ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO DE SELECCIÓN DE MINIMA CUANTIA

"PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR"

ENTIDAD	MUNICIPIO DE BOSCONIA – CESAR
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE
FECHA DEL ESTUDIO PREVIO	SEPTIEMBRE 03 DE 2026.
CODIGO BPIN	202500000007659

OBJETO: REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR

Con base en lo dispuesto en el **artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015**, reglamentario del Estatuto General de la Contratación de la administración pública, en especial de la modalidad de contratación de mínima cuantía contenida en el art. 94 ley 1474 de 2011, me permito presentar el estudio previo simplificado para llevar a cabo una convocatoria pública de mínima cuantía sustentada en los siguiente elementos:

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER. (Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 1.)

De conformidad con lo previsto en el Artículo1° y 2° de nuestra Constitución Política, Colombia es un Estado Social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto a la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia de interés general.

Así mismo, se prevé que dentro de los fines del Estado está el de servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos, deberes de la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan 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. Para tal fin las autoridades de la República están constituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los Particulares.

En la búsqueda del cumplimiento de tales principios y deberes la función pública, específicamente la función administrativa en lo relacionado a la gestión contractual del Estado, compromete el patrimonio y recursos públicos en la consecución de los fines Estatales mediante procesos y procedimientos previamente establecidos con el fin de conservar la seguridad jurídica y cumplir con los principios y supra -principios aplicables a la Administración.

De acuerdo a esto y de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, podemos inferir que la función administrativa está al servicio de los intereses generales, es decir y para el caso en particular la Administración Municipal se encuentra al servicio de los intereses generales de los habitantes del Municipio de Bosconia- Cesar, y bajo este precepto desarrolla sus procedimientos y procesos con fundamentos en los principios constitucionales: igualdad, imparcialidad, moralidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad y contradicción, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

En desarrollo de esto, el artículo 113 de la Constitución Política de Colombia, consagra la colaboración armónica entre las ramas del poder para la realización de los fines esenciales del Estado y la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas reglamentarias, permiten la inversión de dineros públicos cuando las necesidades así lo exijan.

Que el artículo 311 ibidem consagra dispone que *"Al municipio 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."*

Que aunado a esto, nuestra Carta Magna, en su Artículo 315 preceptúa que entre las atribuciones del Alcalde, está la de dirigir la acción a su cargo, en concordancia a lo dispuesto en el Numeral 3.

En el mismo sentido el artículo 366 Constitucional consagra que: *"El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado. Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfecha de salud, educación, de saneamiento ambiental y de agua potable. Para tales efectos, en los planes y presupuestos tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación".*

Que EL MUNICIPIO, puede contratar, ejecutar y liquidar todos aquellos bienes o servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines.

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

Así mismo, el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993, establece que "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".

El artículo 3º de la Ley 136 de 1994, establece que corresponde al Municipio administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la Ley, así como solucionar las necesidades insatisfechas en salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda recreación y deporte, con especial énfasis en la niñez, la mujer, la tercera edad y los sectores discapacitados, directamente y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la Nación en los términos que defina la Ley.

La Alcaldía Municipal de Bosconia, Cesar, en cumplimiento de sus funciones legales y administrativas, requiere contar con avalúos comerciales actualizados de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción municipal, con el propósito de determinar de manera técnica, objetiva y confiable el valor comercial de los inmuebles que sean objeto de adquisición, enajenación, negociación, afectación, valoración patrimonial o de cualquier otra actuación administrativa que requiera establecer su valor real de mercado.

La realización de estos avalúos resulta necesaria para disponer de información técnica que permita a la Administración Municipal adoptar decisiones debidamente sustentadas respecto de los bienes inmuebles, garantizando que las actuaciones que involucren recursos públicos se desarrollen bajo criterios de transparencia, eficiencia, planeación, economía y responsabilidad.

En este sentido, se requiere la elaboración de avalúos comerciales por parte de personal o entidad que cuente con la idoneidad y experiencia necesarias para realizar la identificación, inspección, análisis físico, jurídico, económico y de mercado de los predios, aplicando las metodologías y disposiciones técnicas vigentes en materia de avalúos comerciales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.1. del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal o su intermediario idóneo debe realizar el avalúo comercial del bien inmueble objeto de enajenación. Para tal efecto, el avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o de una persona especializada que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad valuatoria y se encuentre debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA–, en la categoría y alcance que correspondan al inmueble objeto de valoración.

En consecuencia, para la elaboración del avalúo comercial podrá contratarse una persona natural o jurídica que cuente con la capacidad e idoneidad requeridas para la prestación del servicio, garantizando, en todo caso, que el avalúo sea elaborado por un avaluador debidamente inscrito y habilitado en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA– para realizar la valoración correspondiente, o podrá acudirse directamente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–.

El avalúo comercial deberá encontrarse vigente al momento de adelantar el proceso de enajenación, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.3.1. del Decreto 1082 de 2015, los avalúos tienen una vigencia de un (1) año.

Por lo anterior, se hace necesario adelantar el proceso de contratación, cuyo objeto es: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR"**, de acuerdo con las necesidades que se presenten durante la ejecución contractual, garantizando que la Administración Municipal cuente con estudios técnicos confiables que sirvan de soporte para la toma de decisiones y el desarrollo de las actuaciones administrativas y contractuales que involucren bienes inmuebles del Municipio.

El Municipio de Bosconia, Cesar, adelantará un proceso de selección que le permita contratar la consultoría de los servicios antes mencionados con una persona jurídica o natural con la experiencia e idoneidad para realizar esta labor

Por lo anterior, se requiere contratar el servicio y los bienes con una persona natural o jurídica para surtir la necesidad, por lo que debe adelantar un proceso contractual pertinente señalado en La Ley 1150 de 2007 adicionada por La Ley 1474 del 2011, y reglamentado por el Decreto 1082 de 2015 que le permitan al Municipio seleccionar legalmente el proveedor del servicio requerido, cuyo objeto consiste en: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR".**

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, (Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 2.)

OBJETO: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR"

Clasificación UNSPSC: De conformidad con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion, la siguiente es la codificación de los bienes y servicios requerido por la Entidad:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	13	18	02	SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

80131802 Producto : Servicios de avalúo de inmuebles

3. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS. Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 3.).

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.
1	JORGE LUIS NIETO (PREDIO RURAL SERVIDUMBRE ACUEDUCTO)	M2	351,96
2	RAMON NIETO (PREDIO RURAL SERVIDUMBRE ACUEDUCTO)	M2	155,05
3	AREA POZO LA PALMA (RURAL POZO 11)	M2	2500
4	JEAN CARLOS TRUJILLO (PREDIO RURAL SERVIDUMBRE ACUEDUCTO)	M2	970
5	IDER CARREÑO QUINTERO (PREDIO RURAL)	m2	22531,59
6	CARRERA 21 No.12-33 (PATIO ALCALDIA)	M2	323
7	ACCESO ESTADIO (CALLE 18 - ACCESO)	M2	240
8	CALLE 12 No.22-87 (ANTIGUO CORFIMUJER)	M2	173
9	COPIAS DE ESCRITURAS Y CERTIFICADOS DE LIBERTAD Y TRADICION.	GLB	1

4. OBLIGACIONES:

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Además de las generales, comunes a todo tipo de contratos conforme a lo señalado en la ley 80 de 1993. El contratista tendrá las siguientes obligaciones específicas.

Serán obligaciones del contratista:

1. Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato.
2. Garantizar la calidad de las labores a realizar y los informes pertinentes objeto del contraton a desarrollar.
3. Cumplir todas las especificaciones técnicas de los bines dados en suministro.
4. Cumplir con los pagos de las obligaciones frente al sistema de seguridad social integral, parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena y el ICBF) cuando a ello esté obligado.
5. Cumplir con el objeto del contrato, conforme a los documentos del proceso, la propuesta y el contrato que se suscriba.
6. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del Municipio.
7. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
8. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
9. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
10. Las demás actividades que se deriven del objeto contractual.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

En virtud del contrato el Municipio, se obliga a:

1. Pagar en forma oportuna el valor del contrato.
2. Realizar el avalúo comercial del inmueble indicado, con la máxima diligencia y ajustado a las normas legales.
3. Velar por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
4. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato, acorde con la cláusula de forma de pago, previo recibo a satisfacción del supervisor del contrato.
5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.
6. Exigir la calidad de los bienes objeto del contrato y el cumplimiento de las Fichas Técnicas.
7. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización que sufra el Municipio en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.
8. Corregir los desajustes que pudieran presentarse y acordar los mecanismos y procedimientos pertinentes y eficazmente las diferencias o situaciones litigiosas que llegaren a presentarse.
9. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el proponente elegido de conformidad

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

con el contenido de la invitación pública.
10. Resolver las peticiones presentadas por el proponente elegido en los términos consagrados por la Ley.
11. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
12. Ejercer la supervisión general del contrato.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION. (Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 4.).

El valor del contrato a celebrar asciende a la suma de **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (22.909.135),** incluido los impuestos municipales y departamentales correspondientes. Para el Estudio de Mercado se utilizaron las cotizaciones solicitadas a personas tanto juridicas como naturales dedicas al desarrollo de este tipo de Avaluos . En tal sentido la entidad estima que se debe apropiar con destino a cubrir el objeto contractual la suma de **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (22.909.135).** Teniendo en cuenta todos los costos.

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

El presupuesto oficial asignado para la contratación que trata el presente documento, queda sujeto al Presupuesto General de Rentas y Gastos del Municipio de Bosconia, para la Vigencia Fiscal Dos mil Veintiseis (2026), así:

No CDP	Fecha	Rubro	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
424	03/06/2026	2.3.2.02.02.008.18	$22.909.135

FORMA DE PAGO

EL MUNICIPIO DE BOSCONIA PAGARA AL CONTRATISTA, EL valor del contracto de la siguiente manera: el pago sera mediante actas parciales de conformidad con el informe de avances en los avaluos suministrado correspondiente acorde con la ejecución, para lo cual se requerirá cuenta de cobro y presentación de facturas que sobre ello emita el contratista, previa certificación de conformidad por parte del Secretario de Planeación y Obras publicas y copia del pago realizado al sistema general de seguridad social en salud, correspondiente del respectivo periodo; conforme a los porcentajes exigidos por la ley. (Salud, pension y ARL (Salud, pension y ARL),el ARL debera ser cotizado con el rango máximo. así como los parafiscales a que haya lugar, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Si el Contratista no presenta la cuenta con sus soportes respectivos dentro de la vigencia fiscal correspondiente, no podrá hacer ninguna reclamación judicial o extrajudicial de actualizaciones, intereses o sobrecostos sobre el valor de la cuenta. En caso de mora en los pagos, EL Municipio reconocerá al CONTRATISTA un interés moratorio equivalente al interés legal civil vigente, siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 2.2.1.1.2.4.2. del Decreto 1082 de 2015. En todo caso los anteriores pagos estarán sujetos a la disponibilidad de PAC.

CUENTA BANCARIA.-El CONTRATISTA presentará certificación bancaria con la información necesaria para que el Municipio abone los pagos en desarrollo de la ejecución del contrato.

6. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO. (Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 5.).

El término para la ejecución del contrato será de TRES (3) MESES , contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

7. GARANTIAS - TIPIFICACIÓN DE RIESGOS

7.1 GARANTÍA ÚNICA

En cumplimiento de lo estatuido en la normatividad vigente, y dando alcance a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.1 y subsiguientes del Decreto 1082 de 2015, el oferente seleccionado otorgará a favor del Municipio como asegurado y beneficiario en una Compañía de Seguros una garantía única que ampare las obligaciones surgidas de la oferta y del contrato así:

Dentro de los tres (3) días hábiles al perfeccionamiento del contrato y de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obliga a constituir, a favor del MUNICIPIO una garantía única otorgada por una compañía de seguros bajo el régimen previsto en la ley 80 de 1993, que ampare los siguientes riesgos:

1.- De cumplimiento del contrato: Por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y seis (06) meses más. Al monto de esta garantía se imputará el valor de las multas y la cláusula penal, y se repondrá si por este motivo se disminuyere o agotare.

El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá al CONTRATANTE de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos,

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato garantizado.

2.- Calidad del servicio, se constituye por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y seis (06) meses más.

3.- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

7.2 TIPIFICACION DE RIESGOS.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, que cita "Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente" y según lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, se hizo un análisis con base en la matriz de evaluación del riesgo como aparece a continuación:

	CATEGORÍA	VALORACIÓN
PROBABILIDAD	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

N°	CLASE	ÁREA	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (QUE PUEDE PASAR Y SI ES POSIBLE, COMO PUEDE PASAR	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	CONTROLES A APLICAR	PROBALIDAD
1	Especifico	Externa	Ejecución	Regulatorio	Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte la dirección Ejecutiva durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al contrato.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	El supervisor acordará reunión con el contratista para revisar los puntos que conciernan al contrato.	1
2	Especifico	Externa	Ejecución	Regulatorio	Los efectos desfavorables de cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta, será asumido por el contratista, cuando en el desarrollo del contrato se modifiquen las tarifas de los impuestos. Siempre y cuando sean aplicables a este tipo de contratos.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	El supervisor acordará reunión con el contratista para revisar los puntos que conciernan al contrato.	1
3	Especifico	Interna	Ejecución	Financiero	Efectos económicos desfavorables derivados por la mora en el pago de honorarios mensuales por fallas atribuibles a la administración exceptuándose los retrasos generados por fallas en los sistemas que soportan la plataforma financiera de la entidad.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Seguimiento por parte del supervisor durante todo el procedimiento del pago	1
4	Especifico	Interna	Ejecución	Financiero	Falta de liquidez para la financiación del contrato.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Solicitud de póliza de cumplimiento.	1

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

5	Especifico	Interna	Ejecución	Operacional	Que el contratista no pueda dar cumplimiento a la ejecución del contrato, o que el servicio prestado no corresponda o no se haga conforme a las exigencias legales.	Incumplimiento del contrato.	Se determina según el cambio realizado.	1
6	Especifico	Interna	Ejecución	Operacional	Que el supervisor del contrato no cumpla con sus deberes de supervisión y vigilancia.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Solicitud de póliza de cumplimiento.	2
7	Especifico	Interna	Ejecución	Operativa	Que le contratista sufra un determinado daño durante la ejecución del contrato durante la ejecución del trabajo y/o actividad contratada.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Solicitud de póliza de seguros.	2
8	Especifico	Interna	Ejecución	Operativa	Generación de lesiones o accidentes ocasionados durante el servicio a trabajadores o terceros durante la ejecución	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Solicitud de póliza de seguros.	2
9	Especifico	Interna	Ejecución	Operativa	Falta de idoneidad de la mano de obra.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo.	Solicitud de póliza de seguros.	2

Riesgos que asume el CONTRATISTA

A partir de la fecha de suscripción del contrato y en todas las etapas del mismo, el operador asume los efectos derivados de todos y cada uno de los riesgos asociados a este contrato, al igual que respecto a los que logre determinar, salvo los casos en que expresamente se ha determinado lo contrario.

En este sentido, el Contratista asume los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación de manera general, además de aquellos que se desprendan de otras cláusulas o estipulaciones, sus anexos y sus apéndices o que se deriven de la naturaleza del convenio. Por lo tanto, no procederán reclamaciones del contratista basadas en el suceso de alguno de los riesgos asumidos por el contratista y –consecuentemente- el MUNICIPIO no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al Contratista, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el presente contrato.

1. Los efectos, favorables o desfavorables, derivados de las variaciones en los precios de mercado de los productos y las cantidades necesarios para ejecutar en los términos del contrato hasta en un 5%
2. Los efectos, favorables o desfavorables, derivados de las variaciones de la tasa de cambio y de la evolución de la devaluación real observada frente a la estimada inicialmente por el operador.
3. Los efectos, favorables o desfavorables, de la alteración de las condiciones de financiación diferentes a los Pagos concernientes al MUNICIPIO como consecuencia de la variación en las variables del mercado, toda vez que es una obligación contractual del operador viabilizar y obtener mecanismos para complementar el esquema de financiación conjuntamente con los recursos el MUNICIPIO para la ejecución del proyecto, para lo cual el operador tiene plena libertad de establecer con los Prestamistas, las estipulaciones atinentes al contrato de mutuo –o cualquier otro mecanismo de financiación- necesario para el desarrollo del Proyecto, y no existirán cubrimientos o compensaciones de parte del MUNICIPIO, como consecuencia de la variación supuesta o real entre cualquier estimación inicial de las condiciones de financiación frente a las realmente obtenidas.
4. Los efectos desfavorables, de todos y cualesquiera daños, perjuicios o pérdidas de los bienes de su propiedad causados por terceros diferentes del MUNICIPIO, sin perjuicio de su facultad de exigir a terceros diferentes del MUNICIPIO la reparación o indemnización de los daños y perjuicios directos y/o subsecuentes cuando a ello haya lugar.

En general, los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones de los componentes económicos, fiscales, legales y técnicos necesarios para cumplir con las obligaciones del operador necesarias para la cabal ejecución del contrato.

Riesgos que asume EL MUNICIPIO.

A partir de la fecha de suscripción del contrato, el MUNICIPIO asume, única y exclusivamente, los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación, además de aquellos que de manera expresa y clara se desprendan de otras cláusulas o estipulaciones del contrato y sus apéndices.

En todo caso, cuando de la ocurrencia de tales riesgos, se desprenda una obligación de pagar una suma de dinero al operador, se entenderá que tal suma de dinero será cancelada en los términos establecidos en las cláusulas aplicables:

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

1. Los efectos desfavorables, derivados de la existencia de daño emergente del CONTRATISTA, por la ocurrencia de hechos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, en los términos del convenio y la legislación existente.
2. Los efectos desfavorables originados por nuevas normas durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al proyecto o contrato.
3. Los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones en la legislación Tributaria, de tal manera que el MUNICIPIO asumirá los efectos derivados de la variación de las tarifas impositivas, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la Propuesta.

Definición y Tipificación de los Riesgos

Riesgos Económicos: Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros. Por ejemplo, es usual que en contratos que involucran la ejecución de actividades en cuya estructura se ha definido un marco cambiario, se identifiquen alteraciones por el comportamiento de la moneda o por circunstancias colaterales que imponen una incidencia crítica. Así mismo, en los contratos de suministro de bienes o prestación de servicios, donde no es posible llevar a cabo el objeto del contrato por desabastecimiento o especulación dentro del mercado propio de los insumos. Su inclusión dependerá de la posibilidad de previsión del mismo

Riesgos Sociales o Políticos: son aquellos que se derivan por cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. También suelen presentarse por fallas en la manera en que se relacionan entre sí, el Gobierno y la población, grupos de interés o la sociedad. Por ejemplo los paros, huelgas, actos terroristas, etc.

Riesgos Operacionales: Son aquellos riesgos asociados a la operatividad del contrato. Entre estos encontramos: la posibilidad de que el monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato. También se presenta la extensión del plazo, cuando los contratos se realizan en tiempos distintos a los inicialmente programados por circunstancias no imputables a las partes. Adicionalmente, se presenta por la posibilidad de no obtención del objeto del contrato como consecuencia de la existencia de inadecuados procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos sin que los mismos sean imputables a las partes. Dichos riesgos hacen parte del riesgo operacional siempre y cuando no sean obligaciones de las partes y se materialicen durante la ejecución del contrato. En general no son riesgos operacionales las especificaciones de materiales o servicios incorrectos, fallas en el embalaje, manipulación, transporte o descarga del bien suministrado, insuficiencia en los proveedores, perdida o destrucción de los bienes a suministrar, daño, hurto o perdida de materiales o equipos para la ejecución del contrato, obtención o renovación de licencias o permisos, entre otros. Para reducir la incidencia de este tipo de riesgos, es necesario contar durante la etapa de estructuración de los contratos con los estudios respectivos y adelantar actividades que permitan contar con un adecuado nivel de información sobre las especificaciones de los diferentes objetos contractuales, con el fin de fortalecer el análisis de costos, lo cual reduce los factores de riesgos que inciden sobre el contrato.

Riesgos Financieros: Este riesgo tiene dos componentes básicos: el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez, y el riesgo de las condiciones financieras.

El primero se refiere a la dificultad de conseguir los recursos financieros, ya sea en el sector financiero o el mercado de capitales, para lograr el objetivo del contrato. El segundo hace referencia a los términos financieros de dichos recursos, entre estos encontramos plazos, tasas, garantías, contragarantías, refinanciaciones entre otros.

Riesgos Regulatorios: Son los posibles cambios regulatorios o reglamentarios que siendo previsibles, afecten el equilibrio contractual. Por ejemplo, cambios en las tarifas, mercados regulados, cambios en los regímenes especiales (regalías, pensional), designación de zonas francas, planes de ordenamiento territorial, expedición de normas de carácter técnico o de calidad, entre otros.

Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes.

Para el ejercicio de tipificación, éstos se refieren a los hechos de la naturaleza que puedan tener un impacto sobre la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros, siempre y cuando los mismos puedan preverse.

Riesgos Ambientales: Se refiere a las obligaciones que emanan de las licencias ambientales, de los planes de manejo ambiental, de las condiciones ambientales o ecológicas exigidas y de la evolución de las tasas retributivas y de uso del agua. Por ejemplo, cuando durante la ejecución del contrato se configuren pasivos ambientales causados por mala gestión de la licencia ambiental y/o el plan de manejo ambiental o el costo de las obligaciones ambientales resulte superior al estimado no siendo imputables a las partes.

Siguiendo la metodología de Colombia Compra eficiente la matriz de Riesgo aplicable al contrato derivado del proceso de contratación, es la que se establece en el **Anexo 1** de los presentes Estudios previos.

Siguiendo la metodología de Colombia Compra eficiente la matriz de Riesgo aplicable al contrato derivado del proceso de contratación, es la que se establece en el **Anexo 1** de los presentes Estudios previos.

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

Colombia Compra Eficiente diseñó con base en el estándar australiano para la administración de riesgos una metodología para identificar y clasificar los riesgos con fundamento en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento.

A continuación se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del Proceso de Contratación en la que ocurre; posteriormente se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia; y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

Tabla 1 - Matriz de Riesgos

					Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
	Numérica	Histórica			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 en 10.000 – 100.000	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1	2	3	4	5	6
	1 en 1.000 – 10.000	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2	3	4	5	6	7
	1 en 100 – 1.000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3	4	5	6	7	8
	1 en 10 - 100	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7	8	9
	>1 en 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7	8	9	10

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

El orden de prioridad fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro; improbable; posible; probable; casi cierto) y su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico).

Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación en la siguiente tabla:

Tabla 2- Prioridad de Tratamiento y Control del Riesgo

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Los riesgos mayores requieren de un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de ocurrencia o mitigar su impacto durante el Proceso de Contratación.

8. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PARA LA PRESENTE CONTRATACION: (Art. 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 No 5.)

Los recursos para garantizar la presente contratación se imputarán del presupuesto de la vigencia fiscal del 2026, tal como consta en el certificado de disponibilidad presupuestal No 424 del 03 de julio 2026. Con cargo al rubro presupuestal.

9. ANÁLISIS DEL SECTOR

El objeto contractual corresponde a la "REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR", actividad que se encuentra comprendida dentro del sector de servicios profesionales, técnicos y especializados relacionados con la valoración de bienes inmuebles.

Los avalúos comerciales constituyen una actividad técnica especializada orientada a determinar el valor más probable por el cual un inmueble podría ser negociado en condiciones normales de mercado, teniendo en cuenta sus características físicas, jurídicas, económicas, urbanísticas y de localización. El IGAC señala que el avalúo comercial corresponde al precio más probable por el cual un predio se ofertaría en un mercado en el que comprador y vendedor actúan libremente y conocen las condiciones que afectan el bien.

En consecuencia, la ejecución del objeto requiere la participación de personas naturales o jurídicas que cuenten con la capacidad técnica y profesional necesaria para desarrollar actividades de valoración inmobiliaria y que cumplan las condiciones legales exigibles para el ejercicio de la actividad valuatoria.

La actividad de los avaluadores en Colombia se encuentra regulada principalmente por la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamentó la actividad del avaluador y se creó el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. Esta normativa establece que para ejercer actividades de valuación y emitir dictámenes técnicos de valoración se debe acreditar la inscripción correspondiente en el RAA.

Igualmente, el Decreto 556 de 2014, compilado en el Decreto 1074 de 2015, reglamentó la Ley 1673 de 2013 y estableció disposiciones relacionadas con el ejercicio de la actividad valuatoria, buscando garantizar transparencia, equidad y responsabilidad en la determinación del valor de los bienes.

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

En materia técnica, la valoración inmobiliaria debe observar las disposiciones y metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, entre ellas las relacionadas con la utilización de métodos de valoración y el análisis de información de mercado. Dependiendo de las características del inmueble y de la información disponible, pueden emplearse métodos como el comparativo o de mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y técnica residual.

El mercado de servicios de avalúos comerciales está conformado principalmente por avaluadores independientes, firmas especializadas, empresas de consultoría inmobiliaria y organizaciones que cuentan con profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

Se trata de un mercado especializado, en el cual la capacidad de los oferentes no depende exclusivamente de la disponibilidad de recursos económicos, sino principalmente de la formación profesional, experiencia, conocimiento del mercado inmobiliario y acreditación de las condiciones exigidas por la legislación colombiana.

La existencia del RAA permite identificar y verificar a los profesionales habilitados para desarrollar actividades valuatorias, contribuyendo a generar condiciones de transparencia y confiabilidad en la prestación del servicio.

Para el Municipio de Bosconia, la oferta potencial puede provenir tanto de profesionales o firmas con presencia en el departamento del Cesar como de oferentes de otras regiones del país que tengan capacidad para desplazarse al municipio y realizar las respectivas visitas técnicas a los predios.

PERSPECTIVA LEGAL

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales

PERSPECTIVA COMERCIAL

Para soportar el valor del futuro contrato, el Municipio realizó un estudio de mercado a través de procesos adelantados por otras entidades territoriales del País, y se estableció que en el mercado existe un número plural de posibles oferentes que cumplen con la experiencia mínima exigida para satisfacer la necesidad descrita.

Detalle del Proceso Número: MC-SG-2025-028

ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Convocado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Documentos tipo	No
¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021?	No
¿El contrato incluye el suministro de bienes y servicios distintos a alimentos?	
¿El contrato está asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017?	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios inmobiliarios
Clase	[801318] Servicios de administración inmobiliaria
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DE PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL ACTUAL, PARA EFECTOS DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN, Y TOMA DE DECISIONES ADMINISTRATIVAS Y FISCALES DEL MUNICIPIO
Cuantía a Contratar	$ 29,333,336
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios
Tipo de Gasto	Funcionamiento

Fuentes de Financiación	Fuente	Otro Recurso	Valor
	Recursos Propios (Alcaldías, Gobernaciones y Resguardos Indígenas)		$29,333,336

Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso		
Tipo de respaldo presupuestal	Número del respaldo presupuestal	Cuantía del respaldo presupuestal
CDP	00307	$ 35,700,000

Ubicación Geográfica del Proceso

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

Detalle del Proceso Número: CMC 01- 2025

CAUCA - RESGUARDO INDÍGENA TOTORÓ

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Documentos tipo	No
¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021?	No
¿El contrato incluye el suministro de bienes y servicios distintos a alimentos?	
¿El contrato está asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017?	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios inmobiliarios
Clase	[801318] Servicios de administración inmobiliaria
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO EL ARRABAL, EN PROPIEDAD DE LAS SEÑORA MARIA CECILIA MOLINA RESTREPO Y LA SEÑORA ISABEL RESTREPO DE MOLINA, UBICADO EN LA VEREDA CHUSCALES DE LA SECCION MALVAZA DEL MUNICIPIO DE TOTORO, CON EL FIN DE REALIZAR LA COMPRA Y LEGALIZACION, Y ASI
Cuantía a Contratar	$ 8,000,000
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios

El Municipio de Bosconia – Cesar, previo los estudios correspondientes requiere contratar una persona natural y/o jurídica, cuya actividad será la **"REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BOSCONIA, DEPARTAMENTO DEL CESAR"** con experiencia en la materia a contratar, que demuestre su idoneidad y experiencia acorde al objeto contractual.

PERSPECTIVA FINANCIERA

El Municipio de Bosconia – Cesar, por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente, para dar cumplimiento a la apropiación del bien, obra o servicio requerido.

Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado para el Municipio para la vigencia 2026.

El tipo de remuneración recomendada para este tipo de objeto del presente Proceso de Contratación son los valores dada a la naturaleza del suministro. Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluyan los honorarios discriminando y separando los valores así:

-Valor Honorarios
-Valor IVA (para aquellos contratistas que deban pagar IVA)

10. <u>SUPERVISION</u>:

La Supervisión del contrato será ejercida a través de la secretaria de Planeación y Desarrollo sostenible del Municipio de Bosconia (Cesar). Corresponderá al Supervisor el ejercicio de las siguientes actividades:

a) Vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado;
b) Realizar un seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato.
c) Suscribir las actas de inicio, suspensión, reinicio y terminación en desarrollo y ejecución del contrato.
d) Certificar la ejecución del objeto contractual y autorizar los pagos, cuando a ello haya derecho.
e) Verificar el pago del Sistema General de Seguridad Social por parte del contratista.
f) Formular requerimientos o recomendaciones al Contratista que sean necesarios para garantizar el cumplimiento del objeto contractual.
g) Suscribir las actas que sean necesarias para el desarrollo y cumplimiento del objeto contractual o que se deriven del presente contrato;
h) Suscribir las actas parciales y finales de ejecución del contrato, en la medida que se encuentren conforme al contrato, oferta e invitación publica; i) Proyectar el acta de liquidación del contrato;
j) Las demás que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del objeto contractual.

Bosconia, Cesar, Septiembre del 2026.

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020



NELSON ACEVEDO GOMEZ
Secretaria de Planeación y Desarrollo Sostenible

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020

CARRERA 22 No. 12-36-TELEFAX 5779071-5778275
Celular 313-5150704 - 321-6902654 alcaldiabosconia@hotmail.com código postal 201020