



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

## ESTUDIOS PREVIOS, JUSTIFICACIÓN, NECESIDAD Y CONVENIENCIA, PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO POR LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3º del Decreto 2474 de 2008 reglamentario de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto reglamentario 2516 de 2011, se realiza el presente estudio previo:

### 1. NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Consejo Profesional de Administración de Empresas, es un organismo creado y determinada su conformación, por el artículo 8º de la Ley 60 de 1981 "Por la cual se reconoce la profesión de Administración de Empresas y se dictan normas sobre su ejercicio en el país".

El Decreto Reglamentario No. 2718 de 1984, señaló entre otros asuntos, que el CPAE, tendría su sede en la ciudad de Bogotá y funcionaría como organismo adscrito al despacho del señor Ministro de Desarrollo Económico, hoy Ministro de Comercio Industria y Turismo.

La Contraloría Delegada para la Infraestructura Física, Telecomunicaciones, Comercio Exterior y Desarrollo Regional, en su informe final de Auditoria Gubernamental con enfoque Integral, Modalidad regular, correspondiente a la vigencia 2009, entre los hechos relevantes durante el periodo auditado señaló:

*"El Consejo, no cuenta con una sede propia para su funcionamiento, lo que ha generado en los últimos 4 años gastos por \$97 millones por concepto de arrendamiento, no obstante que la entidad cuenta con \$1.661 millones en Inversiones con bajas tasas de rendimiento financiero lo cual no es una actividad relacionada con su objeto Misional".*

Observación ratificada en el hallazgo 35:

#### ***"Hallazgo 35 Ingresos no operacionales Vs gastos.***

*La entidad durante la vigencia 2009 incurrió en gastos por concepto de arrendamiento y administración por \$49.9 millones, debido a que la entidad no cuenta con una sede propia para su funcionamiento. Sin embargo el 90% del activo está constituido por inversiones que le generaron en la vigencia auditada ingresos no operacionales por valor de \$83.7 millones, situación que muestra que la entidad adelanta actividades no propias de su objeto misional".*

Conforme a lo anterior, la entidad en su plan de mejoramiento aprobado por la Contraloría General de la República, como acción correctiva dispuso:



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

*“Gestionar la Adquisición de la sede donde funcionará el Consejo Profesional de Administración de Empresas y destinación de recursos para el cumplimiento de las funciones de la entidad en diferentes actividades académicas en pro de la profesión”.*

Por lo consiguiente, el Consejo Profesional de Administración de Empresas dio inicio al proceso de contratación para la adquisición a título de compra del bien inmueble que servirá como sede, dado lo anterior y de acuerdo con las respectivas fichas comerciales y técnicas, se sometió a consideración del Consejo Directivo la autorización para la compra de la sede.

Ahora bien, una vez aprobado y elegido el inmueble por el Consejo Directivo del CPAE, se hace necesario contratar los servicios profesionales de una persona natural o jurídica de reconocida idoneidad, con certificado de Perito Avaluador, inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz, para que realice el avalúo comercial de la propiedad seleccionada.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:**

Contratar los servicios profesionales de perito avaluador para realizar el avalúo comercial del bien inmueble seleccionado por el Consejo Directivo ubicado en la Carrera 45A N. 101 -13 UPZ No. 20 La Alhambra, sector 3, Barrio Catastral Estoril de la ciudad de Bogotá, para lo cual se deberá realizar un estudio Físico, Jurídico, Económico y político o Normativo del respectivo inmueble, en el que se determinará las características físicas y económicas en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de construcciones, valor por unidad de área de terreno, la estratificación socioeconómica, entre otras.

**El proponente dentro del desarrollo del contrato se obliga, en términos generales a:**

1. Realizar la revisión y avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 45A N. 101 -13 La Alhambra, sector 3, Barrio Catastral Estoril de la ciudad de Bogotá.
2. Descripción completa del bien inmueble objeto de valoración.
3. Avalúo técnico comercial del bien inmueble objeto de valoración.
4. Trabajo de campo de identificación del bien inmueble descrito con muestra fotográfica por grupos de los elementos a evaluar.
5. estudio Físico, Jurídico, Económico y político o Normativo del inmueble seleccionado, en el que se determinará las características físicas y económicas en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de construcciones, valor por unidad de área de terreno, la estratificación socioeconómica, entre otras.
6. Efectuar el estudio técnico comercial de acuerdo con las normas de la lonja de propiedad raíz y la reglamentación urbanística distrital vigente, cubriendo aspectos tan importantes como:



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

- LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
  - ACABADOS
  - ESTADO DE CONSERVACIÓN
  - UBICACIÓN
  - USO ACTUAL Y POSIBLE
  - POSIBILIDAD DE VALORIZACIÓN
  - SISTEMAS DE TRANSPORTE
7. Hacer presentación del informe final ante el Comité de Inversiones del Consejo Profesional de Administración de Empresas.
  8. Asumir los costos de insumos, equipos, transporte y demás que se requieran para el cabal cumplimiento de sus obligaciones.
  9. Las demás que le sean asignadas y que estén acordes con el objeto contratado.

### **3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:**

Teniendo en cuenta que el presupuesto considerado para esta adquisición no supera la mínima cuantía considerada para el CPAE en la vigencia de 2012, la modalidad a emplear en el presente proceso es la de Selección de mínima cuantía de conformidad con lo señalado en el numeral 5º del artículo 2º de la ley 1150 de 2007 incorporado en virtud del artículo 94 de la ley 1474 de 2011, artículo 274 de la Ley 1450 del 16 de junio de 2011 y el decreto 2516 de 2011.

### **4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO:**

El valor presupuestado para el presente contrato es de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) M/CTE Incluido el IVA y demás impuestos que se causen, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Número 050 del 14 de junio de 2012 del Rubro 05 Correspondiente a Gastos de Inversión Aprobados, 0547 Otros Sectores – Aprobados (CR), 054706 Adquisición de Infraestructura Administrativa. El valor de la oferta no puede superar el presupuesto oficial asignado, so pena de rechazo de la misma.

En el **Anexo N° 1**, se presenta el estudio económico del presente proceso de selección, con los precios unitarios estimados.

En la **Ficha Técnica** de este proceso de selección, se establecen en forma detallada las características y especificaciones técnicas.

#### **4.1 FORMA DE PAGO**

El Consejo Profesional de Administración de Empresas pagará al CONTRATISTA el 50% del valor del contrato con la aprobación de la garantía única y la presentación de la factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos de Ley, y el 50% restante será pagado



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

una vez sea entregado y presentado el informe final en las instalaciones del Consejo Profesional de Administración de Empresas y previa certificación de recibo a satisfacción del servicio expedida por el supervisor del contrato y presentación de la factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos de ley.

#### **4.2 PLAZO DE EJECUCIÓN**

3 días hábiles a partir de la aprobación de la póliza de garantía.

### **5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN: VERIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD Y EXPERIENCIA.**

El contratista deberá demostrar Capacidad Jurídica, Condiciones de Experiencia, Características Técnicas exigidas, como requisitos habilitantes para la participación en el presente proceso de selección y no otorgará puntaje.

No se hará la verificación de la capacidad financiera de los proponentes, de acuerdo con el inciso tercero del artículo 3º del Decreto reglamentario 2516 de 2011.

#### **5.1 VERIFICACIÓN JURÍDICA:**

- Carta de presentación de la propuesta.
- Certificado de existencia y representación legal.
- Acreditación de persona natural habilitada.
- Acta de junta de socios
- Documento de constitución de Consorcio o Unión temporal
- Certificado de antecedentes fiscales.
- Certificado de antecedentes disciplinarios
- Certificación de inhabilidades e incompatibilidades.
- Copia del documento de identidad del representante legal del oferente.
- Certificado pago aportes a la Seguridad social
- Registro Único Tributario (RUT)
- Lista restrictiva sobre lavados de activos.

#### **5.2 EXPERIENCIA MÍNIMA:**

El proponente deberá acreditar con las certificaciones respectivas expedidas por el contratante, la celebración, ejecución y terminación de tres (3) contratos celebrados con entidades públicas u otros clientes relacionados con el objeto del proceso contractual, cuya fecha de iniciación se encuentre dentro de los años (2) años anteriores a la fecha de cierre de la presente invitación y cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto estimado para el presente proceso.



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

En el evento que el proponente anexe más de tres (3) certificaciones, el Consejo tendrá en cuenta para efectos de verificación las tres (3) primeras en orden consecutivo de acuerdo a como venga foliada la propuesta.

Las certificaciones deben tener como mínimo la siguiente información:

1. Empresa o entidad contratante, dirección, teléfono y nombre de la persona que expide la certificación.
2. Número, plazo, valor, cumplimiento y objeto del contrato.
3. Cumplimiento y calidad de los estudios entregados.

No se tendrán en cuenta las certificaciones que acrediten contratos que se encuentran en ejecución, los que no se relacionen con el objeto del presente proceso de selección, ni las relaciones de contratos, copia de los contratos por sí solos, copia de facturas, actas de recibo, de liquidación o aquellas certificaciones cuyo cumplimiento está por debajo de bueno.

Es de aclarar que el proponente debe acreditar estar inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz y contar con certificado de Perito Avaluador.

La Entidad se reserva el derecho de verificar la información suministrada por los oferentes. Si se advierten discrepancias entre la información suministrada y lo establecido por la Entidad, la propuesta será rechazada.

## **6. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.**

Durante la ejecución del contrato, se prevé que se pueda presentar el incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, tales como incumplimiento o retraso en la prestación del servicio, modificación del régimen de impuestos aplicables al contrato, incumplimiento de los parámetros de desempeño especificados; a costa de operación y mantenimiento mayores a los proyectados; a disponibilidad y costos de insumos; y a interrupción de la operación por acto u omisión del contratista.

## **7. ANÁLISIS DE COBERTURA DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y EL CONTRATO A CELEBRAR.**

**Garantía:** De acuerdo al artículo 7º del Decreto 2516 del 12 de julio de 2011, si la Entidad estima necesario exigir garantía, atendiendo la naturaleza del contrato y a la forma de pago, así lo justificará en el Estudio Previo. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 4828 de 2008, modificado por el Decreto 2493 de 2009, la Administración ha



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

determinado los amparos y porcentajes de cobertura del contrato derivado del presente proceso teniendo en cuenta entre otros aspectos la naturaleza del contrato, y la calidad de los bienes derivados del mismo, con sus posibles defectos de fabricación.

Es así como el Consejo Profesional de Administración de Empresas admitirá como mecanismo de cobertura una póliza de seguro otorgada por compañías de seguros que cuenten con permiso de funcionamiento y que tengan los correspondientes riesgos aprobados:

Garantía Única que ampare:

- a) – El cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato con una vigencia igual a la del plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más, contada a partir de la fecha de firma del contrato.
- b) - Amparo de la calidad de los bienes por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a un (1) año, contados a partir de la fecha de entrega a satisfacción de los bienes.

## 8. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN.

La interventoría de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el proponente seleccionado estará a cargo del Director Ejecutivo del Consejo Profesional de Administración de Empresas o quien haga sus veces. Para estos efectos el interventor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 4º de la Ley 80 de 1993 y al manual de contratación de la entidad.

Atentamente,

**LUIS FERNANDO SARMIENTO MORALES**  
Director Ejecutivo

Elaboró: KPL  
Revisó y aprobó: LFSM



**ANEXO Nº 1**  
**ESTUDIO ECONÓMICO**  
**SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA**

El Consejo Profesional de Administración de Empresas, solicitó a diversos oferentes las cotizaciones de acuerdo a las especificaciones técnicas señaladas en el presente estudio, con el fin de determinar el presupuesto de la contratación.

Con base en dichas cotizaciones previas, se logró determinar el valor estimado de la contratación, la cual asciende a la suma aproximada de Cuatrocientos Mil Pesos m/cte. (\$400.000,00), incluido IVA, presupuesto que se relaciona a continuación:

| <b>Nº Ítem</b> | <b>Descripción del Ítem</b>  | <b>Valor Sin IVA</b> | <b>Valor IVA</b> | <b>Valor Total</b> |
|----------------|--|----------------------|------------------|--------------------|
| 1              | Avaluó comercial del bien inmueble ubicado en la Carrera 45A N. 101 -13 UPZ No. 20 La Alhambra, sector 3, Barrio Catastral Estoril de la ciudad de Bogotá. | \$ 336.000           | \$ 64.000        | \$ 400.000         |



Libertad y Orden  
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo  
República de Colombia

Consejo Profesional de  
Administración de Empresas

## ANEXO Nº 2

### SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

#### FICHA TÉCNICA

**Avaluó comercial del bien inmueble ubicado en la Carrera 45A N. 101 -13 UPZ No. 20 La Alhambra, sector 3, Barrio Catastral Estoril de la ciudad de Bogotá.**

| Nº | CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS   | CUMPLE |    |
|----|--|--------|----|
|    |  | SI     | NO |
| 1  | Descripción completa del bien inmueble ubicado en la Carrera 45A N. 101 -13 UPZ No. 20 La Alhambra, sector 3, Barrio Catastral Estoril de la ciudad de Bogotá, el cual cuenta con 237 metros de construcción.  |        |    |
| 2  | Trabajo de campo de identificación del bien inmueble descrito con muestra fotográfica por grupos de los elementos a evaluar.   |        |    |
| 3  | Efectuar el estudio técnico comercial de acuerdo con las normas de la lonja de propiedad raíz y la reglamentación urbanística distrital vigente, cubriendo aspectos tan importantes como: <ul style="list-style-type: none"><li>- LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN</li><li>- ACABADOS</li><li>- ESTADO DE CONSERVACIÓN</li><li>- UBICACIÓN</li><li>- USO ACTUAL Y POSIBLE</li><li>- POSIBILIDAD DE VALORIZACIÓN</li><li>- SISTEMAS DE TRANSPORTE</li></ul> |        |    |
| 4  | Estudio Físico, Jurídico, Económico y político o Normativo del inmueble seleccionado, en el que se determinará las características físicas y económicas en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de construcciones, valor por unidad de área de terreno, la estratificación socioeconómica, entre otras.  |        |    |