

**PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 031
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**

1. **FECHA:** 25/03/2026
2. **OBJETO:** El FIDEICOMITENTE GESTOR Y MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL 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 "TORRES DE SAN GABRIEL", ubicado en el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL - 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 TORRES DE SAN GABRIEL – EL CARMEN DE VIBORAL, 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 "TORRES DE SAN GABRIEL".

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:** CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. (\$50.426.064.000) para el año 2026.
4. **OFERTAS RECIBIDAS**

El día 18 de marzo de 2026 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO VIP SAN GABRIEL	N/A	02:00:27 pm.

1. FUNDAMENTO LEGAL

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

2. VERIFICACIÓN JURÍDICA

OFERENTE: CONSORCIO VIP SAN GABRIEL													
NIT:													
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES										
	SI	NO											
Carta de Presentación de la Propuesta	X		Se presenta documento firmado por el RL del consorcio, JOHN JAIRO MONTOYA MONTOYA										
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		- MOGACON S.A.S. 05/03/2026 - CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S. 26/02/2026 - CONSTRUGEN S.A.S. 10/03/2026 - PROMOTORA NIVEL S.A.S. 05/03/2026										
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia. <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Sociedad</th> <th>Participación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- MOGACON S.A.S.</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>- CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S.</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>- CONSTRUGEN S.A.S.</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>- PROMOTORA NIVEL S.A.S.</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	Sociedad	Participación	- MOGACON S.A.S.	60%	- CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S.	20%	- CONSTRUGEN S.A.S.	10%	- PROMOTORA NIVEL S.A.S.	10%
Sociedad	Participación												
- MOGACON S.A.S.	60%												
- CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S.	20%												
- CONSTRUGEN S.A.S.	10%												
- PROMOTORA NIVEL S.A.S.	10%												
Autorización para contratar		X	Se observa una restricción en la cámara de comercio de PROMOTORA NIVEL, respecto del artículo 43 de los estatutos.										
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		- MOGACON S.A.S. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal. - CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal. - CONSTRUGEN S.A.S. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal.										

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 031 de 2026**

			- PROMOTORA NIVEL S.A.S. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y el representante legal.
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	NO SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.		

3. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

4. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIP SAN GABRIEL			
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 320 viviendas x 48 x 2 m2, es decir mínimo 30.720 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,</p>	X		<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. Vivienda de interés social denominado VALVERDE <u>Certifica 8.681,38 m2</u></p> <p>b. Vivienda de interés social denominado MOSAICO <u>Certifica 9.371,70m2</u></p> <p>c. Senderos de Cimarronas <u>Certifica 6.987,750m2</u></p> <p>d. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CANTIGA <u>Certifica 8.890,27m2</u></p> <p>e. Vivienda de Interés Social - V.I.S Villa del Carmen <u>Certifica 6.100m2</u></p> <p>f. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL BUENAVISTA TORRE 3 Y 4 <u>Certifica 10.730,68m2</u></p>

<p>en razón a la experiencia que debe tener el constructor conforme a la normatividad exigida para construcción de vivienda VIP.</p>		<p>Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>50.761,77 m²</u></p>
<p>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.</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 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>X</p>	<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Vivienda de interés social denominado VALVERDE Certifica 160 unidades enajenadas. b. Vivienda de interés social denominado MOSAICO Certifica 107 unidades enajenadas. c. Senderos de Cimarronas Certifica 121 unidades enajenadas. d. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CANTIGA Certifica 112 unidades enajenadas. e. Vivienda de Interés Social - V.I.S Villa del Carmen Certifica 84 unidades enajenadas. f. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL BUENAVISTA TORRE 3 Y 4 Certifica 63 unidades enajenadas. <p>Se acredita un total de 647 VIVIENDAS ENAJENADAS.</p>
<p>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.</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</p>	<p>X</p>	<p>Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Vivienda de interés social denominado VALVERDE Certifica 29 subsidios. b. Senderos de Cimarronas Certifica 103 subsidios. c. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CANTIGA Certifica 213 subsidios. d. Vivienda de Interés Social - V.I.S Villa del Carmen Certifica 170 subsidios. <p>Se acredita un total de 515 subsidios.</p>

<p>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>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.</p>	X	<p>El proponente abona la propuesta a través del Ingeniero Civil, OMAR STIVEN RIOS SERNA, con cedula 1.000.540.305 y matrícula profesional N° 05202-350323</p>
<p>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.</p>	X	<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>
<p>CONCLUSIÓN</p>	<p>SE ENCUESTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</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 VIP SAN GABRIEL		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 VIP SAN GABRIEL	50.761,77	20

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIP SAN GABRIEL	646	40

C. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIP SAN GABRIEL	515	40

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIP SAN GABRIEL	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. 031 de 2026

7. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente CONSORCIO VIP SAN GABRIEL deberá subsanar los siguiente:

1. Dentro de las facultades del representante legal de PROMOTORA NIVEL se observa la siguiente facultade del representante legal:



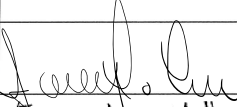
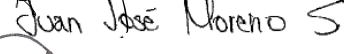
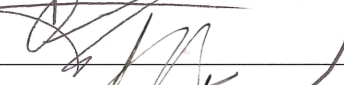

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 031 de 2026**

“Celebrar libremente los actos y contratos relacionados con el desarrollo del objeto social, salvo aquellos establecidos en el artículo 43 relativos a las funciones de la asamblea.”

Con el fin de establecer las restricciones se solicita allegar los estatutos para verificar que no se cuenta con restricciones las facultades del representante legal

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	
Secretario de Infraestructura / Municipio de El Carmen de Viboral	JUAN JOSE MORENO SOTO	
Secretaria de Planeación / Municipio de El Carmen de Viboral	MIRYAM ASTRID VASQUEZ GALLEGO	
Secretario de Hacienda / Municipio de El Carmen de Viboral	OMAR ALBERTO ALZATE CASTAÑEDA	
Jefe de la Oficina Jurídica / Municipio de El Carmen de Viboral	JULIAN MAURICIO LONDOÑO BETANCUR	

EVALUACION FINANCIERA :	INVITACIÓN ABIERTA No. INT 031
--------------------------------	---------------------------------------

PRESUPUESTO OFICIAL:	PROYECTO FIDEICOMISO PAD TORRES DE SAN GABRIEL - EL CARMEN DE VIBORAL
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	

REQUISITOS				
INDICADORES FINANCIEROS	CONSORCIO VIP SAN GABRIEL			
	MOGACON CONSTRUCCIONES CIVILES	CONSTRUGEN SAS	PROMOTORA NIVEL SAS	CONSTRUCTORA SUMAS Y RESTAS SAS
Liquidez mayor o igual al 2,0	2,09	1,59	0,85	7,72
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8	0,56	0,58	0,71	0,69
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2	1,75	0,89	#¡DIV/0!	18

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES	
En el consolidado de los consorciantes, se cumple con todos los indicadores solicitados	X		No discrimina int financieros. Se deja con el total	No hay datos de gtos int. No da evaluacion cobertura int

Elaboró:

Diana Carolina Ruiz Rojas - Coordinadora Financiera

Fecha de elaboración:
26/03/2026