

## **INVITACIÓN PARA SELECCIÓN DE INTERVENTOR MUNICIPIO DE AMALFI**

Fiduciaria Central S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso “Amalfi Campestre”, identificado con Nit. 830.053.036-3, por instrucción expresa del **Fideicomitente Aportante- El Municipio de Amalfi**, a través de comunicación de fecha 8 de noviembre de 2017, mediante la presente se permite hacer invitación privada a través de su página web, para ofertar la Interventoría Técnica, Administrativa, Financiera y Ambiental de un proyecto de vivienda de interés social en dicho Municipio, según se describe a continuación:

El Municipio de Amalfi pretende desarrollar un proyecto de Vivienda de Interés Social que puede ser enmarcado dentro del proyecto “Mi Casa Ya” del Gobierno Nacional, programas de vivienda subsidiada del Municipio, de Cajas de Compensación familiar, de La Empresa de Viviendas de Antioquia (VIVA), entre otros, ya que ninguno es excluyente entre sí.

El Municipio es propietario de los lotes en los cuales se pretende realizar la construcción de hasta 760 Apartamentos, 100 casas unifamiliares con futura ampliación a dos niveles, 210 parqueaderos de carros para visitantes, 210 parqueaderos para motos de visitantes, 515 parqueaderos para bicicletas, 2 salones comunales, 2 juegos infantiles y un gimnasio al aire libre. En caso de disminuir el número de apartamentos y/o casas, se disminuirá proporcionalmente el número de parqueaderos.

Los lotes serán aportados por el Municipio de Amalfi al proyecto como un subsidio de vivienda en especie, el cual en su momento será respectivamente reglamentado por el Alcalde, a través de la transferencia a título de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE**.

El Municipio de Amalfi aportará la suma de MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 1.700.000.000) como subsidio en dinero para el proyecto, a través de la transferencia de dichos recursos al FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE. Con estos recursos se deberán financiar los estudios y diseños, la Interventoría, las servidumbres (de ser necesario) y la construcción de las redes externas de acueducto y Alcantarillado hasta llegar al punto de conexión de dichos servicios públicos para el proyecto de vivienda en mención.

Para la realización del proyecto, el Municipio requiere adelantar la selección de un tercero que tenga la capacidad de hacer la Interventoría al proyecto inmobiliario a desarrollar, asumiendo por su propia cuenta todos los riesgos inherentes a la realización de dichas actividades.

De conformidad con las leyes 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia; así como consta en los acuerdos municipales : Acuerdo # 12 de junio 13 de 2013 “Por medio del cual se adopta la

Política Pública de Vivienda de interés social del Municipio de Amalfi”, Acuerdo # 07 de junio 2 de 2016 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Amalfi 2016-2019; Amalfi, Amor y Pasión de Todos, Un Plan Para La Paz”, Acuerdo # 12 de 2016 “Por medio del cual se aprueba el presupuesto general del Municipio de Amalfi para la vigencia fiscal 2017” Este contiene las facultades para contratar. Acuerdo modificado parcialmente por el Acuerdo # 03 de mayo 2 de 2017” y Acuerdo # 10 de 2017 “Por medio del cual se conceden unas facultades al Acalde Municipal de Amalfi, para el desarrollo de proyectos de vivienda en el Municipio” Acuerdo modificado parcialmente por el Acuerdo # 26 de septiembre 29 de 2017. En este acuerdo se faculta expresamente al señor alcalde para constituir Fideicomiso, entre otras disposiciones; el Municipio como ente territorial puede participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual el Municipio ha celebrado un contrato de fiducia mercantil con Fiduciaria Central S.A. para la creación del FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE, en cuyo objeto está previsto, entre otros aspectos, que la Fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE, adelante la invitación privada a terceros que puedan estar interesados en hacer la Interventoría Técnica, Administrativa, Financiera y Ambiental al proyecto en el Municipio de Amalfi (Antioquia).

Así las cosas, el Municipio, por expresa disposición legal es el llamado a hacer la calificación del proceso de selección para contratar La Interventoría Técnica, Administrativa y Financiera, no obstante, la invitación se realiza a través del fideicomiso constituido para el efecto.

#### **DEL OBJETO A CONTRATAR:**

“Adelantar la Interventoría Técnica, Administrativa, Financiera y Ambiental al contrato cuyo objeto es el siguiente: “Asumir por cuenta y riesgo del Contratista La Gerencia, Los Diseños, La Comercialización y La Construcción del proyecto de vivienda Amalfi Campestre, así como los estudios, diseños y construcción de las obras complementarias de acueducto y alcantarillado que darán punto de conexión al proyecto; proyecto mediante el cual se pretenden construir hasta 860 unidades habitacionales, en el Municipio de Amalfi (Antioquia). El Diseño y La Construcción se encuentran sometidos al cumplimiento de la condición suspensiva, la cual se conoce como Condiciones de Giro”.

#### **TRÁNSITO A FIDEICOMITENTE:**

Dado que la totalidad del proyecto, en todas sus fases; esto es la gerencia, la comercialización, el diseño, la construcción y la entrega, se realizarán conforme lo dispone las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2010, se entenderá que una vez El Municipio de Amalfi haya seleccionado el respectivo constructor que sea capaz de realizar todas las gestiones mencionadas, se vinculará al fideicomiso antes citado

en calidad de fideicomitente constructor y beneficiario, a efectos de que los recursos del proyecto sean administrados a través del esquema fiduciario. Se formalizará la incorporación de la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, SUSCRIBIENDO PARA EL EFECTO UN OTROSÍ, al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017-211 FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE – suscrito el 9 de Noviembre del 2017 y en los términos que éste indica, a través del cual se establecen los términos y condiciones de tal calidad, así como las obligaciones derivadas de los estudios, diseños, construcción, gerencia, promoción y todas las inherentes, las cuales serán responsabilidad del Contratista Constructor. De igual manera, los pagos por concepto de la Interventoría se realizarán por medio del Fideicomiso, con recursos provenientes de las diferentes fuentes de financiación del proyecto. En virtud de lo anterior, una vez se tenga comunicación escrita por parte del Municipio de Amalfi con la selección del Interventor, se suscribirá el respectivo otrosí, en el cual, el seleccionado debe manifestar, conocer y aceptar el contenido de las obligaciones a su cargo plasmadas en el citado contrato fiduciario. Teniendo en cuenta que el oferente seleccionado, adquirirá la calidad de **INTERVENTOR**, en los términos del citado contrato, asumirá los derechos y obligaciones que se regulan en dicho contrato, razón por la cual, en ningún caso, se entenderá que dicho INTERVENTOR tiene relación laboral ni con la Fiduciaria ni con el Fideicomitente.

#### **DE LAS CONDICIONES DEL INTERVENTOR A SELECCIONAR:**

Para el desarrollo de este proyecto, se requiere un INTERVENTOR que tenga experiencia en Interventoría de proyectos de vivienda. Así las cosas, el Interventor interesado en el desarrollo del proyecto de vivienda, deberá acreditar que cuenta con las siguientes condiciones:

1. Experiencia en Interventoría de proyectos de vivienda mínima de 8 años.
2. Experiencia acreditada en interventoría Mínima a 860 unidades de vivienda
3. La anterior experiencia debe ser certificada en un máximo de diez (10) contratos ejecutados, terminados en los últimos diez (10) años en la interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental de proyectos de vivienda y/o mejoramientos de vivienda con entidades públicas y/o privadas y debidamente certificados por la entidad contratante y referenciados en el RUP.
4. La experiencia solicitada podrá ser certificado por una persona jurídica y/o su representante legal.
5. El oferente o representante legal, que puede ser persona natural, jurídica o consorcio, debe tener experiencia en la rama de la Arquitectura o ingeniería como Arquitecto, Arquitecto Constructor o Ingeniero Civil, de más de 20 años, desde la expedición de la matrícula profesional.

## **ASPECTO CALIFICACIÓN**

### **CUMPLIMIENTO DOCUMENTOS REQUERIDOS Admisible / No admisible**

### **EXPERIENCIA Admisible / No admisible**

La evaluación se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

### **CUMPLIMIENTO DOCUMENTOS REQUERIDOS Admisible / No admisible:**

Una vez verificada la validez de los documentos presentados por los oferentes, se determinará si las propuestas evaluadas cumplen con toda la documentación requerida.

### **EXPERIENCIA (Admisible / No admisible):**

El proponente deberá tener experiencia específica en la interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental de proyectos de vivienda y/o mejoramientos de vivienda con entidades públicas y/o privadas en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de inicio de la presente convocatoria; además que en un máximo de diez (10) contratos que hayan tenido dentro de su objeto actividades tales como: construcción y o mejoramiento de vivienda.

Los certificados deben contener la interventoría de la construcción y/o mejoramiento de vivienda en una cantidad mayor o igual a 860 unidades de vivienda

El oferente debe tener una experiencia general en los mismos contratos en tiempo igual o mayor a 8 años

Para lo anterior deberá presentar certificación de los contratos ejecutados y deben estar debidamente registrados en el RUP

Todos los contratos presentados por el oferente deben estar plenamente identificados en el RUP.

**SI CUMPLEN LOS REQUISITOS SE VERIFICARA COMO ADMISIBLE Y CONTINUARA EN EL PROCESO DE SELECCION**

**SI NO CUMPLEN LOS REQUISITOS SE VERIFICARA COMO NO ADMISIBLE Y NO CONTINUARA EN EL PROCESO DE SELECCION**

## **EVALUACION**

### **Único proponente calificado “ADMISIBLE”**

En el evento que sólo un proponente obtenga calificación ADMISIBLE en todos los criterios de calificación, la Entidad procederá verificar que el precio de la propuesta

no exceda el del presupuesto oficial del proceso; de lo contrario, la propuesta será RECHAZADA.

### **Varios proponentes calificados “ADMISIBLES”**

En este evento se seguirá el siguiente procedimiento:

P:  $600 \times Pm/Pi$

Donde: P: Puntaje para el factor precio

Pm: Valor de la propuesta más baja

Pi: Valor de la propuesta por comparar

Para las propuestas que obtuvieron calificación ADMISIBLE se asignará el siguiente puntaje y se procederá a calificar el valor de la propuesta.

### **CONCEPTO PUNTAJE**

Valor de la propuesta: 600 puntos para la propuesta de menor valor; considerando que el valor de la propuesta deberá ser igual o superior al 95% del presupuesto oficial y no ser superior al presupuesto oficial.

Se le otorgarán doscientos (200) puntos al oferente o representante legal que presente la siguiente experiencia específica en la interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental de proyectos de vivienda y/o mejoramientos de vivienda con entidades públicas y/o privadas en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de inicio de la presente convocatoria; además que en un máximo de diez (10) contratos que hayan tenido dentro de su objeto actividades tales como: construcción y o mejoramiento de vivienda.

Los certificados deben contener la interventoría de la construcción y/o mejoramiento de vivienda en una cantidad mayor o igual a 860 unidades de vivienda

Se le otorgarán cien (100) puntos al oferente o representante legal que acredite una experiencia general igual o mayor a veinte (20) años como ingeniero civil, arquitecto o arquitecto constructor, presentando copia de la matrícula profesional y copia de Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios del COPNIA, con vigencia no inferior a un (1) mes.

Se le otorgaran cien (100) puntos al oferente que certifique que sus servicios son 100% de carácter general. y/o oferta bienes y servicios de origen nacional

En caso de personas jurídicas en las que el representante legal no sea ingeniero, arquitecto o arquitecto constructor, deberá presentar la propuesta avalada por ingeniero civil arquitecto o arquitecto constructor que acredite la experiencia exigida.

<b>CRITERIO</b>	<b>PUNTAJE</b>
Propuesta de menor valor	600
Se le otorgaran doscientos (200) puntos al oferente o representante legal que presente la siguiente experiencia especifica en la interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental de proyectos de vivienda y/o mejoramientos de vivienda con entidades públicas y/o privadas en los últimos diez (10) años contados a partir de la fecha de inicio de la presente convocatoria; además que en un máximo de diez (10) contratos que hayan tenido dentro de su objeto actividades tales como: construcción y o mejoramiento de vivienda. Los certificados deben contener la interventoría de la construcción y/o mejoramiento de vivienda en una cantidad mayor o igual a 860 unidades de vivienda	200
Experiencia general mayor o igual a veinte (20) años como ingeniero civil, arquitecto o arquitecto constructor	100
Se le otorgaran cien (100) puntos al oferente que certifique que sus servicios son 100% de carácter general.	100
Total	1000

### **ORDEN DE ELEGIBILIDAD.**

La Entidad, para las propuestas que obtuvieron calificación de ADMISIBLE en todos los criterios de evaluación y que se denominarán VÁLIDAS, efectuará el siguiente procedimiento:

A los proponentes, la Entidad asignará los puntajes de conformidad con lo estipulado en la invitación, conformando el orden de elegibilidad y ordenando de mayor a menor.

Acto seguido, la entidad adjudicará el proceso, al proponente ubicado en el primer orden de elegibilidad, y que cumpla con todos los requisitos exigidos.

### **CAUSALES PARA LA DECLARATORIA DE DESIERTA**

1. Cuando no se presenten propuestas.
2. Cuando ninguna de las ofertas resulte admisible en los factores jurídicos, técnicos, financieros y de experiencia previstos.
3. Cuando existan causas o motivos que impida la escogencia objetiva del oferente.
4. En el evento que el Jefe de la Entidad o su Delegado no acoja la recomendación del Comité Evaluador y opte por la declaratoria de desierta del proceso, caso en el cual deberá motivar su decisión.

### **RECHAZO DE LAS PROPUESTAS**

La empresa rechazará aquellas propuestas, que no se ajusten a las exigencias de este proceso, a menos que hubiere posibilidad de saneamiento, conforme a lo previsto en el mismo y en la ley.

### **ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

La Entidad mediante resolución motivada, proferida por el Ordenador del Gasto, adjudicará el contrato al proponente ganador por el valor total corregido de su oferta y en el plazo de ejecución estipulado en la presente invitación.

**PARA PARTICIPAR EN LOS CRITERIOS DE DESEMPATE EL PROPONENTE DEBERÁ ALLEGAR, CON LA PROPUESTA LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:**

1. Certificación suscrita por el representante legal, de que su propuesta, oferta bienes y servicios de origen nacional.
2. Certificación en el RUP del oferente con fecha no anterior a UN (1) MES a la fecha del cierre del proceso, en la que se señale la condición de MIPYME o Micro empresa.
3. Documento de constitución de forma asociativa, Acuerdo de Consorcio o Unión Temporal.
4. Certificación suscrita por el representante legal de la(s) Mipyme(s) integrante(s) del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad, en la que se certifique expresamente que ninguno de sus accionistas, socios o representantes legales son empleados, socios o accionistas de los demás miembros del Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura. El

contenido de dicha certificación se entiende hecho bajo la gravedad de juramento.

5. Certificado expedido por el Ministerio de Trabajo de la respectiva zona donde conste que el proponente tiene en su nómina mínimo del 10% de sus empleados en condiciones de discapacidad (según Ley 361/97) contratados por lo menos con un año de anterioridad a la fecha de presentación de la propuesta. El certificado expedido por el Ministerio de Trabajo deberá estar vigente a la fecha de cierre del presente proceso de selección.
6. Certificado expedido por el representante legal de la empresa donde conste que el personal en condiciones de discapacidad permanecerá contratado al menos por el plazo del contrato objeto de este proceso de selección.
7. Certificados de contratos que permitan verificar que la Experiencia acreditada aportada por el integrante del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad, es de mínimo el 25% de la requerida en el pliego de condiciones.

Nota: Los certificados y certificaciones establecidas en el presente numeral no son subsanables por constituir un factor de desempate de las ofertas, razón por la cual, deberán ser anexados con la oferta y no serán admitidos con posterioridad a la fecha y hora del cierre para la entrega de ofertas; sin embargo la no presentación de la información requerida no restringe la participación del oferente, ni es causal de rechazo de la oferta.

La omisión de alguno de los documentos necesarios para la comparación de las propuestas, impedirá tenerlas en cuenta en la evaluación, de conformidad con el párrafo 1° del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

#### FACTORES DE DESEMPATE

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 80 de 1993, el artículo 24 de la ley 361 de 1997, el artículo 12 de la Ley 590 de 2000 modificado por el artículo 9 de la Ley 905 de 2004, los artículos 1 y 2 de la Ley 816 de 2003, el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 33 del Decreto 1510 de 2013, en el evento en que dos o más propuestas obtengan el mismo puntaje, sucesivamente y de manera excluyente se dará prioridad a:

- La propuesta que certifique mediante el RUP ser Micro Empresa.
- La propuesta que presente el mayor puntaje en la calificación del ítem experiencia específica del proponente.
- La oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
- Las ofertas presentadas por una Mipyme nacional.



- La oferta presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura siempre que: (a) esté conformado por al menos una Mipyme nacional que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%); (b) la Mipyme aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la Mipyme, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura.

- Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta.

- Si una vez agotado el procedimiento señalado en el numeral anterior persiste el empate, se realizará un sorteo en audiencia pública, cuya fecha y hora serán informadas en el sitio [www.colombiacompra.gov.co](http://www.colombiacompra.gov.co). Dicha audiencia será conducida por un representante de la entidad o su delegado y de ella se levantará un acta en la que consten los resultados del sorteo, que será suscrita por los servidores y demás interesados que asistan a ella. El sorteo se llevará a cabo con balotas, mediante el siguiente procedimiento:

- a) Al momento de apertura de la propuesta técnica se asignará a cada proponente un número inmodificable de uno (1) a n (siendo n el número de proponentes), en forma ascendente, según el orden de ingreso de la misma verificable con el sello de radicado de la Entidad.

- b) En una balotera se introducirá una cantidad de balotas igual al número de propuestas empatadas en el primer lugar, las cuales corresponderán al número asignado a cada proponente.

- c) Luego, se sustraerán las balotas, una por una, y ese será el orden de elegibilidad que se establezca para la adjudicación del contrato.

Nota: se deja constancia que ni la Fiduciaria ni el Fideicomitente, se encargarán de revisar la documentación antes descrita, ni el cumplimiento de los requisitos, para ser seleccionado el respectivo Interventor, teniendo en cuenta que dicha evaluación y decisión corresponde exclusivamente al Municipio de Amalfi.

## **DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL PROYECTO:**

El constructor interesado en el desarrollo del proyecto deberá acreditar bajo la gravedad de juramento, que se entiende otorgado con la presentación de la propuesta, que puede construir 760 Apartamentos y 100 casas que cumplan mínimamente con las siguientes condiciones:

### **Apartamentos**

1. 3 habitaciones.
2. 1 salón comedor
3. 1 cocina
4. 1 zona de ropas con su respetivo lavadero e instalaciones para lavadora
5. 2 baños, enchapados en el habitáculo de la ducha y piso, con su respectivos lavamanos, sanitario e incrustaciones.
6. 50 metros de área bruta.
7. Puerta de entrada y puerta de baño.
8. Cocina con mesón y pozuelo en acero inoxidable y mínimo dos hiladas de enchape en baldosín
9. Piso en concreto y enchapado en Cerámica
10. Losa de cubierta maciza en concreto impermeabilizada.
11. Cimentación de acuerdo a lo que especifique el estudio de suelos y las diferentes normas de sismo resistencia
12. Torres de una Altura de máximo 4 pisos y un subnivel, cuatro apartamentos por pisos, 20 apartamentos por torre
13. Altura libre de 2.40 Mts.
14. Urbanismo conforme licencia.
15. Ventanería en aluminio con vidrio de 4 mm.
16. Fachadas pintadas con pintura graniplast.
17. Red de incendios conforme norma NRS 2010.
18. Parqueaderos según licencia de urbanismo
  
19. Servicios públicos básicos de: Energía, agua, alcantarillado y gas, debidamente conectados y funcionando.
20. Vías de acceso pavimentadas
21. Andenes y parqueaderos pavimentados

### **Casas:**

1. 2 habitaciones.
2. 1 salón comedor
3. 1 cocina
4. 1 zona de ropas con su respetivo lavadero e instalaciones para lavadora

5. 1 baño, enchapado en el habitáculo de la ducha y piso, con su respectivos lavamanos, sanitario e incrustaciones.
6. Espacio para garaje a nivel de afirmado, funcional
7. 50 metros de área bruta.
8. Puerta de entrada, puerta trasera y puerta de baño.
9. Cocina con mesón y pozuolo en acero inoxidable y mínimo dos hiladas de enchape en baldosín
10. Piso en concreto y enchapado en Cerámica
11. Losa de cubierta maciza en concreto impermeabilizada.
12. Estructura para futura ampliación a dos niveles
13. Cimentación de acuerdo a lo que especifique el estudio de suelos y las diferentes normas de sismo resistencia
14. Espacio para futuras escalas de segundo piso
15. Planos debidamente licenciados para la ampliación a segundo nivel
  
16. Altura libre de 2.40 Mts.
17. Urbanismo conforme licencia.
18. Ventanería en aluminio con vidrio de 4 mm.
19. Fachadas pintadas con pintura graniplast.
20. Red de incendios conforme norma NRS 2010.
21. Parqueaderos según licencia de urbanismo.
22. Patio trasero debidamente adecuado, con salida de aguas lluvias y cerco vivo en los linderos entre vecinos
23. Servicios públicos básicos de: Energía, agua, alcantarillado y gas, debidamente conectados y funcionando
24. Vías de acceso pavimentadas
25. Andenes y parqueaderos pavimentados.

### **EL PROYECTO EN GENERAL DEBERÁ CONTENER:**

1. Número de parqueaderos para carros de visitantes: 210
2. Número de parqueaderos de motos para visitantes: 210
3. Número de parqueaderos para bicicletas para visitantes: 515
4. Locales Comerciales: 0
5. Parqueaderos privados: 0
6. Salones comunales: 2
7. Juegos Infantiles: 2
8. Gimnasio al aire libre: 1
9. Acometidas principales de redes de acueducto y alcantarillado desde el punto que indique la empresa prestadora de estos servicios hasta el punto de conexión para el proyecto como tal.

El Municipio aporta planimetría de los Apartamentos y de las casas, al igual que de la implantación de las viviendas en el lote, los cuales servirán como base para la realización de los diseños definitivos.

Adicionalmente el proyecto deberá cumplir con otras condiciones genéricas tales como:

1. Las viviendas serán nuevas, es decir, al momento de su terminación no habrán sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente y el **EL FIDEICOMISO** será el primer propietario de las mismas, salvo aquellas que se construirán como viviendas modelo.
2. El proyecto urbanístico y cada una de sus unidades de vivienda se construirán cumpliendo con las licencias de construcción y urbanismo debidamente expedidas por la secretaría de planeación municipal o la autoridad competente y, será responsabilidad del **CONSTRUCTOR FIDEICOMITENTE** elegido, el cabal, completo e íntegro cumplimiento del contenido de la misma, el pago de los respectivos impuestos y honorarios a que hubiere lugar y solicitar las prórrogas o modificaciones a la misma. Las obras habrán de ejecutarse al amparo de una licencia vigente.
3. El diseño y ejecución de las viviendas contará con todos los estudios y diseños requeridos por la normatividad vigente y aplicable, entre otros, los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de gas y de telecomunicaciones y estos deberán contar con las respectivas autorizaciones y aprobaciones para el momento de la entrega material de las mismas por parte de las entidades pertinentes para ejecutar el proyecto. En todo caso, los mencionados estudios y diseños estarán acordes con las normas urbanísticas y constructivas respectivas y con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente. El diseño estructural y los materiales a utilizar, cumplirán en todo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente vigentes al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.
4. Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, cumplirán en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000, y resolución 0330 de 2017 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás que sean aplicables. El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones y de gas, cumplirán con las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Es de anotar que el proyecto deberá cumplir como mínimo con las anteriores especificaciones, no obstante, ello, el constructor que se seleccione para el desarrollo del proyecto podrá ampliar y variar libremente las especificaciones

mínimas, cantidades de obra, diseños, áreas etc. siempre y cuando superen los topes mínimos anteriormente especificados, o sean suficientes para mejorar las condiciones mínimas arriba citadas. No obstante, algunas etapas del proyecto podrán ser redefinidas conforme evolucionen las ventas, para lo cual se deberá contar con la respectiva autorización tanto del Municipio como de la Interventoría del Proyecto.

El Oferente del Proyecto, al cual se le adjudique el contrato de obra, tiene por obligación el proceso de calibración y ajuste presupuestal de acuerdo a las obligaciones que demande el contratante.

### **TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN**

La construcción del proyecto está sometida al cumplimiento del punto de equilibrio o condiciones de giro establecidas en el contrato fiduciario antes referido a través del cual se constituyó el Fideicomiso Amalfi Campestre, los cuales deben ser cumplidos dentro del plazo de comercialización, el cual es de 2 meses para la primera etapa, contados a partir de la suscripción del acuerdo entre el **FIDEICOMISO** y el constructor que el Municipio seleccione para tal efecto.

En caso que dentro del plazo anteriormente mencionado de 2 meses no se haya alcanzado el punto de equilibrio o condiciones de giro, se ampliará automáticamente por un término de 2 meses adicionales.

Si dentro del plazo inicial y su prórroga no se alcanza el punto de equilibrio o las condiciones de giro para cada una de las etapas, se podrá entrar a analizar una nueva ampliación de tiempo entre las partes o inclusive en cualquiera de las etapas que las ventas no evolucionen satisfactoriamente, se podrá suspender temporal o definitivamente el proyecto, sin que esto genere sanciones para ninguna de las partes, ya que la no realización del mismo obedece a unas condiciones de mercado de oferta y demanda de las cuales ninguna de las partes es responsable.

### **CONDICIONES DE GIRO**

#### **Para el caso de la construcción de las viviendas**

Se entenderá que el constructor seleccionado para la construcción del proyecto ha alcanzado las condiciones de giro, cuando se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones, dentro del plazo de 2 meses contados desde la suscripción del acuerdo entre el fideicomiso y el constructor que el Municipio seleccione para tal efecto. Las condiciones de giro serán las siguientes:

- a) Licencia de urbanismo y construcción ejecutoriada de la correspondiente etapa del proyecto, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO

CONSTRUCTOR. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- b) Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.
- c) Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO o ETAPA**.
- d) Un número de cartas de instrucciones, suscritas por los encargantes interesados en adquirir unidades inmobiliarias, equivalentes al 60% del total de las ventas, ó de cada etapa del proyecto en caso de que se desarrolle por etapas.
- e) El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.
- f) La aprobación de un crédito para la construcción del proyecto por parte de una entidad financiera debidamente constituida y con permiso de funcionamiento en Colombia, dicho crédito será desembolsado directamente al Constructor, ya que éste será el garante ante la entidad financiera que otorgue el crédito puente o crédito constructor.
- g) De igual manera el Crédito podrá tramitarse en cabeza del Patrimonio Autónomo, caso en el cual, los desembolsos de dicho crédito se realizarán al FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE y éste a su vez al CONSTRUCTOR, previa acta de avance de obra aprobada por la INTERVENTORÍA del proyecto.
- h) Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE Y EL MUNICIPIO DE AMALFI, en los términos exigidos en este contrato fiduciario. Dicha póliza se entregará para cubrir cada una de las etapas que se vayan a construir.
- i) Certificado de tradición y libertad no superior a 30 días de expedición que acredite que los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el proyecto pertenecen al FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE.
- j) Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice aceptado por la Fiduciaria o avalado por el Municipio, de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el proyecto, acompañado de los respectivos títulos estudiados, con todos sus anexos.
- k) La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.
- l) Otros Documentos: El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños

estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

**Para el caso de los estudios, diseños, servidumbres y realización de las obras de acometida de acueducto y alcantarillado que darán punto de conexión al proyecto de vivienda.**

1. El Fideicomiso Amalfi Campestre, girará al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR hasta un 50 % de anticipo del total aportes que el Municipio de Amalfi dará para la construcción de estas redes, es decir, hasta la suma de OCHOCIENTOS DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$ 816.000.000.000), previa presentación de una póliza que respalde el buen manejo de este anticipo y el respectivo plan de inversión del mismo. Con este anticipo deberá pagar los estudios y diseños, las servidumbres a que haya lugar y ejecutar parte de las obras.
2. El saldo restante, es decir la suma de \$ 816.000.000 (ochocientos dieciseis millones de pesos) será pagado en actas parciales de avance de obra, después de descontar la amortización del anticipo, previo visto bueno del Interventor, hasta agotar los recursos aportados por el Municipio.
3. En caso de que queden excedentes de estos recursos, se podrán invertir en las demás redes de acueducto y alcantarillado del proyecto.
4. En caso de que queden faltando recursos para llevar las redes hasta el punto de conexión, el proyecto como tal deberá asumir dicho valor.

**Para el Caso de La Interventoría.**

1. Los pagos se realizarán con base a las diferentes actas de avance de obra del proyecto, en cuyo caso al valor total de cada acta se aplicará el 4 % como valor a pagar por concepto de Interventoría.
2. El Beneficiario Constructor y/o el Patrimonio Autónomo, es decir, quien se encargue de hacer el crédito Constructor o crédito puente, deberá considerar en dicho crédito los recursos para el pago de la Interventoría, los cuales formarán parte del valor total del proyecto.
3. Para los valores base a tener en cuenta al liquidar las actas de Interventoría, se tendrán en cuenta los valores causados por concepto de estudios, diseños y ejecución de obras, en ningún caso podrá tenerse en cuenta para estos pagos el valor del terreno.
4. El valor estimado del contrato de Interventoría será de DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS (\$ 2.569.780.915) . En todo caso, como el proyecto podrá sufrir modificaciones en cuanto al Monto total, el valor de la Interventoría será del 4 % sobre todos los valores del proyecto excepto el valor de los predios.
5. En cuanto a la Interventoría Para la construcción de las redes de acueducto y alcantarillado de acometida al punto de conexión del proyecto, se estima el costo en \$ 68.000.000 (Sesenta y Ocho Millones, de los cuales se le podrá dar un anticipo al Contratista Interventor hasta del 50 %, previa presentación

del Plan de Inversión y de la Póliza Respectiva. No obstante lo anterior se deja como constancia que el valor del contrato de Interventoría es el considerado en el Punto anterior, del cual se deberá descontar este anticipo y pago total cuando se efectúe.

### **PLAZOS DE ENTREGA DE LA OFERTA:**

será de 1 día hábil para presentar la oferta a las direcciones y por los medios establecidos en esta invitación

Una vez vencido el término para presentar la oferta, FIDUCIARIA CENTRAL S.A en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso, remitirá las propuestas que haya recibido al Municipio, para que éste realice la respectiva calificación de acuerdo con la normatividad vigente al respecto..

El Municipio contará con un plazo hasta de 5 días calendario para efectuar la calificación, y dentro de dicho plazo podrá solicitar aclaraciones e información complementaria de la oferta o propuesta presentada.

El Interventor seleccionado será informado por escrito de dicha selección, y a partir de la comunicación tendrá hasta 5 días calendario para dirigirse a Fiduciaria central y suscribir la respectiva vinculación al fideicomiso para el desarrollo del proyecto bajo la modalidad anteriormente expuesta.

Como el proyecto inicia con los estudios y diseños y obras de acometida de acueducto y alcantarillado, se le pedirá póliza de cumplimiento al Interventor por los valores de esa primera etapa, los cuales se estiman en \$ 68.000.000 y en la medida que se vaya aprobando el inicio de cada etapa de construcción de las viviendas, en esa misma medida se deberá ajustar la póliza en sus valores, condiciones y vigencias.

### **DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA OFERTA**

- Registro Unico de proponentes - RUP
- Registro Unico Tributario - RUT
- Certificado de existencia y representación legal
- Certificado de pago de aportes al sistema integrado de seguridad social y parafiscales - Parafiscales
- Certificado de no estar incurso en causales de inhabilidad e incompatibilidad
- Certificados de experiencia general y especifica
- Los demás que establezca el presente pliego de condiciones



## DIRECCIONES DE RECEPCIÓN DE LA OFERTA:

- Carrera 43C Nro. 7D- 09 de Medellín. PBX: (4) 4449249 ext 4133
- Email: [juan.pardo@fiducentral.com](mailto:juan.pardo@fiducentral.com)

Se deja claro a través de éste documento, que una vez el Municipio de Amalfi, realice la respectiva selección, el Interventor elegido, deberá suscribir el otrosí al contrato fiduciario y cumplir con todos los requisitos de vinculación que se requieran para el efecto; en caso de que el Interventor no suscriba el respectivo otrosí a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a que se el informe la selección, se entiende que no tiene interés en continuar con el negocio antes expuesto o desistimiento, razón por la cual por instrucción del Municipio de Amalfi se procederá a informar dicha situación y volverá a realizar este procedimiento para seleccionar el Interventor respectivo.

Esperamos contar con su activa participación en este proceso de selección.

Gracias,

**JORGE IVAN TORRES RAMIREZ.**

GERENTE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO AMALFI CAMPESTRE.

## ANEXO 1

### PRESUPUESTO OFICIAL OBRA

ASUMIR POR CUENTA Y RIESGO DEL CONTRATISTA LA GERENCIA, LOS DISEÑOS, LA COMERCIALIZACIÓN Y LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA AMALFI CAMPESTRE, ASÍ COMO LOS ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO QUE DARÁN PUNTO DE CONEXIÓN AL PROYECTO; PROYECTO MEDIANTE EL CUAL SE PRETENDEN CONSTRUIR HASTA 860 UNIDADES HABITACIONALES, EN EL MUNICIPIO DE AMALFI (ANTIOQUIA). EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRAN SOMETIDOS AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA, LA CUAL SE CONOCE COMO CONDICIONES DE GIRO.

#### 1. CASAS

ID	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR PARCIAL
	COSTO DIRECTO	UND	100	65,299.637	6,529.963.700.00
	REDES EXTERNAS ACUEDUCTO ALCANTARILLADO (VALOR FIJO)	UND	100	1.897.674	189.767.400.00
<b>VALOR TOTAL</b>					6,719.731.100.00
<b>ADMINISTRACIÓN 15% SOBRE DEL TOTAL</b>					1,007.959.665.00
<b>TOTAL</b>					7,727.690.765.00
<b>UTILIDAD 10% SOBRE DEL TOTAL</b>					772.769.076.00
<b>VALOR TOTAL CASAS</b>					<b>8,500,459.841.00</b>

#### 2. APARTAMENTOS

ID	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR PARCIAL
	COSTO DIRECTO	UND	760	56.084.501	42,624.220.760.00
	REDES EXTERNAS ACUEDUCTO ALCANTARILLADO (VALOR FIJO)	UND	760	1.897.674	1,442.232.240
<b>VALOR TOTAL</b>					44,066.453.000.00
<b>ADMINISTRACIÓN 15%</b>					6,609.967.950.00
<b>TOTAL</b>					50,676.420.950.00
<b>UTILIDAD 10% SOBRE DEL TOTAL</b>					5,067,642.095.00
<b>VALOR TOTAL APARTAMENTOS</b>					<b>55,744.063.045.00</b>

<b>TOTAL PROYECTO (1+2)</b>					<b>64,244.522.886.00</b>
-----------------------------	--	--	--	--	--------------------------

VALOR INTERVENTORIA 4 %	2.569.780.915
-------------------------	---------------



ANEXO 3

MODELO URBANISTICO



