



INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA N° 019 DE 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 019 MUNICIPIO DE COPACABANA

1. **FECHA:** 27/06/2025
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 “OBRERO”, ubicado en el Municipio de COPACABANA - 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 OBRERO - COPACABANA**, 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 “OBRERO”.

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 SIETE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$7.174.440.000) para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 19 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	JLV HOME DESIGN SAS	901.211652-6	02:56:02 pm

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: JLV HOME DESIGN SAS			
NIT: 901.211652-6			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		Es suscrita por la representante legal suplente, en el certificado se menciona que puede actuar de forma separada.
Cédula de Ciudadanía	X		
Certificado de Existencia y representación legal	X		Certificado de fecha 19/06/2025
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	N/A	N/A	N/A
Autorización para contratar - Estatutos		X	Se observa limitación alguna en el certificado de la cámara de comercio, en donde se señala que el representante legal está 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, se hubieren reservado los accionistas.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		Se adjunta certificación del revisor fiscal donde señala que está a paz y salvo de fecha 18 de junio de 2025. Se adjunta la información del Revisor fiscal (cédula y tarjeta profesional).
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			<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURIDICAMENTE.</u>

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

Se presentan estados financieros de febrero de 2025 y no los de diciembre de 2024 como se exigen en la invitación.

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: JLV HOME DESIGN SAS

NIT: 901.211652-6			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
<p>3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO</p> <p>3.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS</p> <p>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 (56 viviendas x 48), es decir mínimo 5.376 m2.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. VIS VISTA HERMOSA (San Pedro de los Milagros) - <u>Se certifican 19.984,92 m2.</u></p> <p>b. MIRADOR DE LAS CAMELIAS (Yolombó) – <u>Se certifican 1.949,40 m2</u></p> <p>c. RESERVAS DEL NORTE (San Andrés de Cuerquia) – <u>se certifican 1.649,90m2.</u></p> <p>d. SAN JOSE (Uramita) – <u>se certifican 1.152,87m2.</u></p> <p>e. SANTA EMMA 8ª (Vegachi) MANZANA 1– <u>se certifica 2620,32m2. (NO SE EXPRESA EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN POR LO QUE NO SERA TENIDA EN CUENTA DICHA EXPERIENCIA)</u></p> <p>f. SANTA EMMA 8ª (Vegachi) MANZANA 2 – <u>se certifica 3.275,40m2. (NO SE EXPRESA EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN POR LO QUE NO SERA TENIDA EN CUENTA DICHA EXPERIENCIA)</u></p> <p>g. PARQUE ECOLOGICO (San Roque) - <u>se certifica 6.588m2 (NO SE EXPRESA EL PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN POR LO QUE NO SERA TENIDA EN CUENTA DICHA EXPERIENCIA)</u></p> <p>Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>22.787,69 m2</u></p>
<p>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</p> <p>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 56 unidades habitacionales.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a) Fiducentral S.A. (YOLOMBÓ) - Fideicomiso Inmobiliario <u>Certifica 8 unidades escrituradas y enajenadas.</u></p> <p>b) Fiducentral S.A. (URAMITA) – Fideicomiso Inmobiliario <u>Certifica 6 unidades escrituradas y enajenadas.</u></p> <p>c) Fiducentral S.A. (SAN PEDRO DE LOS MILAGROS) – Fideicomiso Inmobiliario <u>Certifica 78 unidades escrituradas y enajenadas.</u></p> <p>Se acredita un total de <u>80 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u></p>
<p>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS</p> <p>El proponente deberá acreditar experiencia en la postulación y cobro de subsidios de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50%</p>	X		<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a) Fiducentral S.A. (YOLOMBÓ) - Fideicomiso Inmobiliario <u>Certifica 8</u></p>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA N° 019 DE 2025

<p>del total de unidades de viviendas estimadas para el proyecto, es decir de 28 unidades habitacionales.</p>		<p><u>unidades (VIVA, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN)</u> b) Fiducentral S.A. (URAMITA) – Fideicomiso Inmobiliario <u>Certifica 6 unidades (VIVA, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN)</u> c) Fiducentral S.A. (SAN PEDRO DE LOS MILAGROS) – Fideicomiso Inmobiliario Certifica <u>78 unidades (VIVA, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN)</u></p> <p>Se acredita un total <u>80 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 JUAN CARLOS CUCA RODRIGUEZ con cedula 71.673.681 y matricula N°0570055641ANT</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 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.</p>	X	<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>
<p>CONCLUSIÓN</p>		<p style="text-align: center;"><u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u></p>

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	JLV HOME DESIGN SAS		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	JLV HOME DESIGN SAS	22.787,69	40

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	JLV HOME DESIGN SAS	80	20

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	JLV HOME DESIGN SAS	N/A	0

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	JLV HOME DESIGN SAS	60

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 lo siguiente:

- 1) El proponente **JLV HOME DESIGN SAS**, **no** cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos, los cuales pueden ser subsanados en cuanto a:
 - a. Se observa limitación alguna en el certificado de la cámara de comercio, en donde se señala que el representante legal está 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, se hubieren reservado los accionistas. Se requiere allegar los Estatutos.
 - b. No se adjunta la Garantía Comercial de seriedad de la propuesta, señalada en el numeral 3.1.6.
 - c. Se adjuntan los estados financieros con corte a febrero de 2025 y no los de diciembre de 2024 como se exigen en la invitación.

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	Eli Giovana Manco
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretario de Infraestructura/ Municipio de Copacabana	ANDRES FELIPE LOPEZ	
Secretario de Hacienda/ Municipio de Copacabana	GABRIEL JAIME ALZATE HENAO	
Asesora de Despacho/ Municipio de Copacabana	ALEJANDRA VALVUAENA URIBE	