

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

PROCESO INVITACION FIDEICOMISO URBANIZACIÓN GUADALUPE

1. FECHA: 09/03/2026

2. OBJETO: INVITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DE LA INTERVENTORÍA LEGAL, TÉCNICA, AMBIENTAL, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA EL ADECUADO INICIO, EJECUCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y/O SOCIAL, QUE SE DESARROLLA EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO -VALLE DEL CAUCA-, EN EL MARCO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO URBANIZACIÓN GUADALUPE (antes FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO), CUYO VOCERO Y ADMINISTRADOR ES FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

3. PRESUPUESTO: CINCO CUARENTA Y CUATRO SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES (144 SMMLV) para el año 2026.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El 05 de marzo de 2026, fecha establecida para el cierre del proceso, se recibió la siguiente oferta, de conformidad con lo señalado en el acta de cierre:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S	901.392.102-2	01:33 pm

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 05 de marzo de 2026 hasta las 04:00 pm.

Dando cumplimiento a lo señalado, se observa en el correo presentado por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, que la propuesta fue presentada a la 01:33 pm.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR FIDEICOMISO URBANIZACIÓN GUADALUPE

Por lo anterior, el acta de cierre deja constancia de la recepción con fecha 05 de marzo de 2026 a las 04:00 p. m., y al verificar la hora de recibido del correo electrónico se evidencia que el proponente cumplió con los términos y plazos establecidos en la invitación.

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 1: 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 incurso en inhabilidades e incompatibilidades	X		
Declaración de no conflicto de intereses	X		
Declaración de origen de fondos	X		
Certificado de Existencia y representación legal	X		Certificado de fecha 24/02/2026 Se señala en el certificado GERENTE: El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas.
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

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

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 05 de marzo de 2026. Se adjunta la información de la Revisora, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores con fecha 05 de marzo de 2026.
Garantía de seriedad de la propuesta	X	Se adjunta póliza emitida por SEGUROS MUNDIAL No. C-100113057
Certificado del boletín de responsables fiscales	X	Fecha de expedición 02/03/2026
Antecedentes de la Procuraduría General de la Nación	X	Fecha de expedición 02/03/2026
Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales	X	Fecha de expedición 02/03/2026
Antecedentes Judiciales y medidas correctivas	X	Fecha de expedición 02/03/2026
Conclusión	X	<u>SE ENCUENTRA HABILITADO JURIDICAMENTE JURIDICAMENTE.</u>

Una vez realizada la verificación de los documentos jurídicos presentados por el oferente CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S., identificado con NIT **901.392.102-2**, se evidencia que **cumple con la totalidad de los requisitos jurídicos exigidos en la invitación**, toda vez que allegó la documentación solicitada y esta se encuentra conforme a lo requerido.

En consecuencia, **el proponente se encuentra HABILITADO JURIDICAMENTE para continuar dentro del proceso de selección.**

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACIÓN FINANCIERA	<i>FIDEICOMISO URBANIZACIÓN GUADALUPE (antes FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO)</i>
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		Se adjunta la información de la Revisora Cruz Elena Espinosa y el contador Jairo García Vento, tarjeta profesional y antecedentes disciplinarios de la Junta Central de Contadores con fecha 05 de marzo de 2026
Registro Único de proponentes	X		Fecha de expedición 03/03/2026

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

Una vez realizada la verificación de la capacidad financiera y organizacional del proponente CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S., se evidenció que cumple con los indicadores financieros exigidos, toda vez que presenta un índice de liquidez del 10,45 %, superior al mínimo requerido, y un nivel de endeudamiento del 91 %, inferior al máximo permitido del 95 %.

Así mismo, se constató que la totalidad de los documentos financieros solicitados fueron aportados y cumplen con lo requerido, incluyendo la declaración de renta del año 2024, los estados financieros con sus respectivas notas a 31 de diciembre de 2024, los soportes de la contadora y revisora fiscal, y el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente.

En consecuencia, el proponente CUMPLE con la verificación de capacidad financiera y organizacional exigida para el presente proceso.

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S			
NIT	901392102-2			
REQUISITOS TECNICOS				
DOCUMENTOS	CUMPLE	SI	NO	OBSERVACIONES
EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL PROPONENTE				
EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. EXPERIENCIA EN LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES Y PROYECTOS DE VIVIENDA DESARROLLADAS EN EL SECTOR PÚBLICO O PRIVADO El proponente invitado deberá certificar 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. LOS PROPONENTES deben registrar en el RUP los contratos que hayan celebrado para prestar los bienes y servicios que pretendan 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.	X			
Se presenta como experiencia la siguiente certificación: Constructora Sudamericana S.A.S con NIT. 900,623,480 certifica las siguientes interventorías: - Ciudadela los Ángeles de 853 viviendas – 480 SMMLV - Atardceres del Maizal de 374 viviendas – 271,86 SMMLV En los contratos acredita 751.86 SMMLV Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes				

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN**

EXPERIENCIA DEL PERSONAL DIRECTIVO				
Director de Interventoría	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. Experiencia general de 15 años a partir de la expedición de la tarjeta profesional	X		Arquitecto José Luis Lozano Cifuentes C.C. 14.887.879 y licencia profesional No. 7670033034 FORMACIÓN ACADÉMICA: Profesional en Arquitectura, con matrícula profesional vigente. Posee posgrado (Maestría) en Gestión Urbanística. Experiencia general 36 años Soportes adjuntos: Hoja de vida Diplomas (Arquitecto + Maestría Gestión Urbanística) Tarjeta profesional y antecedentes Documento de identidad Carta de compromiso
	EXPERIENCIA ESPECÍFICA: 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	X		Certificaciones de los 3 proyectos expedidas por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así: Ciudadela los Ángeles – 853 viviendas Atarderes del Maizal– 374 viviendas Azalea - 280 apartamentos Total viviendas: 1507 Acredita un total de 1507 unidades de vivienda certificadas en tres proyectos, cumpliendo el requisito de mínimo 300 unidades en uno de ellos.

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

Residente de Interventoría	FORMACIÓN ACADÉMICA: PROFESIONAL área de Ingeniería Civil y/o Arquitectura, con matrícula profesional vigente y cuya Experiencia general sea de mínimo 03 años a partir de la expedición de la tarjeta profesional.	X	Ingeniera Civil María Valeria Salazar C.C. 1.061.437.357 y licencia profesional No. 76202-400903VLL FORMACIÓN ACADÉMICA: Ingeniera Civil, con matrícula profesional vigente. Experiencia general 07 años Soportes adjuntos: Hoja de vida Diplomas (Ingeniera Civil) Tarjeta profesional y antecedentes Documento de identidad Carta de compromiso
	EXPERIENCIA ESPECÍFICA: Certificar experiencia como Residente de interventoría 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	X	Certificaciones de los 2 proyectos expedidas por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S, así: Ciudadela los Ángeles – 853 viviendas Atadeceres del Maizal – 374 viviendas Total de unidades de vivienda = 1227 Acredita un total de 1227 unidades de vivienda certificadas en dos proyectos, cumpliendo el requisito de mínimo 150 unidades en uno de ellos.

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

Una vez realizada la verificación de los requisitos técnicos presentados por el oferente CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S., identificado con NIT 901392102-2, se evidencia que cumple con la totalidad de las condiciones técnicas exigidas en la invitación.

El proponente acredita la experiencia específica requerida en interventoría de proyectos de vivienda, presentando certificaciones de contratos que suman 751,86 SMMLV, valor superior al mínimo exigido de 144 SMMLV, los cuales se encuentran registrados en el Registro Único de Proponentes (RUP).

En consecuencia, el proponente CUMPLE con la verificación técnica exigida para el presente proceso.

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	CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S	X		X		X		SI

De acuerdo con la verificación realizada a los requisitos jurídicos, técnicos y financieros, el oferente CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S. cumple con la totalidad de los requisitos habilitantes establecidos en la invitación, toda vez que fue habilitado en la verificación jurídica, técnica y financiera y organizacional.

En consecuencia, el proponente se encuentra HABILITADO para continuar en el proceso de selección.

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
FIDEICOMISO URBANIZACIÓN
GUADALUPE**

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

• **EXPERIENCIA DEL PROPONENTE – 300 PUNTOS**

DOCUMENTOS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
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			
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		Se presenta como experiencia la siguiente certificación: Constructora Sudamericana S.A.S con NIT. 900,623,480 certifica las siguientes interventorías: -Azalea de 280 apartamentos – 270 SMMLV - Prados de la Merced de 234 apartamentos – 252,89 SMMLV TOTAL DE VIVIENDAS: 514 VALOR TOTAL: 522.89 SMMLV Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes

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

DOCUMENTOS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
DIRECTOR DE OBRA			
• 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
• 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		Se presenta como criterio de evaluación certificación expedida por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S , así: - Azalea – 280 apartamentos - Prados de la Merced – 234 apartamentos - Urbanización Santa Clara – 386 viviendas TOTAL DE VIVIENDAS: 900 Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes
RESIDENTE DE OBRA			
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
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		Se presenta como criterio de evaluación certificación expedida por CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S , así: - Azalea – 280 apartamentos - Prados de la Merced – 234 apartamentos TOTAL DE VIVIENDAS: 514 Contratos incluidos en el Registro Único de Proponentes

Una vez verificada la experiencia del proponente y del equipo de trabajo, se evidenció que el proponente CONSTRUCCIONES INCAICA S.A.S. cumple con los criterios establecidos para la asignación de puntaje.

En consecuencia, el proponente obtiene el puntaje máximo establecido para los criterios de experiencia del proponente y del equipo de trabajo, de conformidad con lo señalado en los términos de la invitación, para un total de 600 puntos, discriminados así: 300 puntos por experiencia del proponente y 300 puntos por experiencia del equipo de trabajo.

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

EVALUACIÓN FINANCIERA	<i>FIDEICOMISO URBANIZACIÓN GUADALUPE (antes FIDEICOMISO MUNICIPIO DE SAN PEDRO)</i>
PRESUPUESTO OFICIAL	144 SMMLV
PROPUESTA ECONOMICA	143,22 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.

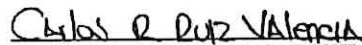
Los miembros del Comité Evaluador del proceso, basados en los lineamientos de los TERMINOS DE REFERENCIA, recomiendan adjudicar el contrato resultado de este proceso de selección al proponente, CONTRUCCIONES INCAICA S.A.S. con NIT 901.392.102-2 representada legalmente por DAWUERTH ALBERTO TORRES VELAZQUEZ, 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



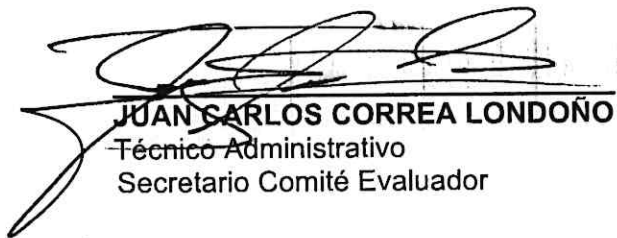
LUISA FERNANDA RODRIGUEZ CALERO
Secretaria de Planeación e Infraestructura



CARLOS RODRIGO RUIZ VALENCIA
Asesora Jurídico Externo



LUIS FÉLPE GARCÍA QUINTERO
Secretario de Hacienda



JUAN CARLOS CORREA LONDOÑO
Técnico Administrativo
Secretario Comité Evaluador

