CONCEPTO TÉCNICO
AMPARO DE ESTABILIDAD DE LA OBRA

Justificación de garantías para el mantenimiento, adecuación, mejoramiento, conservación y reparación de escenarios deportivos y recreativos

Introducción

El presente concepto técnico tiene por objeto analizar la pertinencia y el alcance del amparo de estabilidad de la obra dentro del proceso cuyo objeto es "**"CONTRATAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS Y MONTO AGOTABLE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, ADECUACIÓN, MEJORAMIENTO Y REPARACIÓN DE LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS, EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE LA RUTA DE LA RENOVACIÓN EN EL DEPARTAMENTO DE CASANARE."**.. Se precisa que el alcance contractual corresponde principalmente a actividades de mantenimiento locativo y adecuaciones puntuales sobre escenarios deportivos existentes, orientadas a conservar, recuperar y mejorar sus condiciones de funcionamiento, seguridad, uso y presentación, sin que ello implique la construcción de nuevas edificaciones ni una intervención integral de los sistemas estructurales existentes.

El análisis se realiza con fundamento en el presupuesto oficial aportado para el proceso, el cual contempla actividades de obras preliminares; pisos, gramas y concreto; pintura y acabados; instalaciones eléctricas; e instalaciones hidráulicas y sanitarias. El presupuesto establece un plazo de ejecución de dos (2) meses y un presupuesto oficial de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($500.000.000) M/CTE., incluido IVA, retenciones y demás impuestos de ley.

1. Descripción y clasificación de las intervenciones

De acuerdo con el presupuesto, las actividades pueden agruparse en cinco componentes principales:

- Obras preliminares: desmontes, retiro y disposición de grama existente, excavaciones, demoliciones, replanteos, limpieza y actividades preparatorias.
- Pisos, gramas y concreto: suministro e instalación de grama sintética, caucho SBR, arena, placas de concreto, bordillos, empradización, acero de refuerzo, concreto ciclópeo, vigas de amarre, columnas y elementos de cerramiento.
- Pintura y acabados: recubrimientos acrílicos para canchas, pintura exterior, pintura de tuberías, pintura de mallas y estructuras, demarcaciones y cubiertas modulares.
- Instalaciones eléctricas: luminarias LED, kits solares, salidas eléctricas, interruptores, tomacorrientes, cableado y elementos asociados.

- Instalaciones hidráulicas y sanitarias: acometidas, puntos de agua, tuberías, accesorios, lavamanos, duchas, griferías, aparatos sanitarios, redes sanitarias y bajantes.

2. Naturaleza de las intervenciones

El alcance contractual corresponde principalmente a intervenciones de mantenimiento, conservación, reparación y adecuación de escenarios deportivos existentes. Una parte importante de las actividades actúa sobre acabados, superficies, equipamiento deportivo e instalaciones, sin que del presupuesto se desprenda la ejecución de una edificación nueva o la modificación integral del sistema estructural de una edificación.

3. Justificación técnica del amparo de estabilidad

El amparo de estabilidad tiene como finalidad proteger a la entidad frente a afectaciones que se manifiesten posteriormente a la terminación de los trabajos y que sean atribuibles a deficiencias de ejecución o a la calidad de los materiales incorporados en las obras objeto del contrato.

En este proceso existen actividades cuyo comportamiento puede verificarse durante la ejecución y durante el uso posterior de los escenarios. En pisos deportivos pueden manifestarse desprendimientos, fisuras atribuibles a una ejecución deficiente, pérdida de adherencia o fallas de acabado; en cerramientos pueden presentarse problemas de estabilidad o fijación; y en elementos de concreto pueden aparecer patologías relacionadas con una ejecución inadecuada. El presupuesto contempla expresamente estos componentes.

Para las actividades de pintura, recubrimientos, grama sintética, caucho, mallas, luminarias, aparatos sanitarios y accesorios, el riesgo se relaciona principalmente con la calidad, instalación, fijación, funcionamiento y durabilidad del elemento suministrado. El presupuesto incluye de manera expresa estos suministros e instalaciones.

En consecuencia, se considera técnicamente razonable que el amparo cubra las obras ejecutadas y los elementos incorporados durante un período suficiente para detectar defectos atribuibles al contratista, sin extenderlo artificialmente a condiciones preexistentes, desgaste normal, vandalismo, uso indebido, falta de mantenimiento o intervenciones de terceros.

4. Criterio para determinar el plazo de garantía

El documento guía propone una garantía de un (1) año para actividades de mantenimiento y adecuación. Para el presente proceso, dicho plazo puede mantenerse como criterio general, siempre que la entidad lo defina contractualmente de forma coherente con el alcance del amparo y con las condiciones particulares del proceso.

La razón técnica para adoptar un período de un (1) año es que permite cubrir razonablemente defectos de ejecución y materiales en una contratación que combina mantenimiento y adecuación con intervenciones puntuales en cerramientos, pisos, instalaciones y equipamiento deportivo. El período debe contarse en los términos que establezcan los documentos contractuales y la garantía aprobada.

Este concepto no pretende afirmar que todas las actividades tengan idéntico comportamiento o vida útil. Por el contrario, la garantía debe entenderse respecto de los riesgos cubiertos por el amparo y no como una promesa de vida útil uniforme para todos los materiales o equipos.

5. Actividades comprendidas en el análisis de estabilidad

Componente	Actividades representativas	Consideración técnica
Cerramientos	Mallas, módulos, anclajes, tuberías, platinas y cerramientos con elementos de concreto	La estabilidad depende de anclajes, soportes, soldaduras y correcta ejecución.
Pintura y acabados	Recubrimientos acrílicos, pintura exterior, demarcaciones y pintura de estructuras	El riesgo se concentra en adherencia, preparación de superficie y correcta aplicación.
Gramas y superficies deportivas	Grama sintética, caucho SBR, arena y empradización	La garantía debe cubrir defectos atribuibles a suministro o instalación, no desgaste normal.
Eléctricos	Luminarias, cableado, salidas, interruptores y tomacorrientes	Debe responder por defectos de instalación y funcionamiento atribuibles a la ejecución.
Hidráulicos y sanitarios	Tuberías, acometidas, puntos de agua, griferías, sanitarios y bajantes	Debe cubrir fugas o fallas atribuibles a suministro o instalación defectuosa.

6. Criterios de exclusión

La garantía deberá estar delimitada a los riesgos atribuibles al contratista. No se considera técnicamente procedente imputar al contratista deterioros originados exclusivamente por desgaste normal derivado del uso intensivo de los escenarios deportivos, vandalismo, actos de terceros, modificaciones posteriores, falta de mantenimiento, condiciones preexistentes o eventos no atribuibles a la ejecución de los trabajos.

Esta delimitación es especialmente relevante en escenarios deportivos, donde las superficies, gramas, mallas, equipamientos e instalaciones están sometidos a uso frecuente. La existencia del amparo no sustituye las obligaciones de operación y mantenimiento de la entidad ni convierte el desgaste normal en defecto de obra.

7. Justificación normativa

El documento guía suministrado fundamenta su propuesta en el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015 y señala que la garantía debe guardar relación con la naturaleza de las intervenciones.

Para efectos del presente concepto, se conserva ese criterio como antecedente documental, La definición final del amparo, su suficiencia, porcentaje, vigencia y condiciones de exigibilidad deberá quedar establecida por la entidad en los documentos del proceso y ajustarse al régimen de garantías aplicable a la contratación estatal.

8. Beneficios de una garantía ajustada al alcance del contrato

1. Protección de la entidad frente a defectos atribuibles a la ejecución de las obras.
2. Correspondencia entre el riesgo asegurado y la naturaleza real de las actividades contratables.
3. Tratamiento diferenciado entre defectos de obra y deterioros derivados del uso normal de los escenarios.
4. Mayor claridad para contratista, supervisión y entidad respecto de las obligaciones posteriores a la entrega.
5. Equilibrio contractual, evitando exigir coberturas que no correspondan al objeto y alcance efectivamente ejecutado.

9. Conclusión

Con base en la revisión del presupuesto oficial y del concepto técnico utilizado como guía, se concluye que el proceso comprende una combinación de actividades de mantenimiento, reparación, conservación, adecuación y mejoramiento de escenarios deportivos, incluyendo acabados e instalaciones, pero también intervenciones puntuales en placas de concreto, concreto ciclópeo, vigas de amarre, columnas y cerramientos.

En consecuencia, resulta técnicamente justificable establecer un amparo de estabilidad de la obra que cubra los defectos atribuibles a la ejecución de las actividades contratadas y a los materiales incorporados, bajo un plazo de un (1) año como referencia técnicamente razonable para el proceso, sujeto a la determinación definitiva que adopte la entidad en los documentos contractuales.

La garantía deberá entenderse limitada a los riesgos derivados de la ejecución contractual y no deberá extenderse a deterioros por uso normal, vandalismo, falta de mantenimiento, intervenciones posteriores, condiciones preexistentes o causas ajenas al contratista.

De esta manera, la garantía propuesta protege los intereses del Instituto, mantiene correspondencia con el alcance del contrato y permite una adecuada distribución de responsabilidades frente a la naturaleza heterogénea de las actividades previstas en el presupuesto.

Elaboró:



YEFERSON TELLEZ ESTUPIÑAN
PROFESIONAL DE APOYO