

INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 023 MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR

1. **FECHA:** 08/07/2025
2. **OBJETO:** El **FIDEICOMITENTE GESTOR** a través del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de convocatoria, 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 por su propia cuenta y riesgo, el DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “FARALLONES DEL CITARÁ”, ubicado en el Municipio de CIUDAD BOLIVAR - Antioquia.

El proponente elegido por su propia cuenta y riesgo ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD FARALLONES DEL CITARÁ - CIUDAD BOLIVAR**, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad desarrollará por su cuenta y riesgo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “FARALLONES DEL CITARÁ”.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo.

3. **PRESUPUESTO:** El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. (\$1.537.380.000) para el año 2025 para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 26 de junio de 2025 de cierre del proceso debidamente certificado, se recibieron las siguientes ofertas, conforme a las certificaciones enviadas por Fiduciaria Central S.A., como vocera del Fideicomiso PAM MATRIZ - VIVA:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARA	N/A	1:50 p.m.

INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

5. FUNDAMENTO LEGAL

El proceso de evaluación se realizó observando todos los requisitos exigidos en la invitación, adendas y documentos anexos.

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDAS DE TOLEDO			
FUNDACION REDES MONTEVERDE / AZ CIVIL SAS			
NIT: 901.623.520-0 / 900.849.836-1			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía de: <ul style="list-style-type: none"> • FUNDACION REDES MONTEVERDE: ANIBAL JOSE GONZALEZ COY (R/L) • AZ CIVIL SAS: WILMAN BLANCO TORRES (R/L)
Certificado de Existencia y representación legal	X		<ul style="list-style-type: none"> • Cámara de Comercio del 20/06/2025 FUNDACION REDES MONTEVERDE • Cámara de Comercio del 20/06/2025 AZ CIVIL SAS.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Se constituyó un consorcio conforme a lo señalado en el numeral 3.1.5.
Autorización para presentar propuesta y suscribir todos los actos o contratos que se deriven	X		<ul style="list-style-type: none"> • Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad FUNDACION REDES MONTEVERDE autoriza al presidente para celebrar toda clase de contratos lícitos para el logro de los objetivos. • Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad AZ CIVIL SAS se encuentra autorizado para firmar toda clase de actos o contratos sin límite de cuantía.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		<ul style="list-style-type: none"> • FUNDACION REDES MONTEVERDE: Adjunta

INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

			<p>certificación del 25 de junio de 2025 firmada por: ANIBAL JOSE GONZALEZ COY (R/L) CARLOS ANTONIO BENAVIDES TORRES (Revisor fiscal)</p> <ul style="list-style-type: none"> AZ CIVIL SAS: Adjunta certificación del 25/06/2025, firmada por: WILMAN BLANCO TORRES (R/L) JESUS ALBERTO OLIVERA BLANCO (Revisor fiscal) <p>Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios del revisor fiscal.</p>
Garantía Comercial de seriedad de la propuesta, señalada en el numeral 3.1.6.	X		
Copia de Registro Único Tributario – RUT	X		
Declaración de origen de fondos	X		
Conclusión	SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.		

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACION FINANCIERA :	INVITACIÓN ABIERTA No. 0023 DE 2025
PRESUPUESTO OFICIAL: \$	1.537.380.000
PROYECTO FARALLONES DEL CITARÁ	
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	

REQUISITOS		
INDICADORES FINANCIEROS	FUNDACION REDES MONTEVERDE	AZ CIVIL SAS
Liquidez mayor o igual al 2,0	2,97	8,39
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8	0,3	0,12
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2	173,8	2,23
Capital de trabajo	\$ 12.023.386.719	\$ 79.819.693.185

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	X		<p>* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 3.2.1 "Capacidad Financiera" y 3.2.5 "Capacidad Organizacional", de la invitación abierta No. 023 de 2025.</p>

INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ			
NIT: 901.623.520-0			
NIT: 900.849.836-1			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
<p>3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO</p> <p>3.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (12 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 1.152 m2.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. CONTRATO No. 128 de 2016 – AZCIVIL SAS <u>certifica 19.320 m2 en el acta de terminación del contrato.</u></p> <p>b. CONTRATO No. 129 de 2016 - AZCIVIL SAS <u>certifican 17.360 m2 en el acta de terminación del contrato.</u></p> <p>Se acredita un total de <u>36.680 M2 DE ÁREA CONSTRUIDA A LA FECHA.</u></p>
<p>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de unidades habitacionales estimadas del proyecto, es decir de 12 unidades habitacionales.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a) CN20170105 (Bogotá) – AZ CIVIL SAS <u>Certifica 120 unidades escrituradas y enajenadas.</u></p> <p>Se acredita un total de <u>120 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u></p>
<p>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS El proponente deberá acreditar experiencia en la postulación y cobro de subsidios de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de unidades de viviendas estimadas para el proyecto, es decir de 6 unidades habitacionales.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a) CN20170105 (Bogotá) – AZ CIVIL SAS <u>Certifica 107 subsidios</u></p> <p>Se acredita un total <u>107 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u></p>
<p>3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.</p>	X		<p>El proponente aporta documento (tarjeta profesional de arquitecto) del señor RAMON ALBERTO TOLOZA CAÑAS con cedula 13238844 y matrícula N°2520215790CND</p>
<p>3.3.3. ANEXO TÉCNICO El proponente deberá manifestar expresamente que las viviendas que ofrece cumplirán con las condiciones técnicas mínimas establecidas por las normas nacionales y de habitabilidad y las señaladas en el anexo técnico (Anexo No. 4 de estos términos de invitación) y acepta que ese cumplimiento es una condición para la expedición del certificado de existencia de las viviendas, el cual se sujetará a lo</p>	X		<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>

INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

establecido en la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial hay Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan.			
CONCLUSIÓN			SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.

9. CONCLUSIÓN HABILITANTES

No.	OFERENTE	VERIFICACIÓN JURÍDICA		VERIFICACIÓN TÉCNICA		VERIFICACIÓN FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL		HABILITADO
		HABILITADO		HABILITADO		HABILITADO		SI/NO
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	X		X		X		SI

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	36.680	40

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	120	40

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	N/A	0

**INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVA
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025**

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	80

11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

Conforme a la revisión de la propuesta presentada, subsanaron las observaciones realizadas de la evaluación preliminar del proponente **CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ**, por lo cual, no cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	Elli Giovana Manco
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaria General y de Gobierno / Municipio de Ciudad Bolívar	LAURA MARIA TOBÓN MEJÍA	
Secretario de Hacienda / Municipio de Ciudad Bolívar	ERICA JULIETH GUISAO PELAEZ	
Apoyo Técnico Oficina de Planeación / Municipio de Ciudad Bolívar	TULIO EDUARDO RAMIREZ MARQUEZ	