

Bogotá D.C., 20 de enero de 2021

Doctora

VICTORIA EUGENIA RESTREPO URIBE

Directora General

Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas

Ciudad

Referencia: Recomendaciones de Camacol B&C a la convocatoria Aviso No. 1 de 2021 para realizar la "Construcción del primer edificio de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Ciudad CAN"

Estimada Dra. Restrepo, reciba un cordial saludo:

La Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca, en adelante Camacol B&C, en ejercicio de su gestión gremial realiza un constante monitoreo y acompañamiento a los procesos de contratación para el desarrollo de proyectos urbanísticos y de equipamientos en el Distrito Capital, todo con el fin de articular y representar los intereses de la cadena de valor de la construcción y su desarrollo competitivo, bajo las directrices establecidas en el régimen de protección a la competencia para gremios (Artículo 2 de la Ley 1340 de 2009).

Así mismo, Camacol B&C se encuentra continuamente impulsando la iniciativa de normalización de pliegos tipo para la contratación de edificaciones del Estado, buscando establecer la aplicación de estándares que aseguren una mayor transparencia en los procesos de selección, garantizar la pluralidad de oferentes del sector y facilitar la inversión pública para el mejoramiento de las condiciones urbanas de la ciudad.

Conforme a lo anterior y derivado del seguimiento que hemos realizado al proceso de la referencia y al apoyo a la divulgación con los empresarios del gremio, les compartimos, a continuación, las siguientes sugerencias, las cuales se encuentran desagregadas en los siguientes aspectos:

1. Requisitos de carácter financiero
2. Tiempo de análisis para las manifestaciones de interés
3. Certificación de experiencia
4. Mesa técnica de trabajo: Agencia Virgilio Barco, Fiduciaria Colpatria y Camacol B&C

Con los planteamientos que a continuación expondremos, desde Camacol B&C esperamos mediante su aceptación favorecer la presentación de múltiples oferentes y garantizar que persista el interés de nuestras empresas, en suficiencia capacitadas para el desarrollo de tan importante proyecto.

1. REQUISITOS DE CARÁCTER FINANCIERO

La Entidad estipula en el numeral 1.3 del Aviso, los requisitos de carácter financiero que deben cumplir los interesados en presentarse a la convocatoria. Sobre esto queremos llamar la atención en lo siguiente:

- Acorde a los requisitos solicitados en lo pertinente a Capital de Trabajo y Patrimonio, es clara la poca cantidad de empresas constructoras nacionales que cumplen dichos parámetros. Según un estudio realizado por el gremio a partir de la información reportada por las empresas constructoras ante la Superintendencia de Sociedades, menos del 1% de las grandes constructoras del país cumplen con dichos requisitos, esto sumado al necesario cumplimiento en su conjunto de los demás indicadores financieros solicitados, hacen prácticamente nula la posibilidad de presentación de nuestras empresas.
- Motivados por la ínfima cantidad de empresas nacionales que podrían cumplir con los requisitos solicitados, hacemos nuevamente el llamado a una normalización de los estándares requeridos para la contratación que contemplen la consideración de indicadores que reflejen la realidad del sector edificador y permitan la inclusión de un porcentaje mayoritario de empresas. Con este objetivo, les compartimos los indicadores que desde el gremio hemos venido recomendando en la aplicación de pliegos tipo para los procesos contractuales, los cuales se obtuvieron a partir de un estudio de indicadores del sector constructor tomando en cuenta la información financiera reportada por las empresas ante la Superintendencia de Sociedades y que reflejan el cumplimiento del 60% de las constructoras de edificaciones del país.

Indicador	Valor pliegos tipo recomendado
Índice de liquidez	≥ 1
Índice de endeudamiento	$\leq 90\%$
Razón de cobertura	≥ 1
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0\%$
Rentabilidad del activo	$\geq 0\%$

Por lo anterior, invitamos a la Entidad a reconsiderar el valor de los indicadores mencionados, con el fin de que se adapten de la mejor forma a la realidad del sector constructor considerando además la actual coyuntura económica, y que así puedan hacer posible la manifestación de un mayor número de empresas interesadas.

2. TIEMPO DE ANÁLISIS PARA LAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS

La Entidad contempla en el numeral 6 del Aviso la fecha límite para la presentación de manifestaciones de interés, pactada para el próximo 26 de enero, queremos hacer un llamado a la Entidad para que, atendiendo a las buenas prácticas en los procesos de contratación, a partir de las respuestas dadas a las observaciones realizadas a la Entidad, se dé un tiempo prudencial de por lo menos dos semanas a los interesados para el análisis de las mismas y la estructuración efectiva de las manifestaciones.

3. CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA

El numeral 1.2 expone respecto a la experiencia, que ésta deberá estar inscrita dentro del Registro Único de Proponentes. Dado que gran parte de posibles oferentes corresponden a constructores que ejecutan y venden proyectos de destinación comercial, oficinas y/o vivienda por desarrollo propio o a través de Patrimonios Autónomos o Fiducias, les sugerimos no contemplar la necesaria inscripción en el RUP de la experiencia a acreditar, ya que, este tipo de proyectos en su gran mayoría no son aceptados por las Cámaras de Comercio para ser inscritos en el Registro Único de Proponentes. Además, tratándose de una contratación sujeta al derecho privado, la obligación del proponente de encontrarse inscrito en el RUP no es de imperioso cumplimiento.

4. MESA TÉCNICA DE TRABAJO

De igual forma, extendemos una invitación para realizar una mesa técnica entre el equipo estructurador de la Agencia, el equipo de gestión de Fiduciaria Colpatría y el equipo técnico de Camacol B&C. El objetivo de la mesa es analizar estas observaciones y aportar información técnica que agregue valor a los procesos de estructuración de manera oportuna. Quedamos atentos a la confirmación de algunas opciones para realizar dicha reunión y nos encargamos de convocarla.

Estimada Dra. Victoria, con los planteamientos expuestos atenta aportamos sugerencias que permitan fortalecer los procesos de selección de la Agencia Nacional Inmobiliaria garantizando una mayor concurrencia de empresas interesadas en participar y salvaguardando los principios de la función administrativa que contempla nuestra Constitución Política de Colombia.

Estaremos en disposición de ampliar o discutir lo contenido en el presente documento si la Entidad lo considera indicado, caso en el cual, estaremos dispuestos a atender lo pertinente.

Cordialmente,



ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL

Gerente Regional

Camacol B&C