

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO**

**PROCESO INVITACION FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO CASTRO
OSORIO**

- 1. FECHA:** 10/12/2025
- 2. OBJETO:** *INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DE LA INTERVENTORÍA LEGAL, TÉCNICA, AMBIENTAL, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA EL ADECUADO INICIO, EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA TIPO VIP/VIS, QUE SE DESARROLLA EN EL MUNICIPIO DE ALCALÁ - VALLE DEL CAUCA-, EN EL MARCO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO CASTRO OSORIO, CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.*
- 3. PRESUPUESTO:** CINCO CUARENTA Y CUATRO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES VIGENTES (144 SMMLV) para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 09 de diciembre de 2025 de cierre del proceso, se recibió la siguiente oferta, conforme a lo señalado en el acta de cierre, entregada por Fiduciaria Central S.A.:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S	901.392.102-2	10:50 am

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

Fijándose en el cronograma como fecha límite para presentar la propuesta el día 09 de diciembre de 2025 hasta las 21:00 hrs.

Dando cumplimiento a lo señalado, se observa en el correo presentado por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, que la propuesta fue presentada a las 10:50 am.

Por lo anterior, si bien el acta de cierre "deja constancia de recibido con fecha 09 de diciembre de 2025 a las 10:50 am, se observa con la hora del recibido del correo que el proponente cumplió con los términos establecidos en la invitación

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO

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: CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S.			
NIT: 901.392.102-2			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		
Compromiso anticorrupción – Anexo 1	X		
Cédula de Ciudadanía	X		
Declaración de no estar incursa en inhabilidades e incompatibilidades	X		
Declaración de no conflicto de intereses	X		
Certificado de Existencia y representación legal	X		Certificado de fecha 09/12/2025 Se señala en el certificado GERENTE: El gerente es el representante legal y administrador de la compañía. A él corresponde directamente el gobierno, la administración y el manejo del patrimonio de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, <u>con las limitaciones señaladas en los estatutos.</u> "
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	N/A	N/A	N/A
Autorización para contratar - Estatutos	X		No se observa limitación para presentar propuesta o suscribir contratos.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		Se adjunta certificación del revisor fiscal Cruz Elena Espinosa, donde señala que está a paz y salvo hasta el 02 de diciembre de 2025. Se adjunta la información de la Revisora, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores con

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO**

Garantía de seriedad de la propuesta	X	Se adjunta póliza emitida por SEGUROS MUNDIAL No. C-100108391
Certificado del boletín de responsables fiscales	X	Fecha de expedición 02/12/2025
Antecedentes de la Procuraduría General de la Nación	X	Fecha de expedición 02/12/2025
Antecedentes Judiciales y medidas correctivas	X	Fecha de expedición 02/12/2025
Conclusión	X	SE ENCUENTRA HABILITADO

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACIÓN FINANCIERA	FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO CASTRO OSORIO		
PRESUPUESTO OFICIAL	144 SMMLV		

REQUISITOS			
INDICADORES FINANCIEROS	CUMPLE	NO CUMPLE	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S
Liquidez mayor o igual a 10%	X		10,45%
Nivel de endeudamiento menor o igual al 95%	X		91%

DOCUMENTOS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Declaración de renta	X		Se adjunta declaración de renta del año 2024
Estados financieros con sus respectivas notas	X		Se adjuntan los estados financieros al 31 de diciembre de 2024
Documentos contadora y Revisor Fiscal	X		
Registro Único de proponentes	X		Fecha de expedición 03/12/2025

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO**

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S		
NIT	901392102-2		
REQUISITOS TECNICOS			
DOCUMENTOS		CUMPLE	OBSERVACIONES
		SI	NO
EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE			
<p>EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE.</p> <p>EXPERIENCIA EN LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES Y PROYECTOS DE VIVIENDA DESARROLLADAS EN EL SECTOR PÚBLICO O PRIVADO</p> <p>El proponente invitado deberá certificar y acreditar como mínimo experiencia de mínimo 3 años en la supervisión o interventoría de obras civiles y proyectos de vivienda desarrolladas en el sector público o privado, así:</p> <p>Interventoría para construcción de proyectos de vivienda: acreditar dos contratos cuya sumatoria en SMMLV a la firma de los contratos sea superior a 144 SMMLV.</p> <p>LOS PROPONENTES deben registrar en el RUP los contratos que hayan celebrado para prestar los bienes y servicios que pretenden ofrecer a las Entidades Estatales, identificando los bienes, obras y servicios con el Clasificador de Bienes y Servicios en el tercer nivel. El registro debe contener la experiencia adquirida de forma directa o a través de la participación en proponentes plurales. Esta experiencia, se obtiene con contratantes públicos, privados, nacionales o extranjeros.</p>		X	<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p>Constructora Sudamericana S.A.S con NIT. 900,623,480 certifica las siguientes interventorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ciudadela los Ángeles de 853 viviendas - Atardeceres del Maizal de 374 viviendas -Azalea de 280 apartamentos - Prados de la Merced de 234 apartamentos <p>En los contratos acredita 8623,97 SMMLV</p> <p>Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes</p> <p>Se acredita un total de 4 años y 10 meses</p>

EXPERIENCIA DEL PERSONAL DIRECTIVO				
Director de Interventoría	<p>FORMACIÓN ACADÉMICA: PROFESIONAL áreas de Ingeniería Civil y/o Arquitectura con matrícula Profesional vigente y Posgrado en Urbanismo o en Gestión del Territorio Urbano y Regional.</p> <p>Experiencia general de 15 años a partir de la expedición de la tarjeta profesional</p>	X		<p>Arquitecto José Luis Lozano Cifuentes C.C. 14.887.879 y licencia profesional No. 7670033034</p> <p>FORMACIÓN ACADÉMICA: Profesional en Arquitectura, con matrícula profesional vigente. Posee posgrado (Maestría) en Gestión Urbanística.</p> <p>Experiencia general 36 años</p> <p>Soportes adjuntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoja de vida Diplomas (Arquitecto + Maestría Gestión Urbanística) Tarjeta profesional y antecedentes Documento de identidad Carta de compromiso
	<p>EXPERIENCIA ESPECIFICA:</p> <p>Certificar experiencia como Director o contratista de interventoría en proyectos de construcción de viviendas en por lo menos 3 contratos y que uno de ellos acredite la construcción de mínimo 300 unidades de vivienda</p>	X		<p>Certificaciones de los 3 proyectos expedidas por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así:</p> <p>Azalea – 280 apartamentos</p> <p>Prados de la Merced – 234 apartamentos</p> <p>Urbanización Santa Clara – 386 viviendas</p> <p>Total viviendas: 900</p> <p>Acredita un total de 900 unidades de vivienda certificadas en dos proyectos, cumpliendo el requisito de mínimo 300 unidades en uno de ellos.</p>

Residente de Interventoría	<p>INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO</p> <p>FORMACIÓN ACADEMICA: PROFESIONAL área de Ingeniería Civil y/o Arquitectura, con matrícula profesional vigente y cuya Experiencia general sea de mínimo 10 años a partir de la expedición de la tarjeta profesional.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Arquitecto Carlos Arturo Cuacialpud Canacuan C.C. 16.272.406 y licencia profesional No. 17700 – 47475 CALDAS</p> <p>FORMACIÓN ACADÉMICA: Profesional en Arquitectura, con matrícula profesional vigente.</p> <p>Experiencia general 32 años</p> <p>Sopletes adjuntos: Hoja de vida Diplomas (Arquitecto) Tarjeta profesional y antecedentes Documento de identidad Carta de compromiso</p>
	<p>EXPERIENCIA ESPECIFICA: Certificar experiencia como Residente de intervención en proyectos de construcción de viviendas en por lo menos 2 contratos y que uno de ellos acredite la construcción de mínimo 150 unidades de vivienda</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Certificaciones de los 2 proyectos expedidas por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así:</p> <p>Ciudadela los Ángeles – 853 viviendas Atardeceres del Maizal – 374 viviendas Total de unidades de vivienda = 1227</p> <p>Acredita un total de 1227 unidades de vivienda certificadas en dos proyectos, cumpliendo el requisito de mínimo 150 unidades en uno de ellos.</p>

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO**

9. CONCLUSIÓN HABILITANTES

No	OFERENTE	VERIFICACIÓN JURÍDICA		VERIFICACIÓN TÉCNICA		VERIFICACIÓN FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL		HABILITADO	
		HABILITADO		HABILITADO		HABILITADO			
		SI	NO	SI	NO	SI	NO		
1	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S	X		X		X		SI	

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

• **EXPERIENCIA DEL PROPONENTE – 300 PUNTOS**

DOCUMENTOS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> Con la sumatoria de máximo tres contratos acreditar más de 200 unidades de Vivienda construidas y cuyo valor sea igual o mayor a 200 SMMLV 100 puntos 			
<ul style="list-style-type: none"> Con la sumatoria de máximo dos contratos acreditar más de 300 unidades de Vivienda construidas y cuyo valor sea igual o mayor a 400 SMMLV 300 puntos 	X 300 PUNTOS		<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p>Constructora Sudamericana S.A.S con NIT. 900,623,480 certifica las siguientes interventorías:</p> <p>-Azalea de 280 apartamentos - Prados de la Merced de 234 apartamentos</p> <p>TOTAL DE VIVIENDAS: 514</p> <p>VALOR TOTAL: 7741.79 SMMLV</p> <p>Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes</p> <p>Se acredita un total de 4 años y 10 meses</p>

- **EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO – 300 PUNTOS**

DOCUMENTOS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
DIRECTOR DE OBRA			
<ul style="list-style-type: none"> • Certificar experiencia con 2 contratos como Director de interventoría de obra en proyectos de construcción de vivienda cuya sumatoria de viviendas construidas sea superior a 300 unidades - 100 Puntos 			N.A
<ul style="list-style-type: none"> • Certificar experiencia con 2 contratos como Director de interventoría de obra en proyectos de construcción de vivienda cuya sumatoria viviendas construidas sea superior a 600 unidades - 300 Puntos 	X 300 PUNTOS		<p>Se presenta como criterio de evaluación certificación expedida por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ciudadela los Ángeles – 853 viviendas - Atardeceres del Maizal – 374 viviendas <p>TOTAL DE VIVIENDAS: 1227</p> <p>Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes</p>
RESIDENTE DE OBRA			
<ul style="list-style-type: none"> • Certificar experiencia con 2 contratos como Residente de interventoría de obra en proyectos de construcción de vivienda cuya sumatoria de viviendas construidas sea superior a 150 unidades - 50 PUNTOS 			N.A
<ul style="list-style-type: none"> • Certificar experiencia con 2 contratos como Residente de interventoría de obra en proyectos de construcción de vivienda cuya sumatoria de viviendas construidas sea superior a 300 unidades - 100 PUNTOS 	X 100 PUNTOS		<p>Se presenta como criterio de evaluación certificación expedida por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Azalea – 280 apartamentos - Prados de la Merced – 234 apartamentos <p>TOTAL DE VIVIENDAS: 514</p> <p>Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes</p>

- **PROPUESTA ECONOMICA - FACTOR ECONÓMICO – 400 PUNTOS**

EVALUACIÓN FINANCIERA	FIDEICOMISO CIUDADELA ALONSO CASTRO OSORIO
PRESUPUESTO OFICIAL	144 SMMLV
PROPIUESTA ECONOMICA	142 SMMLV

10. EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S	1000

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 CONTRUCCIONES INCAICA S.A.S. cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

Teniendo en cuenta que dentro del proceso de selección solo se contó con 1 proponente HABILITADO, el orden de elegibilidad determina en primer orden a CONTRUCCIONES INCAICA S.A.S.

Los miembros del Comité Evaluador del proceso, basados en los lineamientos de los TERMINOS DE REFERENCIA, recomiendan adjudicar el contrato resultado de este proceso de selección al proponente, CONTRUCCIONES INCAICA S.A.S. con NIT 901.392.102-2 representada legalmente por DAWUERTH ALBERTO TORRES VELAZQUEZ, con cedula de ciudadanía No: 94.536.420 de Cali (Valle del Cauca), el cual fue declarado hábil y obtuvo un puntaje total de 1000/1000 puntos.

Revisó y recomendó:
COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Gerente General	Julian Andres Restrepo Taborda	