

## INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 046 de 2026

### PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 046 MUNICIPIO DE RIONEGRO

1. **FECHA:** 13/05/2026
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, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO DENOMINADO “EL HONTANAR”, ubicado en el Municipio de RIONEGRO - 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 HONTANAR - RIONEGRO**, 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 SOCIAL Y PRIORITARIO DENOMINADO “EL HONTANAR”.

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 ESTIMADO:** DOSCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL PESOS M/CTE. (\$217.462.401.000) para el año 2026.

#### 4. OFERTAS RECIBIDAS

El día 8 de mayo de 2026 de cierre del proceso, se recibieron las siguientes ofertas:

No.	NOMBRE DEL OFERENTE	NIT	HORA RECEPCIÓN
1	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC	900.082.107-5	02:44:14 pm.

## 5. EVALUACIÓN

### 5.1. FUNDAMENTO LEGAL

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

### 5.2. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

OFERENTE: CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC			
NIT: 900.082.107-5			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3.1.1. Carta de Presentación de la Propuesta	X		Se presenta documento firmado por el RL de la sociedad JUAN FELIPE OSORIO CARDONA
3.1.2. Certificado de Existencia y representación legal	X		- Constructora CONTEX SAS BIC de fecha 13/04/2026 Con capacidad suficiente conforme a lo requerido en la invitación
Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía	X		Se presenta cédula de ciudadanía del representante legal de la sociedad
Autorización para contratar	X		
3.1.3. Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	X		- CONTEX S.A.S. Se aporta certificación firmada por el revisor fiscal. Se adjunta copia de la cédula, tarjeta profesional y antecedentes de contador.
3.1.4. Acta de conformación de consorcio o Unión temporal			N/A
3.1.5. Pagaré en blanco	X		Se presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por la sociedad
<b>Conclusión</b>	<b><u>SE ENCUENTRA HABILITADO JURÍDICAMENTE.</u></b>		

### 5.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO

EVALUACION FINANCIERA :		INVITACIÓN ABIERTA No. 046	
PRESUPUESTO OFICIAL:	\$	217,462,401,000	
INFORMACIÓN FINANCIERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025			
REQUISITOS			
INDICADORES FINANCIEROS		CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S	
Liquidez mayor o igual al 2,0		4.09	
Nivel de Endeudamiento menor o igual al 0,8		0.49	
Razón de Cobertura de intereses mayor o igual al 2		2.17	
Capital de trabajo	\$	654,290,389,000	
PROPONENTE:	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
GUSTAVO CAYETANO GOMEZ POSADA	X		* La presente evaluación se realiza con base en el numeral 3.2 "REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER FINANCIERO" Y numeral 3.2.1 "Capacidad financiera", de la invitación abierta No. 046 de 2026.

## INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 046 de 2026

<b>OFERENTE: CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC</b>			
<b>NIT: 900.082.107-5</b>			
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		e presenta documento según los términos requeridos en los términos de referencia, suscrito por las sociedades que conforman el consorcio
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		
<b>Conclusión</b>	<b>SE ENCUENTRA HABILITADO FINANCIERAMENTE</b>		

#### 5.4. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

<b>OFERENTE: CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC</b>			
<b>NIT: 900.082.107-5</b>			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
<b>3.3.1.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS</b>  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 1160 viviendas x 48 x 2, es decir mínimo 111.360 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.	X		Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:  a. ALAMOS ETAPA 1, 2, Y 3 <b><u>Certifica 48.555m2</u></b> b. CEIBA <b><u>Certifica 6.753 m2</u></b> c. TORRES DE SAN JUAN. <b><u>Certifica 23.398 m2</u></b> d. ARAGUA <b><u>Certifica 70.932,41m2</u></b> e. NOGALES <b><u>Certifica 36.379 m2</u></b> f. LA HEREDIA <b><u>Certifica 17.407 m2</u></b>  Se acredita un total de área construida a la fecha de <b><u>203.425,11 m2</u></b>
<b>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</b>  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 1160 unidades habitacionales.	X		Se presentan como experiencia las siguientes certificaciones:  a. ALAMOS ETAPA 1, 2, Y 3 <b><u>Certifica 585 unidades enajenadas</u></b> b. CEIBA <b><u>Certifica 128 unidades enajenadas</u></b>

## INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR INVITACIÓN PÚBLICA No. 046 de 2026

<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>c. TORRES DE SAN JUAN. <b><u>Certifica 399 unidades enajenadas</u></b>  d. ARAGUA <b><u>Certifica 1002 unidades enajenadas</u></b>  e. NOGALES <b><u>Certifica 483 unidades enajenadas</u></b>  f. LA HEREDIA <b><u>Certifica 298 unidades enajenadas</u></b></p> <p>Se acredita un total de <b>2895 VIVIENDAS ENAJENADAS.</b></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 580 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 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 presentan como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <p>a. ALAMOS ETAPA 1, 2, Y 3 <b><u>Certifica 271 subsidios</u></b>  b. CEIBA <b><u>Certifica 21 subsidios</u></b>  c. TORRES DE SAN JUAN. <b><u>Certifica 160 subsidios</u></b>  d. ARAGUA <b><u>Certifica 199 subsidios</u></b>  e. NOGALES <b><u>Certifica 80 subsidios</u></b>  f. LA HEREDIA <b><u>Certifica 54 subsidios</u></b></p> <p>Se acredita un total de <b>1252 subsidios.</b></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>	X		<p>El proponente abona la propuesta a través del INGENIERO CIVIL, <b>RICARDO PALACIO OJALVO</b>, con cedula 8.358.807 y matrícula profesional N° 05202-16767ANT</p>
<p><b>3.3.3. ANEXO TÉCNICO</b></p> <p>El proponente deberá manifestar expresamente condiciones técnicas mínimas establecidas señaladas en el anexo técnico (Anexo N° 4). El cumplimiento es una condición para la experiencia y se sujetará a lo establecido en la Resolución del Desarrollo Territorial hay Ministerio de Vivienda y Urbanismo o sustituyan.</p>	X		<p>En la propuesta reposa el anexo 4. Ficha técnica con la firma del representante legal.</p>
<p><b>CONCLUSIÓN</b></p>	<p><b><u>SE ENCUENTRA HABILITADO TÉCNICAMENTE.</u></b></p>		

5.5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

5.5.1. EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No	OFERENTE	EXPERIENCIA CONSTRUCTOR DE VIVIENDA (M2)	PUNTAJE
1	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC	203.425,11	20

5.5.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDA DEL PROPONENTE

No	OFERENTE	EXPERIENCIA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA (# DE VIVIENDAS)	PUNTAJE
1	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC	2895	40

5.5.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS

No.	OFERENTE	EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS	PUNTAJE
1	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC	1252	40

5.6. EVALUACIÓN FINAL DEL CRITERIO DE EVALUACIÓN

No.	OFERENTE	PUNTAJE CRITERIO
1	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC	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. 046 de 2026

6. RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ DE EVALUACIÓN:

El proponente CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S BIC cumplen con los requisitos habilitantes jurídicos, financieros y técnicos.

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	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	