

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 057 MUNICIPIO DE ALEJANDRIA

1. FECHA: 13/10/2026

- 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 DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS, VILLA SANDRA Y ALBERTO GONZALEZ”, 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 PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS - 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 los PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “PRESBITERO JESUS ANTONIO RIOS, VILLA SANDRA Y ALBERTO GONZALEZ”.

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.

4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 05 de octubre de 2026 a las 3:00 PM de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.	901.571.878-7	02:59:51 pm.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

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: MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.			
NIT. 901.571.878-7			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Carta de Presentación de la Propuesta	X		Se presenta documento firmado por el RL de la sociedad consorcio: JHOAN ESTEBAN ARISMENDY RIOS.
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía de JHOAN ESTEBAN ARISMENDY RIOS representante legal de la sociedad MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S
Certificado de Existencia y representación legal (CERL)	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, así: - MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S: CERL: 30/09/2026 Constitución: 13 de enero de 2022, inscrito(a) en Cámara de Comercio el 03 de marzo de 2022.
Acta de conformación de consorcio o Unión temporal			N/A
Autorización para contratar	X		De conformidad con lo indicado en el Certificado de Existencia y representación legal la sociedad MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S, no requiere autorización para contratar.
Pagaré en blanco	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S Se aporta documento firmado por el revisor fiscal.
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 el representante legal del consorcio

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

Conclusión	<u>SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u>
-------------------	--

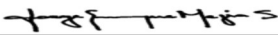
7. VERIFICACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

NOTA: Se adjunta evaluación financiera.

OFERENTE: MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.
NIT. 901.571.878-7

EVALUACION FINANCIERA :		INVITACIÓN ABIERTA No. 057	
PRESUPUESTO OFICIAL:	\$	PROYECTO JESUS ANTONIO RIOS-ALEJANDRIA	7,563,909,600
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025			
REQUISITOS			
INDICADORES FINANCIEROS		MAGNUS PROMOTORA PROYECTOS	
Liquidez mayor o igual al 2,0		14.56	
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8		0.81	
Razón de Cobertura de Intereses mayor o igual al 2		21.23	
Patrimonio mayor o igual al 15% del Presupuesto Oficial(PO)		311,522,099	
Capital de trabajo		693,198,306	
PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
MAGNUS PROMOTORA PROYECTOS	X		* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 4.3.1 Indicadores Financieros", de la invitación pública No. INT-057 de 2026.

Elaboró:


 Jorge Enrique Mejía Salazar/Profesional Universitaria
 Financiera

Fecha de elaboración:
13/10/2026

8. VERIFICACIÓN TÉCNICA

OFERENTE: MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.		
NIT. 901.571.878-7		
DOCUMENTOS	CUMPLE	
	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	X	Se presenta como experiencia la siguiente certificación: a. CM-CTO-SAN TELMO – PROYECTO INMOBILIARIO SAN TELMO CONDOMINIO NAUTICO – TORRE 2 <u>Certifica 5.159,97 M2.</u> Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>5.159,97 m2</u>

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

comprende el proyecto, esto es 48 viviendas x 48 m² x 2, es decir mínimo 4.608 m². 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.			
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 48 unidades habitacionales. 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.		X	Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones: a. CM-CTO-SAN TELMO PROYECTO INMOBILIARIO SAN TELMO CONDOMINIO NAUTICO – TORRE 2. <u>Certifica 21 unidades enajenadas</u> Se acredita un total de <u>21 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u> <u>NOTA: No es posible verificar la enajenación efectiva de las 67 unidades indicadas como enajenadas, toda vez que las únicas soportadas corresponden a 21 unidades, por lo cual deberán subsanar.</u>
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 24 unidades habitacionales. 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 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		X	NO se presenta experiencia en COBRO DE SUBSIDIOS DE VIVIENDAS.
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	El proponente abona la propuesta con el Ingeniero Civil DANIEL ALZATE MARÍN – CC 1.041.232.231 – MATRICULA PROFESIONAL – 011037- 0605114 ANT.

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

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 al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.	X	En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.
CONCLUSIÓN	NO SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.	

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	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.	X			X	X		NO

10. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

A. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.		

B. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.		

C. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.		

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026

EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.	

NOTA: Se proyecta la forma de evaluación de los criterios y se asigna puntaje de acuerdo con lo establecido en la invitación pública No. 057 de 2026

11. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

- MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.

El proponente **MAGNUS PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.S.**, cumple con los requisitos habilitantes jurídicos y financieros, sin embargo, **NO CUMPLE** con los requisitos habilitantes técnicos, por lo siguiente:

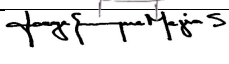
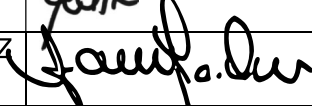
❖ Requisitos Técnicos:

- En el numeral 3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS El proponente deberá SUBSANAR, los documentos que evidencien la enajenación que garantice como mínimo lo requerido en la invitación. Toda vez que no es posible evidenciar la totalidad que se indica en la carta de certificación.
- En el numeral 3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS el proponente deberá acreditar la experiencia en el cobro de subsidios, toda vez que estos no se evidencian en la documentación suministrada.

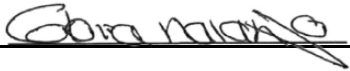
El proponente deberá

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	JORGE ENRIQUE MEJIA SALAZAR	
Profesional Universitario Jurídico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	

**INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
INVITACIÓN PÚBLICA No. 057 de 2026**

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	