ANEXO 01. ESTUDIO PREVIO

OBJETO: "REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO URBANO DENOMINADO "FINCA SANTA EUGENIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1673 DE 2013, LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÚOS Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD VALUATORIA".

1. MATRIZ DE IDENTIFICACION, CLASIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS (CONPES 3714 DE 2011).-

TIPO DE RIESGO	IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO	AFECTACIÓN DEL CONTRATO		SE ASIGNA A:
		SI	NO	
RIESGOS ECONÓMICOS	Cambios en la tasa de cambio.		X	
	Desabastecimiento		X	
	Especulación comercial		X	
RIESGOS SOCIALES O POLITICOS	Paros y huelgas		X	
	Modificación de políticas públicas por cambios de gobierno		X	
	Daños materiales y lesiones personales causados a terceros		X	
RIESGOS OPERACIONALES	Ofertas carentes de capacidad técnica y financiera suficiente y/o el adjudicatario no celebra el contrato		X	
	Monto insuficiente de la inversión.		X	
	Plazo insuficiente		X	
	No pago de salarios o prestaciones sociales	X		CONTRATISTA (Transferir el riesgo haciendo responsable a otra Entidad)
	Deficiencia de equipos tecnológicos y software		X	
	Riesgo predial		X	
	Incumplimiento del contratista	X		CONTRATISTA (Transferir el riesgo haciendo responsable a otra Entidad)
	Mala calidad del servicio	X		CONTRATISTA (Transferir el riesgo haciendo responsable a otra Entidad)
	Responsabilidad frente a terceros		X	
RIESGO FINANCIERO	Restricción del crédito externo		X	
	Restricción crédito externo		X	
	Incrementos en las tasas de interés.		X	

	Negación de prórrogas al plazo de obligaciones financieras		X	
	Incumplimiento de obligaciones financieras		X	
	Rompimiento del equilibrio financiero del contrato		X	
	Uso indebido del anticipo		X	
RIESGOS REGULATORIOS	Cambios en tarifas de mercados regulados.		X	
	Cambios en régimen de regalías		X	
	Cambios en régimen de pensiones		X	
	Cambios en régimen de Zonas Francas		X	
	Cambios en normas sobre POT – EOT		X	
	Expedición de normas técnicas.		X	
RIESGOS DE LA NATURALEZA	Temblores, inundaciones, avalanchas, sequias, deslizamientos, erupción volcánica		X	
RIESGOS AMBIENTALES	Mayores costos (pasivos) por afectaciones ambientales y sobretasas		X	
RIESGOS TECNOLOGICOS	Fallos (Caídas) de los sistemas		X	
	Cambios de sistemas o plataformas operativas.		X	

2. EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS RIESGOS DETERMINADOS.

Riesgo 1: No pago de salarios o prestaciones sociales (R2)
Riesgo 2: Incumplimiento del contratista (R3)
Riesgo 3: Mala calidad del servicio prestado (R4)

TABLA DE VALORACION DEL RIESGO					
IMPACTO					
Calificación Cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria	Los sobrecostos no representan	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%)	Genera un impacto sobre el valor del contrato	Incrementa el valor del contrato entre el	Impacto sobre el valor del contrato en más del

		más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	del valor del contrato.	entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	treinta por ciento (30%).
CATEGORIA	**VALORACIÓN**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	**1**					
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	**2**					
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	**3**	**(R2) =4**	**(R3) =5**	**(R2) =6**		
Probable (probablemente va a ocurrir)	**4**					
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	**5**					

3. CATEGORIA DE LOS RIESGOS VALORADOS.

VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA
8, 9 y 10	Riesgo Extremo
6 y 7	Riesgo Alto
5	Riesgo Medio
2, 3 y 4	Riesgo Bajo

De conformidad con la anterior tabla, se determina la siguiente categorización de los riesgos determinados:

RIESGO	CATEGORIA
No pago de salarios o prestaciones sociales (R1)	Riesgo Bajo
Incumplimiento del contratista (R2)	Riesgo Alto
Mala calidad del servicio prestado (R3)	Riesgo Medio

4. PRIORIZACION DEL RIESGO.-

De conformidad con la metodología señalada por la Agencia Colombia Compra Eficiente, se asigna el nivel de prioridad que corresponda a la acción que decide asumir la administración.

PRIORIZACION DEL RIESGO		
ESCENARIO DE DECISION	**PRIORIDAD**	**ASIGNACION**
Evitar el Riesgo	1	
Transferir el Riesgo haciendo responsable a otra entidad	2	(R1) (R2) (R3) Contratista
Aceptar el Riesgo	3	
Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento que genera riesgo	4	
Reducir las consecuencias o el impacto del Riesgo a través de planes de contingencia,	5	

Para el caso del presente estudio, y teniendo en cuenta la naturaleza del riesgo determinado y su bajo impacto, a pesar de haberse asignado preliminarmente al contratista, se considera viable asumir una prioridad de nivel 2, que corresponde a "***Transferir el riesgo***", por cuanto que es improbable un incumplimiento del contratista y mala calidad del servicio.

5. MATRIZ CONSOLIDADA DE RIESGOS.

RIESGO No.		**1**	**2**	**3**
CLASE		General	General	General
FUENTE		Externa	Externa	Externa
ETAPA		Ejecución	Ejecución	Ejecución
TIPO		Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
DESCRIPCION		No pago de salarios o prestaciones sociales (R2)	Incumplimiento del contratista (R3)	Mala calidad del servicio (R4)
CONSECUENCIA		Posibles demandas por terceros.	Incumplimiento en el objeto y actividades pactadas.	Deficiente calidad del servicio prestado.
PROBABILIDAD		1	3	2
IMPACTO		3	3	3
VALORACION DEL RIESGO		**4**	**6**	**5**
CATEGORIA		2	2	2
A QUIEN SE ASIGNA		Contratista. * Se acepta el riesgo	Contratista. * Se acepta el riesgo	Contratista. * Se acepta el riesgo
TRATAMIENTO O CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS		Supervisión, pago Suscripción de garantías.	Supervisión, pago Suscripción de garantías.	Supervisión, pago Suscripción de garantías.
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	1	1	1
	IMPACTO	1	1	1
	VALORACION DEL RIESGO	**2**	**2**	**2**
	CATEGORIA	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?		No	No	No
Persona responsable por implementar el tratamiento		Secretaria de Planeación y Obras Publicas	Secretaria de Planeación y Obras Publicas	Secretaria de Planeación y Obras Publicas

Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Fecha de adjudicación del contrato	Fecha de adjudicación del contrato	Fecha de adjudicación del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		Fecha de liquidación del contrato	Fecha de liquidación del contrato	Fecha de liquidación del contrato
MONITOREO Y REVISION	**¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?**	Seguimiento por el Interventor y/o Supervisor durante la ejecución y liquidación del contrato	Seguimiento por el Interventor y/o Supervisor r durante la ejecución del contrato.	Seguimiento por el Interventor y/o Supervisor durante la ejecución del contrato.
	¿PERIODICIDAD - CUANDO?	Permanente durante la ejecución y liquidación del contrato	Permanente durante la ejecución del contrato	Permanente durante la ejecución del contrato

6. **GARANTIAS REQUERIDAS.** Conforme al análisis de riesgos realizado y de acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.1.2.3.1.7, 2.2.1.2.3.1.8, 2.2.1.2.3.1.12, 2.2.1.2.3.1.13, 2.2.1.2.3.1.15 del Decreto 1082 de 2015, el contratista deberá constituir a favor del municipio garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, la cual debe ser expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada por la Superintendencia bancaria, así:

- **CUMPLIMIENTO GENERAL DEL CONTRATO:** El pago de las multas y demás sanciones que se le impongan por una cuantía equivalente al 10% del valor del contrato y cubrirá la vigencia del mismo y cuatro (4) meses más.
- **SALARIOS, PRESTACIONES E INDEMNIZACIONES:** El pago de las multas y demás sanciones que se le impongan por una cuantía equivalente al 5% del valor total del contrato y con una duración del y tres (3) años mas
- **CALIDAD DEL SERVICIO:** El pago de las multas y demás sanciones que se le impongan por una cuantía equivalente al 10% del valor del contrato y cubrirá la vigencia del mismo igual a la duración del contrato y cuatro meses más.

FECHA: Sabanalarga Casanare, 4 de Septiembre de 2026

MONICA YULIETH RODRIGUEZ TORRES
SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

Proyectó: Francisco Efrain Tuay Jaramillo
Profesional de Apoyo S.P.O.P