MATRIZ 3 – RIESGOS

Para el Proceso Contractual, en atención a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 2.2.1.1.1.3.1 y 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, entiéndase por Riesgo la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo de la Entidad Estatal en el contrato.

De acuerdo con procedimiento de la referencia, se establece la tipificación, estimación y asignación de los Riesgos previsibles que puedan afectar el Proceso de Contratación.

La tipificación, estimación y asignación de los Riesgos que puedan afectar el Proceso de Contratación o la ejecución del Contrato se realizó con base en lo señalado en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente y el Documento CONPES 3714 de 2011.

Matriz de Riesgos

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Retraso en la entrega de los doce (12) informes de avalúo inmobiliario dentro del plazo de un (1) mes establecido en los estudios previos y la invitación pública.	Incumplimiento del plazo contractual; atraso en decisiones de gestión patrimonial y en el recibo a satisfacción.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	Presentar cronograma por unidad de valoración; realizar visitas desde el inicio; programar entregas parciales y alertas tempranas; aplicar plan de contingencia.	2	4	6	ALTO	SÍ	CONTRATISTA	ACTA DE INICIO	FINALIZACIÓN DEL MES	Cronograma, actas de visita, control semanal de informes elaborados y recibidos.	SEMANAL

MÍNIMA CUANTÍA – VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS

MATRIZ 3 – RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
2	ESPECÍFICO	EXTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Dificultad de ingreso a inmuebles, estaciones, oficinas o zonas con restricciones de acceso.	Imposibilidad de completar visitas e inspecciones; demoras o insuficiencia de información física.	3	3	6	ALTO	COMPARTIDO	Coordinar permisos y responsables institucionales con antelación; agenda de visitas y reprogramación oportuna.	1	3	4	BAJO	SÍ	ENTIDAD / CONTRATISTA	ANTES DE VISITAS	FINAL DE VISITAS	Registro de autorizaciones, agendas, novedades y visitas ejecutadas.	SEMANAL
3	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	TÉCNICO	Inconsistencias entre folios de matrícula, números prediales, áreas y unidades de valoración; duplicidad en predios con identificación compartida.	Valores incorrectos o duplicados y rechazo de informes por identificación insuficiente.	3	4	7	ALTO	COMPARTIDO	Entidad entrega y valida relación predial; contratista coteja folios, áreas, planos, uso y unidades; documentar discrepancias antes de valorar.	1	4	5	MEDIO	SÍ	ENTIDAD / CONTRATISTA	ACTA DE INICIO	ANTES DE CADA INFORME	Matriz de trazabilidad por unidad y lista de verificación registral y catastral.	POR INFORME
4	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	TÉCNICO	Selección o aplicación inadecuada de métodos de valuación o de criterios para renta y aprovechamiento económico.	Resultados sin soporte técnico, decisiones erradas y necesidad de rehacer avalúos.	3	5	8	EXTREMO	CONTRATISTA	Justificar metodología por finalidad; revisión interna de supuestos, cálculos y aplicación normativa antes de suscribir informes.	1	5	6	ALTO	SÍ	CONTRATISTA	INICIO DE ANÁLISIS	ENTREGA DE INFORMES	Revisión técnica de memorias de cálculo y métodos por el supervisor.	POR INFORME

MÍNIMA CUANTÍA – VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS

MATRIZ 3 – RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
5	ESPECÍFICO	EXTERNA	EJECUCIÓN	TÉCNICO	Escasez, desactualización o baja comparabilidad de ofertas y transacciones de mercado.	Estimación poco representativa del valor comercial, observaciones y reprocesos.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	Consultar fuentes contrastables, verificar vigencia, ubicación y características; documentar homologaciones y fuentes alternativas.	2	3	5	MEDIO	SÍ	CONTRATISTA	ESTUDIO DE MERCADO	ENTREGA DE INFORMES	Trazabilidad de comparables, fechas, ajustes y soportes consultados.	POR INFORME
6	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	TÉCNICO	Omisión de edificaciones, mejoras, afectaciones, estado de conservación u otras condiciones físicas relevantes.	Subvaloración o sobrevaloración del inmueble y necesidad de corregir el informe.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	Inspección física completa, registro fotográfico y formatos de campo con verificación de áreas, construcciones y estado.	1	4	5	MEDIO	SÍ	CONTRATISTA	VISITA TÉCNICA	ENTREGA DE INFORMES	Lista de chequeo y comparación de evidencia fotográfica con ficha predial.	POR VISITA
7	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	LEGAL	Inscripción RAA vencida, categoría no correspondiente o falta de profesional avaluador idóneo durante la ejecución.	Informes sin respaldo profesional exigido y riesgo de rechazo o incumplimiento.	2	5	7	ALTO	CONTRATISTA	Verificar inscripción RAA vigente y categorías al inicio; mantener equipo mínimo y reemplazo idóneo sujeto a validación.	1	5	6	ALTO	SÍ	CONTRATISTA	ANTES DEL INICIO	FIN DEL CONTRATO	Verificación documental de RAA, hojas de vida y suscripción de cada avalúo.	AL INICIO Y POR INFORME

MÍNIMA CUANTÍA – VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS

MATRIZ 3 – RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
8	ESPECÍFICO	EXTERNA	EJECUCIÓN	LEGAL	Falta de identificación de restricciones urbanísticas, POT, servidumbres o afectaciones jurídicas relevantes.	Valoración incompatible con condiciones legales de utilización del predio.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	Verificar instrumentos urbanísticos vigentes y documentación jurídica; registrar restricciones y su efecto económico.	1	4	5	MEDIO	SÍ	CONTRATISTA	REVISIÓN DOCUMENTAL	ENTREGA DE INFORMES	Chequeo de fuentes urbanísticas y registrales por inmueble.	POR INFORME
9	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	CALIDAD	Informes incompletos, sin anexos, fotografías, cálculos o archivos digitales editables exigidos.	No recibo a satisfacción, ajustes y demora en el pago o uso administrativo.	3	3	6	ALTO	CONTRATISTA	Establecer lista de entregables; control interno de calidad y subsanación sin costo de errores atribuibles.	1	3	4	BAJO	SÍ	CONTRATISTA	ELABORACIÓN	ENTREGA FINAL	Lista de chequeo documental, observaciones y actas de recibo.	POR ENTREGA
10	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Errores de digitación, cálculos, transcripción de áreas o aplicación de tasas en las memorias técnicas.	Desviaciones en el valor final e inconsistencias entre informes y soportes.	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	Doble revisión de cálculos y unidades, control de versiones y conciliación entre tablas e informe.	1	4	5	MEDIO	SÍ	CONTRATISTA	ELABORACIÓN	ENTREGA FINAL	Revisión cruzada de memorias, fórmulas y cifras finales.	POR INFORME

MÍNIMA CUANTÍA – VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS

MATRIZ 3 – RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
11	GENERAL	EXTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Demora de la Entidad al suministrar documentos prediales, antecedentes o validar información y coordinar accesos.	Retraso de visitas o análisis por falta de insumos a cargo de la Entidad.	2	4	6	ALTO	ENTIDAD	Entregar documentación disponible al inicio; designar enlaces DADEP y responder oportunamente solicitudes de aclaración.	1	3	4	BAJO	SÍ	ENTIDAD / SUPERVISOR	ACTA DE INICIO	DURANTE EL MES	Control de solicitudes, fecha de entrega documental y actas de reuniones.	SEMANAL
12	GENERAL	EXTERNA	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	Incremento ordinario de costos de desplazamientos, personal o consultas especializadas.	Reducción del margen previsto o dificultad de ejecutar con el precio ofertado.	2	3	5	MEDIO	CONTRATISTA	Estimar costos desde la oferta y prever desplazamientos y recursos para las doce unidades.	1	3	4	BAJO	NO	CONTRATISTA	PRESENTACIÓN DE OFERTA	FIN DEL CONTRATO	Seguimiento de costos y planlogístico de visitas.	QUINCENAL
13	ESPECÍFICO	INTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Pérdida, alteración o divulgación no autorizada de documentos registrales, archivos o información institucional.	Pérdida de trazabilidad, reprocesos y posibles responsabilidades por manejo de información.	2	4	6	ALTO	CONTRATISTA	Copias de seguridad, acceso restringido, custodia de archivos y entrega segura de bases y soportes.	1	4	5	MEDIO	SÍ	CONTRATISTA	ACTA DE INICIO	ENTREGA FINAL	Registro de versiones, copias y entrega de archivos al supervisor.	SEMANAL

MÍNIMA CUANTÍA – VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS

MATRIZ 3 – RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
14	GENERAL	INTERNA	EJECUCIÓN	FINANCIERO	Presentación incompleta de factura, constancias de seguridad social o soportes de recibo de avalúos.	Devolución de cuenta y retraso del trámite de pago.	2	2	4	BAJO	CONTRATISTA	Verificar requisitos de radicación, soportes de informes y recibo a satisfacción antes de solicitar el pago.	1	2	3	BAJO	NO	CONTRATISTA	ANTES DE RADICACIÓN	PAGO	Lista de chequeo y control documental de cuentas radicadas.	POR PAGO