



INFORME DE EVALUACIÓN

INVITACIÓN ABIERTA No. 001 DE 2021

OBJETO OCUPAR LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE EL SANTUARIO-ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO EL DISEÑO, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO ENTRE CANTOS

<p>OBJETO: DE LA INVITACION</p>	<p>EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE EL SANTUARIO-ANTIOQUIA, a través de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de EXPERIENCIA e IDONEIDAD, como condiciones mínimas para REALIZAR DISEÑOS, GERENCIA, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ENTRE CANTOS, PARA LA ENTREGA DE MÍNIMO 120 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL en el municipio de El Santuario, Antioquia, bajo la modalidad de Fideicomitente Constructor, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012.</p> <p>De esta forma, en aras de reducir el déficit de vivienda que patenta la población de El Santuario, se requiere estructurar un proyecto de vivienda de interés social para la construcción de mínimo 120 familias beneficiadas.</p> <p>Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, conforme a las directrices que imparta el Municipio de El Santuario – FIDEICOMITENTE APORTANTE, previa evaluación por parte de éste.</p>
<p>OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>OCUPAR LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE EL SANTUARIO-ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO EL DISEÑO, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO ENTRE CANTOS</p>



CON LA GENTE POR EL SANTUARIO

PRESUPUESTO OFICIAL:

CATORCE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. (\$14.718.121.200) para el año 2021, INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS.

La Administración Municipal del Municipio de El Santuario- Antioquia, en virtud del contrato de fiducia mercantil suscrito con Fiduciaria Central S.A., cuyo objeto es "(...) la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que la fiduciaria como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o por su cuenta, en su constitución, y los bienes que ingresen para incrementar el FIDEICOMISO. LA FIDUCIARIA, como su vocera, administrará los recursos que ingresen de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; y permitirá el proceso de promoción, comercialización, gerencia y construcción de un PROYECTO inmobiliario de vivienda de Interés Social por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR sobre el inmueble fideicomitado; así mismo, y como producto de dicha gestión, recibirá y administrará el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los adquirentes de las unidades inmobiliarias, quienes se vincularán como encargantes en los términos de la carta de instrucción respectiva y futuros PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, una vez cumplidas las CONDICIONES establecidas en el presente contrato y, los recursos serán girados a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para la construcción del PROYECTO, previo visto bueno del INTERVENTOR designado. (...) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los PROMITENTES COMPRADORES las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA respectivo.", procede a realizar la evaluación del proceso de Invitación Abierta No. 01, conforme a la designación realizada dentro del proceso de convocatoria en el Numeral 2.6.

De esta forma, el 3 de septiembre de 2021 a las 15 horas, se cerró el proceso de selección, con el fin de seleccionar a una persona natural o jurídica interesada y que presentara oferta dentro del proceso de convocatoria de la referencia, para lo cual se presentó UN (1) proponente, así:

1. PROPONENTES:

Nº	PROPONENTE	Nº IDENTIDAD	FOLIOS	VALOR DE LA PROPUESTA	FECHA, HORA
1	CONSORCIO ENTRE CANTOS 2021. CONFORMADO POR INGEURBANISMO SAS y ARENAS Y TRITURADOS DEL ORIENTE SAS, con un porcentaje de participación del 20% y el 80% respectivamente.	900.474.198-8 900.014.867-4	Dos correos con Propuesta 36 páginas Anexo 1 42 páginas Anexo 2 42 páginas Anexo 3 32 páginas	135 SMMLV POR VIVIENDA	03/09/2021 3:00 PM

NIT. 890.983.813-8

Calle 50. Nº 49-71 / Plaza Mayor Jose María Córdoba

Línea de atención al ciudadano: +57 (4) 546 00 80

www.elsantuario-antioquia.gov.co



Previo a la verificación de requisitos habilitantes, se determinará el cumplimiento del requisito especial establecido en el numeral 2.5 de la Invitación No. 001 de 2021 según el cual:

“Se realizará una visita obligatoria de carácter técnico a la zona en donde se desarrollará el proyecto, la cual se efectuará en la fecha, hora y lugar establecidos en el Cronograma del Proceso; estará dirigida y coordinada por la Secretaria de Planeación y Vivienda y/o el profesional universitario que éste designe, será obligatoria para los futuros proponentes, pues la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita a la que hace referencia este numeral, será rechazada.

(...) En el evento que la persona que vaya a realizar la visita, no sea el representante legal del oferente, si se trata de una persona jurídica, o el mismo oferente en caso de tratarse de una persona natural, deberá presentar la correspondiente autorización firmada por el posible oferente o representante legal de la persona jurídica, en original”.

Atendiendo a la literalidad del numeral transcrito y de acuerdo al Anexo 1 de la propuesta presentada, página 83, se adjunta a la oferta certificación expedida por el Secretario de Planeación y Vivienda, de fecha 1 de septiembre de 2021 de visita a la zona del proyecto, tenemos que el único proponente que cumple con el mencionado requisito es el CONSORCIO ENTRE CANTOS 202, quien asistió a dicha diligencia a través del ingeniero Civil Juan Diego Arbelaez Alzate, quien aportó a esta Secretaria, según acta de esta misma fecha, Autorización para representar al consorciado INGEURBANISMO S.A.S., representada por ELIANA MARIA ARBELAEZ ALZATE y Autorización del Consorciado ARENAS Y TRITURADOS DEL ORIENTE SAS, representada por BERNARDO ARBELAEZ GOMEZ.

Se procede a verificar los requisitos jurídicos, financieros y técnicos, establecidos en la INVITACIÓN No. 001 de 2021, cuyo objeto es: OCUPAR LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE EL SANTUARIO-ANTIOQUIA, QUIEN TENDRÁ A SU CARGO EL DISEÑO, PROMOCION, VENTA, CONSTRUCCION, GERENCIA Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO ENTRE CANTOS al proponente: CONSORCIO ENTRE CANTOS 2021

2. CRITERIOS DE SELECCIÓN

2.1 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

ÍTEM	CRITERIOS	CUMPLE / NO CUMPLE	OBSERVACIONES
1	Carta de presentación de la propuesta	CUMPLE	El oferente aporta archivo con el respectivo formato, firmado por ELIANA MARIA ARBELAEZ ALZATE, representante legal del CONSORCIO ENTRE CANTOS 2021 con facultades expresas para presentar oferta y firmar todos los documentos y contratos del presente proceso de selección. Propuesta ia fl 1-3 Anexo 1 fls 1-4



2	Acreditación de existencia y representación legal.	CUMPLE	El oferente aporta los certificados de existencia y representación legal de ambos consorciados expedidos por Cámara de Comercio y extracto de acta de junta No. 56 de 2021 de INGEURBANISMO SAS y No. 57 de 2021 de ARENAS Y TRITURADOS DEL ORIENTE SAS, acreditando antigüedad, capacidad para participar, autorización societaria, de fechas 2 y 1 de septiembre de 2021, respectivamente. Anexo 1 pag. 5-10, 19-25, Anexo 2 pag. 25-28
3	Objeto social	CUMPLE	La sociedad INGEURBANISMO S.A.S. acredita dentro de su objeto social Promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyectos inmobiliarios y construcciones de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título de bienes inmuebles para urbanizarlos, parcelarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos. Además la realización de trabajos, estudios y proyectos en materia de urbanización y arquitectura y diseño y urbanismo. Anexo 1 pag. 5-10
4	Certificado de paz y salvo pago de seguridad social y parafiscales.	CUMPLE	Anexan certificados de parafiscales suscritos por: Arnoldo Esteban Gonzalez Muñoz y Carlos Octavio Zuluaga Gomez inscritos como revisores fiscales en los respectivos certificados de existencia y representación legal. Anexo 3 pag. 5-10, 19-25
5	Documento de conformación del Consorcio	CUMPLE	Aporta documento de constitución informando expresamente facultades de representación y participación en el presente proceso de selección. Anexo 1 pag. 1-4
6	Registro Único de Proponentes - RUP	CUMPLE	Aporta Registro Único de Proponentes de cada consorciado. Anexo 1 pag. 37-42, Anexo 2 pag. 1-24
7	Garantía de seriedad de la propuesta	CUMPLE	Aporta póliza de seguro de cumplimiento particular No. 65-45-101070657 de Seguros del Estado S.A. y comprobante de pago. Anexo 2 pag. 29-39, por una cuantía de \$294.362.424, y una vigencia del 3/09/2021, al 31/01/2022.
9	Boletín de responsabilidad fiscal		La entidad los verifica 9004741988210907160158 y 9004741988210907160001
10	Certificado de antecedentes disciplinarios		Verificación No. 175580898 Verificación No. 175581214
CALIFICACION JURIDICA			CUMPLE



2.2.1. Capacidad Financiera:

ARENAS Y TRITURADOS DEL ORIENTE SAS

Indicador	Índice Requerido	Índice Acreditado
Índice de liquidez	Mayor o igual a 2,5	2,85
Índice de endeudamiento	Menor o igual 0,3	0,24
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 25	58,77

CUMPLE

2.2.2. Registro Único Tributario –RUT:

Cada uno de los consorciados aporta su respectivo RUT

CUMPLE

2.2.3. Declaración de Origen de Fondos:

Declaran origen lícito de los fondos, provenientes de actividades relacionadas con la construcción, arquitectura e ingeniería y se comprometen a actualizar la información mínimo cada año.

CUMPLE

2.2.4. Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT:

La Fiduciaria Central S.A. no ha informado de reporte alguno.

CUMPLE

2.2.5. Capacidad Organizacional:

ARENAS Y TRITURADOS DEL ORIENTE SAS

Indicador	Índice Requerido	Índice Acreditado
Rentabilidad sobre el patrimonio	Mayor o igual a 0,3	0,3

CUMPLE



ÍTEM	CRITERIOS	CUMPLE / NO CUMPLE	OBSERVACIONES
1	Experiencia en construcción de viviendas	CUMPLE	Acredita una experiencia en construcción de vivienda por 13.200 m ² . aporta certificación de Comfenalco Valle, sin embargo, no se aporta conformación de la unión temporal para poder determinar la participación en el proyecto. Anexo 3 pag 9
2	Experiencia en enajenación de viviendas	CUMPLE	Certifica un total de 256 viviendas escrituradas. Anexo 3 pag 9
3	Abono de la propuesta	CUMPLE	En la carta de presentación, la propuesta es abonada por Juan Diego Arbelaez Alzate, aportando copia de la Tarjeta Profesional. Se requirió al Consorcio para aportar el certificado de vigencia de la tarjeta profesional, subsanando la oferta dentro del término establecido.
4	Anexo técnico	CUMPLE	Se aporta el anexo técnico con todos los datos requeridos debidamente firmado.
CALIFICACION TÉCNICA			CUMPLE

3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN (100 PUNTOS):

Teniendo en cuenta que la oferta fue presentada de manera oportuna y que cumple con cada uno de los requisitos habilitantes requeridos para la presente invitación, se procede a evaluar los criterios de calificación:

ITEM	FACTOR	OFRECIMIENTO	PUNTAJE						
1	<p>EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE:</p> <p>Se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (40 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada de acuerdo al siguiente cuadro:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Experiencia acreditada</th> <th>Puntos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Del 100% al 199% del total de área del proyecto</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Del 200% del total de área del proyecto en adelante</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Experiencia acreditada	Puntos	Del 100% al 199% del total de área del proyecto	20	Del 200% del total de área del proyecto en adelante	40	El oferente aporta certificaciones que suman una experiencia en construcción de vivienda por un total de 13.200 m ² que equivale a 200% del total del área del proyecto	40
Experiencia acreditada	Puntos								
Del 100% al 199% del total de área del proyecto	20								
Del 200% del total de área del proyecto en adelante	40								
	EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE	El oferente aporta certificaciones que							



<p>2</p> <p>VIVIENDA DEL PROPONENTE:</p>	<p>Se verificará la experiencia específica del proponente y se asignará el mayor puntaje (40 puntos), al proponente con mayor experiencia cuantificada en enajenación, de acuerdo al siguiente cuadro:</p> <table border="1" data-bbox="245 457 829 674"> <thead> <tr> <th>Experiencia acreditada</th> <th>Puntos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Del 100% al 199% del total de viviendas mínimas a construir</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Del 200% del total de viviendas mínimas a construir</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Experiencia acreditada	Puntos	Del 100% al 199% del total de viviendas mínimas a construir	20	Del 200% del total de viviendas mínimas a construir	40	<p>suman una experiencia en enajenación de vivienda por un total de 256 escrituradas que equivale a 213,33% del total de viviendas a construir</p>	<p>40</p>
Experiencia acreditada	Puntos								
Del 100% al 199% del total de viviendas mínimas a construir	20								
Del 200% del total de viviendas mínimas a construir	40								
<p>3</p>	<p>PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA El proponente deberá aportar documento que demuestre la propiedad de maquinaria y/o vehículos de construcción, asignándose el siguiente puntaje. de acuerdo al siguiente cuadro:</p> <table border="1" data-bbox="269 877 805 1283"> <thead> <tr> <th>PROPIEDAD DE MAQUINARIA</th> <th>PUNTO S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>El proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro (4) vehículos o maquinaria pesada de construcción</td> <td>10 puntos</td> </tr> <tr> <td>El proponente que demuestre la propiedad de mínimo seis (6) vehículos o maquinaria pesada de construcción</td> <td>20 puntos</td> </tr> </tbody> </table>	PROPIEDAD DE MAQUINARIA	PUNTO S	El proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro (4) vehículos o maquinaria pesada de construcción	10 puntos	El proponente que demuestre la propiedad de mínimo seis (6) vehículos o maquinaria pesada de construcción	20 puntos	<p>El oferente aporta certificación de tres (3) maquinas utilizadas para la construcción y sus respectivas tarjetas de propiedad: Pajarita XC870K, Excavadora XE80D y Piloteadora CF3</p>	<p>10</p>
PROPIEDAD DE MAQUINARIA	PUNTO S								
El proponente que demuestre la propiedad de mínimo cuatro (4) vehículos o maquinaria pesada de construcción	10 puntos								
El proponente que demuestre la propiedad de mínimo seis (6) vehículos o maquinaria pesada de construcción	20 puntos								
<p>PUNTUACIÓN TOTAL</p>			<p>90</p>						

4. CONCLUSIÓN:

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos, la calificación para el único proponente habilitado: **CONSORCIO ENTRE CANTOS 2021** es de 90 puntos.

Para constancia se firma por los que intervinieron en la evaluación, el 07 de septiembre de 2021.

ORIGINAL FIRMADO

LUISA FERNANDA SALAZAR MONTOYA



**CON LA GENTE POR
EL SANTUARIO**
Subsecretaría de Control Urbanístico

ORIGINAL FIRMADO

ANA ISABEL OROZCO ARBELAEZ
Asesora Jurídica Externa

ORIGINAL FIRMADO

JOHANA GIRALDO GARCÍA
Secretaria de Hacienda

NIT. 890.983.813-8

Calle 50. N° 49-71 / Plaza Mayor Jose María Córdoba

Línea de atención al ciudadano: +57 (4) 546 00 80

www.elsantuario-antioquia.gov.co