Bogotá, D. C., 27 de enero de 2026

Señores
GOBERNACIÓN DE CALDAS
Atención: Javier Eduardo Torres Martínez
Secretario de Vivienda y Territorio
Manizales, Caldas

Asunto: Respuesta a solicitud de concepto sobre la suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra para proyectos de Vivienda de Interés Social.

Cordial saludo.

En atención a la solicitud de concepto realizada por ustedes a Fasecolda el día 10 de enero del año en curso, sobre la vigencia del amparo de calidad y estabilidad de la obra para proyectos de vivienda de interés social, procedemos a dar respuesta a sus inquietudes en los siguientes términos:

FASECOLDA es la agremiación de aseguradores colombianos, que entre otros agremia a las 19 compañías de seguros activas en la comercialización del seguro de cumplimiento.

Tras consultar a una muestra representativa de estas aseguradoras, en relación con la vigencia máxima por la cual actualmente están ofreciendo el amparo de estabilidad de la obra para proyectos de vivienda de interés social, FASECOLDA ha podido constatar que el mercado asegurador suele ofrecer la vigencia del amparo de estabilidad y calidad, para este tipo de proyectos, por un periodo de dos (2) años.

El ofrecimiento de esta vigencia se fundamenta, jurídicamente, en lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.14. del Decreto 1082 de 2015, el cual fue modificado por el artículo 3 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021, que dispone lo siguiente:

> "*Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.*
>
> ***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, lo cual se debe reflejar en los documentos del proceso. Como consecuencia del análisis anterior y según la complejidad técnica del contrato***

a celebrar, esta garantía podrá tener una vigencia inferior a cinco (5) años y en todo caso de mínimo un (1) año.

Para establecer la complejidad técnica del proyecto, y por ende la vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra por un término inferior a los cinco (5) años, la justificación técnica del experto en la materia objeto del contrato tendrá en consideración variables como las siguientes: el tipo de actividades que serán realizadas, la experticia técnica requerida, el alcance físico de las obras, entre otros, pero sin limitarse únicamente a la cuantía del proceso. **(Resaltado y negrilla fuera de texto)**.

En esa medida, en la medición del riesgo de estabilidad de obras de vivienda de interés social, el sector asegurador ha identificado que, en la mayoría de los casos, en el alcance de las obras a ejecutar no se justifica técnicamente la necesidad de obtener una estabilidad por cinco (5) años, y por el contrario, en virtud de los alcances descritos en los documentos técnicos del proceso, evidencian que se puede ofrecer una vigencia máxima de hasta dos (2) años.

En todo caso, es facultad de la administración establecer un periodo de vigencia para el amparo de estabilidad inferior a cinco (5) años si lo considera pertinente, debiendo justificar debidamente dicha decisión mediante concepto técnico de un experto en la materia.

De igual forma, Fasecolda aclara que este tipo de criterios o análisis no son definidos a través del gremio, pues el ofrecimiento de una u otra vigencia depende del análisis individual que realiza cada compañía de seguros, según sus políticas de suscripción y análisis de riesgo, en las cuales Fasecolda no interviene de ninguna manera.

Por último, es importante anotar que esta consulta es recurrente por parte de entidades públicas que tienen bajo su responsabilidad la estructuración y ejecución de este tipo de proyectos.

En los anteriores términos damos respuesta a su solicitud, en caso de tener alguna duda adicional por favor no dude en contactarnos.

Cordialmente,

Daniela Arias Arias
Directora de la Cámara de Cumplimiento