

# INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025

## PROCESO INVITACION ABIERTA N° 008 MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

1. **FECHA:** 04/03/2025

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 “ENTREVERDES”, ubicado en el Municipio de ENTRERRIOS -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 ENTREVERDES - ENTRERRIOS** 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 “ENTREVERDES”.*

*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:** TRECE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$13.836.420.000,00 m/cte)

### 4. OFERTA RECIBIDAS

El día 21 de febrero de 2025 hasta las 15:00 pm hora de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT
1	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	N/A

### 5. FUNDAMENTO LEGAL

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

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025**

**6. VERIFICACIÓN JURÍDICA**

<b>OFERENTE: UNION TEMPORAL ENTRERIOS</b>			
<b>NIT: 900.311.477 y 901.055.089</b>			
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>CUMPLE</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		
Cédula de Ciudadanía vigente	X		Se adjunta cédula de ciudadanía de los representantes legales de Creativa Diseño y Construcción SAS y Grupo Excavar SAS.
Certificado de Existencia y representación legal	X		Se presenta cámara de comercio de: a. Creativa Diseño y Construcción SAS (06/01/2025), señala "sin otras limitaciones que las establecidas en los estatutos" <b>SE ADJUNTAN ESTATUTOS</b> de la empresa <b>JUCEMAGU</b> , mediante acta 4 de 2011 se cambió el nombre de la sociedad a CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SAS. b. Grupo Excavar SAS (21/02/2025), dentro de las limitaciones y autorizaciones de la Junta Directiva está "autorizar al Gerente y al suplente todo acto o contrato que exceda a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales. No se observa Junta Directiva en Cámara de Comercio, por lo cual, se requiere autorización del órgano societario competente.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		Se presenta documento de conformación de la unión temporal de fecha 17 de diciembre de 2024.
Acta de junta directiva GRUPO EXCAVAR	X		Se adjuntan estatutos del Grupo Excavar SAS, en el que se señala en la cláusula decimo tercera respecto a la Junta Directiva, que no es obligatoria para esta sociedad, en el certificado de existencia y representación legal no se observa junta directiva. Se adjunta acta No. 1 de 2025 de asamblea extraordinaria de accionistas del Grupo Excavar SAS, con la facultad para presentar propuesta y suscribir contratos derivados de la Invitación pública No. 008, en virtud de la limitación para contratar cuando se superan los 500 smlmv.
Estatutos Creativa Diseño y Construcción SAS	X		Acta No. 4 del 12 de diciembre de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Sabaneta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de diciembre de 2011, con el No. 77587 del Libro IX, se decretó Cambia el nombre de la sociedad de JUCEMAGU S.A.S. por

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025**

		CREATIVA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. Se adjuntan Estatutos de JUCEMAGU SAS En el párrafo del artículo 24 señala: "Parágrafo. Las actuaciones del gerente serán ejercidas sin limitación alguna en su cuantía."
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X	Se adjunta certificación del revisor fiscal de Creativa Diseño y Construcción SAS y Certificación del R/L de Excavar SAS. Se adjuntan Antecedentes del Revisor fiscal de Creativa Diseño y Construcción SAS y del contador del Grupo Excavar SAS. Dentro de la cámara de comercio de Excavar no se encuentra registrado Revisor Fiscal.
<b>Conclusión</b>		<b><u>SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u></b>

**7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL**

**NOTA:** Se adjunta informe de evaluación financiera.

**8. VERIFICACIÓN TÉCNICA**

<b>OFERENTE: UNION TEMPORAL ENTRERRIOS</b>			
<b>NIT: 900.311.477 y 901.055.089</b>			
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>CUMPLE</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
<p><b>3.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO</b></p> <p><b>3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE</b></p> <p><b>3.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS</b></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,</p>	X		<p>Aporta certificaciones con la experiencia en construcción de viviendas requeridas.</p>

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025**

<p>teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (108 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 10.800 m2.</p>			
<p><b>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</b></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 108 unidades habitacionales.</p>	X		<p>Aporta certificaciones correspondientes a la experiencia en enajenación de viviendas.</p>
<p><b>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS</b></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 54 unidades habitacionales</p>	X		<p>Aporta certificaciones que especifican experiencia en el cobro de subsidios</p>
<p><b>3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA</b></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>El proponente aporta documento (tarjeta profesional de arquitecto) del señor JULIO CESAR MADRID GUZMAN con cedula 71.745.459 y matricula N°A05302004-71745459</p>

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025**

<p><b>3.3.3. ANEXO TÉCNICO</b> 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	Se aporta documento firmado según lo términos establecidos en el ANEXO 4
<b>CONCLUSIÓN</b>		<b><u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u></b>

**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	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	X		X		X		SI

**10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:**

**A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE**

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	23.504	40

**B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE**

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE	PUNTAJE
-----	----------	---	---------

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR  
INVITACIÓN PÚBLICA No. 008 DE 2025**

		VIVIENDAS)	
1	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	340	40

**C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA**

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	1 CERTIFICACION DE TORRE GRUA	0

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	UNION TEMPORAL ENTRERRIOS	80

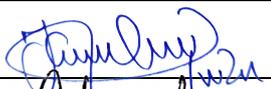
**NOTA:** Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 008 de 2025.

**11. OBSERVACIONES:**

Se realizó la evaluación con observaciones, dándose traslado de las mismas al oferente conforme al cronograma de la invitación, quién durante el periodo de respuesta a las observaciones se subsanó, quedando habilitado el proponente.

Revisó y evaluó:

**COMITÉ DE EVALUACIÓN:**

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	MAURICIO MESA RESTREPO	
Profesional Universitario	LEON DARIO SERNA ARISTIZABAL	
Profesional Universitario	ELIZABETH LOPERA ZAPATA	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Alcalde Municipal de Entrerrios	JULIO CÉSAR LOPERA POSADA	
Secretario de Planeación	EDWIN GERARDO LOPEZ SEPULVEDA	
Secretario de Hacienda y desarrollo Económico	JOHAN ARBEY CANO GARCÍA	
Asesora Jurídica	MILDRED ALEJANDRA CASTRILLÓN ZULUAGA	