

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 040 MUNICIPIO DE ALEJANDRIA

1. **FECHA:** 05/06/2026
2. **OBJETO:** EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y EL MUNICIPIO DE ALEJANDRIA 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL”, ubicado en el Municipio de ALEJANDRIA - 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL - ALEJANDRIA, 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 BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL”.

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:** El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE. (\$7.563.909.600) para el año 2026., que corresponde de multiplicar el valor de cada vivienda en salarios mínimos por el valor del salario mínimo del año 2026 por el número mínimo de viviendas a construir, de acuerdo con el valor máximo presupuestado para la ejecución y construcción de todo el proyecto.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 15 de mayo de 2026 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	GEO K SAS	900.029.852-1	02:54:03 pm

El proponente allegó documentación en atención a la evaluación preliminar realizada en el marco del presente proceso de selección.

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: GEO K SAS			
NIT: 900.029.852-1			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		Se presenta documento firmado por el RL de la sociedad, JULIAN DAVID FORERO RIAÑO
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía del representante legal de la sociedad.
Certificado de Existencia y representación legal	X		- GEO K SAS 11/05/2026
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal			N/A
Autorización para contratar	X		No se observa limitación alguna para contratar en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad
Pagaré en blanco	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por el RL de la sociedad
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		- Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal y representante legal de la sociedad. SE SUBSANA LA OBSERVACION PRESENTADA EN LA EVALUACION PRELIMINAR
Registro Único Tributario (RUT)	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia
Declaración de origen de fondos	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por la sociedad
Conclusión	SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.		

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

3. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

EVALUACION FINANCIERA :	INVITACIÓN ABIERTA No. 0040 DE 2026
PRESUPUESTO OFICIAL:	7.563.909.600
PROYECTO FIDEICOMISO PAD LA BLOQUERA Y PARQUE INFANTIL-ALEJANDRIA	
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	

REQUISITOS	
INDICADORES FINANCIEROS	GEO K S.A.S
Liquidez mayor o igual al 2,0	5.79
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8	0.16
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2	2.86
Capital de trabajo	\$ 8,620,880,328

PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
GEO K S.A.S	X		* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 3.2.1 "Capacidad Financiera" y 3.2.5 "Capacidad Organizacional", de la invitación abierta No. 040 de 2026.

OFERENTE: CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC			
NIT: 900.082.107-5			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3.2.2. Registro Único Tributario (RUT)	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia
3.2.3. Declaración de origen de fondos	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia.
3.2.4. Sistema de administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo – SARLAFT y vinculación a la fiduciaria y el idea			De evaluación posterior por Fiduciaria Central S.A. y el IDEA
3.2.5. Cierre del proyecto		X	Se observa el formato de anexo 3 firmado sin diligenciar, por tanto, no se puede verificar el cierre financiero propuesto ni del proyecto ni de las familias.
Conclusión	NO SE ENCUENTRA HABILITADO FINANCIERAMENTE		

4. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: GEO K SAS			
NIT: 900.029.852-1			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO			Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:
3.3.1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE	X		CONTRATO: C-037-2017. ENTIDAD CONTRATANTE: CADIPAS ONG, NIT. 828.001.455-6 Área total: 16.775m2

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

<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 48 viviendas x 48m² x 2, es decir mínimo 4.608 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>		<p>Fecha de terminación: 07/09/2018 NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONTRATO RUP:004</p> <p>Observación: Se acredita un total de área construida a la fecha de 16.775m² m², superando el área exigida de 4.608 m².</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 48 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>	X	<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación:</p> <p>CONTRATO 3: C-037-2017. OBJETO: ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA LA REALIZACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, JUNTO CON SUS OBRAS DE URBANISMO, DE TRESCIENTAS CINCO (305) VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL NUCLEADAS EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, DESARROLLADAS DENTRO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DENOMINADO "VIVIENDAS PARA LA PAZ" ENTIDAD CONTRATANTE: CADIPAS ONG, NIT. 828.001.455-6 No. De viviendas terminadas y entregadas: 305 Fecha de terminación y transferencia: 07/09/2018 NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONTRATO RUP:004</p> <p>Se acredita un total de 305 viviendas correspondientes al CONTRATO 3: C-037-2017, enajenadas, sin embargo, las certificaciones aportadas, así como los anexos a las mismas no permiten evidenciar de forma específica la acreditación de la enajenación de vivienda por parte del proponente (no se evidencia ni objeto ni obligación que señale actividades de enajenación de vivienda).</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 24 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 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>	X	<p>Se presenta como experiencia la siguiente certificación: CONTRATO 3: C-037-2017. OBJETO: ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA LA REALIZACIÓN DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, JUNTO CON SUS OBRAS DE URBANISMO, DE TRESCIENTAS CINCO (305) VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL NUCLEADAS EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, EN EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, DESARROLLADAS DENTRO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DENOMINADO “VIVIENDAS PARA LA PAZ” ENTIDAD CONTRATANTE: CADIPAS ONG, NIT. 828.001.455-6 No. De viviendas terminadas y entregadas: 305 Fecha de terminación: 07/09/2018 NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONTRATO RUP:004</p> <p>Observación: Se acredita un total de 305 Susidios de vivienda, los subsidios otorgados son del 07/09/2018, sin embargo, de las certificaciones aportadas, así como los anexos a las mismas no permiten evidenciar de forma específica las entidades que adjudicaron y desembolsaron los subsidios de vivienda, ni los trámites realizados, a su vez, no se evidencia ni objeto ni obligación dentro del contrato que señale actividades de cobro de subsidios de vivienda.</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>	X	<p>El proponente aporta documentos del señor DAVID FORERO RIAÑO, es Arquitecto, con matrícula profesional vigente No. A1472012-1121872128.</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 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</p>	X	<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

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.			
CONCLUSIÓN	<u>NO SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u>		

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	GEO K SAS		X		X	X		NO

6. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente GEO K SAS cumple con los requisitos habilitantes financieros, sin embargo, **NO cumple** con los requisitos habilitantes financieros y técnicos, por lo tanto, no cumple con los criterios habilitantes, en los siguientes términos:

- **Requisitos Financieros**

En el anexo presentado no se observa el cierre financiero del proyecto ni de las familias

COMPOSICIÓN PRECIO	CIERRE POR VIVIENDA	CIERRE DEL PROYECTO
Subsidio Caja de compensación	<i>Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y seis (6) meses más.</i>	<i>Igual al plazo de la etapa de construcción del PAD y seis (6) meses más.</i>
Aporte del Municipio (lote)		
Cuota Inicial		
Subrogación		
Precio del Inmueble		

- **Requisitos Técnicos:**

- a. En cuanto a la enajenación de viviendas: las certificaciones aportadas, así como los anexos a las mismas no permiten evidenciar de forma específica la acreditación de la enajenación de vivienda por parte del proponente (no se evidencia ni objeto ni obligación que señale actividades de enajenación de vivienda).

Se requiere por favor aclarar este ítem allegando los documentos que permitan validar su condición de enajenante en los términos señalados en el numeral 3.3.1.2 de los términos de referencia.

El 26 de mayo de 2026 el proponente aporta documentos para subsanar observaciones, sin embargo, en análisis armónico tanto de la información enviada como subsanación y la presentada inicialmente se sigue presentando la imposibilidad de validar su condición de enajenante en los términos señalados en el numeral 3.3.1.2 de la invitación, así mismo, se procedió a hacer la revisión de las matrículas inmobiliarias aportadas en la certificación correspondiente al Contrato No. C-037-2017, emitida por CADIPAS ONG el 23 de octubre de 2018, encontrando que en la plataforma nacional de Ventanilla Única de Registro (VUR) no se hallaron resultados que indicaran la existencia de los folios de matrícula señalados. Por tanto, persiste la observación, con lo cual, no es posible acreditarse la experiencia por parte del proponente.

- b. Sin embargo, las certificaciones aportadas, así como los anexos a las mismas no permiten evidenciar de forma específica las entidades que adjudicaron y desembolsaron

INFORME DE EVALUACIÓN FINAL INVITACIÓN PÚBLICA No. 040 de 2026

los subsidios de vivienda por parte del proponente, a su vez, no se evidencia ni objeto ni obligación que señale actividades de cobro de subsidios de vivienda.

Se requiere por favor aclarar este ítem allegando los documentos que permitan validar las entidades que adjudicaron y desembolsaron subsidios de vivienda términos señalados en el numeral 3.3.1.3 de los términos de referencia "EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS (...) Para acreditar la experiencia requerida, el proponente podrá anexar una o varias certificaciones suscritas en donde conste que se haya actuado como vendedor de las viviendas en la(s) que se especifique en forma expresa el número de viviendas efectivamente transferidas, con subsidios asignados de la cajas de compensación familiar y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, gobernaciones, municipios y entidades territoriales, manifestando expresamente si los títulos de propiedad se registraron dentro de los 8 años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección y la relación de los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia y el subsidio asignado. Si las certificaciones aportadas tienen algún condicionamiento en relación con la información certificada o hacen referencia a una verificación aleatoria o parcial de la documentación, la propuesta será rechazada (...)".

El 26 de mayo de 2026, el proponente aporta documentos para subsanar observaciones, sin embargo, en análisis armónico tanto de la información enviada como subsanación y la presentada inicialmente se sigue presentando la imposibilidad de validar su condición o la forma como participo en el cobro de subsidios, en los términos señalados en el numeral 3.3.1.3 de la invitación.

- CRITERIOS ADICIONALES PARA ESTUDIO DEL CRÉDITO

Si bien no hacen parte de los requisitos habilitantes, el proponente **debe aportar para la evaluación** los documentos señalados en el numeral 3.6 CRITERIOS ADICIONALES PARA ESTUDIO DEL CRÉDITO del pliego.

Se observa que el proponente no aporta todos los documentos señalados en este numeral.

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	
Profesional Universitario Jurídico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Alcaldesa Municipal / Municipio de Alejandría	GLORIA CECILIA NARANJO OSORIO	
Secretaria de Planeación Obras Públicas y Vivienda / Municipio de Alejandría	MARISOL GONZALEZ GOMEZ	
Secretaria de Hacienda / Municipio de Alejandría	ALINA MARIA GUARIN BETANCUR	