ANEXO ESTUDIO DEL SECTOR Y MATRIZ DE RIESGO

OBJETO	**"ADQUISICION Y COMPRA DE UN PREDIO UBICADO EN LA VEREDA PUERTO NUEVO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BASE MILITAR EN EL MUNICIPIO DE CUBARÁ"**

INTRODUCCIÓN

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 es deber de la Entidad Estatal durante la etapa de planeación hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y análisis de riesgo.

La administración municipal de Cubará, Boyacá, realiza el presente estudio del sector de acuerdo a los parámetros estimados por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-02 Guía para la Elaboración de Estudios del Sector y Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación.

i. MERCADO OBJETO A CONTRATAR

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN
95	**10**	**19**	**00**	Tierras agrícolas

ii. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el análisis histórico se identifican procesos de contratación en el portal único de contratación- Secop, suscrito por la alcaldía del municipio y otras entidades relacionados al objeto a contratar, a fin de analizar si se ha contratado recientemente los servicios, cual fue el valor del contrato y sus condiciones pactadas. Este análisis cubre aspectos legales, comerciales, financieros, organizacionales, técnicos lo que permite definir parámetros para la nueva contratación desde la eficiencia, eficacia y economía.

✓ **Muestra de procesos contractuales**

Tabla 1: *Histórico contratos relacionados al objeto a contratar municipio de Cubará.*

ENTIDAD	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CUBARÁ	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CUBARÁ
NUMERO DE CONTRATO	COMPRAVENTA No. 64-2022	Compraventa 130-2023
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	ADQUISICIÓN A TITULO DE COMPRAVENTA DE UN PREDIO URBANO DE 9.840,0320 m², UBICADO EN EL BARRIO SAN RAFAEL, CARRERA 2 D Nº1-44, DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ, CON CÓDIGO O CÉDULA CATASTRAL152230100000000370002000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 076-11975, CUYO OBJETO ES LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA, CULTURAL Y/O SOCIAL	ADQUISICIÓN A TITULO DE COMPRAVENTA DE UN PREDIO RURAL DE 22 HECTÁREAS DEL PREDIO DENOMINADO "LA CLARITA" UBICADO EN LA VEREDA LA BLANQUITA CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 076-8665 y No. CATASTRAL 152230000000000005130000000000 CON DESTINO CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ, BOYACÁ
TIEMPO	Desde la fecha de la suscripción del contrato y hasta el momento de la inscripción de la Escritura en la oficina de instrumentos públicos. Una vez registrado el inmueble a nombre del municipio; el vendedor hará entrega real y material del inmueble dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.	Desde la fecha de la suscripción del contrato y hasta el momento de la inscripción de la Escritura en la oficina de instrumentos públicos. Una vez registrado el inmueble a nombre del municipio; el vendedor hará entrega real y material del inmueble dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.

VALOR	$ 160.000.000 COP	$ 770,000,000 COP
FORMA DE PAGO	Contra entrega	UN (01) UNICO PAGO por valor de VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000) M/CTE equivalentes a 17.5623 salarios mínimos mensuales
CONTRATISTA	SONIA PATRICIA GARCÍA DUARTE	LUIS HERNANDO VALENCIA MORA
GARANTÍAS	Exentos de garantías	Exentos de garantías
FUENTE	https://www.contratos.gov.co /consultas/detalleProceso.do? numConstancia=22-12-13432795	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=23-12-13801917&g-recaptcha-response=HFbHFzfwhSESd3Pk5GQltXQxcWDT0xF3QrLQ45bQQVZT0DA3M0HHc4aDIXXypaYFxjf3cbCAJxCAICU1ZubDpiMUgcJwYXDQ9xWlxpbVxYdjVjKEQ2DnVEfmkkWRUAa1VcW09EZGUuKzo5YEk3WUpuKwIMalAUGy0EdHZFFXQgTl4IHHt6VVxEGwBDCHdOOw84JgkvaHQ

Tabla 2: *Histórico de contratos de adquisición de terrenos de entidades territoriales departamento de Boyacá.*

ASPECTOS GENERALES	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE TUNJA	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPAL DE MIRAFLORES BOYACA	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ
NUMERO DEL CONTRATO	1579 de 2022	CD 135 DE 2023 COMPRA DE BIEN INMUEBLE	CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE No. C-SP-CVBI-001-2023
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
OBJETO DEL CONTRATO	SMA-047 Adquisición del predio de interés hídrico denominado lote 2, identificado con No. catastral 000100040155000, matrícula Inmobiliaria No. 070-64823, ubicado en la vereda Tras del Alto.	COMPRA DEL PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO Y FORESTAL DENOMINADO “SAN MARTIN” UBICADO EN LA VEREDA SUNA ARRIBA DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES, BOYACÁ	COMPRA DE BIEN INMUEBLE RURAL DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO. DENOMINADO EL ENCANTO, IDENTIFICADO CON NUMERO CATASTRAL 15-599-00-00-0009-0783-000 U
TIEMPO	Dos (02) meses	El plazo de ejecución del presente contrato de compraventa será hasta que el vendedor cumpla los siguientes requisitos: 1 Se protocolice este acto ante la Notaría de Miraflores. 2. Se realice el registro del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca el Municipio de Miraflores como titular de los derechos reales de dominio. 3. Se realice la entrega material del inmueble al Municipio de Miraflores, para lo cual se levantarán las actas correspondientes, el plazo de ejecución será de quince (15) días hábiles	Ocho (08) días.
VALOR TOTAL	$ 124.075.000	$ 255.599.122	$ 762.865.698,00

CONTRATISTA	MARIANA FLÓREZ ESPINOSA	FLOR ISABEL SANCHEZ NIÑO	GUILLERMO CRUZ PULIDO
FORMA DE PAGO	Mediante un único pago una vez el contratista entregue la primera copia de la escritura pública que legalice el presente contrato y se haya surtido el trámite de inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y expedido el certificado de tradición y libertad en que conste el registro de la compraventa a favor del Municipio de Tunja.	El pago se efectuará de la siguiente manera, un solo pago incluidos todos los impuestos de ley.	El pago se efectuará de la siguiente manera, un solo pago incluidos todos los impuestos de ley.
GARANTIA	Exento de garantías	Exento de garantías	Exento de garantías
FUENTE	SECOP II Referencia: CD-AMT16962023	SECOP II Referencia: CD-135 DE 2023	SECOP II Referencia: C-SP-CVBI-001-2023

✓ **Análisis de la muestra**

- La determinación del plazo contractual se determina con base a la programación de las actividades que se requieren dentro del objeto contractual los cuales varían de una entidad a otra, según las entidades analizadas establecen plazos de ejecución desde un día (1) hasta sesenta (60) días de ejecución.

- El precio del contrato se determina a partir del avaluó realizado al predio que se desea comprar.

- La modalidad de contratación utilizada para desarrollar procesos de compra de predios según las entidades analizadas, es mediante la modalidad de contratación directa.

- La forma de pago determina es mediante un solo pago una vez se realice el registro de la escritura a favor del comprador.

- Con respecto a la solicitud de requisitos que acrediten la idoneidad del contratista en los procesos de compraventa de predios las entidades no estiman requisitos sin embargo en la obligación contractuales exigen a los prometientes vendedores certificación que declare que el inmueble que vende está libre de demandas civiles, embargo judicial, de hipotecas contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, pleito pendiente y en general de todo gravamen o litación del dominio y así mismo deben presentar documento que acrediten estar a PAZ y SALVO por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluidos en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios.

iii. CONDICIONES COMERCIALES OBJETO A CONTRATAR

Con fundamento en el análisis anterior y condiciones particulares respecto, a la necesidad que se pretende satisfacer, se estima la siguiente condición comerciales para el presente proceso a contratar:

3.1. REFERENCIA PRECIO A CONTRATAR

El valor del contrato a celebrar se estima de acuerdo al avaluó realizado al predio, en el cual se determino un precio de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE.**

No obstante, el precio de adquisición finalmente pactado entre el Municipio de Cubará y la propietaria del inmueble asciende a **de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE**, equivalentes a **7.9 SMMLV** pagaderos mediante único pago equivalente al cien porciento (100%) del valor del contrato una vez se realice el registro de la escritura a favor del municipio.

Se resalta que dicho acuerdo se enmarca dentro del principio de autonomía de la voluntad de las partes y obedece a consideraciones mutuamente aceptadas, sin que se derive perjuicio económico para la parte enajenante.

3.2. TÉRMINO DE EJECUCIÓN

Desde la fecha de la suscripción del contrato y hasta el momento de la inscripción de la Escritura en la oficina de instrumentos públicos. Una vez registrado el inmueble a nombre del municipio; el vendedor hará entrega real y material del inmueble dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.

3.3. GARANTÍAS

Para el presente proceso la entidad no solicitara garantías basando en la práctica de los procesos analizados y previo análisis de riesgo, en el que se estima que las actividades a ejecutar no generan mayores riesgos que los comunes en un proceso de contratación.

3.4. FORMA DE PAGO

La forma de pago será la siguiente: **ÚNICO PAGO** por valor de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ($ 11.374.480,00) M/CTE**, equivalentes a **7.9 SMMLV.**

iv. ANÁLISIS DE RIESGO

El municipio de Cubará, Boyacá, procede a realizar el análisis de carácter social, económico y político e identificar los riesgos que pueden presentarse dentro del proceso de contratación que se procede a adelantar, teniendo como referencia las variables definidas en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo publicado por Colombia Compra Eficiente.

Los partícipes del proceso de contratación: Oficina gestora y el contratista que cumpla con los requisitos exigidos en el presente estudio previo.

La capacidad de la entidad entendida como la disponibilidad de recursos y conocimientos para el proceso de contratación: El presupuesto oficial destinado para el presente proceso de contratación corresponde a la suma indicada en el estudio previo.

Las condiciones geográficas y de acceso del lugar en el cual se debe cumplir el objeto del de contratación:

Descripción Física: Se sitúa en el extremo nororiental del departamento de Boyacá, en la región del Sarare, piedemonte llanero de la Orinoquía colombiana, a una altitud de 360 metros sobre el nivel del mar. Su temperatura promedio es de 26 °C, lo que lo sitúa en un clima cálido fresco. Se extiende sobre la planicie en la ribera del río Cobaría, (afluente del Río Arauca). El municipio limita al norte con Toledo (Norte de Santander) y el municipio de Páez, estado Apure (Venezuela); al occidente con Concepción, (Santander); al sur con Chiscas y Güicán en Boyacá y al oriente con Saravena en Arauca.

Límites del municipio:

Límites geográficos:

- al norte con Toledo (Norte de Santander) y el municipio de Páez, estado Apure (Venezuela)
- al occidente con Concepción, (Santander)
- al sur con Chiscas y Güicán en Boyacá
- al oriente con Saravena en Arauca.

Extensión total: 1650 km²1
Extensión área urbana: 1.155 Km2
Extensión área rural: 7624 hectáreas
Altitud (metros sobre el nivel del mar): 380 m s. n. m.
Temperatura media: La temperatura promedio del municipio ronda alrededor de los 22º C

Ecología: El Municipio pertenece a la formación vegetal de Bosque Andino (Cuatrecasas), sus fuentes hídricas influyen y determinan las características ecológicas y ambientales del lugar. Se pueden observar vestigios de vegetación exuberante, representada por arboles de gran tamaño los cuales se encuentran distribuidos a lo largo de las principales cuencas de ríos y quebradas. Su caracterización corresponde a Bosques húmedos, muy pocos bosques naturales, bosques de sombrío y cultivo, rastrojos y pasto, las especies más reconocidas son: Anacos, Arrayan, Auyama, Aguanoso, Cedro, Cucharo, Casposo, Coco, Amarillo, Gaque, Guacharaco, Garrocho, Guamo macho, Guamo, Hojarasca, Jagua, Quino, Laurel, Manchador, Palma aguaco, Palo colorado, Mulatto, Sururo, Tuno, Tachuelo, Tabaquillo. La existencia de la anterior clasificación de la flora, está en relación directa con la población de fauna, no solo en cantidad sino en cuanto a diversidad de especies y familias.

Economía: La economía del municipio se basa en la agricultura, la ganadería y el comercio. Entre los productos agrícolas se destacan el maíz, la yuca y el plátano. En cuanto al ganado se cría principalmente el vacuno.12

Vías de comunicación: **Aéreas**: Este municipio no cuenta con aeropuerto, pero el municipio de Saravena en Arauca ofrece este servicio a tan solo 40 minutos de Cubará. **Terrestres:** Cubará se comunica con los departamentos de Arauca a través de la **Carretera de la Soberanía** siendo su primera ciudad de encuentro Saravena en sentido occidente-oriente. En sentido oriente-occidente, esta vía comunica a los corregimientos de Gibraltar, Samoré y San Bernardo de Bata y los municipios de **Toledo** y **Pamplona**. **Fluviales:** Cubará se comunica con **Venezuela** a través del río Arauca principalmente por medio de canoas.

A continuación, se procede a realizar el análisis de riesgos y el análisis de impacto.

ANÁLISIS DE RIESGO:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría

1	Especifico	Interno	Planeación	Económico	Sobrecostos en la contratación	Denuncias por parte de los entes de control y/o veedores	Raro	Mayor	5	RIESGO MEDIO
2	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta la satisfacción de la necesidad planteada por la entidad, ocasionando retrasos en el área de su competencia	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
3	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Mala calidad en la ejecución de las obligaciones contractuales	Incumplimiento de las actividades contratadas	Posible	Mayor	7	RIESGO ALTO
4	Especifico	Externo	Contratación	Operacionales	Errores involuntarios en la estructuración del contrato y/o estudios previos	Desacuerdo en la ejecución y perfeccionamiento del contrato	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
5	General	Interno	Contratación	Operacionales	Fraude documental	Dilaciones en la suscripción del contrato hasta que se demuestre la legitimidad de los documentos y/o efectivas denuncias	Posible	Menor	5	RIESGO MEDIO
6	General	Interno	Planeación	Operacionales	Cambios de las políticas gubernamentales y/o situaciones que alteren la ejecución del contrato inicialmente pactado	Variación de las condiciones u obligación después de la firma del contrato	Improbable	Moderado	5	RIESGO MEDIO
7	Especifica	Interno	Ejecución	Operacionales	Accidente Laboral y/o enfermedad durante la ejecución del contrato	1) Retraso o impedimento en el desarrollo del contrato 2) Indemnizaciones por parte de sistema de seguridad social y ARL	Posible	Menor	5	RIESGO MEDIO
8	Especifico	Interno	Ejecución	Financiero	Errores cometidos en la estructuración de los formatos de cuentas de cobro y/o entrega tardía de los mismos conforme la forma de pago estimada en la minuta contractual	Pago tardío de las cuentas de cobro	Posible	Insignificante	4	RIESGO BAJO
9	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Selección del contratista que no cumplan con la idoneidad o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Incursión en delitos contra el estado y denuncias por parte de los entes de control o veedores	Raro	Mayor	5	RIESGO MEDIO

10	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Incumplimiento de la publicación de los documentos del proceso contractual a la plataforma del Secop II	Incursión en delitos contra el estado	Raro	Moderado	4	**RIESGO BAJO**
11	general	interno	planeación	Regulatorios	Pago de obligaciones sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos	Detrimento patrimonial de los recursos del estado	Posible	Mayor	6	**RIESGO ALTO**

Tabla: Análisis De Riesgo

IMPACTO DESPUÉS DE TRATAMIENTO

No.	¿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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Entidad	Elaboración de estudios de mercados	Raro	Menor	3	**RIESGO BAJO**	No	Oficina gestora	Etapa precontractual	Fecha firma del contrato	Elaboración, validación y publicación de estudio de mercado	Una vez
2	Contratista	1) Establecer en la minuta contractual las sanciones y consecuencias a las que se vería expuesto el contratista por el no cumplimiento del objeto contractual. 2) Realizar seguimiento de las obligaciones contractuales constantemente	Raro	Menor	3	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Al momento de la firma del contrato y verificación de informes de actividades	Suscripción del contrato y emisión de informes de supervisión	Periódicamente
3	Contratista	1) La proyección de los documentos generados estarán	Improbable	Mayor	6	**RIESGO MEDIO**	No	Oficina Gestora-	Etapa precontractual	Fecha de la firma del contrato y	Suscripción del	Periódicamente

		visados por el contratista 2) Seguimiento de las actividades ejecutadas 3) Establecer la idoneidad del personal conforme las actividades a ejecutar						Contratista		verificación de informes de actividades	contrato y emisión de informes de supervisión	
4	Entidad	1) Verificación de los documentos al momento de la suscripción del contrato y publicación al Secop 2) Acta de modificación previo acuerdo entre las partes	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	No	Oficina Gestora-Contratista	Durante la planeación y firma del contrato	Tiempo de ejecución el contrato	Presentación de Informes de actividades y verificación	Periódicamente
5	Contratista	Se verifica cada uno de los documentos requeridos para la suscripción del contrato	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO	Si	Oficina Gestora-Contratista	Durante la planeación y firma del contrato	Fecha firma del contrato o durante la ejecución del contrato	Acta de verificación de idoneidad	Una vez
6	Entidad	Modificatorio previo acuerdo entre las partes	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO	Si	Oficina Gestora-Contratista	Ejecución del contrato	Liquidación del contrato	Acta modificatoria	Cada vez que se efectúe un pago
7	Entidad	1)Implementar el plan de seguridad y salud en el trabajo 2) Solicitar examen de salud ocupación vigente 3) Acreditar estar afiliado y al día al sistema de seguridad social y riesgos profesionales	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	Si	Oficina Gestora-Contratista	Durante la ejecución del contrato	Fecha de liquidación	Acta de liquidación	Una vez
8	Contratista	La entidad informara los procedimientos para efectuar el cobro	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	No	Contratista	Firma del contrato	Periodo de ejecución	Presentación de cuenta de cobro	Cada vez que se efectúe un pago
9	Entidad	1) La entidad solicitara cada de los documentos legales obligatorios establecidos en la jurisprudencia relativa al contratación estatal 2) Verificación de cumplimiento de los requisitos	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	Si	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Fecha firma del contrato	Acta de verificación de idoneidad	Una vez

10	Entidad	La entidad publicará cada uno de los documentos conforme lo establecido por el área jurídica y realizará auditoria internas	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	si	Oficina gestora	Etapa precontractual	Liquidación del contrato	Auditoria página Secop II	Una vez
11	Entidad y contratista	Elaboración y verificación de informe de actividades que acrediten el cumplimiento de las actividades contratadas	2	3	5	RIESGO MEDIO	SI	Contratista e interventor (supervisor si no hay interventoría)	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Establecer herramienta de auditoria para el pago de obligaciones	Etapa precontractual

***Tabla**: Impacto después de tratamiento*

Se firma en el mes de agosto de dos mil veintiséis (2026).

ZAIRA ELISABET GARCÍA PABÓN
Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social
Municipio de Cubará, Boyacá

Proyectó: Xavier Alejandro Mora Buitrago
Apoyo Profesional Sec. Gobierno y Desarrollo Social.