

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 017 MUNICIPIO DE JERICÓ

1. **FECHA:** 06/06/2025

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 “EL FARO”, ubicado en el Municipio de JERICÓ - 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 EL FARO - JERICÓ**, 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 “EL FARO”.

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 DIECISEIS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE. (\$16.142.490.000) para el año 2025 para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 30 de mayo 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	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S.	900.440.075-4	10:29 a.m.
2	CONSORCIO SD JERICO	N/A	02:04 p.m.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 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: SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S. SOCIEDAD BIC			
NIT: 900.440.075-4			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		
Cédula de Ciudadanía	X		
Certificado de Existencia y representación legal	X		Certificado de fecha 02/05/2025 Se señala en el certificado GERENTE: El gerente es el representante legal y administrador de la compañía. A él corresponda 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		Se adjuntan Estatutos de la sociedad y en el párrafo del artículo 58 que trata sobre imitaciones, dice: (...) <u>PARAGRAFO: se presumirá que el [gerente tendrá atribuciones suficientes para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o contrato comprendido dentro del objeto social y para tomar determinaciones necesarias en orden a que a sociedad cumpla sus fines, acatando siempre lo establecido en el artículo 53 de estos estatutos.</u> El artículo 53 señala las funciones de la Junta Directiva, 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 donde señala que está a paz y salvo hasta el 30 de MAYO de 2025. Se adjuntar la información del Revisor fiscal (cédula y tarjeta profesional).
Garantía Comercial de seriedad de la propuesta, señalada en el numeral 3.1.6.		X	

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

Copia de Registro Único Tributario – RUT	X		
Declaración de origen de fondos	X		
Conclusión			<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURIDICAMENTE.</u>

OFERENTE: CONSORCIO SD JERICO			
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: - LA ESPRIELLA C&C: LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO (R/L) - INMUNIZADORA SERYE S.A.: ANA MARIA GIRALDO ARANGO (R/L)
Certificado de Existencia y representación legal	X		- Cámara de Comercio del 06/05/2025 DE LA ESPRIELLA C&C - Cámara de Comercio del 26/05/2025 INMUNIZADORA SERYE S.A.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Se constituyó un consorcio el cual 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		- 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. - Se observa en la Cámara de Comercio que la sociedad INMUNIZADORA SERYE S.A. cuenta con limitación para contratar a partir de 250 smImv. Mediante escritura pública de 706 2013 autorizaron para realizar todos los actos que corresponden al objeto social, sin cuantía.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

			La empresa cuenta con autorización para contratar.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		- DE LA ESPRIELLA C&C: Adjunta certificación del 30 de mayo de 2025 firmada por: NAIR FORERO MAYORGA (Contadora) LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO (R/L) No tiene revisor fiscal en Certificado de la Cámara de Comercio. Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios de la contadora. - INMUNIZADORA SERYE S.A.: Adjunta certificación del 30/05/2025, firmada por: ANA MARIA GIRALDO ARANGO (R/L) DIEGO ALBERTO GARCIA MARIN (Revisor fiscal) Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios del revisor fiscal.
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>SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u>		

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S.			
NIT: 900.440.075-4			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 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 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (126 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 12.096 m2.	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. MUNICIPIO VALPARAISO – PROYECTO “EL PARAISO” - <u>Certifica 9560,71m2</u> b. MUNICIPIO DE PUEBLORRICO – “PROYECTO SAN ANTONIO” - <u>Se certifican 4.107,75 m2.</u> Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>13.668 m2</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 126 unidades habitacionales.	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. MUNICIPIO VALPARAISO – PROYECTO “EL PARAISO” - <u>Certifica 150 viviendas enajenadas.</u> b. MUNICIPIO DE PUEBLORRICO – “PROYECTO SAN ANTONIO” - <u>Certifica 60 viviendas enajenadas.</u> c. MUNICIPIO TARSO – PROYECTO “TORRE SAN MARTIN” - <u>Certifica 18 viviendas enajenadas.</u> Se acredita un total de <u>228 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u>
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 63 unidades habitacionales.	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. MUNICIPIO VALPARAISO – PROYECTO “EL PARAISO” - <u>Certifica 35 SUBSIDIOS.</u> b. MUNICIPIO DE PUEBLORRICO – “PROYECTO SAN ANTONIO” - <u>Certifica 38 SUBSIDIOS.</u> c. MUNICIPIO TARSO – PROYECTO “TORRE SAN MARTIN” - <u>Certifica 18 SUBSIDIOS.</u> Se acredita un total de <u>91 subsidios.</u>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA Si el representante legal del proponente no acreditar 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, JAIME HUMBERTO RENDON ESTREDA, con cedula 70.098.525 y matrícula profesional N° 05700-06467
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	En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.
CONCLUSIÓN		<u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u>

OFERENTE: CONSORCIO SD SALGAR (INMUNIZADORA SERYE SA – participación 50% - DE LA ESPRIELLA C&C SAS – participación 50%)		
NIT: 890.940.970-1 - 900.658.184-6		
DOCUMENTOS	CUMPLE	
	SI	NO
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 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 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (126 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 12.096 m2.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 1.544.40 m2</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- <u>Se certifican 1.716 m2.</u> c. EPM – CONTRATO CT2013-002646 - INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 8.060m2.</u> d. EPM - CONTRATO 2014-001899 – La empresa INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 2.880 m2</u>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

		e. EPM – CONTRATO 2015-000959 - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 20.460m2.</u> f. PNUD - CONTRATO – 46266 - la INMUNIZADORA SERYE SA – <u>certifica 2.620m2.</u> g. FUNDECOL UT/ APARTADÓ - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.015m2.</u> h. FUNDECOL UT/DABEIBA - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.086m2</u> i. FUNDECOL UT/ NECOCLI - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.504,37m2</u> j. FUNDECOL UT/ TURBO 1 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.086m2</u> k. FUNDECOL UT/ TURBO 2 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 507,5m2</u> Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>42.479,28 m2</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 126 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 72 unidades enajenadas.</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- <u>Se certifican 86 unidades enajenadas.</u> c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <u>Certifica 85 unidades enajenadas.</u> Se acredita un total de <u>243 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u>
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 63 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 72 subsidios.</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- <u>Se certifican 86 subsidios.</u>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

			c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <u>Certifica 85 subsidios</u>
			Se acredita un total de <u>243 subsidios.</u>
3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA Si el representante legal del proponente no acreditar 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
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		En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.
CONCLUSIÓN			<u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u>

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	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S		X	X		X		NO
2	CONSORCIO SD JERICO	X		X		X		SI

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	13.668	20
2	CONSORCIO SD JERICO	42.479,28	40

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	223	20
	CONSORCIO SD JERICO	243	20

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	0	0
	CONSORCIO SD JERICO	10	20

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	40
	CONSORCIO SD JERICO	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:

Conforme a la revisión de la propuesta presentada, se observó lo siguiente:

- 1) El proponente **SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S.**, **no** cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos:
 - a) La sociedad **SYMA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A.S.** no cumple con lo requerido del certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales con lo señalado en el numeral 3.1.3. que exige:

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 017 de 2025

“El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, expedido por la entidad competente y adjuntar copia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios de contador.” (subrayado fuera del texto)

La sociedad no adjunto copia del certificado de antecedentes disciplinarios del revisor fiscal

- b) Garantía Comercial de seriedad de la propuesta, señalada en el numeral 3.1.6. no fue presentada.

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	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial (E) Municipio de Jericó	STEVEN ALARCON SANCHEZ	
Coordinadora de Proyectos de Vivienda / Municipio de Jericó	MARÍA ISABEL GUTIÉRREZ FIGUEROA	
Apoyo Jurídico / Municipio de Jericó	JOSÉ FELIPE RESTREPO ESCOBAR	