

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 026 MUNICIPIO DE PEQUE

1. FECHA: 30/10/2025

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 “VILLA FIDELINA”, ubicado en el Municipio de PEQUE - 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 VILLA FIDELINA - PEQUE, 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 “VILLA FIDELINA”.

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: NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. (\$9.224.280.000) para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 23 de octubre de 2025 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas, conforme a lo señalado en el acta de cierre, entregada por Fiduciaria Central S.A.:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO VIVIENDAS PEQUE	N/A	03:00 pm

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

5. FUNDAMENTO LEGAL

El proceso de evaluación se realizó observando todos los requisitos exigidos en la invitación, adendas y documentos anexos. Una se dio traslado del informe preliminar, dándose respuesta al mismo, dentro de los términos establecidos en la invitación, se procede a emitir el informe final, en los siguientes términos:

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDAS PEQUE			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	x		
Cédula de Ciudadanía	X		1. MEYAN S A: Allega la cédula de ciudadanía de Juan Gonzalo Ángel Jiménez (fl3) Primer Suplente del Gerente 2. MZ3 INGENIEROS SAS: Representante legal Juan Pablo Mora Zapata (fl193)
Certificado de Existencia y representación legal	X		1. MEYAN S A: Certificado de fecha 16/10/2025 En proceso de reorganización Se observa dentro del certificado de cámara de comercio que tienen limitaciones establecidas en el artículo 21 de los Estatutos. 2. MZ3 INGENIEROS SAS: Certificado de fecha 16/10/2025. La sociedad fue constituida el 18 de julio de 2024.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		
Autorización para contratar – Estatutos	X		De acuerdo con los certificados de cámara de comercio 1. MEYAN S A: El representante legal puede realizar libremente y sin limitación alguna todos los actos, operaciones y contratos comprendidos en el objeto social, que sean necesarios o convenientes para que la sociedad cumpla sus fines a cabalidad, <u>con excepción de los que sean de competencia de la junta directiva o de la asamblea general de accionistas.</u> Los Estatutos señalan en el artículo 21 que no requiere de autorización de la junta directiva el presentar propuestas y perfeccionar contrato sin limitaciones.

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL

INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

			2. MZ3 INGENIEROS SAS: Tiene dentro de las facultades celebrar todo acto o contrato dentro del objeto social hasta la cuantía autorizada. Así mismo señala que puede contraer obligaciones a cargo de la sociedad hasta por 200 smlmv, con lo cual no podría contraer obligaciones para la ejecución del objeto de la presente invitación. Se allega acta de junta de socios autorizando de fecha 14 de octubre de 2025.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales		X	1. MEYAN S A: Se adjunta certificación del revisor fiscal señor Ángel Custodio Mendoza Pinzón, donde señala que está a paz y salvo hasta el 22 de octubre de 2025. Se adjuntar la información del Revisor fiscal (cédula y tarjeta profesional y certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores). 2. MZ3 INGENIEROS SAS: No cuenta con revisor fiscal. Se adjunta certificación del representante legal. Sin embargo, no cumple con lo señalado en el numeral 3.1.3. que dice: El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, <u>en caso que no, por el contador de la misma, o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar</u>

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

			las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal.
Garantía de seriedad de la propuesta	X		Se adjunta póliza emitida por SEGUROS MUNDIAL No. M-100279868
Conclusión			<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURIDICAMENTE.</u>

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACION FINANCIERA :	INVITACIÓN ABIERTA No. 0026 DE 2025
PRESUPUESTO OFICIAL:	9.224.280.00
PROYECTO VILLA FIDELINA	
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	

REQUISITOS		
INDICADORES FINANCIEROS	MEYAN LTDA INGENIEROS CONSTRUCTORES En Reorganización	MZ3 INGENIEROS S.A.S
Liquidez mayor o igual al 2,0	4,06	24,98
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8	0,6	0,1
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2	108,1	2,23
Capital de trabajo	\$ 41.623.634.349	\$ 136.903.222

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
CONSORCIO VIVIENDA PEQUE		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. 026 de 2025. La empresa MEYAN se encuentra en reorganización, por lo tanto, se ve afectada negativamente la evaluación financiera, porque indica un alto riesgo de incumplimiento y su capital de trabajo, liquidez y solvencia suelen estar deteriorados, además, puede tener restricciones para contraer nuevas obligaciones financieras o compromisos de largo plazo. Si incumple el acuerdo de reorganización, puede pasar a liquidación judicial, lo que pondría en riesgo la ejecución del proyecto. Además, la empresa MZ3 INGENIEROS S.A.S no tiene la capacidad de cubrir los gastos indirectos con su capital de trabajo.

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDA PEQUE		
NIT:		
DOCUMENTOS	CUMPLE SI NO	OBSERVACIONES
3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL

INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE 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, esto es 72 viviendas x 48 x 2, es decir mínimo 6.912 m2.			a. TORRES DE SAN MARCOS ETAPA 1 – MEYAN S.A con el 50% de participación <u>certifica 26.360 m2 en el certificado de obra.</u> Se acredita un total de <u>26.360 M2 DE ÁREA CONSTRUIDA A LA FECHA.</u>
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 72 unidades habitacionales.		X	En el certificado adjunto del contrato con la gobernación de Casanare no se menciona la experiencia en enajenación de viviendas.
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 36 unidades habitacionales.		X	En el certificado adjunto del contrato con la gobernación de Casanare no se menciona la experiencia en cobro de 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	Se presenta documentación que demuestra que el representante legal de la unión temporal JUAN PABLO MORA ZAPATA con cédula de ciudadanía 1000746634 acredita título académico como Ingeniero Civil con matrícula profesional No. 011037-0790258
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	Se aporta documento firmado según los términos establecidos en el ANEXO 4
CONCLUSIÓN	<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u>		

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

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 VIVIENDA PEQUE		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 VIVIENDA PEQUE	0	N/A

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDA PEQUE	0	N/A

C. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDA PEQUE	0	N/A

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIVIENDA PEQUE	N/A

NOTA: Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 026 de 2025

11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

El proponente **CONSORCIO VIVIENDA PEQUE** no cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

1) JURIDICOS

- a) Dentro de la invitación se solicita que en el acto de conformación del consorcio se relacione como mínimo de cada uno de los socios: “nombre, razón social o denominación social, tipo y número del documento de identidad o NIT y domicilio.”, si bien en el documento no se relacionó el domicilio de cada uno de los socios, el mismo, se encuentra en los certificados de cámara de comercio de cada una de las empresas que lo conforman.
- b) MZ3 INGENIEROS SAS: No cuenta con revisor fiscal, para lo cual adjunta la respectiva certificación. Se adjunta certificación firmada por el representante legal de la sociedad. Sin embargo, no cumple con la certificación firmada por el representante legal y contador de la sociedad, conforme a lo señalado en el numeral 3.1.3. que dice:
- “El proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal, si la persona jurídica está obligada a tenerlo, en caso que no, por el contador de la misma, o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener revisor fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tenerlo, caso en el que la certificación deberá suscribirla el representante legal.”

2) FINANCIEROS

La propuesta no cumple con lo señalado en el numeral 2.9. que dice:

“El evaluador recomendará el rechazo de las propuestas si durante el proceso de evaluación y selección tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades o falta de idoneidad en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al proponente para que se pronuncie dentro del término que establezca el evaluador, así mismo, si durante el proceso se observa que no cuenta con capacidad económica para la ejecución del proyecto o no le es otorgado el crédito constructor, conforme al estudio previo que puede realizar el IDEA. El comité decidirá si la propuesta debe ser rechazada y no está obligada a motivar su decisión. Esta recomendación se tendrá en iguales condiciones a las aquí señaladas para el caso de la pérdida de la calidad de adjudicatario indicada en este documento.”

Dentro del proceso de traslado se solicitó información que permitiera saber la capacidad económica del proponente y de esta forma, establecer que cuenta con el 100% de los recursos para la ejecución del proyecto, sin aportarse ningún documento. Conforme a los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2024, se observan diversos embargos por deudas pendientes de pago, lo cual no permite el otorgamiento del crédito o consecución de recursos.

Además, la empresa MZ3 INGENIEROS S.A.S no tiene la capacidad de cubrir los gastos indirectos con su capital de trabajo.

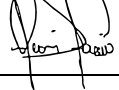
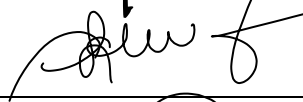
INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 026 de 2025

3) TECNICOS

No se acredita experiencia en enajenación y cobro de subsidios que se pueda evaluar, es del caso señalar que se recibió correo electrónico el día 6 de noviembre de 2025 a las 4.27 p.m.

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	
Secretario General y de Gobierno / Municipio de Peque	ALDEMAR AGUDELO OQUENDO	
Secretario de Planeación y Obras Publicas / Municipio de Peque	JUAN PABLO CHANCI ECHAVARRÍA	
Secretario de hacienda y Finanzas Públicas / Municipio de Peque	DUVÁN ESTIVEN TORRES AGUDELO	Duvan Estiven T.