

7 de febrero de 2025

## A TODOS LOS INTERESADOS

En respuesta a las observaciones recibidas por parte de los interesados en el proceso 005 de 2025 durante en la sesión aclaratoria de dudas del 6 de febrero de 2025 vía Google Meet la Sociedad Tequendama se permite dar respuesta:

### Observación 1.

(...)

*Se solicita el examen detallado de los indicadores financieros exigidos dentro del presente proceso de contratación, estos son excluyentes y ajenos a la realizada del mercado, sobre todo para los constructores, suponen una utilidad operacional desmedida e irreal, es necesario un ajuste dentro de estos para garantizar una contratación transparente y competitiva.*

*Requerimiento específico: reducir los indicadores requeridos para la Razón de Cobertura de intereses, la Rentabilidad del Patrimonio y la Rentabilidad del Activo, y se acojan a los dispuesto por la normativa colombiana en procesos de la misma envergadura.*

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	$\geq 1,11$
Índice de endeudamiento	$\leq 75\%$
Razón de cobertura de intereses	$\geq 0$
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0$
Rentabilidad del activo	$\geq 0$

(...)

### Observación 2.

(...)

*Respetados señores: De conformidad con los indicadores financieros establecidos por la administración en lo que respecta al Razón de Cobertura de intereses se establecido un indicador Mayor o igual a 600, una Rentabilidad del Patrimonio que debe ser Mayor o igual a 0,40 y por último Rentabilidad del Activo Mayor o igual a 0,20, es importante se verifique y se proceda al cambio de dichos indicadores de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el párrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, en donde se establecen como índices de capacidad financiera y organizacionales:*

Nuestras líneas de negocio son:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	$\geq 1,21$
Índice de endeudamiento	$\leq 70\%$
Razón de cobertura de intereses	$\geq 1$
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0,04$
Rentabilidad del activo	$\geq 0,02$

En nuestro caso, una Razón de Cobertura de intereses óptimo máximo y mínimo entre el 1 y el 5, para el caso del Rentabilidad del Patrimonio óptimo máximo y mínimo entre el 0% y el 10% y para la Rentabilidad del Activo sería entre el 0% y el 8%, de donde se colige que cifras inferiores o superiores, no están consideradas dentro del comportamiento regular del mercado en las modalidades de contratos que nos ocupan, entre otros esta es una de las razones fundamentales del ajuste de la ley en proyectos de transparencia, para que no se conduzcan procesos con requerimientos no acordes a la reglamentación vigente. Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente invitamos a la Entidad a verificar los parámetros bajo los cuales se desarrollan procesos de esta misma naturaleza, no solo por el dispositivo de seguridad que requieren sino adicionalmente por la cuantía que manejan.

De igual manera entendemos que para el caso de consorcios y/o unión temporal la acreditación de este factor será de conformidad con el porcentaje de participación, de cada integrante. De acuerdo con lo anterior, solicitamos respetuosamente que el Razón de Cobertura de intereses se establezca como mayor o igual al 5%, Rentabilidad del Patrimonio Mayor o igual a 10% y por último Rentabilidad del Activo Mayor o igual a 5%, para que la propuesta cumpla financieramente, de conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007 en su artículo 5 que establece: “DE LA SELECCIÓN OBJETIVA. Es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva. En consecuencia, los factores de escogencia y calificación que establezcan las entidades en el Pliego de Condiciones o sus equivalentes, tendrán en cuenta los siguientes criterios: 1. La capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección y no otorgarán puntaje. La exigencia de tales condiciones debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato a suscribir y a su valor”

(...)

### **Observación 3.**

(...)

Por medio del presente requiero a la entidad para que justifique los indicadores requeridos en la invitación a presentar oferta para el proyecto cuyo objeto es ESTUDIOS, DISEÑOS GENERALES Y ESPECÍFICOS (Ingenierías y arquitecturas), GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - MEDIANTE SU

Nuestras líneas de negocio son:

PROYECTO DE INVERSIÓN CON CÓDIGO BPIN 20230000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS, estos se encuentran sobre dimensionados y ajenos a los indicadores que marcan el mercado, excluyendo del proceso a un número elevado de empresas completamente calificadas para ejecutar el objeto del contrato. Los indicadores a revisar son los siguientes:

<b>Razón de Cobertura de intereses</b>	<b>BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS / GASTOS POR INTERESES Mayor o igual a 600</b>
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>	<b>BENEFICIO NETO / PATRIMONIO NETO Mayor o igual a 0,40</b>
<b>Rentabilidad del Activo</b>	<b>BENEFICIO NETO / ACTIVO TOTAL Mayor o igual a 0,20</b>

Es importante mencionar, que, si bien esta es una empresa de economía mixta y no están obligado a aplicar lo dispuesto en la normatividad, también es cierto que los requisitos exigidos dentro de la propuesta deben ser razonables, no ir en contravía de los principios de pluralidad de oferentes, transparencia, competencia y oposición. Se sugiere a la entidad acoger los indicadores dispuestos por CCE, para procesos similares en objeto y valor, los cuales corresponden a:

<b>Razón de Cobertura de intereses</b>	<b>BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS / GASTOS POR INTERESES Mayor o igual a 1</b>
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>	<b>BENEFICIO NETO / PATRIMONIO NETO Mayor o igual a 0,04</b>
<b>Rentabilidad del Activo</b>	<b>BENEFICIO NETO / ACTIVO TOTAL Mayor o igual a 0,02</b>

(...)

#### **Para las observaciones de carácter financiero:**

Los requisitos establecidos en el documento de Análisis Previo, busca garantizar que los proponentes tanto individuales como plurales, cuenten con la capacidad financiera competente para afrontar la totalidad del proyecto.

Los indicadores financieros como la rentabilidad del patrimonio, la rentabilidad del activo y la razón de cobertura de intereses, fueron definidos para asegurar que los proponentes tengan la solidez financiera necesaria para cumplir con los compromisos establecidos, asegurando el éxito del proyecto en todas sus fases, incluyendo diseños, ejecución y operación.

Por lo anteriormente expuesto, es fundamental contar con una estructura financiera robusta que respalde la ejecución del proyecto y la sostenibilidad del mismo a largo plazo, mitigando los riesgos para las partes involucradas en el desarrollo del mismo; esto con el fin de no afectar la calidad, el cumplimiento de plazos y su viabilidad general.

Nuestras líneas de negocio son:

Por lo tanto, la entidad se mantiene en lo dispuesto en el pliego, ya que los indicadores establecidos están alineados con la necesidad de asegurar que los proponentes puedan cumplir con las obligaciones financieras y llevar a cabo el proyecto de manera exitosa y sin contratiempos.

**Otras observaciones:**

- **Solicitamos amablemente que se permita la acreditación de experiencia para contratos que no estén registrados en el RUP.**

*R/ Conforme a los criterios jurídicos, y con el fin de garantizar la idoneidad y experiencia del proponente de acuerdo a los altos estándares técnicos que demanda el proyecto, la entidad se mantiene en lo establecido en numeral 4.3 FACTORES DE SELECCIÓN – DE CARÁCTER JURÍDICO (...) •El proponente deberá estar inscrito en el Registro Único de proponentes (RUP). En caso de consorcios o uniones temporales todos miembros deberán estar inscritos en el RUP (...)*

- **Agradecemos evaluar la posibilidad de incorporar como experiencia contratos de interventoría a ejecución de obras.**

*R/ De acuerdo al objeto del contrato “ESTUDIOS, DISEÑOS GENERALES Y ESPECÍFICOS (Ingenierías y arquitecturas), GESTIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS CIVILES CON TODOS SUS COMPONENTES TÉCNICOS INTERDISCIPLINARES, REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO SAN PEDRO DEL MDN - EJÉRCITO NACIONAL - MEDIANTE SU PROYECTO DE INVERSIÓN CON CÓDIGO BPIN 20230000000432, FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DEL EJÉRCITO NACIONAL, VETERANOS Y SUS FAMILIAS”, la entidad se mantiene en los criterios técnicos establecidos conforme a la naturaleza del mismo y la demanda de componentes mayormente técnicos en diseños, ejecución y desarrollo de actividades de obras civiles.*

- **Agradecemos nos aclaren si las cárceles pueden ser tomadas como edificios habitacionales.**

*R/ Conforme a la demanda técnica que requiere el objeto del proyecto, no es posible ampliar la experiencia a cárceles, ya que su descripción obedece a centros de reclusión y no con lo versatilidad requeridas en componentes estructurales de recreación y bienestar particular y familiar. Por lo anterior, la entidad se mantiene en lo establecido en los criterios técnicos requeridos del proyecto. Numeral 3. DE CARÁCTER TÉCNICO – (...) Con el fin de garantizar la calidad del proyecto en la ejecución de este contrato, el oferente deberá acreditar su experiencia en desarrollo de proyectos de alojamiento y/o centros vacacionales y/o hoteles y/o resorts y/o edificios de vivienda y/o conjuntos residenciales que incluyan zonas comunes y/o áreas de servicio y/o áreas de urbanismo. Esta experiencia debe ser acreditada mediante proyectos finalizados mediante mínimo 1 y máximo 3 certificaciones y/o actas de liquidación que se encuentren inscritas en el Registro Único de Proponentes (RUP) cuya sumatoria de forma individual o grupal, deberá corresponder al doble del presupuesto oficial, expresado en SMMLV, es decir 5.800 SMMLV (...)*

Nuestras líneas de negocio son:


- **Agradecemos que se flexibilicen los indicadores financieros de rentabilidad del patrimonio, rentabilidad de activo y razón de cobertura de intereses.**  
*R/ Remitirse al aparte “PARA LAS OBSERVACIONES DE CARÁCTER FINANCIERO”*
- **Solicitamos aclarar cómo van a ser calculados los indicadores para consorcios, si va a ser suma de partidas o partidas afectadas por % de participación.**  
*R/ Los indicadores para consorcios o proponentes plurales, serán calculados de manera proporcional a la participación que cada miembro haya presentado dentro del consorcio.*
- **Solicitamos que no todos los integrantes deban aportar experiencia, toda vez que el establecimiento de los consorcios es para sumar fuerzas en varios aspectos, como lo puede ser el económico, por lo que, si algún integrante puede asumir los indicadores o complementar para cumplir con los mismos, pero no tiene experiencia o no la tiene en el rup, esto lesionaría la participación y la pluralidad.**

*R/ La solicitud de flexibilizar los requisitos de experiencia, no se ajusta a lo establecido en las condiciones del análisis previo debido a la complejidad técnica del proyecto, considerando que este ha sido diseñado de tal manera que la entidad garantice la correcta ejecución del proyecto, teniendo en cuenta tanto la capacidad técnica como la proyección a largo plazo del complejo sin comprometer la calidad de sus diseños y ejecución del mismo. Por consiguiente, la entidad se mantiene en lo establecido en el documento del Análisis Previo donde cita: (...) El oferente deberá anexar el RUP resaltando las certificaciones mediante las cuales se pretende acreditar la experiencia. - Para la acreditación de la experiencia de proponentes plurales, uno de los integrantes deberá acreditar como mínimo el 50% de la experiencia requerida, expresada en SMMLV y su participación no podrá ser inferior al 50%. Los demás integrantes deberán aportar mínimo el 25% de la experiencia requerida. (...).*



**TATIANA MANTILLA**

Dirección de Adquisiciones  
Sociedad Tequendama S.A

Aprobó: Diego Gómez\_Gerente Ejecutivo Unidad Inmobiliaria Espacios Tequendama 

Aprobó: Hover Linares: Jefe financiero Sociedad Tequendama\_

Nuestras líneas de negocio son: