INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 023 MUNICIPIO DE CIUDAD BOLIVAR

1. **FECHA:** 02/07/2025

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 PRELIMINAR
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: • FUNDACION REDES MONTEVERDE: ANIBAL JOSE GONZALEZ COY (R/L) • AZ CIVIL SAS: WILMAN BLANCO TORRES (R/L)
Certificado de Existencia y representación legal	X		• 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	No se constituyó un consorcio conforme a lo señalado en el numeral 3.1.5. a. Se habla de un contratante y contratista en todo el documento de constitución, sin embargo, no es una invitación para suscribir un contrato de obra sino de fiducia. b. Dentro del documento de constitución no se observa el domicilio de los integrantes del consorcio. c. Entro del acuerdo consorcial se señala que el representante legal del consorcio está facultado para firmar el contrato, sin embargo se dice: “en caso de salir favorecidos con la adjudicación del contrato firmarlo y

			tomar todas las determinaciones que fueren necesarias respecto de su ejecución y liquidación, con amplias y suficientes facultades.” Se requiere aclarar
Autorización para presentar propuesta y suscribir todos los actos o contratos que se deriven		X	• 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, sin embargo, cuenta con la siguiente limitación: “se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que de acuerdo con los estatutos sociales se hubiere reservado la asamblea general de accionistas”
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		• FUNDACION REDES MONTEVERDE: Adjunta certificación del 25 de junio de 2025 firmada por: ANIBAL JOSE GONZALEZ COY (R/L) CARLOS ANTONIO BENAVIDES TORRES (Revisor fiscal) • AZ CIVIL SAS: Adjunta certificación del 25/06/2025, firmada por: WILMAN BLANCO TORRES (R/L) JESUS ALBERTO OLIVERA BLANCO (Revisor fiscal) Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

			antecedentes disciplinarios del revisor fiscal.
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	**NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.**		

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: *Se anexa evaluación financiera.*

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	**CUMPLE**		**OBSERVACIONES**
	SI	**NO**	
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO **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.		X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONTRATO No. 128 de 2016 – **En el acta de liquidación no se certifica el área de construcción de viviendas. Este contrato está a nombre de los asociados, no de las empresas que componen al oferente.** b. CONTRATO No. 129 de 2016. **En el acta de liquidación no se certifica el área de construcción de viviendas. Este contrato está a nombre de los asociados, no de las empresas que componen al oferente.** **NO SE ACREDITA ÁREA CONSTRUIDA A LA FECHA.**

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

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.		X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a) CN20170105 (Bogotá) – AZ CIVIL SAS **Certifica 120 unidades escrituradas y enajenadas.** Se solicita la remisión de los estatutos de la empresa o acta que modifica la razón social de la misma, en virtud que el certificado presentado corresponde a una razón social diferente, aunque coincide el NIT y se observa una modificación, lo cual se requiere verificación documental de los requisitos habilitantes. Se acredita un total de **120 VIVIENDAS ENAJENADAS.**
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.		X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a) CN20170105 (Bogotá) – AZ CIVIL SAS **Certifica 107 subsidios** Se solicita la remisión de los estatutos de la empresa o acta que modifica la razón social de la misma, en virtud que el certificado presentado corresponde a una razón social diferente, aunque coincide el NIT y se observa una modificación, lo cual se requiere verificación documental de los requisitos habilitantes. Se acredita un total **107 VIVIENDAS ENAJENADAS.**
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.	X		El proponente aporta documento (tarjeta profesional de arquitecto) del señor RAMON ALBERTO TOLOZA CAÑAS con cedula 13238844 y matricula N°2520215790CND
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 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, adicionen o sustituyan.	X		En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

CONCLUSIÓN			**NO 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		NO

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	0	0

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	0	0

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

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

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ	0

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

NOTA: *Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública*

11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

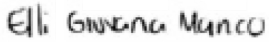
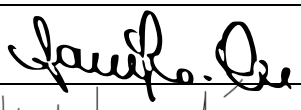
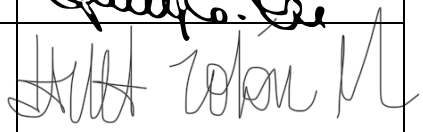
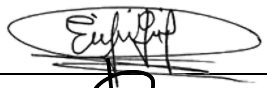
Conforme a la revisión de la propuesta presentada, se observó que el proponente **CONSORCIO VIVIENDAS DEL CITARÁ,** no cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos, por las siguientes razones:

1) Se requiere que se aclare el acta de constitución del consorcio en cuanto se señala que será adjudicatario como contratista, sin embargo, conforme a la invitación realizada se está invitando a constituir un contrato de fiducia, en donde se tendrá la condición de FIDEICOMITENTE, por lo cual no existe una entidad contratante y un contratista.
2) Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 3.1.5. en donde se señala como obligación del consorcio de:
   "*Identificar cada uno de sus integrantes, señalando como mínimo su nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.*"
   No se observa dentro del documento el domicilio de cada una de las sociedades que lo conforman
3) Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 3.1.5. en donde se señala como obligación del consorcio de:
   "Designar la persona que para todos los efectos representará el consorcio o la unión temporal. Deberá constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el(los) contrato(s) a que haya lugar, en caso de resultar seleccionado, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios; igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva." (subrayado fuera del texto)
   No se observa dentro del documento de constitución del consorcio facultades para modificar y liquidar, así como de suscribir la totalidad de documentos contractuales (como por ejemplo pagaré, entre otros), por lo que se requiere aclarar.
4) 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, sin embargo, cuenta con la siguiente limitación:
   "se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que de acuerdo con los estatutos sociales se hubiere reservado la asamblea general de accionistas"
   Se requiere que adjunte los estatutos para validar las facultades reservadas por la asamblea general de la empresa.
5) El certificado de enajenación de viviendas y cobro de subsidios: Se solicita la remisión de los estatutos de la empresa o acta mediante la cual se aprobó el cambio de nombre o razón social, en virtud de que el certificado presenta coincidencia en el NIT, pero diferencia en la razón social, lo cual requiere verificación documental para su validación.

Revisó y recomendó:

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 023 de 2025

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	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaría 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 RAMÍREZ MÁRQUEZ	