

Santa Rosa, Bolívar. 24 de agosto de 2026.

Señor

Halvis Bello Elles

Alcalde Municipal

Bertha Lombana Tuñón

Secretaria de Planeación e Infraestructura

Asunto: Concepto técnico para establecer una vigencia de tres (3) años para la garantía de estabilidad y calidad de la obra del proyecto de mejoramiento de la cubierta del Centro de Desarrollo Infantil – CDI Cristo Rey III.

1. OBJETO

El presente concepto tiene por objeto establecer y justificar técnicamente la conveniencia de que, dentro del proceso contractual cuyo objeto corresponde al **MANTENIMIENTO EN INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL – CRISTO REY III DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLIVAR**, se establezca una vigencia de **tres (3) años** para la garantía de estabilidad y calidad de la obra, en lugar del término general de cinco (5) años previsto en la normativa de contratación estatal.

La presente determinación se fundamenta en las características particulares de la infraestructura existente, el alcance físico de la intervención, el tipo de actividades que serán ejecutadas, la complejidad técnica de las mismas y, especialmente, en el carácter **parcial y localizado** de las obras previstas.

2. ANTECEDENTES DE LA INFRAESTRUCTURA

El municipio de Santa Rosa, Bolívar, cuenta con el **Centro de Desarrollo Infantil – CDI Cristo Rey III**, infraestructura destinada a la atención integral de niños y niñas del municipio y al desarrollo de actividades pedagógicas, recreativas, de alimentación, cuidado y protección de la primera infancia.

La infraestructura fue entregada por la Gobernación de Bolívar el **treinta (30) de septiembre de 2021**, constituyéndose en un equipamiento público destinado a fortalecer la atención de la primera infancia en el municipio.

No obstante, durante el período de funcionamiento se han identificado dificultades relacionadas principalmente con determinados componentes de la cubierta construida en policarbonato, situación asociada a la exposición permanente de dichos elementos a las condiciones ambientales propias de la región Caribe.

Entre estas condiciones se encuentran la elevada incidencia de radiación solar, las altas temperaturas y la exposición continua a factores ambientales que pueden incidir sobre el comportamiento y durabilidad de los materiales utilizados en la cubierta.

La situación identificada tiene incidencia particularmente sobre las condiciones de confort de los usuarios y trabajadores del CDI, debido a la transmisión de radiación solar hacia determinados espacios interiores y al comportamiento de los elementos de policarbonato que presentan deterioro.

En consecuencia, se ha considerado necesario adelantar una intervención orientada al mejoramiento de las condiciones de la cubierta, priorizando los sectores que actualmente presentan condiciones desfavorables.

3. ALCANCE TÉCNICO DE LA INTERVENCIÓN

Es necesario precisar que el proyecto **no contempla el reemplazo integral de la cubierta del CDI Cristo Rey III.**

La intervención será de carácter **parcial, localizada y selectiva**, concentrándose en aquellos sectores en los cuales, mediante la inspección y diagnóstico correspondiente, se determine la existencia de deterioro o condiciones que hagan necesaria su intervención.

Dentro del alcance previsto se contempla, según las condiciones encontradas durante el desarrollo de las actividades:

- Retiro de elementos de policarbonato que presenten deterioro y hayan sido priorizados para sustitución.
- Instalación de nuevos elementos de policarbonato en las zonas objeto de intervención.
- Adecuación, reparación o reforzamiento localizado de elementos de soporte de la cubierta que presenten condiciones deficientes.
- Reposición o adecuación de elementos complementarios directamente relacionados con las áreas intervenidas.
- Corrección de las condiciones constructivas que sean identificadas dentro del alcance contractual.
- Ejecución de las actividades necesarias para garantizar la adecuada funcionalidad de las zonas intervenidas.

Por consiguiente, una parte de los elementos que conforman actualmente la cubierta permanecerá instalada y continuará prestando servicio después de finalizada la intervención.

Esta circunstancia constituye un elemento técnico relevante para determinar la vigencia de la garantía, puesto que el contratista no estará ejecutando una renovación integral del sistema de cubierta, sino una intervención localizada sobre determinados componentes previamente identificados.

4. FUNDAMENTO NORMATIVO

El artículo **2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015**, modificado por el artículo 3 del **Decreto 399 de 2021**, establece que la garantía de estabilidad y calidad de la obra debe tener, como regla general, una vigencia no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en que la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra.

Sin embargo, la misma disposición establece expresamente que la Entidad Estatal puede aceptar una garantía con una vigencia inferior a cinco (5) años, previa **justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato**, circunstancia que debe reflejarse en los documentos del proceso.

La disposición establece igualmente que, para determinar la complejidad técnica del proyecto y, en consecuencia, la vigencia de la garantía inferior a cinco (5) años, deben considerarse variables tales como:

- El tipo de actividades que serán realizadas.
- La experticia técnica requerida.
- El alcance físico de las obras.
- Otras condiciones relevantes relacionadas con la naturaleza y complejidad del proyecto.

La norma establece como límite que, aun cuando se determine una vigencia inferior a cinco (5) años, esta **no podrá ser inferior a un (1) año**.

En consecuencia, jurídicamente resulta procedente establecer una vigencia de tres (3) años, siempre que exista una justificación técnica suficiente y esta sea incorporada en los documentos que soportan el proceso de contratación.

5. ANÁLISIS DE LA COMPLEJIDAD TÉCNICA

Desde el punto de vista técnico, las actividades previstas corresponden a una intervención de mejoramiento y adecuación sobre una infraestructura existente, sin que se contemple la construcción de una nueva cubierta integral ni la modificación general del sistema estructural de la edificación.

Las actividades principales comprenden el desmontaje y sustitución localizada de elementos de policarbonato, así como la adecuación o reparación de determinados elementos de soporte que presenten condiciones que requieran intervención.

Si bien las actividades requieren conocimientos técnicos específicos, particularmente en materia de instalación de cubiertas, manipulación de policarbonato, adecuación de elementos de soporte y ejecución segura de trabajos en altura, no corresponden a una obra de elevada complejidad estructural.

La experticia requerida se encuentra principalmente relacionada con procedimientos constructivos especializados de cubierta y con la correcta ejecución de los detalles de instalación, fijación, sellado y adecuación de los elementos intervenidos.

Por tanto, la complejidad técnica del proyecto puede considerarse **baja a media**, atendiendo especialmente al carácter localizado de las actividades y a que no se realizará una sustitución integral de la infraestructura.

6. ALCANCE FÍSICO Y CONDICIONES PREEXISTENTES

El alcance físico constituye uno de los principales factores que sustentan técnicamente la determinación de una garantía inferior a cinco (5) años.

La intervención no comprenderá la totalidad de la cubierta del CDI Cristo Rey III. Por el contrario, se ejecutará sobre aquellos sectores que sean priorizados a partir del diagnóstico y de las condiciones evidenciadas en la infraestructura.

En consecuencia, existirán elementos preexistentes que continuarán formando parte del sistema de cubierta y que no serán objeto de sustitución dentro del contrato.

Estos elementos permanecerán sometidos a las condiciones ambientales propias del lugar y continuarán teniendo su propio proceso de envejecimiento, desgaste y deterioro, independiente de las actividades ejecutadas por el contratista.

Desde el punto de vista técnico, debe diferenciarse el comportamiento de los elementos nuevos incorporados mediante el contrato respecto del comportamiento de los elementos preexistentes que permanecen en la infraestructura.

En tal sentido, la garantía de estabilidad y calidad deberá guardar correspondencia con las obligaciones y actividades efectivamente ejecutadas por el contratista y con los elementos que hagan parte del alcance contractual.

La permanencia de componentes preexistentes no significa que el contratista quede exento de responder por defectos derivados de una ejecución inadecuada. Por el contrario, cualquier daño que sea técnicamente atribuible a una deficiente ejecución, utilización de materiales que no cumplan las especificaciones, instalación incorrecta, deficiencias en fijaciones, sellamientos o cualquier otro incumplimiento de las obligaciones contractuales deberá encontrarse amparado dentro de la garantía correspondiente.

Lo anterior permite establecer una relación técnicamente razonable entre el alcance real de la obra y el período de garantía exigido.

7. CONDICIONES AMBIENTALES DE LA INFRAESTRUCTURA

La localización del CDI Cristo Rey III en el municipio de Santa Rosa, Bolívar, implica que sus elementos exteriores se encuentran sometidos a condiciones ambientales características de la región Caribe.

La elevada exposición a la radiación solar, las temperaturas ambientales y la humedad constituyen factores que inciden en el comportamiento de los materiales utilizados en cubiertas y demás elementos expuestos.

En particular, el polycarbonato utilizado en la cubierta se encuentra sometido de manera permanente a radiación solar y variaciones térmicas, condiciones que pueden incidir en sus propiedades y comportamiento durante su vida útil.

La intervención propuesta busca corregir las condiciones identificadas en las zonas priorizadas y mejorar el comportamiento de la cubierta en dichos sectores. Sin embargo, la existencia de elementos preexistentes no intervenidos implica que el sistema general continuará estando compuesto por elementos con diferentes condiciones de conservación y antigüedad.

Por esta razón, el período de garantía debe establecerse teniendo en cuenta no solamente la naturaleza de los elementos nuevos, sino también el alcance parcial de la intervención y las condiciones particulares de la infraestructura existente.

8. JUSTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE TRES (3) AÑOS

Con fundamento en las consideraciones anteriores, se estima técnicamente procedente establecer una garantía de estabilidad y calidad de la obra con una vigencia de **tres (3) años**, contados a partir de la fecha en que la Entidad Estatal reciba a satisfacción las obras ejecutadas.

La determinación de este término se sustenta en los siguientes considerandos:

Primero. La intervención corresponde a un proyecto de mejoramiento localizado sobre una infraestructura existente y no a la construcción de una nueva cubierta integral.

Segundo. El proyecto contempla la sustitución únicamente de los elementos de polycarbonato que presenten deterioro y sean priorizados técnicamente.

Tercero. La intervención podrá comprender adecuaciones o reparaciones localizadas de elementos de soporte que no se encuentren en condiciones óptimas, de acuerdo con lo identificado durante la ejecución y dentro del alcance contractual.

Cuarto. Permanecerán elementos preexistentes que no serán objeto de sustitución y que continuarán sometidos a las condiciones ambientales del municipio.

Quinto. Las actividades previstas corresponden principalmente a trabajos especializados de cubierta, reparación y adecuación localizada, sin contemplar una intervención estructural integral de la edificación.

Sexto. La complejidad técnica de las actividades es limitada frente a proyectos que involucren la construcción de estructuras nuevas o sistemas estructurales de mayor complejidad.

Séptimo. El término de tres (3) años supera ampliamente el mínimo de un (1) año permitido por la normativa cuando se establece una vigencia inferior a cinco (5) años y proporciona un período razonable para verificar el comportamiento y desempeño de las actividades ejecutadas.

Octavo. La garantía de tres (3) años permite mantener un nivel adecuado de protección para la Entidad Estatal frente a eventuales defectos atribuibles a la ejecución de las actividades contratadas, manteniendo al mismo tiempo una relación proporcional entre el término de garantía y el alcance real de la intervención.

En consecuencia, desde el punto de vista técnico, se considera que **tres (3) años constituye un período razonable, proporcional y técnicamente sustentable** para la garantía de estabilidad y calidad de la obra objeto del presente proceso.

9. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA

La determinación de una garantía de tres (3) años no implica una reducción de las obligaciones de calidad que deberá cumplir el contratista durante la ejecución del contrato.

El contratista deberá ejecutar las actividades de conformidad con las especificaciones técnicas, diseños, cantidades, procedimientos constructivos, instrucciones de la interventoría o supervisión y demás documentos que hagan parte integral del contrato.

Durante el período de garantía, el contratista deberá responder por los defectos de estabilidad y calidad que sean **imputables a la ejecución de las obras contratadas**, de acuerdo con las condiciones y alcance establecidos en el respectivo contrato y en la garantía constituida.

En consecuencia, la existencia de elementos preexistentes o zonas no intervenidas no podrá ser utilizada para justificar deficiencias que tengan origen en una ejecución defectuosa de las actividades contratadas.

De igual manera, los eventuales deterioros que se originen exclusivamente en componentes preexistentes que no hayan sido objeto de intervención, o en circunstancias ajenas al alcance contractual, deberán analizarse técnicamente de manera independiente para determinar su origen y eventual responsabilidad.

10. CONCEPTO TÉCNICO

Con fundamento en el análisis de las condiciones existentes, el alcance físico de la intervención, la naturaleza de las actividades, la complejidad técnica, la experticia requerida y la permanencia de elementos preexistentes dentro del sistema de cubierta, se considera **técnicamente procedente** que la Entidad Estatal establezca una vigencia de **TRES (3) AÑOS** para la garantía de estabilidad y calidad de la obra correspondiente al proyecto de:

“MANTENIMIENTO EN INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL – CRISTO REY III DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLIVAR”.

El término deberá contarse a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal reciba a satisfacción las obras ejecutadas.

La presente determinación se encuentra sustentada en la facultad prevista en el artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 399 de 2021, que permite establecer una vigencia inferior a cinco (5) años cuando exista una justificación técnica de un experto y atendiendo la complejidad técnica y las características particulares del proyecto.

Por lo anterior, se recomienda que el término de **tres (3) años** sea incorporado expresamente en los estudios y documentos previos, en el proyecto de pliego o documento equivalente, en el contrato y en la correspondiente garantía que deba constituir el contratista.

Atentamente



EDINSON FERNANDO LOPEZ VARGAS

TP 031037-0516884 BLV

Prof LC – Secretaria de Planeación e Infraestructura