

**DECRETO 1082 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1****1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.**

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011) del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

La Constitución Política, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin esencial del estado "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes."

El artículo 315 ibidem, dispone que corresponde al Alcalde Municipal, la administración de la entidad territorial. El literal d) numeral primero del artículo 91 de la ley 136 de 1994, señala las atribuciones del Alcalde como es la de dirigir la acción administrativa del municipio, conforme los principios de la función pública dispuestos en el artículo 209 constitución política y el artículo 3° de la Ley 489 del 1998 como: buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad, transparencia y de acuerdo a los postulados otorgados en la ley.

En ese sentido los Municipios, tal y como lo establece la Ley 136 de 1994, deben concretizar tal precepto constitucional a través de la adopción de planes y programas que garanticen además del mandato superior, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. La recién citada Ley, así como el conjunto de la legislación nacional impone a los entes territoriales obligaciones específicas a efecto de prestar adecuadamente los servicios públicos a ellos encomendados, lograr las finalidades propias del Estado Social de Derecho, y en fin servir a la comunidad.

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993, señala que *"DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines"*.

En ese contexto se tiene que la contratación estatal tiene como obligación dar cumplimiento a los fines del Estado, los cuales se encuentran estipulados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia la cual dispone: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afecten y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"*.

En el ejercicio de las funciones públicas relacionadas con la planificación territorial, la adquisición de predios, la ejecución de obras públicas, el saneamiento jurídico y la legalización de inmuebles, el Municipio de Marinilla requiere contar con avalúos técnicos, confiables y debidamente sustentados que sirvan de soporte para la toma de decisiones administrativas, jurídicas y financieras. Esta necesidad se ha hecho más visible ante el aumento de los proyectos de infraestructura, procesos de compensación urbanística, saneamiento predial y cumplimiento de obligaciones urbanísticas que demandan una valoración precisa de bienes inmuebles urbanos, rurales, activos operacionales e intangibles. Dado que el Municipio no cuenta en su planta de personal con un profesional con Registro Abierto de Avaluador (RAA) habilitado para realizar dichas valoraciones,

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 1 de 27 |

se hace indispensable adelantar un proceso de contratación para suplir esta necesidad mediante la vinculación de un profesional idóneo.

El Municipio de Marinilla, "como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes". En este sentido, dentro del Plan de Desarrollo: Marinilla, "la fuerza de la gente" 2024-2027 se contempla en Línea 4. Planeación y desarrollo territorial, Componente 4.1 Planeación y desarrollo territorial, Programa 4.1.3 Planificación, gestión y sostenibilidad institucional; producto: 4.1.3.1 Servicio de gestión del catastro multipropósito; 4.1.3.2 Servicio de asistencia técnica para la gestión catastral; 4.1.3.5 Servicio de asistencia técnica para la Gestión y el Desarrollo Territorial.

El Decreto 2150 de 1995, en su Artículo 27 establece: *"Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos."*

**PARÁGRAFO.** - Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles".

El Artículo 1 del Decreto 1420 de 1998, establece: *"Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:*

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
1. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
1. Adquisición de inmuebles a través de proceso de expropiación por vía judicial.
1. Adquisición de inmuebles a través de proceso de expropiación por vía administrativa.
1. Determinación del efecto de plusvalía.
1. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
1. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
1. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la ley 9ª de 1989"

La Ley 1682 de 2013, en su Artículo 19, establece: *"Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"*.

Como consecuencia de ello, el inciso primero del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, dispone que *"El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz."*

A su turno la ley 1742 de 2014 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones" generalizó la aplicación de los presupuestos valuatorios de la Ley 1682 de 2013 a todos los proyectos de naturaleza estatal.

La Administración Municipal de Marinilla a través de la Secretaría General, de Gobierno, en su función de gestionar las herramientas de aseguramiento, adquisición y saneamiento predial, debe contar con los avalúos comerciales requeridos para los procesos de expropiación por vía judicial o administrativa, tal como lo establece el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que reza: "Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Teniendo en cuenta lo anterior, se requiere mediante el actual proceso de contratación, contar con los servicios de un evaluador, para que adelante y realice los respectivos avalúos que sean necesarios para el correcto funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal de Marinilla.

Este proceso contractual resulta determinante para consolidar la capacidad institucional de la administración municipal en materia de planeación y ordenamiento territorial, en tanto los avalúos elaborados con rigurosidad técnica constituyen el insumo esencial para procesos como la adquisición de predios, la legalización de inmuebles, la estructuración de proyectos de infraestructura y el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Además, la contratación proyectada permite atender de manera oportuna y eficiente los requerimientos normativos en procedimientos de expropiación, compensaciones, licencias y saneamientos, evitando riesgos jurídicos y financieros derivados de valoraciones inadecuadas. En consecuencia, la

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 3 de 27 |

incorporación de un profesional con Registro Abierto de Avaluator (RAA) y experiencia acreditada no solo llena un vacío estructural en la planta administrativa, sino que habilita a la entidad para ejecutar con mayor agilidad y respaldo técnico los proyectos que impactan de manera directa el desarrollo urbano, la inversión pública y la garantía del interés general.

Adelantar este proceso de contratación no solo responde a una necesidad puntual de la administración, sino que constituye una acción estratégica que mejora la capacidad institucional para actuar con diligencia, sustento técnico y seguridad jurídica en los distintos escenarios que involucran la valoración de bienes. La existencia de avalúos técnicamente fundamentados permite a la entidad sustentar decisiones administrativas que impactan directamente en la planeación territorial, la ejecución de proyectos de interés público, la adquisición o disposición de bienes, y los procedimientos de expropiación. De este modo, se reducen los márgenes de error, se previenen posibles litigios, y se optimiza el uso de los recursos públicos, fortaleciendo los principios de economía, eficiencia y responsabilidad fiscal en la gestión. Esta contratación, entonces, no es solo operativa sino estructural, pues garantiza que las decisiones patrimoniales del Municipio se fundamenten en estudios rigurosos y actualizados, que obedecen a los estándares técnicos y normativos exigidos a las entidades estatales.

En atención a lo establecido en el artículo primero del Decreto Municipal No. 141 del 27 de julio de 2020, modificado por el Decreto 145 del 31 de julio del mismo año, el alcalde del Municipio de Marinilla delegó en los titulares de las secretarías de despacho la competencia para estructurar, adelantar y ejecutar los procesos contractuales correspondientes a cada dependencia, siempre que su cuantía no exceda los mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta delegación comprende, entre otras funciones, la ordenación del gasto, la suscripción de los contratos, la expedición de los actos precontractuales y contractuales, así como la ejecución, modificación y liquidación de los mismos. En ese sentido, dado que el objeto de la presente contratación se encuentra alineado con las funciones misionales de la Secretaría General, de Gobierno y que los recursos provienen de su apropiación presupuestal, corresponde a dicha dependencia adelantar el proceso contractual con fundamento en la delegación vigente, para dar respuesta efectiva a la necesidad previamente identificada.

Es de tener en cuenta que en virtud de lo dispuesto en el artículo 32, numeral 3 de la Ley 80 de 1993, en el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentadas por el Decreto 1510 del 17 de Julio de 2013, y según lo dispuesto en el artículo 81 compilado por el Decreto 1082 de 2015, dicha norma establece sobre los contratos de prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión, con el presente estudio previo desde Talento Humano certifican que al revisar la Planta de Cargos del Municipio de Marinilla, no existe persona que cuente con la idoneidad y experiencia para desarrollar las acciones propuestas que cumpla con el siguiente perfil requerido:

**Perfil:** Profesional en derecho con tarjeta vigente, Tener registro de Avaluator, según el registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente al momento de la firma del contrato con idoneidad en el avalúo de las categorías de: inmuebles urbanos, inmuebles rurales, activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales.

**EXPERIENCIA:** Cuatro (4) años de experiencia profesional relacionada.

## 2. OBJETO A CONTRATAR:

Prestación de servicios profesionales como avaluator en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo.

## ALCANCE

El alcance del presente contrato comprende la prestación de servicios profesionales como avaluator, con Registro Abierto de Avaluator (RAA) vigente, para apoyar a la Administración Municipal de Marinilla en los procesos técnicos, jurídicos y administrativos que requieran la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, rurales, activos

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 4 de 27 |

operacionales, establecimientos de comercio e intangibles. El contratista deberá realizar avalúos conforme a los lineamientos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 y demás normas vigentes, garantizando criterios técnicos, objetividad en la valoración y soporte documental idóneo para sustentar decisiones de tipo urbanístico, predial, catastral, contractual o de adquisición.

Las actividades incluyen el acompañamiento al comité técnico evaluador, la elaboración de informes con memorias descriptivas, visitas técnicas, conceptos periciales, validación de avalúos presentados por terceros y revisión de documentación jurídica y técnica relacionada. De igual manera, el contratista brindará apoyo a las dependencias solicitantes, como la Secretaría General, de Gobierno, la Secretaría de Planeación y la Dirección de Catastro Multipropósito, participando en procesos de expropiación, compensaciones urbanísticas, adquisición predial, licencias urbanísticas, saneamiento territorial y otras actuaciones que demanden dictámenes valuatorios confiables y oportunos.

El cumplimiento del contrato contribuirá al desarrollo de los productos 4.1.3.1 Servicio de gestión del catastro multipropósito, 4.1.3.2 Servicio de asistencia técnica para la gestión catastral, y 4.1.3.5 Servicio de asistencia técnica para la Gestión y el Desarrollo Territorial, contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal “La Fuerza de la Gente 2024–2027”, Línea Estratégica 4 – Planeación y desarrollo territorial. La labor del contratista permitirá fortalecer la capacidad institucional en procesos que requieren análisis técnico del valor de los bienes, brindar seguridad jurídica en las actuaciones administrativas y garantizar decisiones territoriales fundamentadas en información técnica rigurosa y actualizada.

#### OBLIGACIONES GENERALES:

- ✓ Obrar con lealtad, responsabilidad y buena fe durante la ejecución del contrato
- ✓ Cumplir con el objeto del contrato, presentando los informes para el cumplimiento de éste al supervisor del contrato para que le sea expedida la certificación del cumplimiento correspondiente, documento indispensable para el pago, teniendo en cuenta los formatos del SIGEM.
- ✓ Cumplir las políticas para el tratamiento de datos personales y la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla.
- ✓ Darle cumplimiento al manual de contratistas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) del Municipio de Marinilla.
- ✓ Darle cumplimiento al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) del Municipio de Marinilla.
- ✓ Para la suscripción del acta de inicio deberá cumplirse con los requisitos de legalidad del Decreto 1072 de 2015 y presentar el registro del examen médico establecido en el Artículo 2.2.4.2.2.18.

#### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Apoyo técnico en la revisión de los avalúos que le sean presentados a la entidad en los procesos judiciales promovidos contra esta.
2. Apoyar a la Secretaría de Planeación en la realización y revisión de avalúos que se requieran para los diferentes trámites de compensaciones urbanísticas, proyectos, y demás necesarios.
3. Emitir conceptos y avalúos referentes al pago de cesiones, así como la validación y revisión de los avalúos aportados por parte de los urbanizadores, en la oficina de planeación.
4. Brindar apoyo y asesoría al comité técnico evaluador de la subsecretaría catastral.
5. Acompañar los comités de avalúos cuando sea convocado a este y emitir los conceptos solicitados.
6. Emitir conceptos sobre los avalúos presentados ante la secretaria de planeación o catastro, y en caso de ser negativo, deberá realizar un nuevo avalúo.
7. Alimentar y apoyar el observatorio inmobiliario del municipio de Marinilla.
8. Realizar los avalúos requeridos por las diferentes secretarías en cumplimiento del Plan de Desarrollo.

9. Apoyar en la revisión de los avalúos comerciales presentados para establecer el pago de las obligaciones urbanísticas, como resultado de los diferentes trámites de licencias de construcción, que se radican ante la Secretaría de Planeación.
10. Apoyar en la elaboración de los avalúos comerciales, que le sean solicitados por el comité de bienes del Municipio para las diferentes actuaciones administrativas.
11. Apoyar la elaboración de avalúos en donde funcionan diferentes dependencias de la administración municipal.
12. Los avalúos deben ser realizados de conformidad con los procedimientos y las especificaciones técnicas sobre la materia de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008 o aquellos que los modifiquen o sustituyan expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Las etapas para la elaboración de los avalúos:

- Revisión de los documentos suministrados por la entidad peticionaria (Identificación del inmueble, por su dirección y descripción de linderos); cédula catastral; certificado de libertad y tradición cuya expedición no sea mayor a tres (3) meses; copia del plano del predio con indicación del área del terreno, construcciones o mejoras del inmueble; escritura de régimen de propiedad horizontal; reglamentación urbanística vigente del municipio.
  - Definición y obtención de la información requerida para la correcta identificación del bien.
  - Reconocimiento del terreno objeto del avalúo, adelantado por persona con las mismas condiciones técnicas y profesionales del encargado de liquidar y firmar el avalúo.
  - Verificación de la caracterización del bien objeto de avalúo, en caso tal de encontrarse inconsistencias se informara la contratante.
  - En la visita de reconocimiento debe tomarse fotografías de las características más importantes del bien y que permitirán sustentar el avalúo.
  - En los casos en los cuales se realicen encuestas, se deben presentar fotografías de los inmuebles.
13. Apoyar en la elaboración de los avalúos comerciales, que le sean solicitados por la Secretaría Jurídica, para las diferentes actuaciones administrativas, los avalúos deberán contener:
  14. Visitas e inspecciones técnicas a los predios, la información evaluada y considerada para la emisión de avalúos.
  15. Revisión de la documentación requerida para los avalúos y las solicitudes de la que sea necesaria para la emisión del dictamen.
  16. Investigación del mercado.
  17. Aplicación de un proceso de valoración y metodología adecuada para la estimación económica comercial de los inmuebles.
  18. Revisión de la reglamentación urbanística municipal al momento de la realización del avalúo de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, destinación económica del inmueble, diferenciación en inmuebles con características de terreno o diversidad de construcciones, obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes.
  19. Determinación de todos los elementos del daño emergente y el lucro cesante, según lo dispuesto en las Resoluciones 898 y 1944 de 2014 expedidas por el IGAC.
  20. Revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y limitaciones existentes sobre el bien.
  21. Entregar memoria descriptiva.
  22. Entregar los documentos soportes, tales como: fotocopia de ficha catastral, fotocopia de escrituras.
  23. Entregar el registro fotográfico.
  24. Entregar informe en Excel de los avalúos realizados.
  25. Los avalúos deben ser entregados tanto de manera física como en medio magnético.

26. Cumplir estrictamente los protocolos de bioseguridad dentro de las instalaciones de la Administración y cuando se realice visitas a los inmuebles a evaluar, con el fin de evitar infecciones debido a virus y otras enfermedades.

**OLBIGACIONES DEL MUNICIPIO DE MARINILLA**

1. Suministrar información necesaria, completa y oportuna para desarrollar el objeto del contrato.
2. Señalar en forma clara y expresa las pautas que debe seguir EL CONTRATISTA en sus actuaciones y los objetivos que debe perseguir.
3. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del CONTRATISTA, definir las situaciones necesarias para la ejecución y adelantar los trámites a que haya lugar por su parte para garantizar la debida ejecución del contrato
4. Tramitar los pagos de oficio en los términos acordados en este contrato, con base en certificaciones de prestación efectiva del servicio.
5. Prestar la debida, adecuada y oportuna ayuda al CONTRATISTA en los temas que este requiera para la ejecución del objeto del contrato.

**3. PLAZO:**

Seis (6) meses, a partir del acta de inicio, y/o hasta agotar el presupuesto lo que primero ocurra.

4. CODIFICACIÓN. CODIFICACIÓN UNSPSC IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS de Colombia Compra Eficiente:

Definidos los bienes, obras y servicios a contratar, se codifica de acuerdo con la Guía para la Codificación de bienes y servicios de Naciones Unidas a lo anterior, para la correspondiente codificación se utiliza el aplicativo dispuesto por Colombia Compra Eficiente en el Link: <http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion>.

| Código UNSPSC 80131802 Servicios de avalúo de inmuebles |          |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupo                                                   | [F]      | Servicios                                                                            |
| Segmento                                                | 80000000 | Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de empresa y Servicios Administrativos |
| Familia                                                 | 80130000 | Servicios inmobiliarios                                                              |
| Clase                                                   | 80131800 | Servicios de administración inmobiliaria                                             |
| Producto                                                | 80131802 | Ad Servicios de avalúo de inmuebles                                                  |

5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa vigente, Ley 80 de 1993, artículo 32 numeral 3°, Ley 1150 de 2007, artículo 2° numeral 4 literal h), y Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.9, se determina que, en consideración al objeto y la naturaleza de las prestaciones para el presente proceso contractual, la modalidad de selección del contratista, corresponde al proceso de Contratación Directa a través de Contrato de Prestación de Servicios.

Se establece esta modalidad de conformidad con lo preceptuado en la Ley 80 de 1993, Artículo 32, numeral 3° que señala: "Son contratos de prestación de servicios los que celebren las Entidades Estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la Entidad. Estos contratos solo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieren conocimientos especializados". Concuérdese con el artículo 2°, numeral 4°, Literal h) de la Ley 1150 de 2007, y con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 7 de 27 |

La modalidad de selección se encuentra establecida en el Artículo 2 numeral 4, literal h de la Ley 1150 de 2007, así:

*“...Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

*(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*

*(...) h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales...”*

*Igualmente se realizará un contrato de prestación de servicios y de apoyo a la gestión de conformidad con lo establecido en el artículo 81 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015,*

*“...Artículo 2.2.1.2.1.4.9. 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.*

*Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.*

*La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos...”*

De conformidad al artículo 2.2.1.2.1.4.1 no se requiere Acto Administrativo de justificación de la contratación directa. “Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de Prestación de Servicios Profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los Literales a), b) y c) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente Decreto”.

La Contratación directa no está cobijada por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio, de acuerdo al Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en los procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente. Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al proceso de contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos, sin embargo, las entidades estatales no deben hacer este análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de Mínima Cuantía.

En síntesis, la modalidad de selección del contratista es la contratación directa, y la causal es la contemplada en el literal h) del numeral 4°, del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, que corresponde a la prestación de servicios para apoyar la gestión la cual se justifica, toda vez que se trata de servicios de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría, relacionadas con la administración o funcionamiento de la Entidad y que se derivan del cumplimiento de sus funciones

## 6. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACION DEL MISMO.

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 8 de 27 |

Para determinar el valor estimado del contrato de conformidad con las actividades encaminadas al cumplimiento del mismo, se ha tomado como base y referencia el alcance del objeto contractual a desarrollarse, el plazo de ejecución y la experiencia con la que debe contar la persona para cubrir la necesidad contractual. Adicionalmente, se consideró el análisis del sector correspondiente, el cual permitió establecer una tarifa razonable y competitiva en función del tipo de servicio solicitado y el promedio de precios del mercado

Ahora bien, en concordancia con lo anterior señalado al realizar el análisis del sector relativo al proceso de contratación, el valor del contrato se estima en CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$40.000.000) incluidas las deducciones a que haya lugar.

**FORMA DE PAGO:** El contrato se ejecutará y pagará hasta agotar los recursos asignados, de conformidad con la disponibilidad presupuestal del municipio y los productos efectivamente entregados por el contratista, de acuerdo con la siguiente tabla para avalúos nuevos:

| RESULTADO VALOR AVALUO      |                 | COSTO AVALUO |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| MINIMO                      | MAXIMO          |              |
| \$0                         | \$100.000.000   | \$ 875.000   |
| \$100.000.001               | \$500.000.000   | 1.5 SMLV     |
| \$500.000.001               | \$2.000.000.000 | 3 SMLV       |
| \$2000.000.001              | \$5.000.000.000 | 5SMLV        |
| \$5.000.000.001 en adelante |                 | 7 SMLV       |

Adicionalmente, por concepto de avalúos de actualización o revisión, se pagará la suma de Cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) por cada uno.

Los pagos se realizarán previa presentación de los siguientes documentos: 1) Constancia sobre la prestación del servicio expedido por el supervisor del contrato. 2) informe de actividades durante el periodo y entregables a que haya lugar y acorde con la propuesta. 3) cumplimiento por parte del contratista de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones.

Al valor del contrato se le realizan las deducciones correspondientes a estampillas, las cuales se relacionan a continuación:

#### CERTIFICACIÓN DEDUCCIONES VIGENCIA 2026 EN CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON PERSONAS NATURALES

| CONCEPTO                           | TARIFA |
|------------------------------------|--------|
| Estampilla Pro-cultura             | 2%     |
| Estampilla Pro-adulto mayor        | 4%     |
| Estampilla Pro-hospitales públicos | 1%     |
| TOTAL ESTAMPILLAS                  | 7%     |

Nota: De generarse retenciones en la fuente por concepto de Renta y/o IVA, éstas no podrán incrementar el valor de los contratos, las mismas se consignan a la DIAN por parte del Municipio a favor del tercero al que se le realice.

#### SUPERVISION DEL CONTRATO:

|                            |             |             |                              |                 |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                 |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 9 de 27 |

La supervisión será ejercida por la Secretaría General, de Gobierno, quien autorizará los pagos al contratista, previa constancia de recibido a satisfacción de las actividades ejecutadas.

7. ANALISIS DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO DE CONTRATACION.

La oferta más favorable para el Municipio, es aquella que se encuentra sustentada en la idoneidad y experiencia de las personas que apoyan la gestión de la secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

No existen tarifas, ni precios fijos, pero se tiene en cuenta la Resolución del IGAC 1190 del 26 de septiembre de 2019 donde establecen las tarifas para el reconocimiento y pago de honorarios a los peritos externos por la realización de avalúos especiales de inmuebles (Comerciales), como valores de referencia.

Se plasma algunos apartes de la resolución:

**ARTÍCULO 3. Precio Base.** Para la liquidación del precio base se partirá en todos los casos de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, el cual se incrementará adicionando el resultado de multiplicar el precio comercial resultado del avalúo comercial por el factor multiplicador definido en el artículo 4° de la presente Resolución. El precio base no podrá superar en ningún caso 800 salarios mínimos legal Vigente SMLLV.

**ARTÍCULO 4. Factor multiplicador.** En todos los casos el factor multiplicador será del 0.0003 equivalente al 0.03% del monto del Avalúo.

**ARTÍCULO 7. Servicios de profesionales especializados.** Cuando el predio sobre el cual se va a efectuar el avalúo sea de aquellos de características especiales para su valoración, se podrán contratar profesionales especializados para tal fin.

**PARÁGRAFO.** Los honorarios de estos profesionales se determinarán conforme la resolución por medio de la cual se adopta la escala general de honorarios para los contratos de prestación de servicios del Instituto, los cuales se adicionarán al precio del servicio de avalúo comercial efectuado.

**ARTÍCULO 8. Formula.** El precio que se debe cancelar por el servicio de avalúos comerciales de predios en el sector urbano o rural, elaborados por Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", se calculará así:

|                                    |   |    |     |   |                                                              |   |   |                                                                                         |   |   |                                            |   |   |                                                                                                |
|------------------------------------|---|----|-----|---|--------------------------------------------------------------|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio<br>servicio<br>de<br>Avalúo | = | (( | 1,5 | + | Valor<br>Comercial<br>por factor<br>multiplicador<br>Art. 4. | ) | + | Porcentaje<br>de<br>incremento<br>en razón a<br>la<br>Ubicación<br>del predio<br>Art 5. | ) | + | Gastos de<br>Administra<br>ción<br>Art. 6. | ) | + | Honorarios<br>Servicios<br>Profesional<br>especializados<br>_Art. 8<br>(cuando se<br>requiera) |
|------------------------------------|---|----|-----|---|--------------------------------------------------------------|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--------------------------------------------|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|

**PARÁGRAFO.** Para predios o mejoras colindantes, no sometidos al régimen de propiedad horizontal, ya sean urbanos o rurales localizados en el mismo municipio, que conserven la misma clasificación del suelo y que no involucren planes parciales, se liquidará así:

- Hasta un número de 20 predios, el cobro se hará predio por predio, conforme a la tarifa establecida en el artículo 8° de la presente resolución.
- Entre 21 a 50 predios, el cobro se liquidará sobre el 80% del total liquidado predio a predio.
- Entre 51 a 100 predios, el cobro se liquidará sobre el 65% del total liquidado predio a predio.
- Para solicitudes mayores a 101 predios, el cobro se liquidará sobre el 50% del total liquidado predio a predio.

Además, se tuvieron en cuenta contratos celebrados en años anteriores

|                            |             |             |                              |                  |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                  |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 10 de 27 |

CONTRATO: 289SJ2019

OBJETO: Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos y rurales en el municipio de Marinilla para posibles adquisiciones con el fin de cumplir Metas y productos del Plan de Desarrollo "Marinilla Somos Todos.

VALOR: SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/L (\$7.140.000)

DURACION: 4 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTRATO: 155SO2018

OBJETO: Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales a inmuebles urbanos y rurales de predios que necesita adquirir el municipio para el desarrollo de los diferentes proyectos de la administración municipal.

VALOR: DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10,000.000)

DURACION: 26 DE ENERO AL 30 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTRATO: 137SJ2022

OBJETO: Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de Desarrollo "Marinilla Nuestro compromiso eres tú"

VALOR: \$65.271.216

DURACION: Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta agotar pree, en todo caso, sin superar la vigencia fiscal.

Para el presente análisis del estudio previo se implementa la herramienta de análisis de datos de demanda la cual la entidad adopta mediante la integración entre SINERGIA y el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) la cual es dispuesta por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. Empleada de la siguiente manera:

Perspectiva comercial:

Ámbito geográfico: entidades del oriente antioqueño cercano

Desde este punto de vista se contempla las compras que adelantaron las diferentes entidades compradoras, a lo largo del territorio colombiano se toma un muestreo aleatorio de las diferentes variables que se cuenta el filtro de las entidades, para el caso del presente estudio previo se contempla la región de Antioquia, implementando criterios o campos importantes como filtros de búsqueda que se tomaron para el presente análisis, es importante mencionar que por medio de un proceso estadístico de muestreo aleatorio de variables se determinaron las siguientes entidades como muestra del comportamiento de las compras realizadas por las entidades de la región de Antioquia para un total de diez (10) entidades basadas en el presente análisis y comportamiento del mercado. Considerando un rango de tiempo entre el 01/01/2022 hasta el 30/12/2025 por consiguiente tomando como factor clave el clasificador de bienes y servicios tomado desde la clase que se refleja en la herramienta de análisis de la demanda tomando un muestreo aleatorio de los siguientes códigos en su respectiva clase (UNSPSC 80131800 Servicios de administración inmobiliaria) mediante las plataformas de participación Secop I y Secop II en las diferentes modalidades de contratación. Tomando en cuenta la técnica de muestreo aleatorio estadístico se tuvieron en cuenta entidades públicas de alcaldías pertenecientes a la región de Antioquia, para un total de diez (10) entidades tomadas en cuenta para el respectivo análisis y comportamiento de compras de cara a las entidades estatales que hacen parte del conjunto demográfico de la región del oriente antioqueño cercano.

Entidades consultadas:

- Antioquia – Alcaldía Municipio de El Carmen de Viboral

|                            |             |             |                              |                  |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                  |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 11 de 27 |

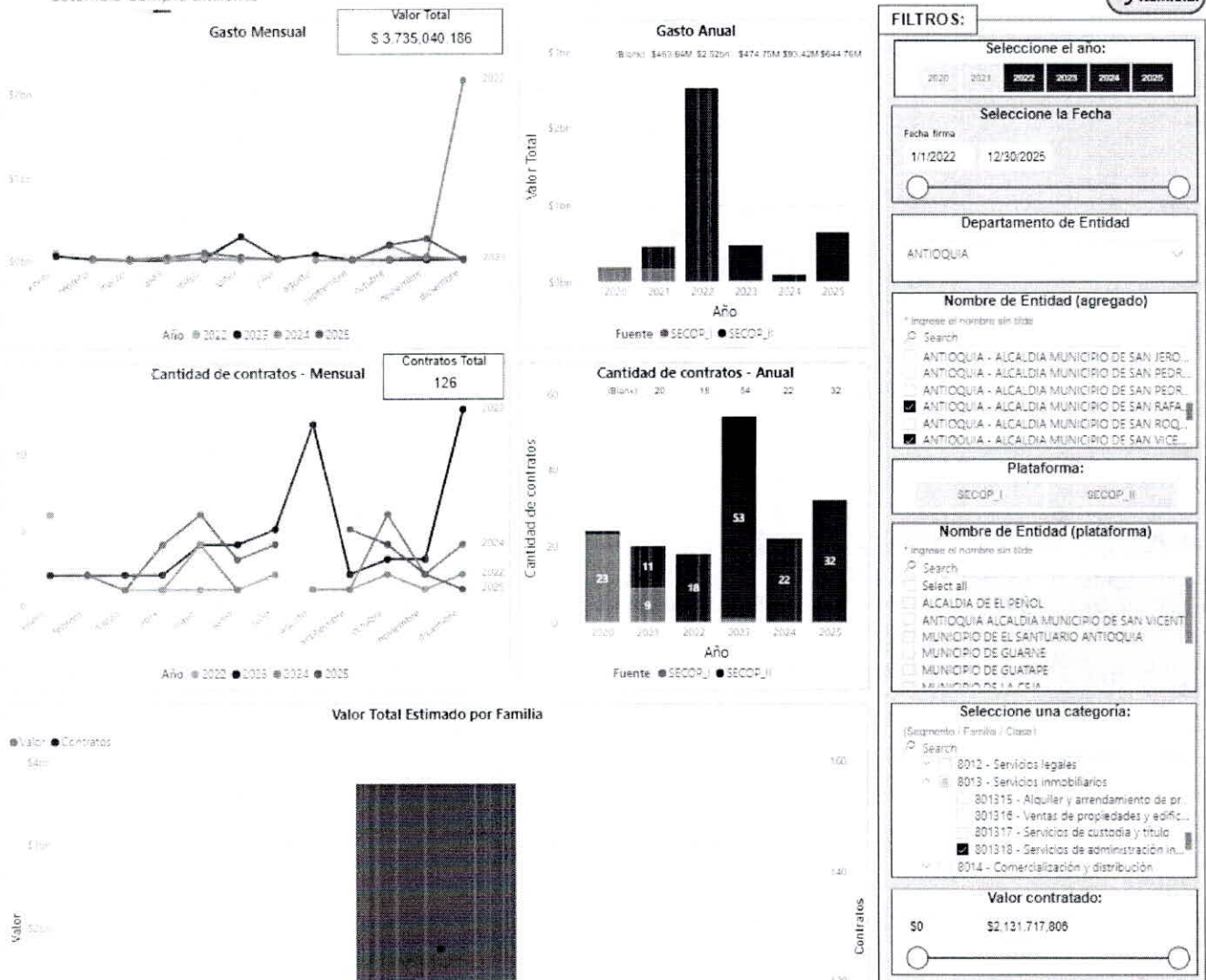
- Antioquia – Alcaldía Municipio de El Peñol
- Antioquia – Alcaldía Municipio de El Santuario
- Antioquia – Alcaldía Municipio de Guarne
- Antioquia – Alcaldía Municipio de Guatapé
- Antioquia – Alcaldía Municipio de La Ceja
- Antioquia – Alcaldía Municipio de Marinilla
- Antioquia – Alcaldía Municipio de Rionegro
- Antioquia – Alcaldía Municipio de San Rafael
- Antioquia – Alcaldía Municipio de San Vicente



## ANÁLISIS DE LA DEMANDA

[← Atrás](#)

[↺ Reiniciar](#)



La Alcaldía de Marinilla requiere la prestación de servicios profesionales de un evaluador con Registro Abierto de Evaluador (RAA) lo cual es indispensable para la atención de procesos técnicos, jurídicos y administrativos relacionados con:

- Adquisición de inmuebles
- Expropiaciones administrativas
- Compensaciones urbanísticas
- Saneamiento predial
- Legalización de inmuebles
- Proyectos de infraestructura y equipamientos

La necesidad institucional adquiere una especial relevancia dentro del contexto territorial de Marinilla y del Oriente Antioqueño, pues se inserta en un mercado caracterizado por la alta especialización de la oferta, el crecimiento sostenido de la demanda y un marco regulatorio que condiciona la actividad valuatoria a requisitos estrictos de acreditación, competencia técnica y conocimiento normativo, para la administración municipal, los avalúos no son un producto accesorio, sino un insumo crítico para garantizar decisiones administrativas seguras, financieramente responsables y ajustadas al marco jurídico vigente.

El sector comprende con mayor profundidad los factores que configuran el mercado de los servicios de avalúo y que, a su vez, justifican la modalidad, estructura y pertinencia del proceso contractual. Al examinar este mercado desde el mercado mantiene un comportamiento creciente y constante, mientras que la oferta se mantiene restringida a profesionales altamente calificados, acreditados en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA).

El servicio de avalúo se distingue por su naturaleza altamente técnica y especializada, pues exige del profesional no solo la formación académica reglamentada, sino también la acreditación formal ante organismos autorizados especialmente el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) y el dominio completo de metodologías valuatorias que se encuentran habilitadas en el mercado. La actividad valuatoria no admite improvisaciones: su esencia está atravesada por la necesidad de objetividad, trazabilidad, fundamentación técnica y rigor metodológico, elementos que solo pueden ser garantizados por un profesional idóneo y debidamente autorizado.

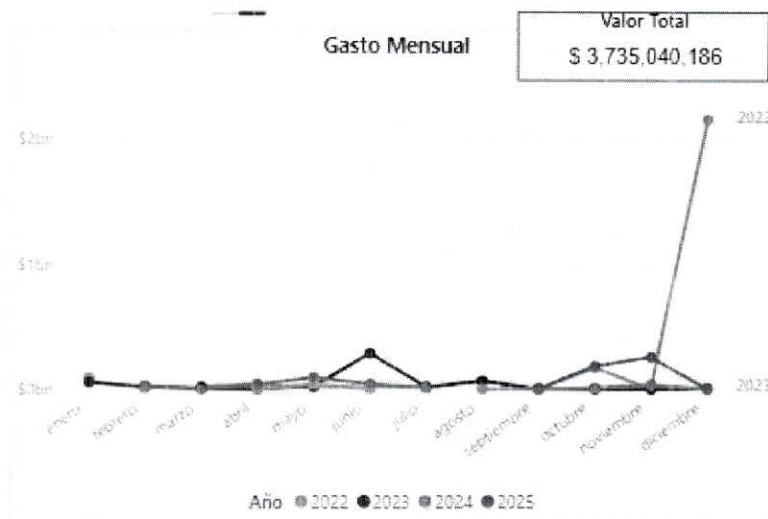
La labor del evaluador no se limita a la emisión de un dictamen económico; implica un proceso integral que comienza con el reconocimiento físico y jurídico del bien, continúa con la aplicación de técnicas comparativas, de costos o de ingresos según corresponda, y concluye con la elaboración de un informe pericial que debe poder resistir la verificación técnica, la revisión administrativa e incluso el escrutinio judicial. Esta exigencia encuentra aún mayor complejidad cuando se trata de bienes de naturaleza diversa, pues la Administración requiere avalúos para inmuebles urbanos, rurales, activos operacionales, establecimientos de comercio, e incluso bienes intangibles.

#### Perspectiva Financiera:

El componente financiero del mercado de los avalúos está determinado por varios factores: la complejidad técnica del bien a valorar, la categoría del avalúo, la disponibilidad de información catastral, la necesidad de visitas técnicas, el análisis del mercado inmobiliario y la elaboración de informes periciales con soportes probatorios.

Aunque no existen tarifas unificadas para el sector, las entidades públicas suelen tomar como referentes los lineamientos del IGAC y las prácticas del mercado local. La variabilidad de precios no responde a arbitrariedad, sino a los diferentes niveles de exigencia técnica según el tipo de bien y la magnitud del proyecto. Esta estructura de costos relativamente uniforme se observa también en los contratos históricos celebrados por municipios del Oriente Antioqueño, cuyos valores se sitúan en rangos similares a los estimados por Marinilla.

En el contexto del sector público estos factores se encuentran modulados por referencias institucionales establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) si bien no es una entidad que impone tarifas obligatorias para las entidades territoriales, lo cual si realiza es constituir un referente técnico-financiero ampliamente reconocido para la estimación de honorarios en avalúos especiales, lo cual hace que cada contrato se adapte a las particularidades del nivel de servicio requerido, existe una base de mercado consolidada que permite proyectar costos con un grado razonable de certeza.



Es importante señalar que la dinámica en las entidades consultadas en el Oriente Antioqueño, la cual es caracterizada por su acelerada expansión urbana y la ejecución constante de proyectos de ordenamiento, movilidad, vivienda e infraestructura, lo cual incide directamente en la valoración financiera del servicio. A mayor crecimiento y complejidad urbana, mayor es la necesidad de avalúos que soporten decisiones administrativas, lo que se traduce en una demanda relativamente constante que mantiene estable el comportamiento financiero del sector, por esta razón, los costos asociados al servicio no presentan una volatilidad significativa y permiten una proyección presupuestal segura para las entidades.

La coherencia financiera se presenta como una cifra equilibrada y plenamente coherente con las tendencias observadas en el mercado regional, esta estimación no surge de manera aislada, sino que responde a varios elementos convergentes: la naturaleza técnica del servicio, el número proyectado de avalúos, la diversidad de categorías a valorar y la experiencia contractual acumulada por la entidad en vigencias anteriores, el monto estimado refleja un escenario realista que evita tanto la subvaloración como la sobreestimación injustificada de recursos.

En síntesis, la perspectiva financiera del sector permite afirmar que se trata de un mercado ordenado, previsible, y el cual está estandarizado, donde los costos se ajustan de manera proporcional a la carga laboral y a la complejidad de los avalúos requeridos, esta estabilidad facilita la planeación presupuestal de la entidad, reduce la incertidumbre asociada a la contratación y asegura que los recursos públicos destinados a este servicio se administren bajo criterios de eficiencia, razonabilidad económica y responsabilidad fiscal.

Impacto Social:

|                            |             |             |                              |                  |  |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|--|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                  |  |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 14 de 27 |  |

- En Colombia, los avalúos se clasifican en múltiples categorías —comercial, catastral, financiero y rural— que responden a funciones específicas, como la determinación de precios de mercado, cálculos para créditos bancarios o ajustes de valor para expansión urbana.

Fuente: <https://www.oikosinmobiliaria.com/noticias-inmobiliaria/avaluos-categorias-y-perito-avaluador>

- La importancia de un avalúo profesional radica en que evita especulaciones y sobrecostos en transacciones inmobiliarias, proporciona certeza al comprador y vendedor y sirve de base para decisiones fiscales como el cálculo de impuestos, créditos o seguros.

Fuente: <https://coomeva.com.co/blog/public/post/la-importancia-del-avaluo-en-la-compra-y-venta-de-inmuebles/4692>

- El avalúo establece un valor justo y competitivo que facilita la concreción de operaciones en plazos razonables y minimiza conflictos por discrepancias de valor.

Fuente: <https://www.colliers.com/es-co/articulos/sabes-por-que-es-tan-importante-un-avaluo>

Los avalúos proporcionan una base objetiva y confiable para la determinación de valores de bienes inmuebles que inciden directamente en decisiones tan diversas como la compra de tierra para proyectos públicos, la planificación urbanística, las compensaciones por valorización, la ejecución de proyectos de infraestructura o el cálculo de impuestos locales. En consecuencia, la contratación de servicios profesionales de avalúo no solo responde a una necesidad técnica, sino que se convierte en una herramienta que promueve la equidad social, la justicia económica y el desarrollo ordenado del territorio, siendo de impacto directo en el bienestar de los habitantes de Marinilla y su región.

#### Análisis del mercado:

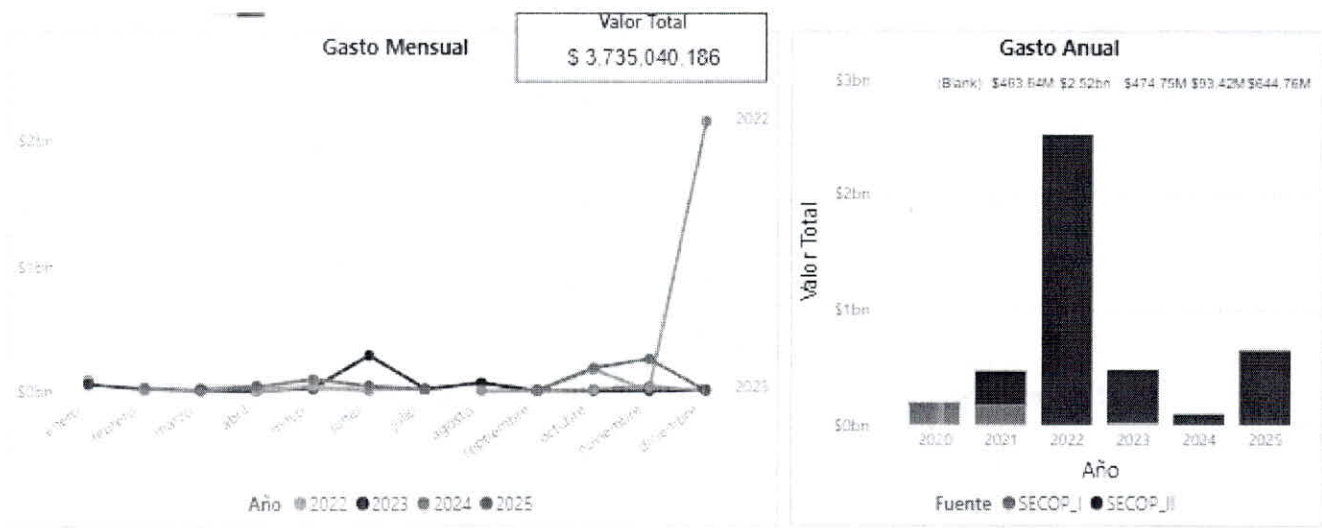
El mercado de los servicios de avalúo en el Oriente Antioqueño presenta un conjunto de características particulares que lo distinguen de otros sectores de servicios profesionales y que explican la forma en que operan los proveedores, la manera en que se accede al servicio y la dinámica entre la oferta disponible y la demanda institucional. Se trata de un mercado especializado, técnicamente exigente y con una estructura operativa que responde a la expansión territorial, al desarrollo urbano y a la necesidad permanente de fundamentar decisiones públicas y privadas sobre bases técnicas confiables.

Uno de los rasgos más sobresalientes del mercado es su alto nivel de especialización profesional. A diferencia de otros servicios de consultoría, el ejercicio del avalúo requiere no solo formación académica profesional, sino acreditaciones formales, permanentes y verificables ante organismos autorizados, especialmente mediante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Este requisito normativo constituye una barrera técnica que limita el ingreso de nuevos oferentes y que, a su vez, garantiza que quienes participan del mercado cuenten con la solvencia técnica, metodológica y ética para realizar avalúos válidos ante entidades públicas, lonjas, autoridades catastrales y procesos judiciales. Esta característica otorga al mercado un perfil eminentemente profesional y altamente regulado.

El mercado está conformado principalmente por profesionales independientes, firmas de pequeño tamaño y algunas lonjas de propiedad raíz que concentran su actividad en sectores urbanos y rurales. La estructura organizacional del sector tiende a ser liviana, flexible y adaptable, dado que la prestación del servicio depende más de la experticia técnica del profesional que de la capacidad operativa de una organización compleja. Esta configuración explica que muchos avaluadores operen

simultáneamente en diferentes municipios, ajustando su disponibilidad de acuerdo con las demandas territoriales y a los ciclos de actividad urbanística y administrativa.

Análisis de la Demanda:

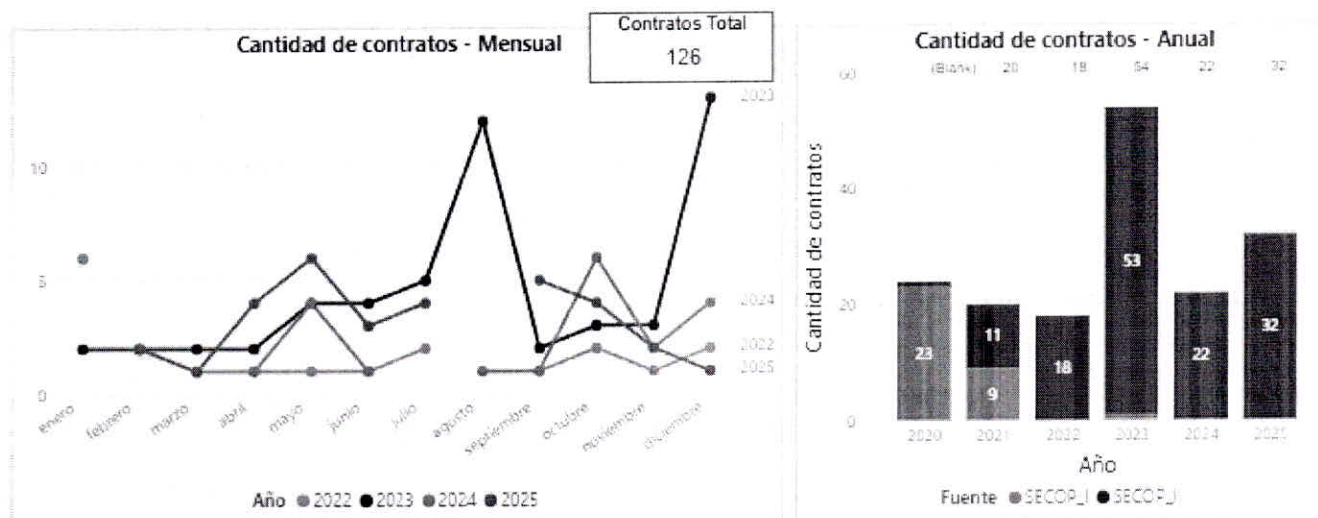


El gráfico representa el comportamiento histórico del gasto en la contratación pública de las entidades tomadas como referencia en donde:

- En contraste, las vigencias 2021, 2023 y 2024 registran participaciones cercanas al 12 %–15 %, mostrando un nivel moderado pero constante de demanda institucional. Este patrón refleja que, aun sin picos extraordinarios, la necesidad de avalúos se mantiene activa en los municipios, dado que forma parte de los ciclos naturales de gestión territorial y de la operación misional de las secretarías de Planeación, Jurídica y Catastro Multipropósito. La vigencia 2025, por su parte, inicia con una participación menor alrededor del 3 %–5 % acorde con procesos de planeación temprana y la gradual activación presupuestal de los nuevos periodos administrativos.
- El gasto mensual, la dinámica es todavía más reveladora. La curva muestra que entre febrero y julio se concentra entre el 50 % y el 60 % de la ejecución anual, lo que indica que la mayor parte de la demanda se materializa durante el primer semestre. Este comportamiento coincide con los tiempos institucionales de formulación de proyectos, consolidación de expedientes prediales, estudios técnicos de soporte y requerimientos de avalúos para trámites urbanísticos y prediales. El repunte de mitad de año, visible en 2024 y 2025, corresponde a la activación de procesos administrativos que exigen dictámenes valuatorios para la toma de decisiones de compra, saneamiento o validación de obligaciones urbanísticas.
- La vigencia 2022 muestra un comportamiento atípico pero significativo: un alza pronunciada en diciembre, representando por sí sola más del 30 % del total anual, lo que sugiere el cierre de proyectos de envergadura o la necesidad de acelerar decisiones estratégicas asociadas a adquisición o compensación de predios. Este patrón refuerza la importancia de contar con un profesional disponible durante todo el año, dado que los picos de trabajo no siempre son predecibles y dependen de dinámicas administrativas, judiciales o de inversión pública.

Para Marinilla, esta interpretación tiene una implicación directa: la contratación de un evaluador profesional constituye un requerimiento estratégico, sostenido en la evidencia empírica del mercado, y responde a comportamientos reales de demanda en la región. La necesidad institucional de contar con un profesional idóneo se alinea con un mercado cuyo comportamiento

revela crecimiento, estacionalidad marcada y una demanda permanente de soporte técnico. En conjunto, el análisis de la serie respalda de manera consistente la decisión de vincular un evaluador con capacidad para atender los ciclos, exigencias y volúmenes que caracterizan el comportamiento institucional de Marinilla y de los municipios del Oriente Antioqueño.



El gráfico demuestra el comportamiento del gasto mensual y gasto anual, reflejado en el valor total de la oferta en donde:

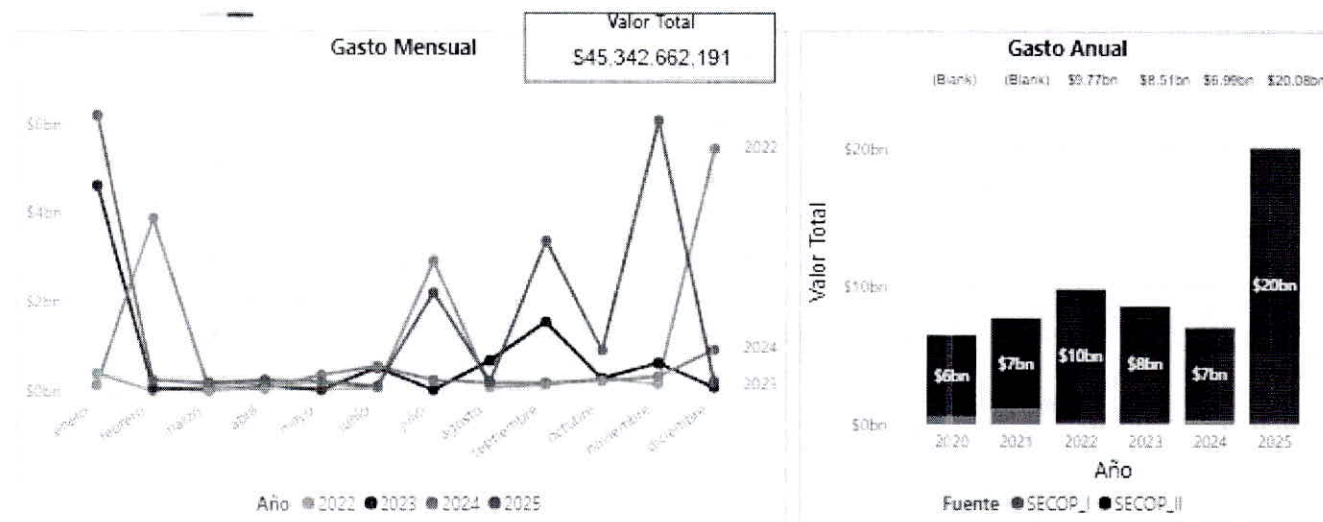
- En términos agregados, la contratación totalizada en el periodo asciende a 126 procesos, de los cuales la vigencia 2023 representa aproximadamente el 42 % del total, situándose como el año de mayor intensidad contractual. Este incremento no es fortuito: responde a la aceleración de proyectos de infraestructura, adquisición de predios estratégicos, actualizaciones catastrales y fortalecimiento de la gestión territorial que caracterizó a los municipios durante dicha vigencia. En contraste, los años 2020, 2022 y 2024 concentran participaciones cercanas al 15%–18%, comportamiento que, lejos de mostrar contracción, evidencia una demanda sostenida que se mantiene incluso en periodos de menor inversión o transición administrativa. La vigencia 2025, aunque aún en curso, registra una participación equivalente al 25 % de las vigencias plenas, señalando que el mercado conserva su dinamismo y que la necesidad institucional continúa siendo significativa desde el inicio del ciclo presupuestal.
- La lectura mensual aporta matices esenciales para comprender la estacionalidad de la demanda. La curva muestra que entre abril y julio se ubica cerca del 45% de los contratos del año, un comportamiento que coincide con la fase en la cual las entidades realizan mayor actividad técnica y administrativa: apertura de proyectos, requerimientos de avalúos para licencias, estudios prediales, revisiones de plusvalía y soporte para decisiones jurídicas. En 2023, particularmente, se observa un pico notable en septiembre que representa por sí solo alrededor del 10% de los contratos de la vigencia, lo que indica la convergencia de varios procesos que requieren avalúos simultáneamente, como cierres de vigencias, adquisiciones finales o revisiones urbanísticas críticas.
- El patrón general sugiere que el mercado ha madurado y que la demanda por servicios valuatorios se ha integrado al funcionamiento misional de los municipios del Oriente Antioqueño. La transición hacia modelos de gestión territorial más técnicos como el catastro multipropósito, la regularización predial, los planes de ordenamiento y la estructuración de proyectos de infraestructura ha convertido los avalúos en un insumo inaplazable. La estabilidad y recurrencia del volumen contractual, sumado al crecimiento observado en los últimos años, permiten afirmar que la demanda por estos servicios no es coyuntural, sino estructural y creciente, alineada con las exigencias normativas y las transformaciones del territorio.

Desde la perspectiva de Marinilla, este comportamiento respalda de manera contundente la necesidad de contratar un profesional con Registro Abierto de Avaluator (RAA), pues el mercado demuestra que los municipios requieren estos servicios

|                            |             |             |                              |                  |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                  |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 17 de 27 |

de manera continua, en volúmenes significativos y con estacionalidades que superan la capacidad operativa de funcionarios de planta. La evidencia de la demanda reafirma que el avalúo se ha consolidado como un pilar técnico indispensable para la toma de decisiones administrativas, jurídicas y urbanísticas, especialmente en territorios en expansión como el Oriente Antioqueño.

Identificación de la Oferta:

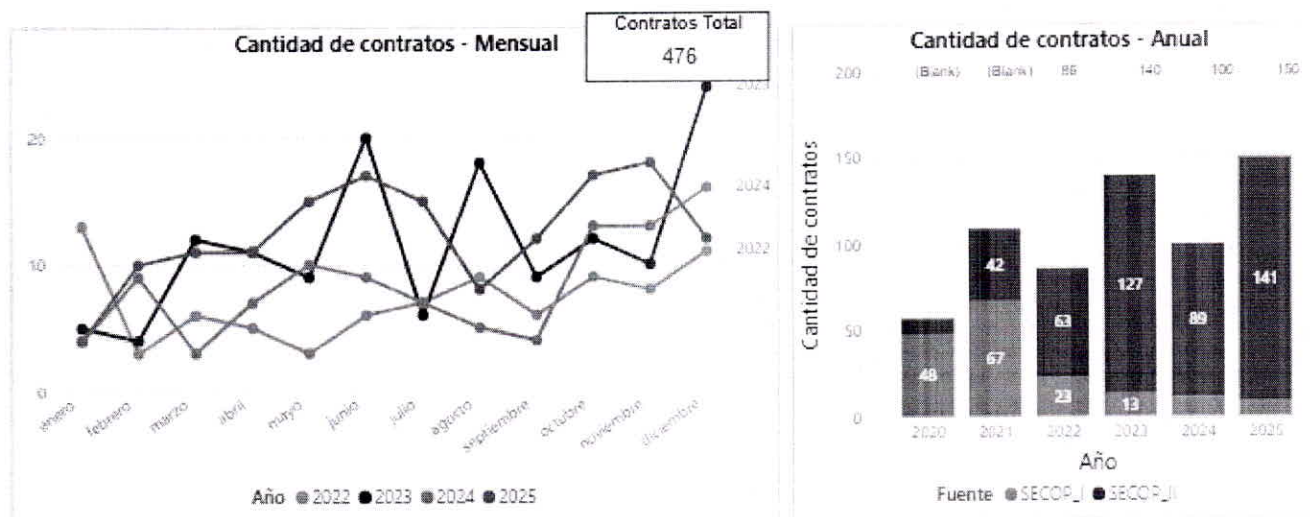


El gráfico demuestra el comportamiento del gasto mensual y gasto anual, reflejado en el valor total de la oferta en donde:

- Entre 2020 y 2024, la oferta contratada se mantiene relativamente uniforme, con variaciones anuales que oscilan entre el 12 % y el 15 % del total consolidado del periodo. Esta estabilidad indica que los proveedores profesionales independientes y lonjas autorizadas han logrado sostener una presencia continua en el territorio, lo que evidencia un mercado especializado, técnicamente maduro y capaz de dar respuesta a diferentes ritmos de contratación. Sin embargo, el salto registrado en 2025, que concentra aproximadamente el 35 % del total del quinquenio, refleja una expansión significativa de la capacidad ofertada. Esta ampliación suele asociarse a dos factores: mayor número de procesos que requieren avalúos especializados y el fortalecimiento de capacidades institucionales derivado de nuevas agendas territoriales como el catastro multipropósito, el ordenamiento territorial moderno y los proyectos de infraestructura de gran escala.
- La lectura mensual profundiza esta interpretación. La serie evidencia que en meses como enero, agosto y noviembre se registran picos relevantes que, en algunos años, representan entre el 18 % y el 25 % de la oferta anual, señalando momentos del ciclo fiscal en los que los proveedores del sector incrementan su actividad para atender las solicitudes de avalúos para adquisiciones, compensaciones urbanísticas, revisiones prediales o trámites asociados a licenciamientos. Este patrón muestra que la oferta, aunque distribuida durante el año, tiende a concentrarse en momentos clave de la ejecución municipal, demostrando capacidad de adaptación a los ritmos administrativos del territorio.
- El análisis comparado entre vigencias revela además que los oferentes han sostenido su participación independientemente del volumen de contratación. En 2023, por ejemplo, la oferta contratada se incrementa de manera significativa respecto a 2022, con una participación cercana al 22% del total del periodo, mientras que 2024, pese a una ligera disminución hacia el 12%, mantiene un nivel de actividad suficiente para garantizar continuidad operativa en el mercado. Este comportamiento indica que los proveedores del sector de avalúos a diferencia de otros

mercados más susceptibles a variaciones abruptas mantienen una base técnica y operativa sólida que permite responder tanto a picos como a periodos de menor actividad.

En conjunto, la tendencia anual ascendente, los picos mensuales asociados al ciclo fiscal y la consolidación regional de oferentes permiten afirmar que la oferta de servicios de avalúos en el Oriente cercano es activa, profesional y estratégica. Este comportamiento respalda plenamente la necesidad de contratar un evaluador especializado para Marinilla, asegurando que la entidad pueda responder con oportunidad y exactitud a los requerimientos territoriales, urbanísticos y patrimoniales que sustentan la ejecución de su Plan de Desarrollo y su gestión predial institucional.



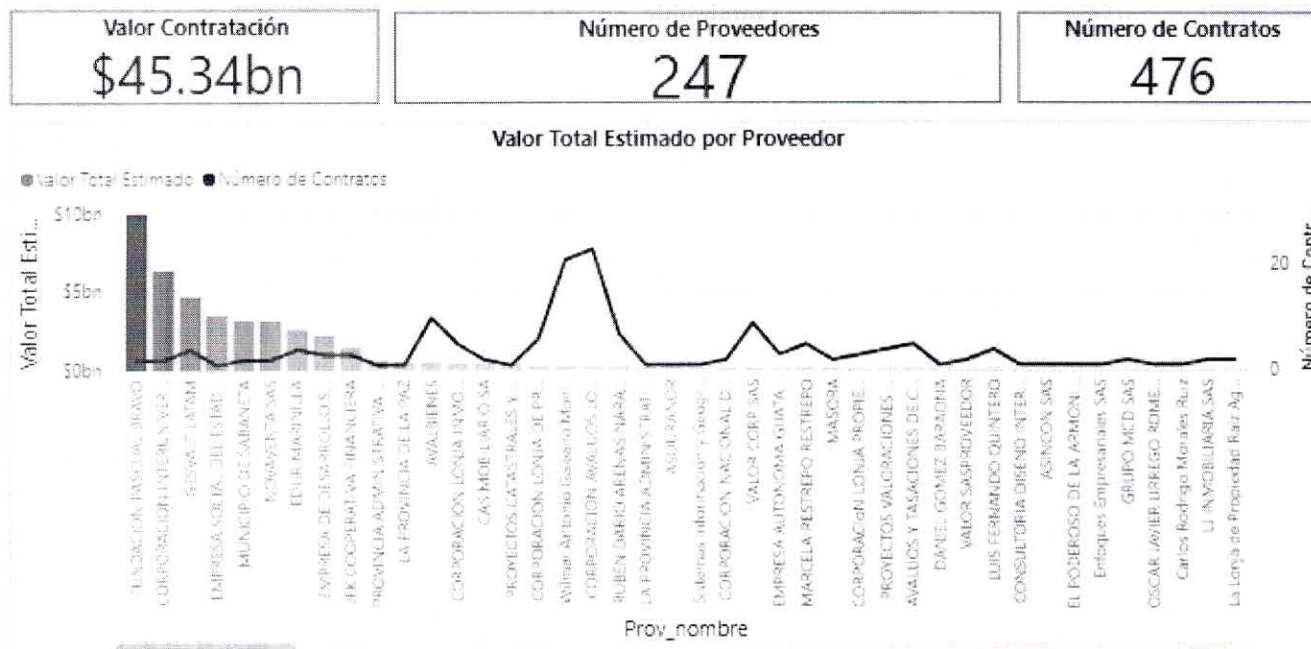
El gráfico demuestra el total de contratos ofertados, a través de la cantidad de contratos mensual y anual, lo que refleja un mercado con un número considerable de oportunidades en donde:

- Desde una perspectiva anual, se observa que la oferta en 2020 representó cerca del 20% del total, mientras que en 2021 y 2022 descendió a participaciones aproximadas del 18% y 14%, respectivamente. Este comportamiento, lejos de mostrar contracción, refleja la consolidación de un mercado en transición, ajustando su capacidad operativa a las dinámicas de ejecución de los municipios. A partir de 2023 ocurre un punto de inflexión: la oferta aumenta hasta representar cerca del 26% del total, lo que constituye el año de mayor actividad y confirma un fortalecimiento sustancial de los proveedores del sector, especialmente en servicios técnicos especializados como los avalúos comerciales, rurales, operacionales e intangibles.
- Este crecimiento se mantiene en 2024 y se proyecta con mayor fuerza en 2025, vigencia que ya representa aproximadamente el 30 % del total analizado, consolidándola como la de mayor capacidad ofertada del periodo. El incremento progresivo indica un mercado más maduro, con profesionales certificados en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), lonjas activas y mayor disponibilidad de especialistas para atender requerimientos municipales de orden predial, urbanístico y jurídico. Esta evolución refleja que, aunque la oferta no es masiva por la naturaleza técnica del servicio, si es suficiente, constante y creciente para suplir las necesidades institucionales.
- En cuanto al comportamiento mensual, la tendencia muestra distribuciones heterogéneas, pero con picos significativos entre marzo y julio, meses en los que históricamente se concentra entre el 35 % y el 45 % de los contratos adjudicados. En estas etapas del año, la oferta se intensifica porque los municipios realizan procesos como revisiones prediales, estudios para licencias urbanísticas, avalúos para adquisición de predios y soportes técnicos para decisiones jurídicas. Es decir, la capacidad ofertada en el sector se sincroniza con los ciclos administrativos del territorio, demostrando adaptabilidad y disponibilidad real.

## ESTUDIO PREVIO CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN

- Asimismo, los repuntes observados en septiembre y diciembre que en algunos años representan hasta el 20% de la oferta anual evidencian que los proveedores responden oportunamente a las necesidades de cierre fiscal, revisiones de proyectos estratégicos, ajustes catastrales y trámites de última etapa que requieren avalúos oportunos y técnicamente sustentados.

Para la Alcaldía de Marinilla, este comportamiento constituye un respaldo directo a la contratación propuesta: la evidencia demuestra que existe una oferta suficiente y especializada, que opera de manera continua y que se adapta a los ciclos administrativos del territorio, garantizando la disponibilidad de profesionales idóneos para la realización de avalúos con rigor técnico, oportunidad y coherencia normativa. Así, el mercado confirma que la prestación de este servicio no solo es viable, sino necesaria para fortalecer la gestión predial, territorial y urbanística del municipio, así como para asegurar decisiones públicas basadas en criterios técnicos certificados.



Al revisar la concentración de la oferta, se observa que el conjunto de los diez proveedores con mayor participación acumula aproximadamente el 40 % del valor total del mercado, lo que indica una presencia dominante de actores con experiencia consolidada y capacidad técnica para atender servicios especializados requeridos por las entidades públicas. Estos proveedores, generalmente lonjas acreditadas y firmas con equipos multidisciplinarios, han logrado posicionarse como actores estratégicos en los procesos relacionados con avalúos comerciales, rurales, de intangibles y de activos operacionales, elementos esenciales en la gestión territorial de los municipios.

En contraste, el 60 % restante del mercado se distribuye entre más de doscientos proveedores, cuyas participaciones individuales rara vez superan el 1 % del total, reflejando una base amplia de oferentes independientes, muchos de ellos profesionales individuales con Registro Abierto de Avaluador (RAA) que participan en procesos de menor escala. Este comportamiento demuestra que la oferta, aunque abundantemente distribuida, opera bajo un modelo en el que la especialización y la confianza institucional determinan la frecuencia con la que un proveedor es seleccionado.



La lectura longitudinal del gráfico revela que, aunque el valor ofertado varía ampliamente entre proveedores, la cantidad de contratos se distribuye de forma más uniforme, sugiriendo que el mercado mantiene una capacidad operativa suficiente para responder a la demanda de múltiples entidades. Los proveedores que lideran el ranking por valor no son necesariamente quienes ejecutan mayor número de contratos, lo que evidencia un mercado donde coexisten contratos de alta complejidad técnica con otros de menor alcance, dependiendo de la naturaleza del avalúo requerido.

El mercado demuestra, además, un comportamiento de madurez progresiva: la continuidad de un alto número de proveedores durante varias vigencias, la constancia en los niveles de participación, y el volumen significativo de contrataciones sugieren que el sector ha fortalecido sus capacidades y que la oferta se ha adaptado a los requerimientos crecientes derivados del catastro multipropósito, la actualización de inventarios prediales y el desarrollo de proyectos urbanos.

#### Modalidades de Contratación:



El comportamiento de la demanda según la modalidad de selección revela una clara preferencia institucional por esquemas de contratación directa, lo que constituye un indicador significativo sobre la naturaleza del mercado y la forma en que los municipios del Oriente Antioqueño gestionan la adquisición de servicios especializados como los avalúos. La gráfica muestra que aproximadamente el 92 % del valor total contratado corresponde a contratación directa, este patrón no es circunstancial: responde a la naturaleza técnica del servicio de avalúo, que exige conocimientos especializados, acreditación en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y experiencia consolidada en el análisis de bienes inmuebles, activos operacionales, establecimientos de comercio e intangibles. En consecuencia, la demanda se orienta hacia modalidades que permiten

identificar y seleccionar rápidamente al profesional capaz de garantizar rigor metodológico, objetividad y fundamentación jurídica, elementos esenciales para respaldar decisiones públicas de impacto predial, urbanístico y financiero.

La concentración del gasto en contratación directa también refleja que los municipios buscan minimizar tiempos de respuesta y asegurar continuidad en los procesos administrativos que requieren avalúos, especialmente en actividades críticas como adquisición de predios, compensaciones urbanísticas, legalizaciones, saneamientos, expropiaciones por vía administrativa y soporte técnico para licencias urbanísticas. Dado que estos procedimientos se integran dentro del ciclo operativo de la administración municipal, la demanda tiende a estructurarse alrededor de mecanismos más flexibles y estratégicos que permitan contar con el profesional idóneo sin recurrir a procesos competitivos extensos que no se ajustan a la naturaleza especializada del servicio.

#### Importancia Estratégica (Síntesis Ejecutiva):

La necesidad de contratar un evaluador profesional con Registro Abierto de Avaluador (RAA) constituye un requerimiento estratégico para la Administración Municipal de Marinilla, en tanto los avalúos comerciales, rurales, operacionales e intangibles son el insumo técnico fundamental para la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial, gestión predial, desarrollo urbano y seguridad jurídica administrativa. La evidencia del análisis de mercado demuestra que tanto la demanda regional como la oferta especializada se encuentran plenamente consolidadas, lo que confirma que este servicio no es accesorio, sino estructural dentro de la operación misional de los municipios del Oriente Antioqueño.

El análisis de la demanda refleja un comportamiento recurrente, creciente y sostenido, con patrones mensuales que concentran entre el 50 % y 60 % de la ejecución en los primeros semestres y picos asociados a fases críticas del ciclo fiscal y de proyectos estratégicos. Este comportamiento evidencia que la valoración técnica de bienes es un requerimiento permanente, intensivo en determinados periodos y absolutamente indispensable para soportar procesos como adquisición de predios, licencias urbanísticas, compensaciones, expropiaciones, saneamientos y revisiones de obligaciones urbanísticas.

En relación con la oferta, se observa un mercado suficiente, diversificado y técnicamente competente, integrado por profesionales acreditados y lonjas autorizadas que operan de manera continua en la región. Sin embargo, la estructura de este mercado es jerarquizada: un grupo reducido de proveedores concentra los servicios de mayor complejidad técnica, mientras una base más amplia atiende procesos menores. Esta configuración confirma que la oferta está disponible, pero que la idoneidad y acreditación profesional constituyen factores decisivos para garantizar rigor metodológico, trazabilidad, objetividad y cumplimiento normativo en los avalúos. La evidencia también demuestra que más del 90 % del valor contratado se realiza mediante contratación directa, modalidad coherente con la naturaleza especializada del servicio.

El objeto contractual reviste una importancia estratégica porque asegura la disponibilidad de un insumo técnico esencial para la ejecución de la política territorial del municipio, permite sostener el ritmo de los proyectos públicos, consolida la seguridad jurídica de las decisiones administrativas y garantiza que procesos sensibles como adquisición de predios, compensaciones, saneamientos y expropiaciones se realicen con base en criterios técnicos verificados y normativamente válidos. La evidencia del mercado y el comportamiento institucional convergen en demostrar que la contratación del servicio es oportuna, necesaria y coherente con el rol misional de la Alcaldía de Marinilla.

#### HISTORICO DE CONTRATOS ANTERIORES CON OBJETO SIMILAR

| Entidad               | Número de proceso | Objeto                                                                                                          | Valor      | Duración |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Alcaldía de Marinilla | 362SJ2025         | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los | 45.000.000 | 201 días |

|                            |             |             |                              |                  |
|----------------------------|-------------|-------------|------------------------------|------------------|
| Revisó: Gestor del proceso |             |             | Aprobó: Líder del proceso    |                  |
| Proceso: ABS               | Código: 540 | Versión: 12 | Fecha: 20 de febrero de 2025 | Página: 22 de 27 |



|                       |           |                                                                                                                                                                                                                                                          |             |          |
|-----------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
|                       |           | diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo.                                                                                                                                                                 |             |          |
| Alcaldía de Marinilla | 114SJ2025 | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo.                                                 | 15.000.000  | 3 meses  |
| Alcaldía de Marinilla | 207SJ2024 | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo.                                                 | 35.000.000  | 7 meses  |
| Alcaldía de Marinilla | 28SJ2024  | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo.                                                 | 9.100.000   | 3 meses  |
| Alcaldía de Marinilla | 458SJ2023 | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo ¡Marinilla, Nuestro Compromiso eres Tú!          | 30.000.000  | 4 meses  |
| Alcaldía de Marinilla | 16SJ2023  | Prestación de servicios profesionales como evaluador en los procesos que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo Marinilla, Nuestro Compromiso eres Tú            | 45.000.000  | 6 meses  |
| Alcaldía de Marinilla | 137SJ2022 | Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo Marinilla Nuestro Compromiso eres tú | 43.514.216  | 11 meses |
| Alcaldía de Marinilla | 137SJ2021 | Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales que se requieran para el desarrollo de los                                                                                                                              | 119.400.000 | 8 meses  |

|                       |           |                                                                                                                                                                 |            |          |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
|                       |           | diferentes proyectos y necesidades de la entidad.                                                                                                               |            |          |
| Alcaldía de Marinilla | 151SP2020 | Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales que se requieran para las diferentes actuaciones administrativas de la Entidad | 80.000.000 | 186 días |

#### HISTORICO DE CONTRATOS DE OTRAS CON OBJETO SIMILAR

| Entidad                                | Número de proceso   | Objeto                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Valor      | Duración |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| MUNICIPIO DE AMAGA                     | PS-188-2024         | CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES POR SU CUENTA Y RIESGO SIN VINCULO LABORAL COMO AVALUADOR DE DIFERENTES BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO                                                                                                                                                         | 15.000.000 | 1 Meses  |
| AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA | CD 610 DE 2021      | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN COMO AVALUADOR EN LA GESTIÓN CATASTRAL DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA                                                                                                                                                              | 46.468.333 | 245 días |
| MUNICIPIO DE DABEIBA                   | CO1.PCCNTR .8424802 | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO AVALUADOR EN LA SECRETARIA DE PLANEACION Y HÁBITAT; EN EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 007-544 EN ZONA URBANA; PREDIO DESTINADO PARA LA CONSTRUCCION DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES; EN EL MUNICIPIO DE DABEIBA; DENTRO DEL PLAN DE DESA | 3.570.000  | 1 Meses  |
| MUNICIPIO DE ANDES                     | CO1.PCCNTR .7985906 | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE APOYO A LA GESTIÓN COMO AVALUADOR COMERCIAL ESPECIALIZADO EN VALORACIÓN INMOBILIARIA PARA REALIZAR LOS AVALÚOS DE PREDIOS DE INTERÉS ESTRATÉGICO QUE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ANDES; PLANEA COMPRAR PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICA  | 11.388.000 | 3 Meses  |

|                              |                 |                                                                                                                                                                  |           |         |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| ALCALDIA MUNICIPIO DE SONSON | CD-PSP-359-2024 | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO AVALUADOR CERTIFICADO; PARA REALIZAR ACTUALIZACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE SONSON | 5.000.000 | 54 días |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|

### 8. LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN

Si bien es cierto, que no aplica por tratarse de una contratación directa, el presente proceso se define en función de la idoneidad y la experiencia del profesional, establecida en el perfil. Avalado con título profesional y certificado de experiencia.

*Con base en el Numeral 3 del Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Territorial puede contratar directamente la prestación de servicios con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de realizar el objeto del contrato siempre y cuando demuestre experiencia e idoneidad en el caso particular que se trate, sin que sea necesario obtener varias propuestas. La selección se hará de manera directa.*

### 9. EL ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLOS

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, Documento CONPES No. 3714 de 2011 en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, y el manual para identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación de la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente, el Municipio de Marinilla, ha estimado establecer como riesgos previsibles involucrados en la contratación para este proceso los siguientes: (se anexa matriz de riesgo).

Estimados los riesgos previsibles, deberá establecerse la forma de mitigar los mismos, de acuerdo con los términos previstos en el Decreto 1082 de 2015. El cual establece que "Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los Riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente decreto".

### 10. LAS GARANTIAS QUE SE CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION:

Para precaver los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial, imputables al afianzado contratista de las obligaciones emanadas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o su cumplimiento defectuoso, se solicitará al futuro contratista las siguientes garantías:

| AMPARO                                                         | PORCENTAJE                 | VIGENCIA                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cumplimiento Artículo 2.2.1.2.3.1.12. Decreto 1082/2015        | 10% del valor del contrato | Por el término de ejecución del contrato y un (1) año más.<br>Es obligación del contratista mantener a la Entidad Contratante indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista. |
| Calidad del servicio Artículo 2.2.1.2.3.1.15 Decreto 1082/2015 | 10% del valor del contrato | Por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.                                                                                                                                                                             |

|  |  |                                                                                                                                               |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por parte del contratista. |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 11. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL.

De acuerdo a lo consultado Colombia Compra Eficiente, quien expidió el 27 de noviembre de 2013 el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación. En el Manual se hacen varias claridades a la forma como se deben aplicar los Acuerdos Comerciales y recomienda que en cada proceso la Entidad verifique si le aplica o no un Acuerdo Comercial (Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015).

Ahora bien, sobre la no aplicación de los acuerdos comerciales en la contratación directa, fueron los propios tratados de libre comercio los que excluyeron el ámbito de aplicación de los Acuerdos a la modalidad de selección de contratación directa, al establecer las reservas en dicho tratado. Así mismo, estos Acuerdos establecieron excepciones tanto en sus disciplinas como en su aplicación, razón por la cual cada entidad deberá verificar su aplicación en los procesos de contratación que adelante.

El anexo 4 numeral 5. "Exclusiones de aplicabilidad y excepciones" del "MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES", expedido de manera conjunta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, y que se encuentra publicado en Colombia Compra Eficiente; describe textualmente que "... Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos". Por lo tanto, este proceso de contratación directa no está cobijado por acuerdo comercial.

#### 12. REQUISITOS DEL CONTRATISTA SEGÚN MODALIDAD DE CONTRATO

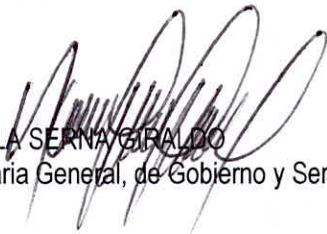
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Evaluación de Requisitos habilitantes | Constancia de inscripción en el SECOP II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | Fotocopia cédula de ciudadanía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                       | Fotocopia libreta militar menores de 50 años                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                       | Certificado existencia y representación legal (si es persona jurídica)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                       | Certificado de aportes parafiscales (si es persona jurídica y/o en caso de tener personal a cargo por los últimos seis meses)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                       | Certificados de estudio que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a contratar como acta de grado, diplomas, entre otros (fotocopia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                       | En caso de profesiones reglamentadas, anexar tarjeta profesional o matrícula (fotocopia)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                       | Fotocopia de tarjeta profesional (si se requiere) Profesiones reglamentadas. Para abogados: Certificado vigencia de tarjeta profesional y de antecedentes disciplinarios (registro nacional de abogados, certificado Consejo Superior de la Judicatura). Para ingenieros: certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios (consejo profesional nacional de ingeniería). Para contadores: certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios (junta central de contadores). |
| Documentos comunes                    | Certificados de experiencia (tanto de la persona natural como de la persona jurídica)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                       | Certificados antecedentes disciplinarios (procuraduría) verificado por la Entidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                       | Certificado de responsabilidad fiscal (contraloría). Verificado por la Entidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                       | Antecedentes judiciales. Verificado por la Entidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                       | Certificado de medidas correctivas Ley 1801 de 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                       | Consulta de Inhabilidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años.<br>Ley 1918 de 2018.                      |
|  | Formato único de hoja de vida del SIGEP (persona natural)                                       |
|  | Declaración de bienes y rentas de la función pública                                            |
|  | RUT- Actualizado                                                                                |
|  | Paz y salvo municipal                                                                           |
|  | Paz y salvo SAYCO y ACINPRO (para los casos que apliquen)                                       |
|  | Examen médico de ingreso                                                                        |
|  | Certificado Registro nacional de deudores morosos alimentarios (REDAM) del representante legal. |

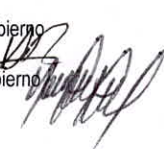
### 13. RUBROS PRESUPUESTALES QUE RESPALDA LA CONTRATACION

El contrato se pagará con cargo a los Rubros presupuestales 2.1.2.02.02.02.009.0106 Consultorías, asesorías y apoyo (Servicios profesionales y técnicos) por valor de Cuarenta millones de pesos (\$40.000.000).

Marinilla, Enero de 2026

  
DANIELA SERNA GIRALDO  
Secretaria General, de Gobierno y Servicios administrativos

Elaboró: Daniela Serna Giraldo-Secretaria General, de Gobierno  
Revisó: Mateo Zuleta: Director Jurídico y de contratación  
Aprobó: Daniela Serna Giraldo-Secretaria General, de Gobierno



### MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN

| 2             | Específico                              | 1                                                           | Z                                                                                                                                                       | Clase        | Fuente  | Etapas    | Tipo                           | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar? | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?                                                                           | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da? | Probabilidad        | Impacto                                                    | Valoración                                                                                                                   | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento |                                                   |                | ¿Afecta la ejecución del contrato? | 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 | Categoría | ¿Cómo se realiza el monitoreo? |                             |                                                                                                                 |                                               | Periodicidad        |                                                            |                                                                                                                              |           |                        |                                        |                                 |                                                   |                |                                    |                                            |                                                |                                                  |                       |                                                                                                          |
|               |                                         |                                                             |                                                                                                                                                         | General      | Externo | Ejecución | Operacional                    |                             |                                                                                                                 |                                               | Cambios normativos. | Cambios normativos por nueva jurisprudencia y legislación. | Aplicación de normatividad derogada en materia de derecho administrativo, laboral etc., por desconocimiento del contratista. | 2         |                        |                                        | 2                               | 4                                                 | Bajo           |                                    |                                            |                                                |                                                  | Contratista/Municipio | Estar pendiente en cambios normativos, lectura constante de jurisprudencia y consulta en bases de datos. |
| Operacionales | Información incompleta de los procesos. | No se cuenta con la totalidad de los documentos necesarios. | Retraso en la suscripción de los contratos, convenios, respuestas a derechos de petición, tutelas u otros, y en el efectivo desarrollo de los procesos. | 2            | 2       | 4         | Medio                          | Contratista/Municipio       | Suministrar al contratista la información y documentación requerida para el cumplimiento del objeto contractual | 1                                             | 1                   | 2                                                          | Bajo                                                                                                                         | Si        | Municipio              | Durante la ejecución del contrato      | Hasta el recibo a satisfacción  | Revisión de los procesos por parte del supervisor | Constantemente |                                    |                                            |                                                |                                                  |                       |                                                                                                          |

| 4 | General    | Externo | Contratación | Operacional | Demora en la firma del acta de inicio y/o la constitución de la póliza                             | El contratista no se presenta en los tiempos establecidos para la legalización del contrato                                                                  | Se retrasa el inicio de la ejecución del contrato y con base en la necesidad se pueden ver afectados el cumplimiento de los procesos. | 2            | 2       | 4          | Medio     | Contratista            | Seguimiento y verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato. | 1                               | 1       | 2         | Bajo                               | No                                         | Supervisor del contrato                        | Desde el inicio del proceso contractual          | Al momento de la suscripción del acta de inicio. | Verificando el cumplimiento de los plazos establecidos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato | Monitoreo y revisión           |                                |
|---|------------|---------|--------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|------------|-----------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   |            |         |              |             |                                                                                                    |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                       |              |         |            |           |                        |                                                                                          |                                 |         |           |                                    |                                            |                                                |                                                  |                                                  |                                                                                                           | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad                   |
| 3 | Específico | Externo | Contratación | Operacional | Errores cometidos por el contratista en la presentación de la documentación, a través del Secop II | Cuando el contratista aporta documentos en la etapa precontractual o contractual donde se consignan errores que afectan la obtención del objeto contractual. | Incumplimiento y no obtención de los fines y propósitos de la contratación                                                            | 2            | 2       | 4          | medio     | Contratista            | Revisión y seguimiento en cada una de las fases de contratación                          | 1                               | 1       | 2         | Bajo                               | Si                                         | Contratista-Municipio                          | Inicio de la etapa precontractual                | Hasta terminación contrato                       | Revisión de la documentación y procedimiento de carga en la plataforma                                    | Constantemente                 |                                |
| Z | Clase      | Fuente  | Etapas       | Tipo        | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                                                                        | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?                                                                                                                        | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da?                                                                                         | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Control a ser implementado                                                   | Impacto después del tratamiento |         |           | ¿Afecta la ejecución del contrato? | 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 | Categoría |                                    |                                            |                                                |                                                  |                                                  |                                                                                                           |                                | ¿Cómo se realiza el monitoreo? |

### MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN

| Z | Clase      | Fuente  | Etapas    | Tipo        | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                                                                                        | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?                                                    | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da?                                                                                                             | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Control a ser implementado                                                                                                                                                    | Impacto después del tratamiento |         |           | ¿Afecta la ejecución del contrato? | 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 | Categoría |                                    |                                            |                                                |                                                  | ¿Cómo se realiza el monitoreo?    | Periodicidad                                      |                 |
| 5 | Específico | Interno | Ejecución | Financiero  | Conceptos jurídicos errados                                                                                        | Falta de claridad y/o conocimiento del tema.                                             | Que se puedan incurrir en errores administrativos y que en consecuencia se cometan delitos a título culposos, faltas disciplinarias o hallazgos fiscales. | 4            | 4       | 8          | Alta      | Contratante            | Se transfiere solicitando al contratista suscripción de póliza de calidad del servicio por el 10% del valor del contrato por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. | 2                               | 2       | 4         | Medio                              | Si                                         | Contratante.                                   | Desde la suscripción del acta de inicio          | Hasta la terminación del contrato | Revisión de los procesos por parte del supervisor | Constantemente. |
| 6 | Específico | externo | Ejecución | Regulatorio | Demoras en la entrega de conceptos y del servicio                                                                  | No se tiene buena programación de las actividades y/o se presenta gran flujo de trabajo. | Demoras en la entrega de respuesta a las solicitudes y en el cumplimiento de los objetivos, no cumplimiento de tiempos en los diferentes procesos         | 4            | 4       | 8          | Alto      | Contratante            | Se transfiere solicitando al contratista suscripción de póliza de cumplimiento del servicio por el 10% del valor del contrato por el término de ejecución del contrato y un (1) año más.  | 2                               | 2       | 4         | Medio                              | Si                                         | Contratista                                    | Desde la suscripción del acta de inicio          | Hasta la terminación del contrato | Revisión de los procesos por parte del supervisor | Constantemente. |
| 7 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Inoportunidad en la presentación de los diferentes informes, los cuales por norma tiene estipulados unos términos. | No se tiene buena programación de las actividades y/o se presenta gran flujo de trabajo  | Posibles sanciones para la administración municipal.                                                                                                      | 3            | 3       | 6          | Alto      | Contratista            | Solicitud y seguimiento del cronograma de actividades.                                                                                                                                    | 1                               | 1       | 2         | Bajo                               | Si                                         | Contratante                                    | Desde la suscripción del acta de inicio          | Hasta la terminación del contrato | Revisión de los procesos por parte del supervisor | Frecuentemente. |

| 8                                                                                                                                                                                                                                  | Z                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Específico                                                                                                                                                                                                                         | Clase                                            |
| Externo                                                                                                                                                                                                                            | Fuente                                           |
| Ejecución                                                                                                                                                                                                                          | Etapas                                           |
| Operacional                                                                                                                                                                                                                        | Tipo                                             |
| Baja calidad del servicio establecida en las obligaciones contractuales.                                                                                                                                                           | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                      |
| No tiene la claridad y/o conocimiento del tema.                                                                                                                                                                                    | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?            |
| Posibles sanciones para la administración municipal.                                                                                                                                                                               | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da?    |
| 3                                                                                                                                                                                                                                  | Probabilidad                                     |
| 3                                                                                                                                                                                                                                  | Impacto                                          |
| 6                                                                                                                                                                                                                                  | Valoración                                       |
| Alta                                                                                                                                                                                                                               | Categoría                                        |
| Contratista                                                                                                                                                                                                                        | ¿A quién se le asigna?                           |
| Solicitud y seguimiento del cronograma de actividades, se solicita al contratista suscripción de póliza de calidad del servicio por el 10% del valor del contrato por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. | Tratamiento Control a ser implementado           |
| 1                                                                                                                                                                                                                                  | Impacto después del tratamiento                  |
| 1                                                                                                                                                                                                                                  | Probabilidad                                     |
| 2                                                                                                                                                                                                                                  | Impacto                                          |
| Bajo                                                                                                                                                                                                                               | Categoría                                        |
| Si                                                                                                                                                                                                                                 | ¿Afecta la ejecución del contrato?               |
| Contratante                                                                                                                                                                                                                        | Responsable por implementar el tratamiento       |
| Desde la suscripción del acta de inicio.                                                                                                                                                                                           | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento   |
| Hasta la terminación del contrato                                                                                                                                                                                                  | Fecha estimada en que se completa el tratamiento |
| Revisión de los procesos por parte del supervisor.                                                                                                                                                                                 | Monitoreo y revisión                             |
| Frecuente                                                                                                                                                                                                                          | ¿Cómo se realiza el monitoreo?                   |
|                                                                                                                                                                                                                                    | Periodicidad                                     |

### MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN

| N | Clase   | Fuente  | Etapas    | Tipo        | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                                                                              | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?                                                                                                                                                                                                                                                                                | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Control a ser implementado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Impacto después del tratamiento |         |           | ¿Afecta la ejecución del contrato? | 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 | Categoría |                                    |                                            |                                                |                                                  | ¿Cómo se realiza el monitoreo?        | Periodicidad                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| 9 | General | Interno | Ejecución | Operacional | Sustracción, pérdida y/o uso de información confidencial asociada al desarrollo del objeto del contrato. | Desconocimiento del contratista de la política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla<br>Interés particular o de un tercero para beneficio para sí o para un tercero de la información confidencial | Incumplimiento a la política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla<br>Sanción administrativa por el uso indebido del uso de la información<br>Pérdida de la imagen institucional.<br>Demandas asociadas a la sustracción, pérdida, divulgación y/o publicación de la información | 4            | 3       | 7          | Alto      | Contratista            | Para garantizar el cumplimiento del correcto manejo de la información confidencial asociada al desarrollo del objeto del contrato se solicitará que el contratista ampare este riesgo con la garantía de cumplimiento con una vigencia igual al plazo del contrato y un año más y por un 10% del valor total de contrato. Se realizará socialización Política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla Se incorporará en las minutas del contrato la cláusula de confidencialidad | 2                               | 1       | 3         | Bajo                               | No                                         | Entidad                                        | Desde la elaboración de los estudios             | Finalizada la vigencia de las pólizas | Con las aprobaciones de las pólizas y con seguimiento de los informes de ejecución<br><br>Con la socialización de la política para el tratamiento de datos personales y a la Política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla | Frecuente |

### MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN

| N  | Clase   | Fuente  | Etapas    | Tipo        | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                                                                                                                                                   | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?                                                                                                                                                                  | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Control a ser implementado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Impacto después del tratamiento |         |           | ¿Afecta la ejecución del contrato? | 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 | Categoría |                                    |                                            |                                                |                                                                                   | ¿Cómo se realiza el monitoreo?                                                                                                                                                                                                                                                        | Periodicidad   |
| 10 | General | Interno | Ejecución | Operacional | Sustracción, pérdida, divulgación y/o circulación de datos o información que reciba u obtenga durante el desarrollo del objeto contractual para fines propios o de un tercero | Desconocimiento del contratista de la política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla | Incumplimiento a Política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla.<br><br>Sanción administrativa por el uso indebido del uso de la información<br><br>Perdida de la imagen institucional.<br><br>Demandas asociadas a la sustracción, pérdida, divulgación y/o publicación de la información | 4            | 3       | 7          | Alto      | Contratista            | Se dejará como obligación general la confidencialidad de la información del desarrollo del objeto contractual. Se incorporará la cláusula de confidencialidad en la minuta contractual. Para garantizar el cumplimiento del correcto manejo de la información confidencial asociada al desarrollo del objeto del contrato se solicitará que el contratista ampare este riesgo con la garantía de cumplimiento con una vigencia igual al plazo del contrato y un año más y por un 10% del valor total de contrato.<br><br>Se realizará socialización política para el tratamiento de datos personales y a la política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla<br><br>Se incorporará en las minutas del contrato la cláusula de confidencialidad | 2                               | 1       | 3         | Baja                               | No                                         | Entidad                                        | Desde la elaboración de los estudios<br><br>Finalizada la vigencia de las pólizas | Con las aprobaciones de las pólizas y con seguimiento de los informes de ejecución<br><br>Con la socialización de la política para el tratamiento de datos personales y a la Política general de seguridad y privacidad de la información de la Administración Municipal de Marinilla | Frecuentemente |

Revisó: Gestor del proceso

Aprobó: Líder del proceso

Proceso: ABS

Código: 873

Versión: 6

Fecha: 21 de febrero de 2025

Página 6 de 7

| 11      | Z       |                  |             |                                                                                                           | RIESGO<br>¿Qué puede Pasar?                                                                                                           | CAUSA<br>¿Por qué se puede presentar?           | CONSECUENCIA<br>¿Impactos negativos si se da? | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna?                                                                                                                                                                                                                                              | Tratamiento Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento |         |            | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento                           | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión               |              |
|---------|---------|------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|---------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------|------------|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|
|         | Clase   | Fuente           | Etapas      | Tipo                                                                                                      |                                                                                                                                       |                                                 |                                               |              |         |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        | Probabilidad                    | Impacto | Valoración |                                    |                                            |                                                                          |                                                  | Categoría                          | Probabilidad |
| General | Interno | Precontractual y | Operacional | Suscripción de contratos sin que se hayan considerado la totalidad de los riesgos que se puedan presentar | No incluir en la matriz de riesgos de un proyecto en particular la totalidad de los eventos que pueden afectar la ejecución del mismo | Materialización de los riesgos no identificados | 5                                             | 5            | 10      | Extremo    | Municipio | Desde la Secretaría Jurídica, revisar los estudios previos para que se cubran las obligaciones de acuerdo con las actividades a ejecutar y los riesgos propios de la contratación. Se generan recomendaciones acerca de ajustes al documento y solicitud de pólizas | 4                                      | 5                               | 9       | Extremo    | Si                                 | Profesionales de la Secretaría Jurídica    | Para cada uno de los estudios previos desde el primer día de la vigencia | Último día de la vigencia                        | Seguimiento a los estudios previos | Mensual      |