Vijes, Junio 01 de 2023.

1. **INFORMACIÓN GENERAL**

OBJETO: **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**.

MODALIDAD: Contratación Directa.

CAUSAL: PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONAL Y APOYO A LA GESTION.

2. ANALISIS DEL SECTOR: En aplicación del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Vijes Valle del Cauca realiza el siguiente análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis Riesgo. Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los Documentos del Proceso.

Teniendo en cuenta los fines del objeto de la contratación, la entidad tomo como referencia para el análisis del sector, la información de la contratación realizada en las vigencias anteriores y actuales para este servicio.

que el Municipio de Vijes Valle por articulo 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 fisicas, 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

2.1 ANALISIS LEGAL Y TECNICO: De conformidad con la normatividad vigente, el tipo de vinculación entre las partes, se realizara mediante la celebración de contrato directo de prestación de Servicios según el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015 y el artículo 968 del Código del Comercio, que a la letra reza contrato de suministro o servicios es aquel en el cual una parte se obliga a cambio de una contraprestación, a cumplir a favor de la otra en forma independiente prestaciones periódicas o continuadas de cosas o servicios.

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.

El articulo 968 del Código del Comercio, que a la letra reza contrato de suministro es aquel en el cual una parte se obliga a cambio de una contraprestación, a cumplir a favor de la otra en forma independiente prestaciones periódicas o continuadas de cosas o servicios.
Ley 80 de 1993.
Ley 1150 de 2007.
Decreto 1082 de 2015.

De igual forma las diferentes normas, resoluciones y Decretos que amparen las directrices trazadas en la materia.

Para la determinación de las caracteristicas y especificaciones técnicas, juridicas y financieras del presente proceso, se tuvo en cuenta el marco normativo anotado y adicionalmente las normas especiales que regulan la materia, tales como:

- Estadisticas de servicios similares o afines contratados por la Alcaldía de Vijes, en vigencias anteriores.

2.2 ANALISIS COMERCIAL: Análisis de la Demanda
A nivel nacional la demanda está dada por los entes territoriales que tienen a su cargo dar cumplimiento a las normas vigente en temas institucionales, buscando mejorar dia a dia los procesos misionales.

Plazos del contrato: Para el plazo del contrato se tiene en cuenta que la ejecución será de 01 Mes, contados desde la fecha de Inicio.

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

Forma de pago: Históricamente en los anteriores contratos realizados por el Municipio de Vijes, encontramos una forma de pago de la siguiente manera: a) 100% a la terminación y entrega del objeto contractual previo informe del supervisor del contrato.

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.

Para la determinación de las características y especificaciones técnicas, jurídicas y financieras del presente proceso, se tuvo en cuenta el marco normativo anotado y adicionalmente las normas especiales que regulan la materia, tales como:

- Necesidad expresa de la dependencia que requiere el servicio de apoyo y acompañamiento.

Con el fin de lograr estos objetivos es indispensable tener un conocimiento de las necesidades que tiene la administración Municipal de acuerdo a las estadísticas de predios potenciales de posible compra y que sirvan para el aislamiento, conservación, protección y manejo de los recursos hídricos y medio ambiente.

Análisis de la Oferta:
Proveedores: El Municipio de Vijes, evidenció que existen prestadores de servicios en el Municipio, para lo cual deberá hacer uso de las herramientas legales que le permitan realizar la respectiva contratación.

2.3 ANALISIS ECONÓMICO:

Relación de servicios prestados con el mismo fin:

AÑO	CONTRATO	OBJETO	CANT	PLAZO/mes	V/EJECUTADO
2.017	GUSTAVO GARCIA ARANGO / MV-PSP-031 DE 2017	Servicio Profesional de Asesoria para la actualización de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Vijes Valle del Cauca, bajo las normas NIIF.	01	02 meses	50.000.000
2017	LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL VALLE DEL CAUCA N°. MV-PSP 093 / 2017	servicio Profesional de Avalúo de terreno denominado bellavista, para posible negociación con el fin de aislarlo y reforestarlo	01	08 dias	1.171.000.0
2019	LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL VALLE DEL CAUCA N°. MV-PSP 079 / 2019	Servicio Profesional de Avalúo y medición topográfica de terreno denominado bellavista, para posible negociación con el fin de aislarlo y reforestarlo con fines ambientales	01	08 dias	3.808.000.0

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

2020	LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL VALLE DEL CAUCA N°. MV-PSP 076 / 2020	servicio Profesional de Avalúo y medición de terreno denominado el Roblal, localizado en el Corregimiento de Carbonero, para posible negociación con el fin de aislarlo y reforestarlo con fines ambientales	01	08 dias	5.474.000.0
2022	LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL VALLE DEL CAUCA N°. MV-PSP 045 / 2022	servicio Profesional de Avalúo y medición de terreno denominado San José, localizado en el Corregimiento de Carbonero, Vereda la Pedrera, para posible negociación como área estratégica para la conservación del recurso hídrico	01	08 dias	6.783.000
2023	LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL VALLE DEL CAUCA N°. MV-PSP 083 / 2023	servicio Profesional de Avalúo y medición de terreno denominado predio Numero 2, localizado en la Vereda Santa Ana, Corregimiento de Carbonero, de propiedad del señor Alfonso Martinez Meneses, para posible negociación como área estratégica para la conservación del recurso hídrico	01	02	6.783.000

2.4 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

2.5 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.
--- **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 de la inicialmente prevista.
- 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, sequías, 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.

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

--- **Riesgos Tecnológicos**: son los derivados de fallas en 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 ASIGNACION

RIESGO	%	ASUMIDO POR
Incumplimiento del contrato	100%	CONTRATISTA
Fallas en la entrega del producto	100%	CONTRATISTA
Por fenómenos climáticos previsibles por las entidades ambientales y 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 suministro.	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
Inseguridad, vandalismo, hurto, apropiación indebida de información, penetración ilegal	100%	CONTRATISTA
Los efectos económicos derivados de cualquier reclamación en razón a la ejecución del suministro	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 suministro.	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 politico 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.

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

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, de acuerdo al numeral 2 art 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

MARGARITA VIVAS LOPEZ.
Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente.

Proyectó: Carlos Velasco.
Elaboró: Carlos Velasco.

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