

P-023/25-CE

Bogotá D.C. 20 de mayo de 2025

Señores:

UNIVERSIDAD DE CALDAS

Vicerrectoría Administrativa

Ciudad

Ref. Observaciones a la solicitud de cotización para contratar por Administración Delegada la ejecución del proyecto de "REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO EL PARQUE DE LA SEDE CENTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE CALDAS, EN EL QUE OPERARÁ LA FACULTAD DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL.

Respetados Señores,

Cordialmente nos permitimos presentar las siguientes observaciones al estudio de mercado remitido, teniendo en cuenta que han basado su estudio en otros proyectos desarrollados para Universidades Públicas, que han sido exitosas:

1. Numeral II. Plazo de ejecución: Proponen 12 meses de ejecución más 1 mes de liquidación.

Con mucho respeto solicitamos reevaluar dicho tiempo en tres etapas: Pre-construcción, Ejecución y liquidación.

- **Pre-construcción:** Es la etapa de planeación para la construcción de la obra y sugerimos que sea mínimo de un mes y medio (1,5 meses) para revisar la totalidad del proyecto: Información arquitectónica, estructural, especificaciones técnicas, diseños y especialidades que tengan cabida dentro del proyecto y poder emitir observaciones e inquietudes que se encuentren durante dicha revisión.

Elaborar el cronograma de obra detallado.

Allegar Hojas de vida del personal profesional y asesores al igual que acondicionar y dotar el sitio de trabajo para estas personas.

Presentar formatos y minutas modelo de procedimientos administrativos para compras y contrataciones, pagos a proveedores, Gastos reembolsables, legalización del Fondo Rotatorio y devoluciones de IVA (si aplica).

Elaborar y entregar el plan de calidad, Plan de manejo ambiental, Plan de Manejo de Tráfico (PMT), Plan y procedimiento para el manejo contable y tributario del Fondo rotatorio, Elaborar el plan de inspección y ensayos.

Realizar la apertura del Fondo Rotatorio, entre otros.

- **Construcción:** Proponen 12 meses, de los cuales solicitamos que por favor revisen que sea una programación óptima en recursos, coherente con los procesos constructivos, administrativos y logísticos y en el marco de jornadas de trabajo normales teniendo en cuenta la reducción de horas decretado por el gobierno nacional.

- **Liquidación:** Solicitamos que sea mínimo de tres (3) meses, ya que los 28 entregables requeridos en ésta etapa en el numeral **VII. Obligaciones Técnicas del Administrador Delegado**, literal **B. Etapa de Liquidación**, es imposible de entregar en 1 mes.

Está bien cuando se indica que “*este periodo de liquidación no será reconocido en valor dentro de los costos indirectos para el Administrador Delegado*”, pero obviamente es un costo que se proyecta dentro de los meses de pre-construcción y construcción, donde para cada salario mensual se tiene en cuenta los componentes prestacionales (estos componentes incluyen todas las bonificaciones, primas, liquidación, contribuciones, estampillas, retenciones e impuestos de ley, comisiones, vacaciones, auxilios, eventuales incapacidades y permanencia del personal mínimo para la liquidación de los subcontratos y el contrato principal con la Universidad) ya que el pago se hace de acuerdo con la oferta aceptada.

2. Numeral IV. Forma de pago

Teniendo en cuenta que los giros se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el **Anexo 03_Procedimiento giro de costos directos e indirectos AD_El parque**, por favor confirmar si la gestión contable será a cargo de la Universidad de Caldas.

También confirmar respecto a la firma digital de Certicámara, si la Universidad admite certificaciones digitales equivalentes.

3. Por favor confirmar nuestro entendimiento respecto a los costos consignados en el formato “ANALISIS DE LOS COSTOS INDIRECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN DELEGADA” en cuanto a que serán asumidos por la Universidad al igual que los impuestos que generen dichos rubros, entre ellos el Impuesto de Timbre.
4. Numeral **VI. Requisitos Habilitantes**, literal **B. Habilitantes Financieros y organizacionales**, lista (iv) *Capital de trabajo mayor o igual al 50%* y (iv) *Patrimonio mayor o igual al 50%*.

Cordialmente solicitamos modificar el porcentaje requerido para los 2 indicadores financieros, en razón a que la modalidad de contratación es por Administración delegada (quien asume el riesgo es la Entidad contratante) y NO por Precios Unitarios (quien asume el riesgo es el contratista), ya que el valor que recibirá el Contratista por concepto de Honorarios de Administración no alcanza a un **10%** de la Disponibilidad presupuestal y sobre dicha cifra se debería evaluar la capacidad financiera.

Sugerimos que la evaluación financiera se haga con los estados financieros del año 2024, que reflejan una estructura más estable.

5. En el anexo 01 Costos Indirectos y Honorarios AD_El Parque, se incluye como guía o referencia para realizar la propuesta una Tabla que corresponde a la “*ACTUALIZACION TABLA SALARIAL DE HONORARIOS SEGÚN RESOLUCION 0726 DEL 19 DE JULIO DE 2017*”, en la tercera columna dice “HONORARIOS HASTA”, de manera respetuosa solicitamos aclaración a lo siguiente: Esos valores corresponden a honorarios? (es la forma de pago para CONTRATOS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS profesionales, técnicos etc.), o son Salario que es la forma de pago para los CONTRATOS LABORALES a los cuales se les pagaría prestaciones sociales, seguridad social y parafiscales, etc. sobre lo constitutivo de salario básico, horas extras, etc.?



6. Es posible tener en cuenta **otras profesiones afines** adicionales a las del pliego para los siguientes perfiles?:
- Director / Coordinador de Obra:** Administrador y Constructor Arquitectónico.
 - Profesional De Compras:** Este cargo se homologa a residente administrativo?, es posible incluir Administrador y Constructor Arquitectónico y otras carreras afines a áreas administrativas?
 - Residente ambiental:**
Es posible considerar una dedicación del 100% al proyecto, teniendo en cuenta que el pliego pide un especial énfasis en el cuidado del Jardín Botánico “*Es importante tener en cuenta la relación directa del edificio a intervenir con el JARDÍN BOTÁNICO, ya que se deberán considerar todas las medidas necesarias de protección ambiental y mitigación de daños y riesgos ambientales durante la ejecución de la obra*” es por esta razón que un profesional con un 50% de dedicación se quedaría corto para esta responsabilidad, así mismo es importante resaltar que a partir de junio/25 a junio/26 la jornada laboral en Colombia quedara en 44 horas a la semana, 7.33 horas día, el 50% sería de 3.5 horas diarias, lo cual haría que la consecución de este perfil sea muy limitada.
- Es posible incluir para este cargo experiencia como **INSPECTOR** ambiental?
 - Residente Social:** Es posible considerar una dedicación del 100% al proyecto, teniendo en cuenta que a partir de junio/25 a junio/26 la jornada laboral en Colombia quedaría reducida a 44 horas a la semana, 7.33 horas día, el 50% sería de 3.5 horas diarias, lo cual haría que la consecución de este perfil sea muy limitada.
 - Almacenista:** Es posible incluir adicional a las carreras técnicas – tecnológicas mencionadas, otras afines a áreas administrativas?.
 - Maestro General de Obra:** En la experiencia general está escrito “*Tres (5) años*”, por favor confirmar si son 3 o 5 años de experiencia?
7. En el formato de Costos indirectos aunque aparecen los equipos de cómputo no listan elementos importantes como el Software (Windows, Office, Autocad), también falta incluir las comunicaciones (teléfono, celular, internet) favor definir si se adicionan filas en el formato.

8. En el **Anexo 01_Costos Indirectos y Honorarios**, colocaron un formato de análisis de los Honorarios, el cual No aplica, ya que el oferente determina un porcentaje (%) como retribución por su trabajo de administración y nunca desglosa sus costos internos.

Atentamente,



Ing. José Gómez
Profesional en Gestión de Proyectos
j.gomez@obreval.com
Tel. 601 3382688 Ext. 1001