

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

PROCESO INVITACION ABIERTA N° 009 MUNICIPIO DE LA CEJA

1. FECHA: 04/04/2025

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 TAMBO”, ubicado en el Municipio de LA CEJA -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 TAMBO - LA CEJA, 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 TAMBO”.

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: TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$30.747.600.000,00 m/cte) para el año 2025.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 17 de marzo de 2025 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	N/A	2:57 p.m.
2	VIAS Y VIVIENDA SAS	900.453.980-1	3:57 p.m.

5.FUNDAMENTO LEGAL

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

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

Conforme a lo señalado en el numeral 2.7, el día y hora de cierre del proceso de selección es el señalado en el cronograma, así:

“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.”

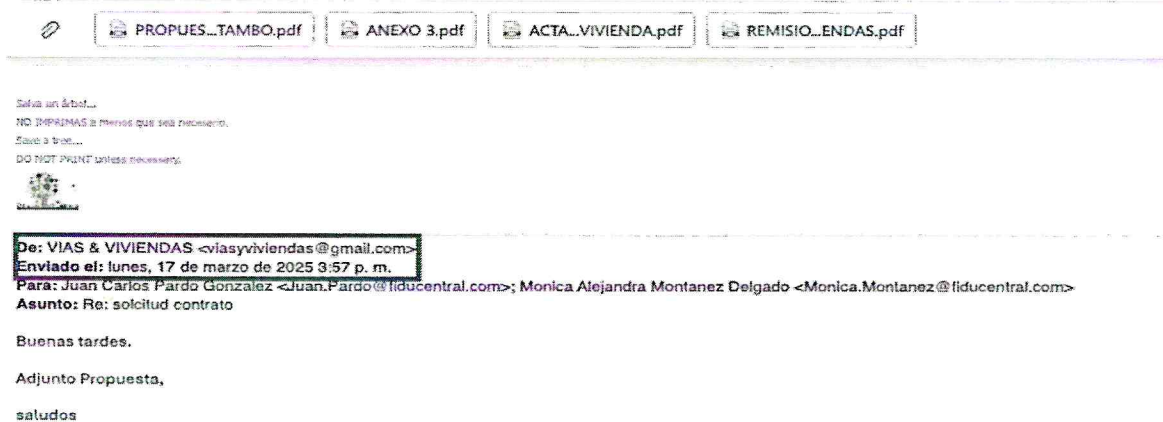
Como causal específica de rechazo de las propuestas presentadas es la presentación extemporánea, quedando consignado en el numeral 2.13.10 lo siguiente:

“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.”

Obsérvese que en el cronograma del proceso de selección, quedó como fecha límite para presentar la propuesta el día 17 de marzo de 2025 hasta las 15:00 hrs.

Dando cumplimiento a lo señalado, se observa en el correo presentado por la sociedad VIAS Y VIVIENDA SAS, que fue presentada a las 15:57, así:

RV: REMISIÓN - PROPUESTA INVITACIÓN PUBLICA 009 DE 2025 - VIAS Y VIVIENDAS| FID. PAM MATRIZ VIVA



Teniendo en cuenta que la propuesta fue presentada a las 15:57, tal y como se observa en el correo, la misma está 57 minutos por fuera del término, razón por la cual, no se realizará el estudio de la propuesta presentada por estar extemporánea, conforme a lo señalado en el numeral 2.7 y la causal de rechazo 2.13.10.

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

OFERENTE: CONSORCIO VIP LA CEJA 2025			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		
Fotocpia de la Cédula de Ciudadanía	X		
Certificado de Existencia y representación legal	X		Promotora Nivel S.A.S. Cámara de Comercio del 04/03/2025 MOGACON SAS Cámara de Comercio del 20/02/2025
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal	X		
Autorización para contratar	X		No se observa limitación alguna para contratar en el certificado de existencia y representación legal de los integrantes del Consorcio y en el acuerdo consorcial.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		Se aporta certificación firmada por los representantes legales y revisor fiscal. Se adjunta copia de la cédula de ciudadanía y certificado de antecedentes de los revisores fiscales de PROMOTORA NIVEL SAS y MOGACON SAS
Compromiso anticorrupción	X		
Copia de Registro único Tributario – RUT	X		
Boletín de responsabilidad fiscal	X		
Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación	X		
Certificado de antecedentes judiciales	X		
Certificado de medidas correctivas	X		
Certificado REDAM	X		
Certificado de Inhabilidades e incompatibilidades	X		
Registro Único de Proponentes y/o estados financieros	X		
Declaración de origen de fondos	x		
Conclusión	SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.		

7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: *Se adjunta evaluación financiera.*

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

REQUISITOS			
INDICADORES FINANCIEROS		PROMOTORA NIVEL S.A.S	MOGACON S.A.S
Liquidez mayor o igual al 2,0		0,997	2,11
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8		0,759	0,594
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2		10,97	7,51
Capital de trabajo		\$ (259.533.119)	\$ 5.718.479.514

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	X		* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 3.2 "Requisitos Habilitantes de Carácter Financiero", 3.2.1 "Capacidad Financiera" y 3.2.5 Cierre del proyecto numeral 5; de la invitación abierta No. 9 de 2025.

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: CONSORCIO VIP LA CEJA 2025			
NIT: N/A			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE 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 (240 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 23.040 m2.	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. Alianza Fiduciaria – Fideicomiso VALVERDE VIS Se certifica 17.362 m2 Promotora Nivel con un 50% participación certifica 8.681 b. Alianza Fiduciaria – Fideicomiso MOSAICO VIS Se certifica 31.239 m2 Promotora Nivel con un 30% participación certifica 9.371 c. Edeso – Consorcio VIP Senderos de Cimarronas 30% participación de Mogacon SAS Se certificó un área de 19.058 m2 Mogacon SAS acredita 5.717 m2 d. Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Cantiga –Carmen de Viboral Se certifican 8.890,27 m2 Mogacon SAS con un 18% de participación certifica 1.600

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

		e. Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Villa del Carmen Se certifican 6.100 m2 Mogacon SAS acredita un 75% de participación con 4.575 m2 Se acredita un total de área construida a la fecha de 29.944 m2
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 240 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a) Alianza Fiduciaria – Fideicomiso VALVERDE VIS Certifica 160 unidades escrituradas y enajenadas b) Alianza Fiduciaria – Fideicomiso MOSAICO VIS Certifica 102 unidades escrituradas y enajenadas. c) Edeso – Consorcio VIP Senderos de Cimarronas Participación de Mogacon SAS 30% Certifica 108 unidades escrituradas y enajenadas. d) Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Cantiga –Carmen de Viboral Certifica 20 unidades escrituradas y enajenadas. e) Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Villa del Carmen Certifica 80 unidades escrituradas y enajenadas. Se acredita un total de 470 VIVIENDAS ENAJENADAS.
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 120 unidades habitacionales.		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. Alianza Fiduciaria – Fideicomiso VALVERDE VIS Certifica 29 unidades subsidios de (VIVA, CASA DE HONOR, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN) b. Edeso – Consorcio VIP Senderos de Cimarronas Certifica 102 unidades subsidios de (MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN) c. Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Cantiga –Carmen de Viboral Certifica 20 unidades subsidios de (VIVA, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN) d. Fiducentral S.A. – Fideicomiso Inmobiliario Villa del Carmen Certifica 60 unidades (VIVA, MI CASA YA, CAJA DE COMPENSACIÓN) Se acredita un total de 211 SUBSIDIOS DE VIVIENDA.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

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.	X		
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 y el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.	X		
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	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	X		X		X		SI

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR

INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	29.944	20

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	470	20

C. PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA

No.	OFERENTE	PROPIEDAD DE MAQUINARIA PESADA	PUNTAJE
1	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	N/A	0

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSORCIO VIP LA CEJA 2025	40

NOTA: Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 009 de 2025

11.RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente CONSORCIO VIP LA CEJA 2025 cumple con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	MAURICIO RESTREPO MESA	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO ARISTIZÁBAL SERNA	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 009 de 2025

Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Hábitat	JUANA DEL PILAR ALVAREZ	
Subdirectora de Contratación	ANA MARIA RAMIREZ ECHEVERRI	
Secretaria de Hacienda	FLOR MARIA MONTOYA	

Subsecretario de Luis ADRIAN SERNA
vivienda

