posibles afectaciones y adoptar las medidas correctivas necesarias.

- Finalmente, se recomienda priorizar las acciones de mantenimiento identificadas en el presente diagnóstico, teniendo en cuenta su importancia para la conservación de la infraestructura pública, el mejoramiento de la presentación de la sede administrativa y la adecuada utilización de los recursos destinados al mantenimiento de los bienes municipales.