CORVIVIENDA HÁBITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE	MEMORANDO	Código: ES-DEFO-09
		Fecha: 26/05/2023
		Página 1 de 1
		Versión: 3

MEMORANDO INTERNO No. 803-2025

PARA: **LUIS ALBERTO MORILLO SANCHEZ** - Jefe Oficina Asesora Jurídica

DE: **CLARA CALDERON MUÑOZ** - Directora Técnica

ASUNTO: **REMISIÓN CONCEPTO TÉCNICO VIGENCIA DE GARANTÍA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN TÉCNICA.**

FECHA: miércoles, 01 de octubre de 2025

Cordial Saludo,

En atención al asunto mediante el presente hacemos remisión de **CONCEPTO TÉCNICO VIGENCIA DE GARANTÍA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA,** emitido por esta dirección en el marco de la normatividad vigente sobre la materia, manual de procesos y procedimientos y manual de funciones y competencias laborales de la entidad.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes, en el desarrollo del programa misional mejoramientos de vivienda, del cual la dirección técnica funge como líder.

Anexamos:

1. **CONCEPTO TÉCNICO VIGENCIA DE GARANTÍA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN TÉCNICA** de fecha septiembre 26 de 2025.

Cordialmente,

CLARA CALDERON MUÑOZ
Directora Técnica

Proyectó: Luis Alberto Camargo –
Asesor Jurídico Externo

FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL CORVIVIENDA
Dir. Manga 3ª Avenida, Calle 28 #21-62
Email: atencionalusuario@corvivienda.gov.co
wwww.corvivienda.gov.co
Tel: 3014793336 – 3014793290

Marco 01/10
03:27PM
03-10-25.

CONCEPTO TÉCNICO

Fecha: 26 de septiembre 2025

ASUNTO: CONCEPTO TÉCNICO VIGENCIA DE GARANTÍA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA.

1. **Antecedentes:**

- ✓ En los documentos y estudios previos del proceso de selección LP-CVV-003-2025, el cual tiene por objeto "CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL (CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA) DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS" inicialmente, la Entidad Estatal solicitó una vigencia de cinco (5) años para el amparo de Estabilidad y Calidad de la Obra, acogiéndose a la regla general del Decreto 1082 de 2015.

- ✓ Solicitud del Adjudicatario: Posteriormente a la adjudicación, el proponente adjudicatario, mediante comunicación anexa, solicitó el ajuste del plazo a dos (2) años, fundamentado en la imposibilidad de obtener la garantía por 5 años en el mercado asegurador. El intermediario de seguros del contratista indica que, según las políticas vigentes del sector asegurador, el máximo tiempo asegurable para este tipo de obras es de dos (2) años, incluso para proyectos de vivienda nueva (se anexa soporte de la aseguradora) en el cual manifiesta siguiente: *(…) Estimados señores: En atención al proceso legalización de contrato del proceso de contratación de la referencia, teniendo en cuenta las condiciones de las garantías exigidas, nos permitimos manifestar que el plazo solicitado en el amparo de estabilidad y calidad de las obras excede lo permitido por las aseguradoras.*

  De acuerdo con las políticas vigentes del sector, el máximo tiempo asegurable para este tipo de obras corresponde dos (2) años, incluso tratándose de proyectos de vivienda nueva.
  En consecuencia, el intermediario indica que no es posible emitir una garantía con una cobertura de estabilidad superior a este término.

  Por lo anterior, solicitamos muy amablemente que se ajuste en el contrato el plazo del amparo de estabilidad a dos (2) años, con el fin de garantizar la viabilidad y cumplimiento de la póliza que respalda el contrato. En soporte de lo anterior se adjunta al presente correo de respuesta de la aseguradora. (…)"

2. **Fundamento Normativo:**

De acuerdo, a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, respecto a la suficiencia y plazo de la garantía de estabilidad de la obra, se indica:

"(…) ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.14. 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. (…)"

3. **Análisis técnico:**

Esta dirección técnica emitirá concepto técnico acerca de la vigencia de la Garantía de Calidad y Estabilidad y calidad de la obra para la suscripción contrato referenciado y para la estructuración de los procesos de selección que adelante CORVIVIENDA que tengan por objeto el Diagnóstico y ejecución de obras de mejoramiento de vivienda por asignación de subsidios, conforme a los siguientes

argumentos:

3.1 Descripción y Clasificación de la Obra

El objeto contractual corresponde a la ejecución de obras de **Mejoramiento de Vivienda en la Modalidad de Saneamiento Básico**, cuyas características de **baja complejidad** son:

Criterio de Clasificación	Análisis Técnico
Intervención Estructural	**Cero intervenciones en la estructura portante (ausencia de riesgo de ruina).** El Saneamiento Básico se limita a garantizar higiene y ornato, **sin afectar la estructura portante.**
Tipo de Actividades	Instalaciones hidrosanitarias internas, cambio de acabados (pisos, enchapes), reparación de cubiertas no estructurales, pintura, y mampostería ligera no portante.
Riesgo Prioritario	El riesgo a amparar se restringe a **vicios de calidad y funcionamiento**, no a vicios de estabilidad estructural (ruina).

3.2 A tendiendo a la descripción y clasificación de la obra conceptuamos:

- ✓ **Manifestación Temprana de Vicios:** Los defectos inherentes a obras de Saneamiento Básico (ej. filtraciones en tuberías, desprendimiento de acabados) son **vicios de calidad y funcionamiento** que, por la naturaleza y uso inmediato de los componentes instalados, se manifiestan en el **corto plazo**. Un plazo de **dos (2) años** (24 meses) es un período **técnicamente idóneo y suficiente** para la detección de la totalidad de estos vicios ocultos de ejecución y materiales en componentes no estructurales
- ✓ La garantía de estabilidad de la obra está pensada principalmente para obras de infraestructura mayor o de construcción nueva. En los mejoramientos de vivienda rural no se está generando una edificación nueva, ni una obra de gran envergadura, sino intervenciones puntuales, menores y de bajo impacto estructural por ejemplo los cambios de cubierta, pisos, baños, cocinas, adecuaciones, esto implica que no existe un riesgo relevante de estabilidad estructural a largo plazo comparable con una obra civil urbana de mayor escala.

- ✓ En zonas rurales, los mejoramientos suelen ser elementos no estructurales, cuya vida útil depende más del uso y mantenimiento por parte del beneficiario que de la estabilidad intrínseca de la obra. El clima, el acceso a materiales y la autogestión comunitaria hacen que la durabilidad dependa de factores externos al contratista.

- ✓ En consecuencia, un término de 1 a 2 años de garantía de estabilidad puede ser suficiente y razonable para verificar la calidad de los materiales, la correcta instalación y la adecuada funcionalidad. Imponer un plazo de 5 años al amparo de Calidad y Estabilidad de las obras en un proyecto de mejoramiento de vivienda que no tiene dentro de su alcance una intervención estructural, podría resultar desproporcionado frente al valor y alcance del contrato y, además, encarecer innecesariamente los costos de la garantía.

- ✓ El mercado asegurador (garante) es un experto natural en la medición y tasación de riesgos. La negativa de las aseguradoras a emitir una póliza por cinco (5) años para obras de baja complejidad sin intervención estructural demuestra un criterio técnico-comercial coincidente con el análisis de riesgo de la Entidad:

  Riesgo Mínimo a Largo Plazo: La exigencia de 5 años solo tiene plena justificación para amparar el riesgo de ruina o inestabilidad estructural (C.C. art. 2060), un riesgo que no existe en las obras de Saneamiento Básico.
  Alineación de Plazos: La limitación impuesta por el sector asegurador a un máximo de dos (2) años para este tipo de obras confirma que el periodo de manifestación de los vicios de calidad y funcionamiento (que sí son el riesgo inherente) se considera cubierto suficientemente en ese lapso.

- ✓ El proceso de selección LP-CVV-003-2025, el cual tiene por objeto "CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL (CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA) DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS" aún se encuentra en etapa precontractual, con la resolución de adjudicación, aun no se a suscrito ni mucho menos perfeccionado contrato.

Por lo tanto, la solicitud del proponente adjudicatario apoyada en la realidad del mercado asegurador, no es un capricho o una evasión, sino la evidencia **de la baja complejidad técnica que impide la consecución de una cobertura a largo plazo innecesaria**, validando la excepción prevista en el artículo 2.2.1.2.3.1.14.

4. **Análisis jurídico:**

Desde el punto de vista jurídico se puede evidenciar justificación para pactar una garantía de estabilidad de la obra con plazo de 2 años atendiendo a la distinción entre la **responsabilidad por estabilidad (ruina)** y la **responsabilidad por vicios de calidad** según los siguientes argumentos:

- ✓ El **Código Civil Colombiano, Artículo 2060, numeral 3**, establece la responsabilidad del constructor por **diez (10) años** en caso de que la obra perezca en todo o parte por vicio del suelo o por vicio de construcción. El término de cinco (5) años en la contratación estatal toma como base la responsabilidad del constructor en el mediano plazo para riesgos de estabilidad.

- ✓ El artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015 (modificado por el Decreto 399 de 2021), que establece la regla general de cinco (5) años para el amparo de estabilidad y calidad de la obra, pero autoriza una vigencia inferior a cinco (5) años (mínimo un año) previa justificación técnica de un experto basada en la complejidad técnica y el alcance físico de las obras.

- ✓ *(…) Esta persona deberá emitir la "justificación", entendida como la "Prueba convincente de algo", de acuerdo con su área profesional. Sin limitarse a la cuantía del proceso, la justificación técnica se relaciona con "[…] el tipo de actividades que serán realizadas, la experticia técnica requerida, el alcance físico de las obras, entre otros […]". Con fundamento en la opinión del experto, la entidad encargada del proceso de selección definirá si existe una justificación razonable para constituir la garantía de estabilidad y calidad de la* ***obra por un término inferior a cinco (5) años.***

  Como dispone la norma en comento, este análisis "[…] se debe reflejar en los documentos del proceso […]". Dicho concepto se encuentra definido en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1o del Decreto 142 de 2023. Esta norma dispone que son documentos del proceso "(a) los estudios y documentos previos; (b) el aviso de convocatoria; (c) los pliegos de condiciones o la invitación; (d) las Adendas; (e) la oferta; (f) el informe de evaluación; ***(g) el contrato****; y cualquier otro documento expedido por la Entidad Estatal durante el Proceso de Contratación".*

  El problema jurídico surge al momento de precisar si la reducción del plazo de la garantía de estabilidad y calidad de la obra únicamente puede realizarse en la etapa precontractual o, incluso, si después de perfeccionado el negocio jurídico es posible establecer un término mínimo de un (1) año. La Agencia se decanta por lo primero, ya que el inciso segundo del artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015 dispone que "[…] 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****" (Énfasis fuera de texto).*

  De acuerdo con la norma, el plazo del amparo depende de la justificación técnica del experto ***así como de la complejidad técnica del "contrato a celebrar"****. Es decir, después del perfeccionado, no es posible modificar el término del amparo, pues la norma no se refiere al "contrato celebrado". Esto significa que dicho aspecto no puede alterarse durante la fase de ejecución, pues se impone el deber de fijarlo en la etapa precontractual, especialmente, en la fase de planeación. Sólo en dicha etapa existe un "contrato a celebrar (…)[1]".*

5. **Conclusiones:**

Se concluye que:

1. El objeto contractual del proceso de selección (que será el mismo del futuro contrato) es

[1] CONCEPTO 1333 DE 2024 Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra

:"CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL (CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA) DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS" su alcance está orientado al Saneamiento Básico sin intervención estructural, justifica técnicamente la aplicación de la excepción legal para reducir el plazo de la garantía, conforme al artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015.

2. La imposibilidad de obtener la póliza por 5 años en el mercado asegurador, tal como lo manifiesta el adjudicatario, corrobora la baja complejidad y el riesgo limitado de la obra.

En este sentido, es viable establecer dentro de la Garantía Única de Cumplimiento del contrato que la vigencia del amparo correspondiente a la Estabilidad y calidad de las obras sea de dos (2) años, contados a partir del acta de recibo a satisfacción o recibo definitivo de las obras por parte de la entidad.

CONCEPTUAMOS:

Se recomienda a la Entidad Estatal acceder a la solicitud del adjudicatario y ajustar la vigencia del amparo de Estabilidad y Calidad de la Obra a dos (2) años (24 meses), contados a partir de la fecha de recibo a satisfacción, dejando constancia de este Concepto Técnico en el expediente contractual como justificación para la modificación.

Así mismo se recomienda que el contenido de este concepto técnico se aplique en lo sucesivo (en la etapa precontractual) a todos los procesos de selección que adelante la entidad que tenga por objeto: CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, que estén orientados a saneamiento básico sin intervención estructural, en cuanto a que se la vigencia del amparo de Estabilidad y Calidad de la Obra para este tipo de procesos sea de dos (2) años contados a partir de la fecha de recibo a satisfacción de la obra contratada.

Atentamente,

CLARA CALDERON MUÑOZ
Directora Técnica
CORVIVIENDA.

Proyectó: Luis Alberto Camargo P.
Asesor jurídico externo DT.

Revisó: Ingl. Dalis Esther Herrera Vargas
Asesor Externo DT.