Santa Rosa, Bolívar. 26 de octubre de 2026.

Señor
HALVIS BELLO ELLES
Alcalde Municipal

BERTHA LOMBANA TUÑÓN
Secretaria de Planeación e Infraestructura
Santa Rosa – Bolívar

Asunto: Justificación técnica para establecer una vigencia de tres (3) años de la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra

Referencia: Proceso contractual cuyo objeto es "MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREATIVA PRIORIZADA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLÍVAR".

Cordial saludo.

Mediante la presente comunicación se presenta la justificación técnica para la determinación de la vigencia de la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra correspondiente al proceso contractual cuyo objeto es **"MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREATIVA PRIORIZADA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLÍVAR"**, teniendo en consideración la naturaleza heterogénea de las actividades que conforman el proyecto, su alcance físico, su función predominantemente de mantenimiento y conservación, las condiciones ambientales a las cuales se encuentra expuesta la infraestructura y la proporción de las intervenciones de carácter constructivo.

I. ANTECEDENTES

La Administración Municipal de Santa Rosa – Bolívar contempla la ejecución de intervenciones en diferentes espacios recreativos de la zona urbana, dirigidas principalmente a recuperar, conservar y mejorar las condiciones físicas, funcionales, de seguridad y habitabilidad de edificaciones existentes.

En este contexto se adelanta el proceso contractual cuyo objeto es:

"MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREATIVA PRIORIZADA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLÍVAR".

El proyecto contempla una pluralidad de actividades de naturaleza técnica diferente, entre las cuales se encuentran, entre otras:

3.1. OBRAS PRELIMINARES

- Localización y replanteo topográfico de las zonas a intervenir.
- Instalación de cerramiento provisional en lona verde (H=2.0 m) para garantizar la seguridad durante la ejecución de las obras.
- Demolición de estructuras existentes (muros, jardineras y pisos).
- Desmonte de cubiertas y mobiliario existente.
- Limpieza de pisos en concreto.
- Corte, poda y tala de árboles clase I (incluye lleno y nivelación con tierra negra).
- Excavación de material común, incluye retiro y disposición final de escombros.

3.2. OBRAS DE CUBIERTA Y ESTRUCTURA

- Suministro, prefabricación, pintura y montaje de estructura metálica para cubierta (incluye cerchas, correas, anclajes, riostras y columnas).
- Suministro e instalación de cubierta en polipropileno ondulada color rojo.

3.3. CONCRETOS, LEVANTES Y CANCHA

- Construcción de viga cimiento en concreto reforzado (3000 PSI) incluye acero 20x20.
- Construcción de bordillo en concreto.
- Suministro y colocación de piso en concreto de 3500 PSI estampado en color, textura según diseño (E=0.10 m), incluyendo malla electrosoldada donde aplique.
- Vaciado de plantilla en concreto de 21 MPa elaborado en obra (E=0.10 m), incluye malla electrosoldada.
- Suministro y conformación de relleno en material seleccionado y granular compactado (E=0.10 m).
- Demolición de plantilla de concreto, incluye corte.

3.4. ACABADOS

- Aplicación de pañete y pintura para muros.
- Aplicación de pintura para bordillos y pintura general para canchas.

3.5. URBANISMO Y MOBILIARIO

- Suministro e instalación de porterías en tubería metálica, incluye suministro de malla nailon blanco (2.5 x 2.2 x 1.2 m).
- Suministro e instalación de bancas en concreto sin espaldar.

- Suministro e instalación de canecas para basura en acero inoxidable.
- Suministro e instalación de máquinas biosaludables para parques.
- Suministro e instalación de luminarias para parque tipo AP LED 60W con mástil, soporte en concreto y alimentador encauchetado.
- Suministro e instalación de reflectores LED para exterior en poste.
- Suministro y sembrado de plantas ornamentales y árboles tipo sombra (H=1.5 m).

En términos generales, el objeto contractual no corresponde a la construcción integral de nuevos espacios recreativos ni a la ejecución de un nuevo espacio público concebido como una unidad estructural independiente, sino fundamentalmente a trabajos materiales sobre espacios existentes, orientados a su mantenimiento, reparación, recuperación, adecuación y mejoramiento.

Dentro de dicho proyecto se encuentran actividades que regularmente son objeto de repetición periódica y el uso e intensidad de la infraestructura a mantener, hace mas corto el ciclo de vida de las actividades a ejecutar.

II. PROBLEMA PLANTEADO

¿Es técnica y jurídicamente procedente establecer una vigencia de tres (3) años para la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra correspondiente al contrato de mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura física de los parques recreativos, considerando que:

a) El objeto contractual comprende una combinación de actividades de mantenimiento periódico, reparaciones locativas, adecuaciones eléctricas y obras civiles puntuales;

b) No resulta técnicamente adecuado asignar una vida útil o una exigencia temporal idéntica a actividades de naturaleza sustancialmente diferente;

c) El amparo debe analizarse respecto de la integralidad del objeto contractual y no fraccionarse según cada actividad o ítem; y

d) La mayor parte de las intervenciones se ejecuta sobre infraestructura preexistente y se encuentra sometida posteriormente al uso ordinario, mantenimiento, condiciones climáticas y exposición ambiental?

III. FUNDAMENTO JURÍDICO Y CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA VIGENCIA

El artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015 establece como regla general que la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra debe encontrarse vigente por un término no inferior a cinco (5) años, contado a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra.

No obstante, la misma disposición, modificada por el artículo 3 del Decreto 399 de 2021, permite que la Entidad Estatal establezca una vigencia inferior a cinco (5) años cuando exista una justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato, debidamente incorporada en los documentos del proceso.

La norma dispone además que, como consecuencia de dicho análisis y de acuerdo con la complejidad técnica del contrato, la garantía podrá establecerse por un término inferior a cinco (5) años, sin que sea inferior a un (1) año.

Para determinar dicha complejidad deben analizarse variables como el tipo de actividades a ejecutar, la experticia técnica requerida y el alcance físico de las obras, sin reducir el análisis exclusivamente al valor o cuantía del proceso. De igual forma, la ley 80 de 1993, a través de su artículo 32 ha precisado que el contrato de obra pública no se limita a la construcción de nuevas edificaciones, sino que comprende igualmente actividades de mantenimiento, instalación, reforma y demás trabajos materiales sobre bienes inmuebles.

Esta precisión resulta especialmente relevante para el proyecto analizado, pues el hecho de que dentro del presupuesto existan actividades de pintura, mantenimiento, reparaciones eléctricas, acabados y adecuaciones no desvirtúa necesariamente la naturaleza integral del contrato de obra pública.

Ahora bien, frente a contratos que comprenden diversas actividades, Colombia Compra Eficiente (C-931 – 2026) ha señalado que el amparo de estabilidad y calidad de la obra respalda los riesgos frente a la totalidad del objeto contractual y que no resulta adecuado dividir la suficiencia del amparo de acuerdo con las diferentes actividades a ejecutar.

En consecuencia, desde el punto de vista de la estructuración de garantías, no resulta técnicamente conveniente establecer, por ejemplo, una vigencia independiente para pintura, otra para instalaciones eléctricas, otra para puertas y ventanas y otra para elementos de concreto.

Lo procedente es evaluar integralmente el contrato y establecer una vigencia única del amparo, suficientemente sustentada en la naturaleza predominante de las intervenciones, su complejidad, alcance físico, condiciones de servicio y exposición.

Debe destacarse igualmente que la finalidad del amparo de estabilidad y calidad consiste en proteger a la Entidad frente a daños, deterioros, defectos o deficiencias imputables al contratista. Por tanto, la garantía no puede interpretarse como una obligación de conservar indefinidamente los elementos intervenidos en las mismas condiciones existentes al momento del recibo, independientemente del uso, envejecimiento natural, mantenimiento posterior o exposición ambiental.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA NATURALEZA DEL PROYECTO

Desde el punto de vista de ingeniería, el proyecto presenta una característica determinante: se trata predominantemente de una intervención sobre infraestructura recreativa existente y no de la ejecución integral de una edificación nueva.

Las actividades tienen como finalidad recuperar condiciones de servicio, funcionalidad, seguridad, protección y presentación de componentes existentes que han sufrido deterioro por uso, exposición ambiental, antigüedad o ausencia de mantenimiento.

Esta circunstancia implica que las obras nuevas y reparadas deberán integrarse con materiales, sistemas y componentes preexistentes cuya edad, desgaste y comportamiento anterior son diferentes. Por consiguiente, el comportamiento posterior de las intervenciones no dependerá exclusivamente de los materiales y procedimientos ejecutados mediante el nuevo contrato, sino también de la condición del soporte existente, mantenimiento posterior, intensidad de uso, exposición ambiental y evolución natural de la edificación.

V. ANÁLISIS DE LAS ACTIVIDADES DE PINTURA, ESTUCO Y ACABADOS

Las actividades de pintura, estuco, resane, preparación de superficies y recuperación de acabados constituyen intervenciones que, por su propia naturaleza, se encuentran sometidas a procesos periódicos de mantenimiento. Su comportamiento posterior depende de múltiples variables, entre ellas:

- Condición y preparación del sustrato existente.
- Presencia de humedad.
- Exposición a radiación solar.
- Acción de lluvias y escorrentía.
- Cambios térmicos.
- Uso intensivo de los espacios recreativos.
- Golpes, abrasión y deterioro asociado al servicio cotidiano.
- Mantenimiento y limpieza posterior.
- Presencia de agentes ambientales agresivos.

Adicionalmente, las condiciones ambientales propias de la zona constituyen un factor técnico relevante. La exposición a ambientes con humedad elevada y presencia de agentes salinos puede acelerar la degradación superficial de pinturas, recubrimientos y elementos metálicos.

Esta condición no exonera al contratista de ejecutar adecuadamente la preparación de superficies, imprimaciones, pinturas, estucos y recubrimientos previstos en las especificaciones técnicas. Sin embargo, sí resulta necesario distinguir entre una falla prematura atribuible a deficiencias de materiales o procedimiento constructivo y el deterioro progresivo asociado a la exposición ambiental, uso normal y necesidad ordinaria de mantenimiento.

Exigir que una pintura, un estuco o un acabado de conservación permanezcan durante cinco (5) años sin requerir mantenimiento, independientemente de su exposición, uso y condiciones ambientales, no corresponde necesariamente a la naturaleza técnica de este tipo de intervención.

La Garantía de Estabilidad y Calidad debe proteger a la Entidad frente a defectos imputables a la ejecución y no transformarse en una garantía absoluta contra el desgaste natural de elementos cuya conservación exige intervenciones periódicas.

VI. ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES O ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL CONTRATO

Las reparaciones y mantenimientos de los elementos recreativos comprenden componentes sujetos permanentemente a operación mecánica, manipulación por los usuarios, desgaste, golpes, humedad y exposición ambiental.

En los parques estos elementos se encuentran sometidos a un nivel de utilización permanente y repetitivo. Su comportamiento durante la etapa posterior al recibo depende tanto de la correcta instalación y calidad de los materiales como de:

- Frecuencia de utilización.
- Mantenimiento preventivo.
- Lubricación y ajuste de herrajes.
- Golpes o manipulación inadecuada.
- Corrosión ambiental.
- Exposición directa o indirecta a humedad.
- Intervenciones posteriores.

La garantía deberá responder cuando las fallas sean atribuibles a una mala instalación, materiales deficientes, soldaduras defectuosas, inadecuada preparación de superficies, aplicación incorrecta de recubrimientos u otros incumplimientos imputables al contratista. No obstante, el desgaste ordinario asociado al servicio y mantenimiento de estos elementos debe analizarse separadamente.

No obstante, para efectos del presente análisis se parte de la condición técnica de que dichas obras son puntuales, localizadas y complementarias dentro de un proyecto predominantemente orientado al mantenimiento y mejoramiento de edificaciones existentes, y que no constituyen por sí mismas:

- La construcción de un nuevo área o parque.
- La ejecución de un nuevo sistema estructural integral.
- Una ampliación estructural de magnitud significativa.
- Una intervención general de reforzamiento estructural de la infraestructura o espacios publicos.
- La reconstrucción integral de las parques existentes.

La adopción de una vigencia inferior a cinco años no representa una disminución de estas obligaciones ni libera al contratista de responsabilidad por deficiencias atribuibles a la ejecución. Sin embargo, desde el punto de vista de la determinación de la garantía contractual, la existencia de una proporción limitada de obras de concreto dentro de un contrato esencialmente orientado al mantenimiento no transforma automáticamente la totalidad del objeto en una obra nueva de alta complejidad cuya naturaleza exija necesariamente aplicar, sin análisis adicional, el término máximo general previsto para una construcción integral.

VII. HETEROGENEIDAD DE LAS ACTIVIDADES Y NECESIDAD DE UNA GARANTÍA INTEGRAL

Uno de los aspectos centrales del presente análisis consiste en que el contrato reúne actividades con comportamientos y necesidades de mantenimiento diferentes.

La doctrina reciente citada por Colombia Compra Eficiente señala que el amparo de estabilidad y calidad respalda la totalidad del objeto contractual y que no resulta adecuado dividir su suficiencia según cada una de las actividades que conforman la obra pública. Por tanto, la heterogeneidad técnica del presupuesto debe ser resuelta mediante un análisis de proporcionalidad que permita establecer una vigencia común razonable, y no mediante el fraccionamiento artificial de la garantía.

En este sentido, tampoco resultaría proporcionado adoptar automáticamente el término de cinco (5) años para la totalidad del contrato únicamente porque una parte minoritaria del presupuesto incluya elementos de concreto de mayor permanencia, desconociendo que una proporción sustancial del objeto corresponde a mantenimiento, reparaciones y acabados sometidos a desgaste periódico.

VIII. INCIDENCIA DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

Las condiciones ambientales a las cuales se encuentra sometida la infraestructura constituyen una variable técnica que debe formar parte de la evaluación.

En ambientes con humedad elevada y presencia de agentes salinos, los procesos de degradación de recubrimientos, corrosión de elementos metálicos y deterioro de acabados pueden producirse con mayor intensidad que en ambientes interiores o de menor agresividad, esta circunstancia exige que durante la ejecución contractual se adopten materiales, preparación de superficies y sistemas de protección adecuados.

No obstante, aun utilizando materiales y procedimientos técnicamente aceptables, dichos elementos continúan requiriendo mantenimiento durante la vida útil de los parques. En consecuencia, no sería técnicamente correcto atribuir automáticamente al contratista cualquier deterioro que aparezca dentro del período de garantía sin establecer previamente su causa. La existencia de la garantía no elimina la obligación de la Entidad de realizar el mantenimiento ordinario y preventivo de las edificaciones recibidas.

IX. JUSTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE TRES (3) AÑOS

La determinación de una vigencia de tres (3) años para la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra no corresponde a una reducción arbitraria del término general previsto por la normativa.

Se sustenta en la valoración conjunta de las siguientes condiciones:

Naturaleza predominantemente de mantenimiento y mejoramiento: el objeto contractual está dirigido principalmente a recuperar y conservar infraestructura recreativa existente, mediante actividades de

mantenimiento, reparación, adecuación y mejoramiento, y no a construir integralmente una edificación nueva.

Heterogeneidad de las actividades: el contrato reúne actividades con características de desempeño distintas, desde acabados de mantenimiento periódico hasta obras puntuales en concreto. Esta heterogeneidad hace técnicamente inadecuado asociar automáticamente la vigencia de la totalidad del amparo con la actividad de mayor permanencia, cuando esta representa solamente una parte limitada del alcance contractual.

Imposibilidad de fraccionar técnicamente la suficiencia por cada actividad: De acuerdo con el criterio de Colombia Compra Eficiente, establecido a través del concepto 936 de 2026, el amparo debe analizarse respecto de la totalidad del objeto contractual y no dividirse según cada actividad ejecutada, por eso debe establecerse una garantía común y proporcional

Exposición a condiciones ambientales: la infraestructura se encuentra sometida a condiciones ambientales que pueden acelerar procesos naturales de deterioro superficial y corrosión, circunstancia que incrementa la importancia del mantenimiento preventivo posterior.

Integración con infraestructura existente: las intervenciones se ejecutan sobre edificaciones preexistentes. El comportamiento de los elementos reparados puede encontrarse condicionado por soportes, instalaciones, elementos estructurales, muros y demás componentes que no necesariamente son intervenidos mediante el contrato.

Período suficiente de observación: Un término de tres (3) años constituye un horizonte suficientemente amplio para que las intervenciones estén sometidas a condiciones reales de servicio, ciclos climáticos, utilización cotidiana de los espacos recreativos y exposición ambiental, permitiendo detectar defectos atribuibles a materiales o procedimientos constructivos.

Protección efectiva de los recursos públicos: La reducción del término no elimina la cobertura. Durante los tres (3) años la Entidad contará con un mecanismo para exigir la reparación de defectos atribuibles al contratista y podrá verificar el comportamiento real de las intervenciones ejecutadas.

Proporcionalidad: el término propuesto permite equilibrar dos finalidades: proteger suficientemente a la Entidad Estatal frente a defectos de las obras y evitar que la garantía termine cubriendo fenómenos que técnicamente corresponden al desgaste normal, mantenimiento periódico, condiciones ambientales, uso o envejecimiento de elementos preexistentes.

X. DIFERENCIACIÓN ENTRE FALLA GARANTIZABLE Y DETERIORO ORDINARIO

Para la correcta aplicación de la garantía deberá diferenciarse técnicamente entre Fallas potencialmente imputables al contratista, tales como:

- Desprendimientos prematuros asociados a inadecuada preparación de superficies.
- Fisuras, desprendimientos o fallas atribuibles a deficiente ejecución.
- Uso de materiales que no correspondan a las especificaciones.

- Deficiencias de resistencia del concreto atribuibles a materiales o procedimientos.
- Defectos de instalación.
- Fallas de elementos eléctricos directamente relacionadas con los trabajos ejecutados.
- Soldaduras, anclajes o fijaciones deficientes.
- Incumplimiento de diseños, planos o especificaciones contractuales.

Y fenómenos que requieren análisis causal antes de atribuir responsabilidad, tales como:

- Desgaste por uso ordinario.
- Deterioro por falta de mantenimiento posterior.
- Intervenciones realizadas por terceros.
- Vandalismo o golpes.
- Modificaciones de las instalaciones después del recibo.
- Problemas originados en elementos preexistentes no intervenidos.
- Humedades provenientes de causas ajenas a la intervención.
- Acción progresiva del ambiente sobre recubrimientos y elementos expuestos.
- Eventos externos o condiciones de servicio no imputables a la ejecución contractual.

La simple aparición de un deterioro dentro de la vigencia del amparo no constituye, por sí sola, demostración de incumplimiento del contratista; deberá analizarse técnicamente su causa y su relación con las actividades ejecutadas.

XI. CONCLUSIÓN TÉCNICA

De acuerdo con el análisis realizado, se considera técnicamente sustentable y jurídicamente procedente establecer una vigencia de tres (3) años para la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra, contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal reciba a satisfacción las obras correspondientes al contrato cuyo objeto es "**MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA RECREATIVA PRIORIZADA DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLÍVAR**".

La determinación se fundamenta en la naturaleza predominantemente de mantenimiento, reparación, recuperación y adecuación del proyecto; la ejecución sobre infraestructura preexistente; la existencia de actividades sometidas naturalmente a mantenimiento periódico; las condiciones ambientales de exposición; y el carácter puntual y minoritario de las actividades de concreto de mayor permanencia.

Adicionalmente, la determinación de una vigencia única resulta coherente con el criterio conforme al cual el amparo de estabilidad y calidad debe cubrir integralmente el objeto contractual y no fraccionarse en función de cada una de las actividades que lo componen.

El término de tres (3) años representa, por tanto, un período proporcional y técnicamente razonable para verificar el comportamiento de las obras ejecutadas bajo condiciones reales de servicio y para que la Entidad exija al contratista la reparación de defectos que resulten atribuibles a materiales, procedimientos constructivos, instalación o incumplimiento de las especificaciones contractuales.

Esta determinación no exonera al contratista de ninguna de sus obligaciones de calidad ni significa aceptar una menor calidad de los trabajos ejecutados.

Por el contrario, todas las actividades deberán cumplir integralmente las especificaciones técnicas y reglamentarias aplicables.

La vigencia propuesta busca diferenciar jurídicamente la responsabilidad por defectos imputables al contratista del desgaste, mantenimiento periódico, uso normal, condiciones ambientales y comportamiento de elementos preexistentes que forman parte de la dinámica normal de una edificación o infraestructura recreativa en servicio.

La presente conclusión parte expresamente de que las actividades correspondientes a zapatas, vigas, columnas, muros y demás elementos de concreto son puntuales y complementarias y no corresponden a la construcción de un sistema estructural nuevo, una ampliación estructural significativa o una intervención integral de reforzamiento estructural.

En caso de que el alcance definitivo del proyecto contemple una intervención estructural de mayor magnitud, deberá revisarse nuevamente la vigencia aquí propuesta a partir de dicho alcance.

XII. RECOMENDACIONES

1. Establecer una vigencia de tres (3) años para la Garantía de Estabilidad y Calidad de la Obra, contados a partir del recibo a satisfacción por parte de la Entidad Estatal.

2. Incorporar la presente justificación técnica en los estudios y documentos del proceso, en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015.

3. Dejar claramente establecido en los documentos del proceso que la vigencia inferior a cinco años responde a un análisis técnico del objeto contractual en su conjunto y no a una disminución de los estándares de calidad exigibles al contratista.

4. Incorporar en el presupuesto y documentos técnicos una identificación clara de las actividades de mantenimiento, mejoramiento y de las obras puntuales de concreto.

5. Verificar que las cantidades y participación económica de las obras de carácter estructural sean coherentes con la condición de intervención puntual y minoritaria utilizada como fundamento del presente concepto.

6. Mantener registros fotográficos y técnicos del estado inicial de los espacios recreativos y de los elementos que serán intervenidos.

7. Documentar durante la ejecución los materiales utilizados, fichas técnicas, ensayos, pruebas, protocolos y controles de calidad que resulten aplicables.

8. Para los elementos de concreto, conservar los correspondientes soportes de control de calidad, incluyendo, cuando aplique, resistencia del concreto, acero de refuerzo, dimensiones y demás verificaciones técnicas.

9. Para las instalaciones eléctricas, documentar las pruebas y verificaciones realizadas al momento de su entrega, delimitando claramente los circuitos, componentes y elementos efectivamente intervenidos.

10. En pintura, estucos y recubrimientos, documentar el estado de los sustratos, preparación de las superficies, productos empleados y condiciones generales de aplicación.

11. Establecer que cualquier reclamación durante la vigencia del amparo deberá determinar técnicamente la causa del deterioro, diferenciando las deficiencias atribuibles al contratista de las derivadas del uso, mantenimiento posterior, condiciones ambientales, actuaciones de terceros o elementos preexistentes.

12. Señalar expresamente que la terminación de la garantía contractual no constituye, por sí misma, declaración sobre la vida útil de los diferentes materiales y componentes ni modifica las demás responsabilidades que legalmente puedan resultar aplicables al contratista.

Atentamente,

EDINSON FERNANDO LOPEZ VARGAS
TP 031037-0516884 BLV
Profesional LC – Secretaría de Planeación e Infraestructura