

INFORME DE EVALUACIÓN PRELIMINAR SOLICITUD PUBLICA DE OFERTA No. EDUR-SPUO-21-2026

La Empresa de Desarrollo Territorial Urbano y Rural de Risaralda EDUR, a través del comité evaluador designado mediante Resolución Nro. 130 del 18 de junio de 2026, “POR MEDIO DE LA CUAL SE DESIGNA EL COMITÉ EVALUADOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN MEDIANTE SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA Nro. EDUR-SPUO-21-2026”, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 del Acuerdo 08 del 25 de abril de 2024, por medio del cual se adopta el Reglamento de Contratación de la EDUR, presenta el informe preliminar de evaluación dentro del proceso SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA No. EDUR-SPUO-21-2026, cuyo objeto es: “SELECCIONAR EMPRESAS, PERSONAS JURÍDICAS, FORMAS ASOCIATIVAS O ESTRUCTURAS EMPRESARIALES COMO ALIADOS PROVEEDORES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE ACUERDOS COMERCIALES O ACUERDOS MARCO CON LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE RISARALDA —EDUR—, ORIENTADOS A REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN, GESTIÓN, FINANCIACIÓN, COMERCIALIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y/O EJECUCIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL —VIS— Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO —VIP— PROMOVIDOS, GESTIONADOS O ADMINISTRADOS POR LA EMPRESA”.

1. PRELIMINARES

Conforme al cronograma establecido, se recibieron propuestas hasta el 25 de junio de 2026 a las 3:00 p. m., a través del correo procesos@edur.gov.co, dentro del término previsto, así:

No.	Proponente	NIT	Tipo de proponente	Fecha y hora de recepción	Folios / archivos
1	Unión temporal BITANCORP - HAROL 2026	NA	Plural	junio 23 de 2026, 9:03 am	35 archivos pdf
2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA SAS	900188750-8	Singular	junio 24 de 2026, 2:45 pm	2 carpetas: DOCUMENTOS HABILITANTES Y DOCUMENTOS CALIFICACION + CARTA DE PRESENTACION
3	CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL	NA	Plural	junio 25 de 2026. 2:58 p.m	4 Carpetas debidamente rotuladas + archivos pdf

Las tres propuestas fueron admitidas para evaluación. El proponente No. 3 aportó un contrato de fiducia después del cierre. Su valoración queda sujeta a verificar que acredite una circunstancia preexistente y que sea admisible como subsanación, sin adicionar o mejorar la oferta.

2. VERIFICACION DE REQUISITOS HABILITANTES

Luego de dar apertura a las propuestas presentadas a través de correo electrónico antes de la fecha y hora establecida en el cronograma del proceso, se descendieron los documentos contenidos en los correos y se inició el proceso de evaluación por parte del Comité Evaluador, conforme al siguiente procedimiento:

2.1 REVISION CAPACIDAD JURIDICA

El Comité Evaluador realizó la verificación de los diferentes componentes de capacidad jurídica respecto de cada una de las propuestas y registró en detalle la revisión de los documentos en la matriz que se adjunta, de la cual se extrae el siguiente resultado:

Requisito	Documento exigido / soporte mínimo	Proponente 1 UT B-H	Proponente 2 Agregados	Proponente 3 CONSORCIO CIVILCOL
		RESULTADO		
Existencia y representación legal	Certificado de existencia y representación legal con expedición no mayor a 30 días calendario.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Objeto social	Objeto social relacionado con construcción, desarrollo, promoción, gerencia, estructuración, financiación, comercialización, administración, gestión o ejecución de proyectos inmobiliarios y/o vivienda VIS/VIP.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Duración	Mayor a dos años	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Facultades del representante legal	Verificar facultad para presentar oferta, conformar proponente plural, suscribir acuerdos comerciales o instrumentos posteriores.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Autorización órgano social	Acta, poder o autorización cuando existan limitaciones del representante legal.	NA	NA	NA
Carta de presentación	Formato 1 debidamente suscrito.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Proponente plural	Documento de conformación, porcentajes, representante y reglas de responsabilidad, si aplica.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Certificados integrantes	Certificado de existencia y representación legal de cada integrante, si aplica.	NP	NA	CUMPLE

Inhabilidades incompatibilidades e	Declaración y verificación de no estar incurso en causales legales o reglamentarias.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Antecedentes fiscales	Consulta CGR / boletín de responsables fiscales.	CUMPLE	*CUMPLE	CUMPLE

Antecedentes disciplinarios	Consulta Procuraduría, cuando aplique.	CUMPLE	*CUMPLE	CUMPLE
Antecedentes judiciales y medidas correctivas	Consulta Policía Nacional y RNMC, cuando aplique.	CUMPLE	*CUMPLE	CUMPLE
RUP	721110 y 721111	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
RUT	actividad relacionada con objeto convocatoria	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Seguridad social	certificación RL de estar al día	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE
Formatos exigidos	Totalidad de formatos diligenciados de manera clara, completa, veraz y verificable.	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

*La entidad los verificó

CONCLUSIONES REVISIONES JURIDICA

El proponente No. 1, UNIÓN TEMPORAL BITANCORP - HAROL 2026, deberá subsanar la certificación de origen lícito de los recursos aportar el certificado de existencia y representación legal de BITANCORP. El proponente No. 3, CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL, deberá allegar la certificación de origen lícito de los recursos.

Los proponentes respecto de los cuales se formularon observaciones pueden continuar en la revisión de los demás componentes; sin embargo, ello no implica su habilitación jurídica definitiva, la cual queda condicionada a la subsanación y verificación de los documentos requeridos dentro del plazo establecido en el cronograma.

2.2 VERIFICACION EXPERIENCIA

Según lo reglado en 2.4 del pliego, los proponentes debían acreditar Experiencia General, específica y en esquemas fiduciarios, lo que verificó el comité evaluador, así:

No.	Proponente	Proyecto acreditado	Tipo de proyecto	Unid	Área construida m ²	Valor	General	Específica	Fiduciaria
1	UT BITANCORP-HAROL 2026. CONSORCIO 1	TORRES DE LAS AMERICAS	DISEÑO, CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACION PROYECTO DE VIVIENDA VIS	157	11,068	\$ 11.383.744.106	Cumple	No Cumple	No cumple

2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA SAS	EL REMANSO - NUEVO REMANSO	CONSTRUCCION UNIDADES BASICAS DE VIVIENDA	189		5.779.167.896	Cumple		
		EL REMANSO SECTORES B Y C	CONSTRUCCION UNIDADES BASICAS DE VIVIENDA	50		\$ 1.984.604.200		Cumple	
		PROYECTO IVORY	CONSTRUCCION APARTAMENTOS						Cumple
3	CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL	PORTAL DE GAMMA	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	120	10.924	\$ 13.490.185.319	Cumple		
		PORTAL DE GAMMA 1	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	80				Cumple	
		RINCON DE GALICIA	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL						Cumple

El documento presentado por el CONSORCIO CIVILCOL fue valorado en tanto se corroboró que se acredita una circunstancia preexistente y es información subsanable.

CONCLUSIONES VERIFICACION EXPERIENCIA

El proponente No. 1 deberá aclarar la titularidad, del proyecto “Torres de Centenario” en cuanto de documento aportado se infiere que su actuación se realizó en nombre de CONENCO S.A.S. Asimismo, deberá acreditar el mínimo de dos proyectos exigido para la experiencia específica y la experiencia en esquemas fiduciarios, siempre mediante soportes que demuestren hechos o condiciones existentes antes del cierre. La documentación posterior al cierre solo podrá admitirse como prueba de una circunstancia preexistente, no como adición o mejora de la oferta.

2.3 VERIFICACION CAPACIDAD FINANCIERA

Conforme con el numeral 2.5 establecido en pliego de condiciones, el proponente debe demostrar que cumple los siguientes indicadores:

Indicador	Fórmula	Umbral recomendado
Liquidez	Activo corriente / pasivo corriente	Igual o superior a 1,0
Endeudamiento	Pasivo total / activo total	Igual o inferior al 75 %
Patrimonio	Activo total - pasivo total	Igual o superior a \$3.000.000.000
Capital de trabajo	Activo corriente - pasivo corriente	Igual o superior a \$1.000.000.000

Realizada la verificación por parte del comité se obtuvo el siguiente resultado:

No.	Proponente	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo total	Pasivo total
1	UT BITANCORP-HAROL 2026. CONSORCIADO 1	\$ 1.430.095.885	\$ 740.766.608	\$ 4.138.695.885	\$ 1.401.368.294
	CONSORCIADO 2	\$ 459.721.000	\$ 503.089.000	\$ 1.399.721.000	\$ 615.789.000
2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA SAS	\$ 63.415.159.232	\$ 45.319.386.459	\$ 91.229.501.288	\$ 56.733.109.191
3	CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL. CONSORCIADO 1	\$ 12.979.133.844	\$ 900.737.604	\$ 14.564.531.441	\$ 7.293.443.617

No.	Proponente	Liquidez	Endeudamiento	Patrimonio	Capital de trabajo	RESULTADO
1	BITANCORP	1,93	33,86%	\$ 2.737.327.591	\$ 689.329.277	No cumple
	HAROL CALDERON	0,91	43,99%	\$ 783.932.000	-\$ 43.368.000	No cumple
2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RSDA SAS	1,40	62,19%	\$ 34.496.392.097	\$ 18.095.772.773	Cumple
3	CONSORCIO CIVILCOL	14,41	50,08%	\$ 7.271.087.824	\$ 12.078.396.240	Cumple

CONCLUSIONES CAPACIDAD FINANCIERA

El proponente No. 1 NO CUMPLE el requisito financiero, dado que el capital de trabajo acreditado es inferior al umbral de \$1.000.000.000. La subsanación puede referirse a la aclaración o corrección de los documentos soporte de una condición existente al cierre, pero no permite modificar las cifras financieras ni acreditar una capacidad adquirida con posterioridad.

2.4 VERIFICACION CAPACIDAD TECNICA

Conforme con lo establecido en numeral 2.6, para la evaluación de este criterio los proponentes debía aportar certificado de existencia y representación legal, organigrama general, organigrama del equipo propuesto, descripción de roles, experiencia empresarial y soportes que permitan verificar una organización mínima suficiente para la ejecución del modelo de negocio.

El comité verificó los documentos allegados por cada propuesta, encontrando:

No.	Proponente	Requisito	Resultado
1	Unión temporal BITANCORP - HAROL 2026	Organigrama general	NP
		Organigrama del equipo propuesto	NP
		Descripción de roles	NP
		Experiencia empresarial	NP
No.	Proponente	Requisito	Resultado
2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA SAS	Organigrama general	CUMPLE
		Organigrama del equipo propuesto	CUMPLE
		Descripción de roles	CUMPLE
		Experiencia empresarial	CUMPLE
3	CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL	Organigrama general	NP
		Organigrama del equipo propuesto	NP
		Descripción de roles	NP
		Experiencia empresarial	NP

CONCLUSION CAPACIDAD TECNICA

Los proponentes No. 1 y No. 3 deberán subsanar los documentos técnicos registrados como no presentados, incluidos el organigrama general, el organigrama del equipo propuesto, la descripción de roles y la experiencia empresarial. Pueden continuar en la evaluación preliminar, pero no quedarán habilitados técnicamente hasta que los documentos sean aportados y verificados dentro del término correspondiente.

3. RESULTADO DE LA EVALUACION DE VERIFICACION DE REQUISITOS HABILITANTES

De acuerdo con lo anterior, se tiene en resumen:

N.º	PROPONENTE	JURÍDICA	EXPERIENCIA	FINANCIERA	TECNICA
1	UNIÓN TEMPORAL BITANCORP - HAROL 2026	SUBSANAR	SUBSANAR	NO CUMPLE	SUBSANAR
2	AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA SAS	HÁBIL	HÁBIL	HÁBIL	HÁBIL
3	CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL	SUBSANAR	HÁBIL *	HÁBIL	SUBSANAR

Los requerimientos identificados en la matriz y este informe deberán formalizarse con indicación expresa del plazo, la oportunidad de respuesta y el resultado de su verificación. Hasta tanto se resuelvan, el presente informe conserva carácter preliminar. La asignación de puntaje solo producirá efectos respecto de los proponentes que resulten definitivamente habilitados.

4. ASIGNACIÓN PRELIMINAR DE PUNTAJES SEGÚN LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES

En el capítulo III del pliego de condiciones se establecieron las reglas de asignación de hasta 100 puntos. La evaluación de los criterios puntuables se consolida únicamente respecto de los proponentes que resulten habilitados, conforme a los siguientes factores:

CONCEPTO	PUNTAJE
RESPALDO EN INVERSION	50
PROPUESTA METODOLOGICA	30
CAPACIDAD EMPRESARIAL Y COMERCIAL	20

Verificadas las ofertas presentadas, se obtiene la siguiente valoración preliminar. El puntaje del proponente No. 3 queda condicionado a su habilitación definitiva y el proponente No. 1 no recibe puntaje final mientras se mantenga no habilitado:

Criterio	PROP. 1 UT B-H	PROP. 2 AOR	PROP. 3 C. CIVICOL
RESPALDO EN INVERSION	N/A	50	50
PROPUESTA METODOLOGICA	N/A	30	30
CAPACIDAD EMPRESARIAL Y COMERCIAL	N/A	20	20
PUNTAJE	NO ASIGNADO	100	100*

CONCLUSIÓN

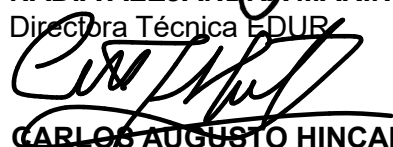
El proponente No. 2, AGREGADOS DE OCCIDENTE DE RISARALDA S.A.S., cumple los requisitos habilitantes registrados y obtiene 100 puntos, por lo que supera el mínimo de 75 puntos exigido para su incorporación al Banco de Aliados. Respecto del proponente No. 3, CONSORCIO VIVIENDA CIVILCOL, la también obtiene un puntaje preliminar de 100 puntos; no obstante, su incorporación queda condicionada a la subsanación de la certificación de origen lícito de los recursos y de la totalidad de los documentos de capacidad técnica, incluida la experiencia empresarial.

El proponente No. 1, UNIÓN TEMPORAL BITANCORP - HAROL 2026, no se encuentra habilitado financieramente con las cifras actualmente registradas y mantiene pendientes de subsanación o aclaración en los componentes jurídico, de experiencia y técnico. Adicionalmente, no allegó documentación necesaria para la asignación de puntaje por lo que aún cuando subsane no obtendría el puntaje mínimo necesario (75 puntos).

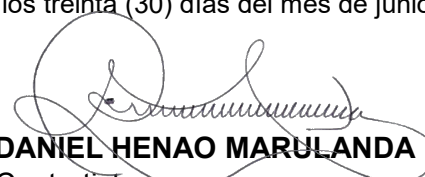
Es nuestro concepto y, en constancia de lo anterior, se firma a los treinta (30) días del mes de junio de 2026.



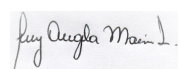
NADIA ALEJANDRA MARÍN TORRES
Directora Técnica EDUR



CARLOS AUGUSTO HINCAPIÉ FRANCO
Director Administrativo y Financiero EDUR



DANIEL HENAO MARULANDA
Contratista



LUZ ANGELA MARIN LOAIZA
Contratista



DANIELA FORONDA TAMAYO
Jefe Oficina Jurídica



ANDREA C. SALAZAR JARAMILLO
Contratista



MARTHA LILIANA MONSALVE MORALES
Contratista