

PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 041 MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

1. **FECHA:** 24/03/2026

2. **OBJETO:** *El FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO 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, 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:** TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. (\$3.466.791.900) para el año 2026.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 16 de marzo de 2026 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO	N/A	12:09:23 pm.
2	DELIGHTS SAS	900.923.163-8	19/03/2026 8:36 am

1. FUNDAMENTO LEGAL

El proceso de evaluación se realizó observando todos los requisitos exigidos en la invitación, adendas y documentos anexos, de esta forma, el numeral 2.7, dice:

“En el día y hora de cierre del proceso de selección, señalado en el cronograma, se procederá a relacionar las propuestas presentadas. Las propuestas que sean entregadas después del vencimiento de la fecha y hora fijada para el cierre del proceso de selección serán consideradas como propuestas extemporáneas y se rechazarán; por lo tanto, no se evaluarán y será notificado por la Fiduciaria.”

En concordancia con el numeral 2.13.10 que señala:

“Cuando la propuesta sea presentada extemporáneamente, es decir luego de la fecha y/u hora señaladas para el cierre del plazo, o en la forma distinta a la señalada en el presente documento.”

Fijándose en el cronograma como fecha límite para presentar la propuesta el día 16 de marzo de 2026 hasta las 15:00 hrs.

Dando cumplimiento a lo señalado, se observa en el correo presentado por la **DELIGHTS SAS**, que la propuesta fue presentada el día 19 de marzo de 2026 a las 8:36, así:



ANEXO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Medellin Antioquia 16 de marzo 2026

Señores
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO
PAM MATRIZ - VIVA

Por lo anterior, se tendrá como radicada de forma extemporánea y por tanto, no se realizará la evaluación.

2. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO			
NIT:			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta		X	La carta de presentación la suscribe el señor JUAN ALBERTO ESQUIVEL

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 041 de 2026

			GONZALEZ, en nombre propio, sin embargo, se menciona un consorcio.								
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía de los representantes legales de las sociedades consorciadas y del consorcio.								
Certificado de Existencia y representación legal	X		Se presentan cámaras de comercio de la siguiente manera: -CONCONAL SAS 13/03/2026 -ECAP SERVICE SAS 13/03/2026 -SOCAR INGENIERIA SAS 13/03/2026 Mediante Acta No. 439-000270 del 11 de octubre de 2021, la Superintendencia De Sociedades, inscrita el 7 de marzo de 2022 con el No. 00006064 del libro XIX, en virtud de la Ley 1116 de 2006 confirmó el acuerdo de reorganización de la sociedad de la referencia.								
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Sociedad</th> <th style="text-align: left;">Participación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-CONCONAL SAS</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>-ECAP SERVICE SAS</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>-SOCAR INGENIERIA SAS</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Sociedad	Participación	-CONCONAL SAS	20%	-ECAP SERVICE SAS	50%	-SOCAR INGENIERIA SAS	30%
Sociedad	Participación										
-CONCONAL SAS	20%										
-ECAP SERVICE SAS	50%										
-SOCAR INGENIERIA SAS	30%										
Autorización para contratar	X		No se observa limitación alguna para contratar en el certificado de existencia y representación legal								
Pagaré en blanco	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por las sociedades que conforman el consorcio.								
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales		X	-CONCONAL SAS. Se aporta certificación firmada por el representante legal- -ECAP SERVICE SAS Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía y certificado de antecedentes del revisor fiscal. -SOCAR INGENIERIA SAS Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía. El certificado de antecedentes del revisor fiscal no está vigente.								
Registro Único Tributario (RUT)	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia								
Declaración de origen de fondos	X		e presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por las sociedades que conforman el consorcio								
Conclusión	<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u>										

3. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

4. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIV SAN FRANCISCO			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
<p>3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO</p> <p>3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE</p> <p>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.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 10 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, en razón a la experiencia que debe tener el constructor conforme a la normatividad exigida para construcción de vivienda VIP.</p>	X		<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p>a. SOCAR INGENIERIA SAS – EDIFICIO SAN FELIPE Certifica <u>7.202,87 m2</u></p> <p>Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>7.202,87 m2</u></p>
<p>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</p> <p>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.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 8 años anteriores a la fecha del</p>			<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p>a. SOCAR INGENIERIA SAS – EDIFICIO SAN FELIPE Certifica 46 unidades enajenadas.</p> <p>Se acredita un total de 46 VIVIENDAS ENAJENADAS.</p>

<p>cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa seleccionada deberá realizar y acreditar todo el proceso de gerencia y escrituración.</p>		
<p>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS</p> <p>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.</p> <p>Las viviendas que acreditarán la experiencia señalada en este numeral deberán haber sido transferidas en los últimos 5 años anteriores a la fecha del cierre del proceso de selección, teniendo en cuenta que la empresa deberá saber en la actualidad la forma como se accede, se postulan los beneficiarios y cobran los subsidios asignados por las cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Gobernaciones, Municipios o entes territoriales</p>	<p>X</p>	<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p style="padding-left: 40px;">a. SOCAR INGENIERIA SAS – EDIFICIO SAN FELIPE - Certifica 46 subsidios.</p> <p>Se acredita un total de 46 subsidios.</p>
<p>3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA</p> <p>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.</p>	<p>X</p>	<p>El proponente abona la propuesta a través del Ingeniero Civil, FREDY AMAYA MOTTA, con cedula 88.142.199 y matrícula profesional N° 5420280119NDS.</p>
<p>3.3.3. ANEXO TÉCNICO</p> <p>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</p>	<p>X</p>	<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal</p>

<p>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</p>		
<p>CONCLUSIÓN</p>	<p><u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u></p>	

5. 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 VIVIENDAS SAN FRANCISCO		X	X				NO

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO	7.202,87	20

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO	46	40

C. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO	46	40

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO	100

NOTA: Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 041 de 2026

7. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente CONSORCIO VIVIENDAS SAN FRANCISCO cumple con los requisitos habilitantes financieros y técnicos y se solicita acreditar los siguientes requisitos habilitantes jurídicos:

a. JURÍDICOS

- La carta de presentación la suscribe el señor JUAN ALBERTO ESQUIVEL GONZALEZ, en nombre propio, sin embargo, se menciona el consorcio viviendas San Francisco, por favor, aclarar quién presenta la propuesta.
- Conforme a lo señalado en el numeral 3.1.3. la certificación del pago de aportes parafiscales y al sistema general de seguridad social integral debe ser suscrita por: **"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. 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.**
En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser presentada por cada uno de los integrantes.
En caso tal que no se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y/o los periodos exentos." (subrayado y negrilla fuera del texto)

Si bien la certificación de la sociedad CONCONAL SAS, está suscrita por el representante legal no está suscrita por el contador.




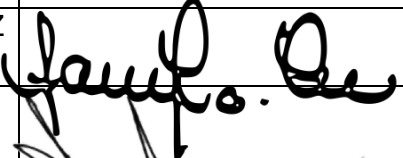



No se allega certificado de antecedentes de contador del revisor fiscal de la sociedad SOCAR INGENIERIA SAS vigente.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 041 de 2026**

Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	
Profesional Universitario juridico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaria de Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico / Municipio de San Francisco	JOHAN ZAMIR BECHARA ARROYO	
Secretaria de Hacienda / Municipio de San Francisco	MAGNOLIA EMILSEN RESTREPO GÓMEZ	
Jurídico / Municipio de San Francisco	JORGE IVAN MEJIA	
Secretaria de Planeación Obras Publicas y Desarrollo Económico / Municipio de San Francisco	JOHAN ZAMIR BECHARA ARROYO	