Vijes, Junio 24 de 2025.

OBJETO A CONTRATAR: **servicio Profesional de Avalúo y medición de terreno con matricula inmobiliaria N° 370-203868, localizado en la Vereda potrerito, Corregimiento de Villamaria, de propiedad de la señora Rosario Barco, para posible negociación como área estratégica para la conservación del recurso hídrico y bosque protector**.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del contrato, de manera que el eventual contratista pueda valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone.

En virtud del principio de planeación y según la naturaleza del contrato se deben realizar estudios de factibilidad del proyecto pretendido en procura de obtener los resultados esperados.

Los estudios y documentos previos se pondrán a disposición de los interesados y deberán contener los siguientes elementos mínimos.

JUSTIFICACION O DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER: que el Municipio de Vijes Valle por artículo 111 de la ley 99 de 1993, debe cumplir con la adquisición de predios para la gestión ambiental y la conservación de los recursos naturales, pero para poder adquirir dichas propiedades debe primero realizar el proceso de avaluo comercial que determine su valor, y por ende proceder con su respetiva compra.

Que un avalúo es un proceso técnico para estimar el valor de un bien, ya sea mueble o inmueble, a una fecha determinada. Es un dictamen técnico que considera características físicas, ubicación, uso y análisis de mercado para determinar un precio justo, especialmente en procesos de compra o venta con el estado.

Que toda Entidad pública debe realizar una evaluación de una propiedad antes de comprarla para garantizar que el precio a pagar sea justo y reflejar el valor real del inmueble en el mercado. Esto ayuda a evitar sobreprecios, asegurar la transparencia en la gestión de los recursos públicos y prevenir posibles fraudes o irregularidades

Que para el estado no le es posible adquirir propiedades sin que medie un avaluo que determine su valor comercial, por ende es de vital importancia cumplir con este requisito.

Que la Administración Municipal esta interesada de comprar un terreno de Dos (2) hectáreas ubicadas en el sector Potrerito del Corregimiento de Villamaria, con matricula inmobiliaria N°. 370-203868, de propiedad actual de la señora Rosario Barco

IDONEIDAD: esta labor la debe prestar una persona natural o jurídica con experiencia y con estudios de evaluador profesional.

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijes. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

Que existen recursos provenientes del sistema General de participaciones y Recursos propios para proveer dichos servicios, por ende se debe iniciar un proceso de contratación directa a través de la Modalidad de Prestación de Servicios profesionales y de apoyo a la gestión, que nos permita la contracción del servicio enunciado anteriormente.

Que la Administración hará uso de las herramientas que le ofrece la normatividad vigente en materia de contratación estatal (Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.9, Contratación de directa, Contrato de Prestación de Servicios de apoyo a la gestión, con el fin de poder llevar a feliz término lo propuesto en materia contractual

UBICACIÓN: Zona rural de Vijes.

Presupuesto y actividades:

ACTIVIDAD/ CONCEPTO	PLAZO/ mes	V/UNT	PROFESIONAL
a) realizar un estudio objetivo donde se tengan en cuenta una información suficiente, amplia sobre el terreno, edificaciones existentes y vecinas, en el cual se debe describir los aspectos más imperantes como localización, estado físico, usos y demás factores internos y externos que influyan en la valoración del predio. 2) presentar en el informe del avalúo registro fotográfico. 3) realizar el sistema de medición de terreno. 4) Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y estar al día con los pagos de aportes a la seguridad social integral conforme a la Ley 100 de 1993. 6) las demás que se encuentren contempladas en la propuesta presentada y las que sean de gran relevancia para el desarrollo del objeto contractual	01	$4.600.000.0	$4.600.000.0
TOTAL			$4.600.000.0

TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 01 Mes.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 4.600.000.0) M/Cte, financiados con recursos sgp Y PROPIOS.

RESPALDO PRESUPUESTAL Y ECONOMICO: CDP N°. **718 del 24 de** Junio de 2025, Correspondiente al valor de $ **4.600.000.**0

FORMA DE PAGO: La Entidad pagará el contrato celebrado de la siguiente manera: 100% a la terminación, previo informe presentado por el supervisor del contrato y el contratista, factura electrónica o cuenta de cobro según sea el caso, de igual forma la presentación del soporte de pago de la seguridad social vigente, en todos los casos los honorarios causados incluyen IVA

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACION.-* el mencionado servicio se ejecutará teniendo en cuenta la ley 80 de 1993, art 2, numeral 4 ley 1150 de 2007, Art 82 Decreto 2474, Decreto 4266 de 2010, art 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 (Contratación de directa, Contrato de Prestación de Servicios de apoyo a la gestión) y demás normas de contratación estatal concordantes.

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijes. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

El objeto que se pretende contratar corresponde a aquellos que se rigen por el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

ANALISIS DE RIESGO: Garantías, NO se exigirá garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria **y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.**

De igual forma se delegara un funcionario para que realice las funciones de supervisor dentro del seguimiento y control, buscando garantizar el cumplimiento y la buena marcha del objeto contractual, Otro control es la solicitud para los respectivos pagos de informes de laborales ejecutados por parte de contratista y supervisor que avalen el respectivo pago.

TIPO DE CONTRATACION:

Aplica para este proceso contractual la modalidad de contratación Directa, a través de **Prestación de Servicios Profesionales y de apoyo a la gestión,** artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS COMERCIALES PARA ENTIDADES ESTATALES DEL NIVEL MUNICIPAL

El numeral 5° del ítem 1.2.3 del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública, de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y expresa:

"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007, no son aplicables las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."

En consecuencia a la presente modalidad de contratación no se aplicaran las normas especiales que rigen la materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

RIESGOS

--- **Riesgos Económicos**: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
--- **Riesgos Sociales o Políticos**: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijes. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

--- **Riesgos Operacionales**: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.

- Riesgo derivado de la estimación inadecuada de los costos.
- Riesgo derivado del mayor costo por mayor cantidad de personal del inicialmente previsto.
- Riesgo derivado del mayor costo por mayor remuneración al personal de la inicialmente prevista.

--- **Riesgos Financieros**: es (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones entre otros.

--- **Riesgos Regulatorios:** derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.

--- **Riesgos de la Naturaleza**: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros.

--- **Riesgos Ambientales**: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.

--- **Riesgos Tecnológicos**: son los derivados de fallas en las los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.

- Riesgos derivados de posibles deficiencias en los equipos del interventor que afecten el desarrollo del contrato.
- Riesgos derivados del advenimiento de nuevas tecnologías o estándares a ser tenidos en cuenta por el interventor.
- Pérdida parcial o total de la información en medio magnético por mal funcionamiento de los equipos.

Para efectos de este proceso de selección se tipifican los siguientes riesgos:

TIPIFICACION, ESTIMACION y ASIGNACION DE RIESGOS

RIESGO	%	ASUMIDO POR
Incumplimiento del contrato	100%	CONTRATISTA
Fallas en la entrega del producto	100%	CONTRATISTA
Por fenómenos climáticos previsibles por las entidades ambientales siempre y cuando existan formas de mitigación al alcance del contratista.	100%	CONTRATISTA
Accidentes en transporte o manipulación de elementos.	100%	CONTRATISTA
Incidencia en la ejecución del contrato por sabotaje y vandalismo por falta de medidas de seguridad insuficiencia en las mismas por parte del contratista en el desarrollo del servicio.	100%	CONTRATISTA
Subcontratación y dilución de responsabilidades: formas en que se pueden diluir responsabilidades por subcontratos o requerimientos financieros.	100%	CONTRATISTA
Que el contratista incumpla con el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones a sus trabajadores que intervienen en la ejecución del contrato.	100%	CONTRATISTA
Que en la ejecución del contrato se presenten accidentes personales que produzcan gastos médicos, incapacidades, rehabilitaciones o muerte.	100%	CONTRATISTA
Motines, huelgas, sabotajes o paros por acciones del contratista o del orden nacional.	100%	CONTRATISTA
Incendio, inundaciones, contaminación por error humano imputable al contratista.	100%	CONTRATISTA

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijes. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

Inseguridad, vandalismo, hurto, apropiación indebida de información, penetración ilegal.	**100%**	**CONTRATISTA**
Los efectos económicos derivados de cualquier reclamación en razón a la ejecución del servicio	**100%**	**CONTRATISTA**
Efectos económicos derivados del incumplimiento de las obligaciones contenidas en las licencias ambientales y/o planes de manejo ambiental, así como la demora en la obtención de los permisos con autoridades ambientales nacionales o locales para la ejecución del servicio. (NO APLICA)	**100%**	**CONTRATISTA**
Los efectos económicos derivados de un análisis insuficiente de los precios unitarios realizados por el contratista, en cuanto equipo, transporte, materiales y mano de obra.	**100%**	**CONTRATISTA**
Riesgo financiero, por contar con información suficiente. En atención a su experticia en la consecución y estructuración de los recursos necesarios, se presume que cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos financieros	**100%**	**CONTRATISTA**
Riesgo político y social.	**100%**	**CONTRATANTE**

Para efectos de mitigar los riesgos, el Municipio de Vijes a través de su Supervisor realizará un monitoreo constante a los Riesgos del Proceso de Contratación pues las circunstancias cambian rápidamente y los Riesgos no son estáticos.
La matriz y el plan de tratamiento deben ser revisadas constantemente y revisar si es necesario hacer ajustes al plan de tratamiento de acuerdo con las circunstancias. Este monitoreo debe:
(a) Garantizar que los controles son eficaces y eficientes en el diseño y en la operación.
(b) Obtener información adicional para mejorar la valoración del Riesgo.
(c) Analizar y aprender lecciones a partir de los eventos, los cambios, las tendencias, los éxitos y los fracasos.
(d) Detectar cambios en el contexto externo e interno que puedan exigir revisión de los tratamientos del Riesgo y establecer un orden de prioridades de acciones para el tratamiento del Riesgo.
(e) Identificar nuevos Riesgos que pueden surgir.
El Interventor o Supervisor designado, efectuará visitas periódicas con el fin de monitorear los Riesgos y revisar la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión. Para lo cual, debe:
Asignar responsables; (ii) fijar fechas de inicio y terminación de las actividades requeridas; (iii) señalar la forma de seguimiento (encuestas, muestreos aleatorios de calidad, u otros); (iv) definir la periodicidad de revisión; y (v) documentar las actividades de monitoreo

CLASIFICADOR DEL BIEN O SERVICIO, CODIGO UNSPSC = **80111619** servicios temporales, según numeral 2 art 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

OSCAR FERNANDO MUÑOZ PERLAZA
Alcalde Municipal.

Proyecto: Carlos Velasco
Elaboro: Carlos Velasco

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijes. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización