Fecha, 12 de septiembre de 2025

1. PERSPECTIVA LEGAL:

Se trata de un contrato de Prestación de Servicios profesionales, cuyo objeto será "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALÚO COMERCIAL DE DOS (02) PREDIOS RURALES DE INTERÉS HÍDRICO Y UN (01) PREDIO EN EL CENTRO POBLADO EL CASTILLO DEL MUNICIPIO DE TASCO, BOYACÁ**"

La modalidad de selección del contratista será la Contratación Directa con fundamento en lo consagrado en: El literal h del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

La Selección del contratista y la Suscripción del contrato obedecen a que dentro de la planta de personal de la entidad no se cuenta con el personal necesario, suficiente y con la formación académica y experiencia en el área objeto del contrato.

2. PERSPECTIVA COMERCIAL:

Se trata de un contrato de prestación de servicios que se suscribirá en virtud a la idoneidad o experiencia de la persona que lo ejecutará, dentro del cual el precio a pactarse depende del valor propuesto por la persona natural o jurídica a contratar y del presupuesto disponible para la celebración del contrato, sin que sea necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas según lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

3.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD ESTATAL:

IDENT. DEL CONTRATO	TIPOLOGÍA	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR	PLAZO
CPS-MT-045	Contratación directa	LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALÚO COMERCIAL DE DOS (2) PREDIOS UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE TASCO - BOYACÁ	($2.000.000) M/CTE	15 días
CPS-MT-097-2022	Contratación directa	LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO UBICADO EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE TASCO - BOYACÁ	($5.000.000) M/CTE	15 días

Para este efecto se realizó el correspondiente análisis de mercado cuyos resultados fueron los siguientes:

a) Se tuvo en cuenta que la prestación de servicios tratándose de contratos con el Estado está prohibido infringir las disposiciones sobre honorarios o tarifas de las profesiones liberales en cuantía injusta y excesiva.

b) Por razón de lo anterior, para determinar el costo de los servicios a contratar, se tuvo en cuenta el valor de la propuesta del futuro contratista y el acuerdo de voluntades entre ordenador del gasto y futuro contratista; el cual cuenta con la idoneidad y amplia experiencia lo cual ofrece ventaja para el mejor desarrollo de las actividades contractuales.

Análisis detallado de costos:

COSTOS DIRECTOS DEL AVALÚO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTID**	**V/UNITARIO**	**V/TOTAL**
1	AVALUO LOTE RECURSO HIDRICO 2 hc. 8.427 m2.	UN	1	$ 2.000.000,00	$ 2.000.000,00
2	AVALUO LOTE SANTA BARBARA 67 hc.3.491 m2.	UN	1	$ 10.000.000,00	$ 10.000.000,00
3	AVALUO LOTE HORMEZAQUE 2 hc. 6.888 m2.	UN	1	$ 2.000.000,00	$ 2.000.000,00
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS:				**$14.000.000,00**	
	DEDUCCIONES SOBRE EL CONTRATO				**$4.536.000**
					$18.536.000

c) Adicionalmente y dado que la naturaleza jurídica del contrato de prestación de servicios involucra plena autonomía científica, técnica y administrativa, el contratista aportará los medios necesarios para cumplir con sus actividades contractuales.

Por todo lo hasta aquí expuesto, lo más viable y conveniente sería contratar bajo la modalidad de prestación de servicios, para que realice las actividades previstas en los presentes estudios previos, con los medios necesarios para cumplir con las actividades contractuales y con autonomía científica, técnica y administrativa, y se logre el cumplimiento del propósito estatal, se considera razonable contratar los servicios, por un valor de **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS ($18.536.000,00) M/CTE**., IVA incluido.

La Administración Municipal realizará los siguientes descuentos:

TIPO DE IMPUESTO	PORCENTAJE	DEL ORDEN
Retención por consultoría	11%	Nacional
Rete IVA sobre la utilidad	15%	Nacional (*)
Fondo de seguridad	5%	Nacional (obra pública)
Estampilla adulto mayor	4%	Municipal
Estampilla de cultura	2%	Municipal
Rete ICA máximo	10 por 1000	Municipal
Tasa pro deporte	1%	Municipal

De acuerdo a las anteriores consideraciones, el presupuesto oficial para el futuro contrato es de **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS ($18.536.000,00) M/CTE.,** IVA incluido.

3.2 ¿CÓMO ADQUIEREN LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

IDENT. DEL CONTRATO	ENTIDAD	TIPOLOGÍA	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR	PLAZO
CPS 025 DE 2020	ALCALDÍA MUNICIPIO DE CHIVATA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ÓSCAR ALFONSO PICARÓN CANO	PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 4 N° 5 - 51 E IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL 15187010000130001000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 070-36502 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIVATÁ - BOYACÁ	$2.500.000	14 días
MC - 040 - 2018	ALCALDÍA MUNICIPIO DE BECERRIL	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Eduardo José Ustariz Aramendiz	ELABORACIÓN DE AVALUO COMERCIAL AL PREDIO DENOMINADO PARQUE AMBIENTAL, UBICADO EN LA VEREDA LAS MINAS, MUNICIPIO DE BECERRIL - CESAR	10,000,000	10 Día(s)

4. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Teniendo en cuenta que el contrato se suscribirá bajo la modalidad Directa en el cual no es necesario acreditar requisitos habilitantes de capacidad organizacional, esta perspectiva **NO APLICA.**

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

Teniendo en cuenta que el contrato se suscribirá bajo la modalidad Directa en el cual no es necesario acreditar requisitos habilitantes de capacidad Financiera, esta perspectiva **NO APLICA.**

6. PERSPECTIVA TÉCNICA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALÚO COMERCIAL DE DOS (02) PREDIOS RURALES DE INTERÉS HÍDRICO Y UN (01) PREDIO EN EL CENTRO POBLADO EL CASTILLO DEL MUNICIPIO DE TASCO, BOYACÁ.**	Mes o Fracción	TREINTA (30) DÍAS

6.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO. Las actividades específicas a desarrollar para la prestación de los servicios son las siguientes:

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS:
   1.1. Predios Rural Recurso Hídrico de 2 hectáreas y 8.427 M2.
   1.2. Predios Rural denominado Santa Barbara, conservación de 67 hectáreas y 3.491 M2.
   1.3. Lote rural denominado Hormezaque de 2 hectáreas y 6.888 M2.
2. Elaboración del avalúo, basados en criterios de trasparencia y objetividad, en el análisis de la información investigada en el sector, para compilar y elaborar un informe sustentado y de claro entendimiento, con el

objetivo de establecer una evaluación imparcial y objetiva para determinar el valor justo de una propiedad, en un mercado de libre oferta y libre demanda.

3. CONTENIDO DEL AVALÚO Y METODOLOGÍA.

La elaboración del Avalúo se regirá de acuerdo a la ley 388 de 1997, su decreto 1420 de julio 24 de 1998, el decreto 422 de 2000, el decreto 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el I.G.A.C., ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Parques Nacionales Naturales de Colombia, ultima normativa para elaboración de avalúos en paramos del 2025. La anteriores que reglamentan la elaboración y contenido mínimo de los avalúos, con sus variables de cálculo totalmente independientes (método, topografía, servicios, vías, forma, tamaño, etc.) y comprende:

Inspección y Análisis del Bien: Información del inmueble, propietario, ubicación, solicitante, visita al inmueble o bien a valorar, verificación del estado físico, características, uso actual y potencial.

Revisión Documental: Revisión de documentos como escrituras, certificado de libertad y tradición, planos, permisos y registros catastrales de cada predio.

Análisis del Mercado: Estudio, revisión y análisis de bienes similares en la zona o sector. Consideraciones de las tendencias del mercado inmobiliario o del sector correspondiente.

Determinación del Valor: Revisión y aplicación del método técnico correspondiente de acuerdo a las normas establecidas en Colombia, como la resolución 620 de 2008 y cálculo del valor de venta, renta o reposición.

Elaboración del Informe Técnico: Se presenta el informe de avalúo con respaldo técnico y jurídico.

Archivo fotográfico: Archivo fotográfico que verifica el análisis realizado para la estimación del precio obtenido en ese momento ya que se observa el estado actual del predio, las diferentes mejoras realizadas si las hay, allí existentes, los servicios con los que cuenta y demás características de los predios, además certifica que se realizó la visita técnica al inmueble.

COSTOS DIRECTOS DEL AVALÚO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTID**	**V/UNITARIO**	**V/TOTAL**
1	AVALUO LOTE RECURSO HIDRICO 2 hc. 8.427 m2.	UN	1	$ 2.000.000,00	$ 2.000.000,00
2	AVALUO LOTE SANTA BARBARA 67 hc.3.491 m2.	UN	1	$ 10.000.000,00	$ 10.000.000,00
3	AVALUO LOTE HORMEZAQUE 2 hc. 6.888 m2.	UN	1	$ 2.000.000,00	$ 2.000.000,00
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS:				**$14.000.000,00**	
	DEDUCCIONES SOBRE EL CONTRATO				**$4.536.000**
					$18.536.000

7. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Ejecutar contratos que se vean afectados en su valor debido a precios que no correspondan a los del mercado u otros factores externos, afectándose el equilibrio económico tanto para el contratante o para el contratista.	Demandas por Desequilibrio Económico del Contrato. Procesos de Responsabilidad Fiscal. Detrimento Patrimonial. Detrimento de la Imagen del	2	3	4	Bajo

						municipio.				
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuado Establecimiento de Requisitos habilitantes para el proceso de selección	Demandas. Procesos de Responsabilidad Disciplinaria. Inadecuada selección del contratista	1	3	4	Bajo
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Formulación Especificaciones incompletas, inconclusas al describir el bien o servicio requerido.	Definición imprecisa del objeto del contrato. Bienes o Servicios adquiridos que no cumplen con la necesidad de la entidad o de condiciones técnicas deficientes. Procesos de responsabilidad fiscal o disciplinaria	1	2	3	Bajo
4	General	Interno	Planeación	Operacional	Contratar bienes o servicios no incluidos el Plan de desarrollo de la Entidad y en el Plan Anual de Adquisiciones.	La identificación de la necesidad no permite satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal, cumplir su misión, no es coherente con el cumplimiento de sus objetivos y metas Incumplimiento metas plan de desarrollo Procesos de Responsabilidad Disciplinaria o fiscal	2	4	6	Alto
5	General	Interno	Selección	Operacional	Realizar sin la observancia de los requisitos técnicos y legales un proceso de selección de contratistas en cualquier modalidad	Demandas Inadecuada selección del contratista Procesos de Responsabilidad Disciplinaria o Fiscal	1	3	4	Bajo
6	General	Externo	Contratación	Operacional	Que el oferente seleccionado no suscriba el contrato	Demandas por parte de la entidad hacia el contratista No se inicia el contrato o se presentan demoras en el inicio del mismo	1	5	6	Alto
7	General	Interno	Contratación	Operacional	Que se inicie la ejecución de procesos contractuales sin el respectivo registro presupuestal de la obligación	Procesos de responsabilidad fiscal, civil, penal, Disciplinaria.	1	2	3	Bajo
8	General	Interno	Contratación	Operacional	Omisión o Atraso por parte de la Entidad en la publicación de los documentos del proceso.	Incumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015	1	2	3	Bajo

						Procesos de responsabilidad fiscal, civil, penal, Disciplinaria.				
9	General	Externo	Ejecución	Operacional	Que la calidad del servicio pueda resultar deficiente	Servicio prestado en condiciones de calidad deficientes.	3	4	7	Alto
10	General	Externo	Ejecución	Operacional	Que el contratista no cumpla a cabalidad y sin justa causa con las actividades y/o especificaciones pactadas dentro del objeto contractual	Incumplimiento del objeto contractual, terminación del contrato, sanciones	3	4	7	Alto
11	General	Externo o Interno	Ejecución	Operacional	Que sobrevenga a cualquiera de las partes del contrato situación de fuerza mayor que les impida continuar con la ejecución del contrato	Retraso en la ejecución del contrato	2	3	5	medio
12	General	Interno	Ejecución	Operacional	Que el municipio incurra en incumplimiento a otras obligaciones que le competen	Retraso en la ejecución del contrato	1	3	4	Bajo

7.1 Forma de mitigación del riesgo

No.	A quien se le Asigna	Tratamiento / Controles a ser Implementados	Impacto Después del Tratamiento				Afecta la ejecución del Contrato	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Como se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Dependencia que solicita	Elaboración de un adecuado estudio de mercado	1	3	4	Bajo	Si	Dependencia que solicita	Etapa Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
2	Dependencia que solicita	Seguir los lineamientos dados por Colombia compra eficiente en el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes	1	3	4	Bajo	No	Dependencia que solicita	Etapa Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
3	Dependencia que solicita	Analizar la necesidad de la Entidad para así realizar una buena calificación del objeto contractual	1	2	3	Bajo	No	Dependencia que solicita	Etapa Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
4	Dependencia que solicita	Analizar el plan de desarrollo y los objetivos y metas de cada uno de los proyectos Revisar que los procesos de contratación estén incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones	1	4	5	Medio	No	Dependencia que solicita	Etapa Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
5	Contratación	Elegir la modalidad de	1	3	4	Bajo	No	Contratación	Etapa de Selección	Al finalizar la Etapa de	Utilizando los puntos de	Semestral

		selección según lo contemple la normatividad vigente (Decreto 1082 de 2015)								Selección	control contemplados en el respectivo instructivo	
6	Contratista	Reporte ante cámara de comercio y demás entidades pertinentes	1	5	6	Alto	si	Contratista	Etapa de Contratación	Al finalizar la Etapa de Contratación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
7	Presupuesto	realizar el respectivo registro presupuestal de la obligación	1	2	3	Bajo	no	Presupuesto	Etapa de Contratación	Al finalizar la Etapa de Contratación	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
8	Contratación	Realizar la publicación de los documentos del proceso siguiendo lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.	1	2	3	Bajo	no	Contratación	Proceso de Contratación	Al finalizar el Proceso de Contratación	Verificando que los documentos del proceso se encuentren publicados en el SECOP	Durante cada uno de los procesos de contratación.
9	Contratista	Pactando como forma de pago mediante actas mensuales previa certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor del contrato.	1	4	5	Medio	si	Contratista	Etapa de Ejecución	Dentro del plazo de ejecución del contrato	Mediante la presentación de informes de actividades revisados y aprobados por el supervisor del contrato, así como expedición de certificación de cumplimiento.	Mensual dentro del plazo de ejecución del contrato.
10	Contratista	Incluyendo en la minuta del contrato cláusulas excepcionales al derecho común de las que tratan los artículos 14 – 18 de la ley 80 de 1993.	1	4	5	Medio	si	Contratista	Etapa de Ejecución	Al suscribir el Contrato y Dentro del plazo de ejecución del mismo	Revisar que se pacten en el contrato las cláusulas excepcionales al derecho común así como mediante la supervisión del contrato.	Con la suscripción del contrato y dentro del plazo de ejecución del mismo.
11	Supervisor, Contratista	pactando dentro del contrato como causal de suspensión del mismo la fuerza mayor	1	3	4	Bajo	si	Supervisor, Contratista	Etapa de Ejecución	Al finalizar la Etapa de Ejecución	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral
12	Supervisor	asignando como obligación del Interventor o supervisor del contrato la de controlar y vigilar el cumplimiento oportuno de las obligaciones que competen a la Entidad y la de avisar oportunamente a su jefe inmediato las	1	3	4	Bajo	si		Etapa de Ejecución	Al finalizar la Etapa de Ejecución	Utilizando los puntos de control contemplados en el respectivo instructivo	Semestral

		situaciones que permitan prever que se puede incurrir en un eventual incumplimiento a fin de que se tomen de manera rápida los correctivos a que haya lugar										

8. OTRAS PERSPECTIVAS A ANALIZAR EN LA ETAPA DE PLANEACIÓN.

No	PREGUNTA	RESPUESTA	CUAL O POR QUE
1	¿La Entidad Estatal requiere una persona jurídica o una persona natural? (En esta reflexión se cubren aspectos legales y organizacionales).	Persona natural que cuente con la formación académica y la experiencia relacionada con el objeto del contrato.	Según lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015 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.
2	¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso? (En esta reflexión se cubren aspectos comerciales, técnicos y de análisis de Riesgo).	Experiencia relacionada en la ejecución de contratos con entidades públicas.	Según lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015 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.
3	¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos?	SI	En la vigencia 2022 se suscribió contrato CPS-MT-097-2022 Objeto: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO UBICADO EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE TASCO - BOYACÁ
4	¿Cuál fue el Valor del Contrato en vigencia anterior?	($5.000.000) M/CTE	Por 15 días
5	¿Cuál fue la estructura del Contrato en la vigencia anterior?	Contratación directa	Servicios profesionales
6	¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los Procesos de	Si	De acuerdo al informe del supervisor sobre su cumplimiento

	Contratación anteriores?		
7	El tipo de remuneración recomendada Para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la Eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación. Es decir, como se hará el Pago: Puede ser con anticipo, sin anticipo, un valor mensual fijo, un valor por hora trabajada por hora ejecutada, cuota Litis, o una combinación de las anteriores.	Se considera que lo más conveniente para las partes contratantes, seria mediante UN (1) sólo pago del 100% previa entrega de la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato y constancia de pago de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social integral	Debido a que la ejecución del contrato conlleva la entrega de productos completos los cuales requieren de la certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor.
8	¿De qué manera se pactará la entrega de los bienes o servicios contratados?	Cumplimiento de las actividades establecidas en el contrato	Con la presentación de informes y soportes de los requisitos de ley como aportes al sistema de seguridad social y parafiscales
9	¿Cuál será el plazo de ejecución a pactar, el cual será el más favorable para la entidad y para el contratista de tal manera que se cumpla a cabalidad con el objeto del contrato?	TREINTA (30) días	Teniendo en cuenta los recursos asignados para la ejecución de las actividades pactadas.

Atentamente,

FELIPE ANDRÉS ROMERO PINTO
Secretario de Planeación
Municipio de Tasco

Revisó:
FELIPE ANDRÉS ROMERO PINTO
Secretario de Planeación

Proyectó:
MANUEL ALBÁN BARRETO GARCÍA
Asesor de Contratación