

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 015 MUNICIPIO DE MACEO

1. FECHA: 21/05/2025

- 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 "CENTRO DÍA", ubicado en el Municipio de MACEO - 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 CENTRO DÍA - MACEO**, 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 "CENTRO DÍA".

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 SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. (\$6.277.635.000) para el año 2025 para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 19 de mayo de 2025 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO SD MACEO	890.940.970-1 900.658.184-6	02:32 p.m.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 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 SD MACEO			
NIT: N/A			
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: a. LA ESPRIELLA C&C: LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO (R/L) b. INMUNIZADORA SERYE S.A.: ANA MARIA GIRALDO ARANGO (R/L)
Certificado de Existencia y representación legal		X	1. Cámara de Comercio del 06/05/2025 DE LA ESPRIELLA C&C 2. Cámara de Comercio del 14/04/2025 INMUNIZADORA SERYE S.A.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Cumple con todo lo señalado en el numeral 3.1.5.
Autorización para presentar propuesta y suscribir todos los actos o contratos que se deriven	X		1. Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C que los accionistas se reservaron facultades establecidas en los Estatutos. Esta limitación no fue desarrollada en los estatutos. La R/L de la sociedad cuenta con autorización plena para contratar. 2. Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad INMUNIZADORA SERYE S.A. cuenta con limitación para contratar a partir de 250 smlmv. Mediante escritura pública de

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 de 2025

			2013 levantaron la autorización a la señora Ana María Giraldo Arango. La empresa cuenta con autorización para contratar.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales		X	1. DE LA ESPRIELLA C&C: Adjunta certificación firmada por: NAIR FORERO MAYORGA (Contadora) LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO (R/L) No tiene revisor fiscal en Certificado de la Cámara de Comercio. 2. INMUNIZADORA SERYE S.A.: Adjunta certificación firmada por: ANA MARIA GIRALDO ARANGO (R/L) DIEGO ALBERTO GARCIA MARIN (Revisor fiscal) De fecha 24/04/2025, no cumple Las dos sociedades adjuntan cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes del contador y revisor fiscal
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.

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO SD MACEO (INMUNIZADORA SERYE SA – participación 50% - DE LA ESPRIELLA C&C SAS – participación 50%) NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 de 2025

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 100% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (46 viviendas x 48), es decir mínimo 2.352 m2.		a. EPM – CONTRATO CT2013-002646 - Se certifican 8.060 m2 de la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – es decir 4.030 m2 b. EPM – CONTRATO 2015-000959 - Se certifican 20.460 m2 de la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (33.3% PARTICIPACIÓN) – es decir 6.813.18m2 c. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- Se certifican 1.716 m2. d. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Se certifican 1.544.40 m2 Se acredita un total de área construida a la fecha de 14.103,58 m2
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 49 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Certifica 62 unidades enajenadas. b. PROYECTO ISHAMANA Certifica 85 unidades enajenadas. c. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- Se certifican 86 unidades enajenadas. Se acredita un total de 233 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 25 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291 - Se certifican 86 SUBSIDIOS Se acredita un total de 86 SUBSIDIOS.
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 abona la propuesta a través del Arquitecto, FRANCISCO ALBERTO CRUZ ANGARITA, con cedula 80.410.010 y matrícula profesional N° 2570052574CND y la INGENIERA CIVIL, NAYIBE BARRAGAN CORTES, con cedula 52458799Y on MATRICULA PROFESIONAL 25202-116030

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 de 2025

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 y al 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.
CONCLUSIÓN		<u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u>

Gobernación de Caldas, el contrato LP-SV-009-2023 – 24082023-1291 :

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 SD MACEO		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 SD MACEO	14.103,58	40

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO SD MACEO	233	80

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 015 de 2025

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	CONSORICIO SD MACEO	N/A	0

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORICIO SD MACEO	80

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

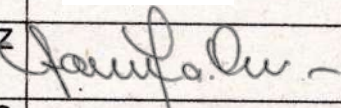
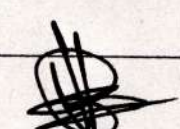
11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente **CONSORICIO SD MACEO:**

- Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad INMUNIZADORA SERYE S.A. es del 14 de abril de 2025, superando el término establecido en la invitación para acreditar la existencia y representación legal requerida de estar "expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso"
- INMUNIZADORA SERYE S.A.: Adjunta certificación de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales suscrita por ANA MARIA GIRALDO ARANGO (R/L) y DIEGO ALBERTO GARCIA MARIN (Revisor fiscal), de fecha 24/04/2025, No se puede verificar con esta certificación que se encuentra al día al cierre de la invitación con el pago de los aportes de seguridad social del mes de mayo.

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	
Asesor Jurídico/ Municipio de Maceo	JORGE ALBERTO CUARTAS TAMAYO	
Secretario de Planeación/ Municipio de Maceo	ANDERSON BETANCUR CORTÉS	
Tesorera Municipal/ Municipio de Maceo	ANGELA PATRICIA RAMIREZ	Patrice Ramirez C

EVALUACION FINANCIERA :		INVITACIÓN ABIERTA No. 0015 DE 2025	
PRESUPUESTO OFICIAL:	\$	4.612.140.000	
PROYECTO CENTRO DÍA			
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024			

REQUISITOS		
INDICADORES FINANCIEROS	DE LA ESPRIELLA C&C SAS	INMUNIZADORA SERYE SA
Liquidez mayor o igual al 2,0	699,12	2,92
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8	0,0	0,74
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2	173,8	2,23
Capital de trabajo	\$ 767.930.000	\$ 18.069.777.210

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
CONSORCIO MACEO	X		* 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. 015 de 2025.

Elaboró:

Elli Giovana Manco

Elli Giovana Manco Quiroz/Profesional Universitaria
Financiera

Fecha de elaboración:

20/05/2025