

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 025 MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

1. **FECHA:** 20/10/2025

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 “LA PLAYA”, ubicado en el Municipio de SAN FRANCISCO - 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 LA PLAYA - SAN FRANCISCO, 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 “LA PLAYA”.

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:** DOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE. (\$2.818.530.000) para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 16 de octubre de 2025 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25	N/A	2:58:25 p.m.

5.FUNDAMENTO LEGAL

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

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25			
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: - COSMOS CONSTRUCTORA OSORIO MOSQUERA S.A.S.: ANDRES FELIPE OSORIO MOSQUERA (R/L) - INGENIEROS CONTRATISTAS INGECON S.A.S.: RICARDO DUSSAN COBALEDA (R/L) - OPEN INGENIERIA S.A.S MIGUEL ANGEL GUTIERREZ CUBILLOS (R/L)
Certificado de Existencia y representación legal	X		Se allega Cámara de Comercio de: 06/10/2025 COSMOS CONSTRUCTORA OSORIO MOSQUERA S.A.S. - Cámara de Comercio del 02/10/2025 INGENIEROS CONTRATISTAS INGECON S.A.S. 16/09/2025 OPEN INGENIERIA S.A.S
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal		X	No constituyó la unión temporal conforme a lo señalado en el numeral 3.1.5., toda vez que el documento de constitución no señala: - El objeto debe permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionada a la celebración del contrato de fiducia o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado - La 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. - El representante legal puede tomar determinaciones pero no se encuentra facultado para celebrar,

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

			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
Autorización para contratar	X		No se observa limitación alguna para contratar en el certificado de existencia y representación legal de cada uno de los integrantes de la unión temporal
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal. Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía y certificado de antecedentes del revisor fiscal
Copia de Registro Único Tributario – RUT	X		
Declaración de origen de fondos	X		
Garantía de seriedad de la propuesta		X	No se allega la garantía señalada en el numeral 3.1.6
Conclusión	<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u>		

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 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 22 viviendas x 48 x 2, es decir mínimo 2.112 m2.		X	No se presenta experiencia acreditada en construcción de vivienda. El certificado aportado no se encuentra suscrito por el contratante o la sociedad fiduciaria a través del cual se realizó la construcción.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 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 22 unidades habitacionales.		X	No se presenta experiencia acreditada en enajenación de vivienda.
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 11 unidades habitacionales.		X	No se presenta experiencia acreditada 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	No se presenta abono a la propuesta
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>		

9. CONCLUSIÓN HABILITANTES

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

No.	OFERENTE	VERIFICACIÓN JURÍDICA		VERIFICACIÓN TÉCNICA		VERIFICACIÓN FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL		HABILITADO
		HABILITADO		HABILITADO		HABILITADO		SI/NO
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25		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	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25	0	N/A

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25	0	N/A

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25	No presenta	N/A

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25	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. 025 de 2025

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente **UNION TEMPORAL SAN FRANCISCO 25** no cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

1. JURIDICOS:

Dentro de los requisitos jurídicos se observó:

- a. Documento de constitución: No se constituyó la unión temporal conforme a lo señalado en el numeral 3.1.5., toda vez que el documento de constitución no señala:
 - El objeto debe permitir la suscripción de los contratos y realizar cualquier actividad conexas o relacionada a la celebración del contrato de fiducia o a que haya lugar en caso de resultar seleccionado
 - La 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.
 - El representante legal puede tomar determinaciones pero no se encuentra facultado para 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
- b. No se allega la garantía señalada en el numeral 3.1.6

2. TÉCNICOS

Dentro de los requisitos técnicos no se dio cumplimiento a:

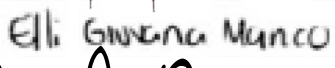
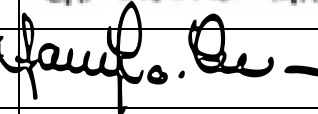
- El certificado de experiencia presentado a nombre del arquitecto Andrés Felipe Osorio Mosquera, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.722.702, no se valida, dado que el profesional es el representante legal de la empresa COSMOS CONSTRUCTORA OSORIO MOSQUERA S.A.S., integrante de la Unión Temporal San Francisco 25. Conforme a lo establecido en la Invitación Pública No. 025, numeral 3.3.1.1 “Experiencia en construcción de viviendas”, las certificaciones deben estar suscritas por el contratante o por la sociedad fiduciaria a través de la cual se ejecutó la construcción o el contrato de fiducia inmobiliaria. En consecuencia, no se avala la certificación emitida por el representante legal.
- No se presenta certificación que demuestre la enajenación de vivienda y el cobro de subsidios a nombre de alguno de los integrantes de la Unión Temporal.
- No se presenta documentación que acredite que el representante legal de la Unión Temporal posee título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto Constructor. Asimismo, no se anexa abono a la propuesta del profesional requerido que incluya la matrícula profesional y el certificado de vigencia de la misma.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 025 de 2025

Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretario de Hacienda/ Municipio de San Francisco	NESTOR RAÚL ARANGO OSPINA	
Secretaria de Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico / Municipio de San Francisco	JOHAN ZAMIR BECHARA ARROYO	
Secretaria de Hacienda / Municipio de San Francisco	PAULA ANDREA NAVA	
Secretaria de Hacienda / Municipio de San Francisco	CRISTIAN ALEXANDER DUQUE ARISTIZABAL	