

ANEXO 2
ANÁLISIS PESTEL

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	
DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
El contratista no cumple con las obligaciones contractuales	Se refiere a cualquier clase de incumplimiento por parte del contratista, en cualquier etapa del contrato. O por la ejecución deficiente, elementos y/o servicios de mala calidad, etc. Multas, sanciones, incumplimientos, caducidades.
Incumplimiento en el pago a las personas vinculadas al contrato de obra	Ocurre cuando no se cumplen oportunamente los pagos de las obligaciones laborales vigentes, relacionadas con el personal vinculado a los trabajos derivados del Contrato.
El personal del contratista deja de trabajar ante el incumplimiento del pago oportuno de salarios y prestaciones sociales y/o honorarios	El contratista no puede desarrollar a cabalidad el trabajo debido a la falta de personal.
Afectación a terceros por responsabilidad civil	El contratista no toma precauciones ni planea debidamente las acciones propias o las de sus trabajadores frente a terceros. Deben especificarse los posibles daños sobre la póliza para que sea amparada por la misma.
Errores en los pliegos, de carácter involuntario	Hace referencia a cualquier error que se pueda presentar en los documentos previos publicados en la página WEB.
Errores en la propuesta cometidos por el proponente y/o contratista	Errores cometidos por el PROPONENTE ADJUDICATARIO en la elaboración de la propuesta y/o en los documentos relacionados con la invitación a cotizar o errores cometidos en documentos elaborados por el CONTRATISTA durante la ejecución del contrato.
Propuesta del contratista con precios artificialmente bajos	El proponente establece precios por fuera del mercado que afectan intencionalmente y de mala fe, el valor del contrato
Errores cometidos por el contratista durante la ejecución del contrato	Causas imputables por la omisión, la negligencia, el descuido de las obligaciones de responsabilidad del contratista.
Incumplimiento en el pago oportuno a los proveedores de cualquier tipo de servicio	Ocurre cuando no se cumplen oportunamente los pagos de las obligaciones con los proveedores de cualquier tipo de bienes y/o servicios, relacionados con los trabajos derivados del Contrato.
Problemas entre personas particulares (naturales, socios de personas jurídicas, socios de consorcios o uniones temporales y demás personas que contratan o trabajan para la Universidad del Cauca).	El contratista debe mantener indemne a la entidad y libre de situaciones que puedan afectar el normal desarrollo del contrato
Problemas de estudios y diseños	Efecto económico derivado de diseños deficientes e incompletos.

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	
DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
Demora en el inicio previsto para la ejecución de la obra	Efectos económicos derivados por la demora en los trámites por parte del contratista para legalización, Perfeccionamiento e iniciación de los trabajos.
Retraso en el inicio previsto para la ejecución de la obra por demoras injustificadas en la aprobación de pólizas y suscripción del Acta de Inicio	Efectos económicos derivados por la demora en los trámites por parte de la Entidad para legalización, Perfeccionamiento e iniciación de los trabajos.
Otros permisos y autorizaciones (Diferente a permisos ambientales)	Efecto económico derivado del incumplimiento de trámites con autoridades gubernamentales o la obtención de los mismos, que sean responsabilidad del Contratista.
Programación de obra	Efecto favorable o desfavorable derivado del esquema fijado en su programa para la ejecución de la obra: localización de campamento, compra e ingreso de materiales, ingreso y suministro de equipos, mano de obra, adecuación de accesos que sean de competencia del contratista por su utilización.
Demoras por parte de la Interventoría en resolver las inquietudes presentadas por el contratista de obra	El Interventor no permanece atento a las inquietudes planteadas por el contratista de obra y/o no atiende con la oportunidad debida u omite la atención de las mismas.
Fallece el contratista y/o el representante legal.	Fallece el contratista actuando en calidad de titular del contrato actuando como persona natural o en calidad de representante legal de la persona jurídica o de la persona plural.
Riesgo presentado por accidentalidad y/o muerte de personal del CONTRATISTA (Adjudicatario) durante la ejecución del contrato.	Cumplimiento de las obligaciones tanto de la Entidad como del Contratista respectivamente según les corresponda, frente a la prevención de los Riesgos Profesionales, Seguridad Industrial y la Salud Ocupacional.
Disolución de la persona jurídica	La persona jurídica se disuelve o entra en quiebra
Dificultad en el acceso al sitio de los trabajos	El contratista debe estudiar, examinar cuidadosamente los planos y especificaciones, inspeccionar el lugar de trabajo, hacer sus propias estimaciones de las dificultades o recursos necesarios que le permitan resolver las situaciones y tener planes de contingencia.
Suspensiones del contrato.	El contratista debe prever esta situación por causas ajenas a su voluntad. La suspensión no genera, en virtud del tiempo compensatorio, remuneración adicional.

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	
DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
Prórrogas del contrato.	El contratista debe prever esta situación por causas ajenas a su voluntad. El tiempo adicional de la prórroga no genera remuneración adicional.
Abandono del contrato por parte del contratista	El contratista abandona definitivamente la ejecución del contrato.
Insolvencia del Contratista	El contratista no dispone de los recursos necesarios para la ejecución del contrato.
Discrepancias entre contratista de obra y el interventor	El contratista de interventoría no colabora en la solución oportuna de las discrepancias de carácter técnico.
Entrega de predios o espacios	Efectos económicos ocasionados por parálisis de los trabajos derivados por la demora en la entrega de predios o espacios al contratista.
Permisos y autorizaciones ambientales	Cualquier incumplimiento derivado del trámite y la obtención de los permisos ambientales con las Corporaciones Autónomas Regionales y la obtención del Paz y Salvo derivado de las actividades correspondientes al cierre de los permisos obtenidos.
Ajuste de precios	El efecto producido por la variación atípica de los precios, determinados por el Departamento Nacional de Estadística Dane a través del Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP). Y los cambios en las variables Macroeconómicas de Colombia, pero sin limitación a inflación devaluación y tasas de interés.
Precios unitarios	Los efectos económicos derivados de un análisis insuficiente de los precios unitarios realizados por el contratista, en cuanto a: equipos, transporte, materiales y mano de obra.
Riesgo regulatorio de ley	Los efectos económicos derivados de la expedición de nuevas normas, al igual que la imposición de nuevos impuestos locales o nacionales posteriores al cierre del presente proceso licitatorio, así como la aplicación de la ley de Intervención.
Terremotos, inundaciones, deslizamientos, vientos, incendios, fuerzas de la naturaleza.	Situaciones de carácter imponderable
No asegurables	Efecto económico ocasionado por lucro cesante.
	Efecto económico ocasionado por Daño emergente. El daño que corresponde al valor o precio de una actividad de la obra contratada ejecutada o en ejecución, bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio a efecto de acciones de terceros en contra de la Entidad no imputables al contratista y que afecta su patrimonio.
Terrorismo , conflicto armado	Situaciones probables y difíciles de anticipar

ITEM	POLITICO	ECONOMICO	SOCIAL
1	Debido a la aprobación del aumento del índice de construcción del POT en 3 unidades por parte del concejo municipal, puede ocurrir que la capacidad proyectada en área de metros cuadrados disponible no sea la suficiente, lo que provocaría una disminución en la cantidad total de apartamentos disponibles para la venta, disminuyendo el ingreso.	Debido a un aumento en 200PB en la inflación, puede ocurrir que aumenten los costos de la materia prima, lo que provocaría altos costos de producción.	Debido a el cobro de vacunas por parte de la delincuencia común, puede ocurrir que los costos aumenten, lo que puede provocar que se dé por terminada la realización del proyecto.
2	Debido a un aumento en la valorización de terrenos en un 25% por parte del gobierno local, puede ocurrir que no sea rentable la adquisición del terreno, lo que provocaría la no realización del proyecto	Debido a una disminución del PIB per cápita del 10%, puede ocurrir que disminuya la capacidad adquisitiva de las familias lo que provocaría una disminución en la demanda.	Debido a un paro o huelga de transportadores, puede ocurrir un desabastecimiento de la materia prima, lo que puede provocar incumplimientos en el cronograma y demandas futuras.
3	Debido al riesgo país y a la falta de control de los organismos del estado, puede ocurrir que se desestime la inversión extranjera, lo que provocaría la disminución en ventas provenientes del exterior.	Debido a un aumento del 5% en las tasas de interés puede ocurrir una aversión a endeudarse por parte del consumidor, lo que provocaría una disminución de la cantidad demandada	Debido a las costumbres culturales de los obreros de construcción y/o personal de contratista, puede ocurrir ausentismo laboral parcial o total, lo que puede provocar ralentización del trabajo y retrasos en el cronograma.
4	Debido a las políticas de comercio exterior y tratados de comercio exterior entre Colombia y otros países, puede ocurrir que los aranceles se incrementen un 10%, lo que provocaría un aumento de precios de las materias primas importadas.	Debido a un cálculo incorrecto de las cantidades de obra, puede ocurrir una subestimación de los precios unitarios y del presupuesto, lo que provocaría una disminución en la utilidad.	Debido al bajo nivel de escolaridad del personal de obra, puede ocurrir una inadecuada atención a las normas de seguridad industrial y ocupacional, lo que puede provocar accidentes que atenten contra la integridad del trabajador o su propia vida y por consiguiente costos por indemnización.
5	Debido al cambio de gobierno municipal, puede ocurrir que no se construya la infraestructura (vías de acceso, parques, espacios recreativos) con los que se promovió inicialmente el proyecto, lo que provocaría indemnizaciones económicas futuras.	Debido a la alta demanda de materias primas por parte de proyectos de infraestructura de gran envergadura, puede ocurrir un desabastecimiento para los pequeños constructores, lo que provocaría un retraso en el proyecto y posterior pago de indemnizaciones por incumplimiento.	Debido al problema de inseguridad generalizado en la ciudad, pueden ocurrir robos de materiales y equipos en el almacén de la obra, tanto de personal interno como externo, lo que puede provocar pérdidas económicas para el proyecto.

TECNOLOGICO	ECOLOGICO	LEGAL
Debido a fallas humanas en la operación de maquinaria de construcción (como mixer o plumas grúas), puede ocurrir un accidente, lo que puede provocar la muerte de operarios y con ello el aumento de los costos del proyecto a raíz de las respectivas indemnizaciones.	Debido a la temporada invernal, pueden ocurrir deslizamientos de tierra en los taludes de excavación del edificio en su fase inicial, lo que puede provocar pérdidas materiales y humanas.	Debido a incumplimientos del contratista durante la ejecución del contrato, bien sea por acción o por omisión, puede ocurrir un reproceso que implica retraso en el cronograma, lo que provocaría un aumento de los costos
Debido a el desconocimiento de los procesos por parte de los obreros, puede ocurrir la ejecución errónea de las respectivas funciones, lo que puede provocar que se devuelva el bien a garantías por defectos en la calidad, lo que puede provocar aumento de los costos asociados a las reparaciones y servicio post-venta y con ello, una disminución de la utilidad.	Debido a la temporada invernal, pueden ocurrir suspensiones temporales de las actividades de construcción, lo que puede provocar retrasos y pérdidas económicas para el proyecto.	Debido al incumplimiento en los pagos del personal vinculado directamente al proyecto puede ocurrir que se generen demandas al inversionista y con ello aumento en los costos a raíz de indemnizaciones y problemas legales
Debido a la falta de mantenimiento de los equipos y maquinaria de construcción, puede ocurrir una avería total o parcial de éstos, lo que puede provocar un cese de las actividades y aumentar los costos tanto de reparación o cambio del equipo, como los costos del proyecto en general.	Debido a una mala disposición de las aguas servidas durante la etapa de construcción, pueden ocurrir sanciones y suspensión de la licencia ambiental, lo que puede dar por terminada la realización del proyecto.	Debido a la utilización de certificaciones falsas en diseños de planos, memorias de cálculos o licencias de construcción, puede ocurrir una mala edificación del bien y con ello un deslizamiento o derrumbe de la misma, lo que puede provocar sanciones o multas cuantiosas por evadir la legalidad
Debido a la poca experiencia en la utilización de materiales ecológicamente ambientales, puede ocurrir que se utilicen de forma inadecuada en los procesos, o el bien no cumpla con los requerimientos de calidad, lo que puede provocar desprendimientos o fallas locales en la fachada el edificio y con ello la perdida total de la utilidad económica, para poder cubrir las reparaciones.	Debido a los altos niveles de contaminación auditiva durante la etapa de construcción, pueden ocurrir quejas de la comunidad vecina al proyecto ante las autoridades competentes, lo que puede provocar la suspensión temporal de las actividades y costo económico implícito.	El incumplimiento en la entrega del bien puede generar conflicto con el cliente, lo que puede provocar demandas al proyecto y con ello sanciones pecuniarias
Debido a fallas en los vehiculos de transporte de materiales puede ocurrir que estos se accidenten y generen lesiones en personal externo al proyecto, lo que puede provocar altos costos asociados a daños a terceros y con ellos una menor rentabilidad del proyecto	Debido a la incorrecta disposición final de los residuos de construcción (material de excavación y escombros), pueden ocurrir sanciones y suspensión de la licencia ambiental, lo que puede dar por terminada la realización del proyecto.	Debido a la falta de previsión de muros de contención en las excavaciones del edificio, pueden ocurrir daños en las edificaciones limítrofes, lo que puede provocar daños a terceros y demandas penales, acarreando los costos del pleito jurídico.

ID	DESCRIPCIÓN	Probabilidad	Impacto	Calificación (P+I)/2	Fecha del Riesgo	Estrategia de Respuesta	Dueño
P1	Debido a la aprobación del aumento del índice de construcción del POT en 3 unidades por parte del concejo municipal, puede ocurrir que la capacidad proyectada en área de metros cuadrados disponible no sea la suficiente, lo que provocaría una disminución en la cantidad total de apartamentos disponibles para la venta, disminuyendo el ingreso.	10	90	50	Inicio del proyecto	TRANSFERIR (este riesgo se puede transferir a otro: aumentar el precio de venta de los apartamentos que sí permitió construir el POT para que no se disminuya el ingreso. Sin embargo, el nuevo riesgo es que el proyecto se venda de manera más lenta o que no se alcance el punto de equilibrio y pueda ocasionar que no se realice el proyecto en definitiva)	Daniel Roldan
P2	Debido a un aumento en la valorización de terrenos en un 25% por parte del gobierno local, puede ocurrir que no sea rentable la adquisición del terreno, lo que provocaría la no realización del proyecto	5	100	52.5	Inicio del proyecto	REDUCIR (se puede reducir este riesgo conociendo el plan de desarrollo del alcalde de turno e investigado las proyecciones a futuro del mismo. También se puede reducir al ubicar el proyecto en otro lote que no se encuentre cercano a obras de valorización).	Brenda Garcés
P3	Debido al riesgo país y a la falta de control de los organismos del estado, puede ocurrir que se desestime la inversión extranjera, lo que provocaría la disminución en ventas provenientes del exterior.	5	70	37.5	INDETERMINADO	ASUMIR (es un riesgo que en caso de ocurrir no se puede evitar debido a que es externo, por lo tanto, se debe realizar el análisis de sensibilidad para evaluar qué tanto afecta la rentabilidad.)	Edwin Betancur
P4	Debido a las políticas de comercio exterior y tratados de comercio exterior entre Colombia y otros países, puede ocurrir que los aranceles se incrementen un 10%, lo que provocaría un aumento de precios de las materias primas importadas.	10	60	35	INDETERMINADO	REDUCIR (Analizar precios locales y negociar aquella materia prima que se produce en el país con nuevos proveedores)	Pedro Perez
P5	Debido al cambio de gobierno municipal, puede ocurrir que no se construya la infraestructura (vías de acceso, parques, espacios recreativos) con los que se promovió inicialmente el proyecto, lo que provocaría indemnizaciones económicas futuras.	20	70	45	INDETERMINADO	REDUCIR (Cuando se ofrezca el proyecto dejar claro y por escrito al futuro cliente que de no construirse esta infraestructura, no será responsabilidad de la constructora por ser un agente externo quien lo controla)	Juana Jimenez
E1	Debido a un aumento en 200PB en la inflación, puede ocurrir que aumenten los costos de la materia prima, lo que provocaría altos costos de producción.	50	70	60	INDETERMINADO	ASUMIR (es un riesgo que en caso de ocurrir no se puede evitar debido a que es externo, por lo tanto, se debe realizar el análisis de sensibilidad para evaluar qué tanto afecta la rentabilidad.)	Mirta Gonzalez
E2	Debido a una disminución del PIB per cápita del 10%, puede ocurrir que disminuya la capacidad adquisitiva de las familias lo que provocaría una disminución en la demanda.	3	50	26.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Impulsar la fuerza de ventas y promover convenios con entidades financieras que ofrezcan facilidades de pago y nuevas formas de amortización)	Jose Luis Rodriguez
E3	Debido a un aumento del 5% en las tasas de interés puede ocurrir una aversión a endeudarse por parte del consumidor, lo que provocaría una disminución de la cantidad demandada	30	40	35	INDETERMINADO	REDUCIR (Se puede estimular e involucrar al futuro cliente en la cultura del ahorro y ayudarlo a endeudarse lo menos posible. Mediante la compra de apartamentos sobre planos, se puede ir abonando en cuotas al fideicomiso para ahorrar una cantidad igual o superior a la cuota inicial mínima de ley para vivienda)	Yuri Varon
E4	Debido a incumplimientos del contratista durante la ejecución del contrato, bien sea por acción o por omisión, puede ocurrir un reproceso que implica retraso en el cronograma, lo que provocaría un aumento de los costos	40	70	55	INDETERMINADO	REDUCIR (Mediante una adecuada interventoría técnica y administrativa a las actividades que se encuentra ejecutando el contratista)	Lorena Alvarado

ID	DESCRIPCIÓN	Probabilidad	Impacto	Calificación (P+I)/2	Fecha del Riesgo	Estrategia de Respuesta	Dueño
E5	Debido a la alta demanda de materias primas por parte de proyectos de infraestructura de gran envergadura, puede ocurrir un desabastecimiento para los pequeños constructores, lo que provocaría un retraso en el proyecto y posterior pago de indemnizaciones por incumplimiento.	5	60	32.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Ofrecer un mayor valor por la materia prima en caso de que se confirme la existencia en bodega de la misma, con pago de contado, o negociar prebendas o contratos futuros a cambio de exclusividad en el suministro)	Diana Luna AREA DE COMPRAS
S1	Debido a el cobro de vacunas por parte de la delincuencia común, puede ocurrir que los costos aumenten, lo que puede provocar que se dé por terminada la realización del proyecto.	20	100	60	INDETERMINADO	REDUCIR (Realizar un estudio de localización donde se tengan en cuenta los temas de seguridad y orden público como elementos importantes en la toma de decisiones)	Brenda Garcés
S2	Debido a un paro o huelga de transportadores, puede ocurrir un desabastecimiento de la materia prima, lo que puede provocar incumplimientos en el cronograma y demandas futuras.	20	80	50	INDETERMINADO	REDUCIR (Realizar de forma anticipada la compra de aquel material que no tenga fecha de caducidad próxima; por lo general, la mayoría de los materiales de construcción son de larga duración)	Diana Luna AREA DE COMPRAS
S3	Debido a las costumbres culturales de los obreros de construcción y/o personal de contratista, puede ocurrir ausentismo laboral parcial o total, lo que puede provocar ralentización del trabajo y retrasos en el cronograma.	30	50	40	DETERMINADO Durante la construcción del edificio.	REDUCIR (Aumentar la efectividad de selección de personal por medio de entrevistas y dejar de forma escrita los derechos y deberes de los empleados, así como las faltas y sus respectivos procesos)	Oscar Serna SELECCION DE PERSONAL
S4	Debido al bajo nivel de escolaridad del personal de obra, puede ocurrir una inadecuada atención a las normas de seguridad industrial y ocupacional, lo que puede provocar accidentes que atenten contra la integridad del trabajador o su propia vida y por consiguiente costos por indemnización.	30	100	65	DETERMINADO Durante la construcción del edificio.	REDUCIR (Confirmar los datos de las respectivas hojas de vida al momento de la selección, y garantizar que todo el personal cumpla con las normas de seguridad establecidas para este tipo de proyectos, como por ejemplo cursos de altura y demás)	Oscar Serna SELECCION DE PERSONAL
S5	Debido al problema de inseguridad generalizado en la ciudad, pueden ocurrir robos de materiales y equipos en el almacén de la obra, tanto de personal interno como externo, lo que puede provocar pérdidas económicas para el proyecto.	40	60	50	DETERMINADO Durante la construcción del edificio.	REDUCIR (Garantizar la custodia del material contratando una persona o empresa exclusiva para vigilancia)	Diana Luna AREA DE COMPRAS
T1	Debido a fallas humanas en la operación de maquinaria de construcción (como mixer o plumas grúas), puede ocurrir un accidente, lo que puede provocar la muerte de operarios y con ello el aumento de los costos del proyecto a raíz de las respectivas indemnizaciones.	45	80	62.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Capacitar de manera adecuada al personal encargado de manejar este tipo de maquinaria y garantizar que dicho personal cuente con los implementos adecuados para su protección personal, de igual manera adquirir seguros que cubran contra posibles accidentes de este tipo.)	Sandra Valencia AREA DE SALUD OCUPACIONAL
T2	Debido a el desconocimiento de los procesos por parte de los obreros, puede ocurrir la ejecución errónea de las respectivas funciones, lo que puede provocar que se devuelva el bien a garantías por defectos en la calidad, lo que puede provocar aumento de los costos asociados a las reparaciones y servicio post-venta y con ello, una disminución de la utilidad.	20	90	55	INDETERMINADO	REDUCIR (Mediante una adecuada interventoría técnica y administrativa a las actividades que se encuentra ejecutando el contratista y su personal)	Edwin Betancur
T3	Debido a la falta de mantenimiento de los equipos y maquinaria de construcción, puede ocurrir una avería total o parcial de éstos, lo que puede provocar un cese de las actividades y aumentar los costos tanto de reparación o cambio del equipo, como los costos del proyecto en general.	10	80	45	INDETERMINADO	REDUCIR (Realizar el mantenimiento preventivo de la maquinaria y equipos, realizar una limpieza adecuada, proteger del intemperismo y hacer un seguimiento de las fechas en las que se intervino y en las que se debe realizar el próximo mantenimiento)	Daniel Roldán

ID	DESCRIPCIÓN	Probabilidad	Impacto	Calificación (P+I)/2	Fecha del Riesgo	Estrategia de Respuesta	Dueño
T4	Debido a la poca experiencia en la utilización de materiales ecológicamente ambientales, puede ocurrir que se utilicen de forma inadecuada en los procesos, o el bien no cumpla con los requerimientos de calidad, lo que puede provocar desprendimientos o fallas locales en la fachada del edificio y con ello la pérdida total de la utilidad económica, para poder cubrir las reparaciones.	60	90	75	DETERMINADO Durante la construcción del edificio.	REDUCIR (Realizar pruebas de control de calidad del producto, buscar productos de proveedores idóneos y con experiencia en el mercado, indagar las fichas técnicas, asesorarse de expertos)	Diana Luna AREA DE COMPRAS
T5	Debido a fallas en los vehículos de transporte de materiales puede ocurrir que estos se accidenten y generen lesiones en personal externo al proyecto, lo que puede provocar altos costos asociados a daños a terceros y con ellos una menor rentabilidad del proyecto	5	90	47.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Exigir pólizas de responsabilidad civil extracontractual a los transportadores y distintos proveedores del proyecto)	Oscar Serna SELECCION DE PERSONAL
A1	Debido a la temporada invernal, pueden ocurrir deslizamientos de tierra en los taludes de excavación del edificio en su fase inicial, lo que puede provocar pérdidas materiales y humanas.	20	90	55	DETERMINADO En el inicio de la construcción del edificio	REDUCIR (Realizar un diseño de las excavaciones que impliquen obras de protección y mitigación contra la erosión. Realizar las excavaciones por partes y no toda a la vez.)	Jesus Hidalgo
A2	Debido a la temporada invernal, pueden ocurrir suspensiones temporales de las actividades de construcción, lo que puede provocar retrasos y pérdidas económicas para el proyecto.	30	80	55	DETERMINADO Durante la construcción del edificio.	REDUCIR (Instalar carpas de protección contra la lluvia para evitar la suspensión de las actividades. Utilizar acelerantes y reductores de agua para el concreto)	Andrea Vergel
A3	Debido a una mala disposición de las aguas servidas durante la etapa de construcción, pueden ocurrir sanciones y suspensión de la licencia ambiental, lo que puede dar por terminada la realización del proyecto.	5	80	42.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Realizar obras de drenaje como cunetas, tuberías y desagües. Realizar el tratamiento de las aguas residuales en tanques de mitigación antes de su disposición final a los manholes de aguas lluvias y alcantarillado)	Jesus Hidalgo
A4	Debido a los altos niveles de contaminación auditiva durante la etapa de construcción, pueden ocurrir quejas de la comunidad vecina al proyecto ante las autoridades competentes, lo que puede provocar la suspensión temporal de las actividades y costo económico implícito.	20	60	40	INDETERMINADO	REDUCIR (Informar a la comunidad del horario en el que se realizarán las actividades principales que generan mayor ruido. Evitar trabajar las actividades pesadas los domingos, festivos y nocturnos)	Lorena Alvarado
A5	Debido a la incorrecta disposición final de los residuos de construcción (material de excavación y escombros), pueden ocurrir sanciones y suspensión de la licencia ambiental, lo que puede dar por terminada la realización del proyecto.	5	60	32.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Disponer desde el inicio de obra de un lugar para ir almacenando los residuos, y cada cierto tiempo, dependiendo de la cantidad almacenada contratar una persona por obra para que se encargue de retirara dicho material)	Brenda Garcés
L1	Debido a incumplimientos del contratista durante la ejecución del contrato, bien sea por acción o por omisión, puede ocurrir un reproceso que implica retraso en el cronograma, lo que provocaría un aumento de los costos	25	90	57.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Llevar un estricto seguimiento de los trabajos realizados por el contratista a través de auditorías e interventorías, asegurando la adecuada realización de los procesos que puedan generar algún tipo de retraso en el cronograma y aunque se generen costos adicionales se deberán tener en cuenta al inicio del proyecto, de igual manera asegurarse a través de contratos firmados por ambas partes que la parte que falte a alguno de los puntos descritos en el contrato correrá con los costos y gastos ocasionados a la parte afectada)	Ruben Castaño DEPARTAMENTO LEGAL
L2	Debido al incumplimiento en los pagos del personal vinculado directamente al proyecto puede ocurrir que se generen demandas al inversionista y con ello aumento en los costos a raíz de indemnizaciones y problemas legales	5	90	47.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Prever desde la formulación de los estudios financieros del proyecto el dinero destinado al pago de la nómina del personal y definir de manera adecuada el tipo de contrato donde se especifique, el monto del pago y el periodo de pago y en el transcurso de la ejecución del proyecto garantizar la respectiva provisión de salarios con el personal administrativo encargado de majar los recursos.)	Ruben Castaño DEPARTAMENTO LEGAL

ID	DESCRIPCIÓN	Probabilidad	Impacto	Calificación (P+I)/2	Fecha del Riesgo	Estrategia de Respuesta	Dueño
L3	Debido a la utilización de certificaciones falsas en diseños de planos, memorias de cálculos o licencias de construcción, puede ocurrir una mala edificación del bien y con ello un deslizamiento o derrumbe de la misma, lo que puede provocar sanciones o multas cuantiosas por evadir la legalidad	5	100	52.5	INDETERMINADO	REDUCIR (Garantizar que todos estudios cumplan con los requerimientos necesarios exigidos por las autoridades, contratando personal especializado, con la experiencia suficiente y con una adecuada educación tanto técnica como, ética y moralmente, además de ello garantizar que haya interventoría de los estudios con una persona o empresa que no tenga vínculo comercial con el diseñador.)	Ruben Castaño DEPARTAMENTO LEGAL
L4	El incumplimiento en la entrega del bien puede generar conflicto con el cliente, lo que puede provocar demandas al proyecto y con ello sanciones pecuniarias	60	90	75	DETERMINADO	REDUCIR (Prever posibles retrasos en las entregas y contractualmente brindarse, permitiendo que la compañía tenga un lapso de entrega adicional a la fecha estimada donde pueda garantizar la entrega a los clientes.)	Ruben Castaño DEPARTAMENTO LEGAL
L5	Debido a la falta de previsión de muros de contención en las excavaciones del edificio, pueden ocurrir daños en las edificaciones limítrofes, lo que puede provocar daños a terceros y demandas penales, acarreando los costos del pleito jurídico.	20	90	55	INDETERMINADO	REDUCIR (Garantizar que los estudios estructurales cumplan con los requerimientos necesarios exigidos por las autoridades para evitar daños a terceros, contratando personal especializado, con la experiencia suficiente y con una adecuada educación tanto técnica como, ética y moralmente, además de ello garantizar que haya interventoría al diseño con una persona o empresa que no tenga vínculo comercial con el diseñador.)	Ruben Castaño DEPARTAMENTO LEGAL

valoracion	
<u>Priority Score</u>	<u>Priority Rating</u>
0 – 20	Very low
21 – 40	Low
41 – 60	Medium
61 – 80	High
81 – 100	Very High