

# **Proyecto de Adquisición**

## **Sede Antioquia Choco.**

# Adquisición Inmueble Regional Antioquia Chocó



## PROYECTO DE INVERSION:

Fortalecimiento de la Infraestructura Logística de la Regional Antioquia Chocó – Medellín.

## CODIGO BPIN:

2019011000078.

## ALCANCE GENERAL DEL PROYECTO:

Adquisición de inmueble para el funcionamiento de la Regional Antioquia Chocó, (01) Sede Administrativa y un (01) Centro de Abastecimiento y Distribución CAD.

Área Mínima requerida 1.000 M<sup>2</sup> (250 M<sup>2</sup> para Oficinas y 750 M<sup>2</sup> para bodega)

## PRESUPUESTO TOTAL:

\$5.350 millones.

## PRIMER ANÁLISIS DE PROPUESTAS



1. Parque Industrial  
Zona E  
Rionegro

Área: 910 M<sup>2</sup>  
Valor: \$1.183 Millones



2. Parque Industrial  
Copacabana  
Nórtico

Área: 1.390 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.448 Millones



3. Parque Industrial  
San Francisco  
Girardota

Área: 1.350 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.185 Millones

# Adquisición Inmueble Regional Antioquia Chocó

## SEGUNDO ANÁLISIS DE PROPUESTAS



1. La Estrella  
La Tablaza

Área: 1.152 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.500 Millones



2. Itagüí  
Fábricas Unidas

Área: 1.400 M<sup>2</sup>  
Valor: \$5.600 Millones



3. Medellín  
Barrio Colombia

Área: 1.100 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.000 Millones



4. Itagüí  
Avenida Pilsen

Área: 1.250 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.500 Millones



5. Itagüí  
Valle del Sur

Área: 1.030 M<sup>2</sup>  
Valor: \$2.600 Millones



6. Sabaneta  
Parque La Holanda

Área: 630 M<sup>2</sup>  
Valor: \$2.600 Millones



7. Itagüí  
Unisur

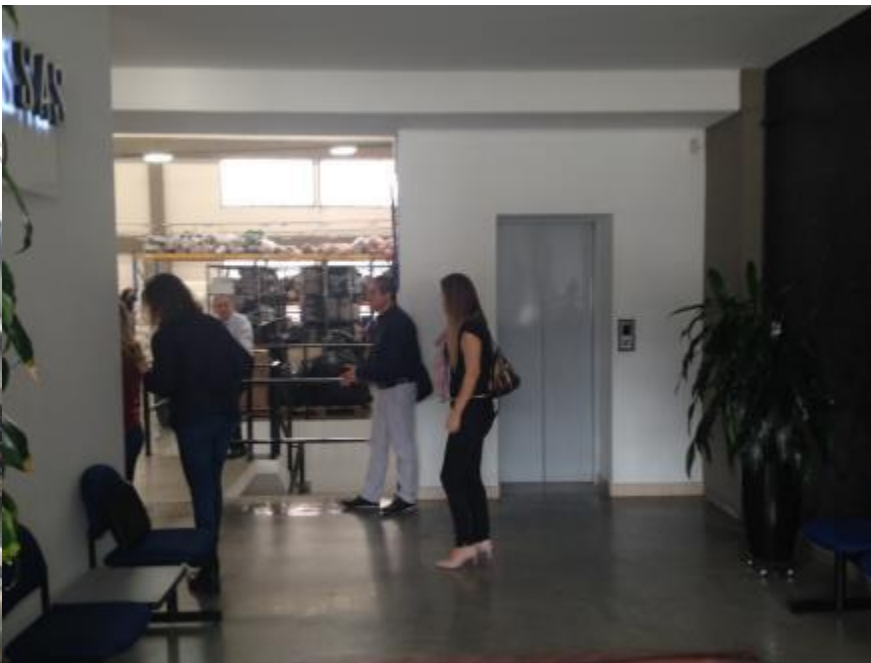
Área: 1.813 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.200 Millones



8. La Estrella  
Bodegas Stock Sur

Área: 1.040 M<sup>2</sup>  
Valor: \$4.500 Millones

# BODEGAS PRE-SELECCIONADAS: NO. 5 ITAGUI SECTOR VALLE SUR (ITAGUI-ANTIOQUIA)



# BODEGAS PRE-SELECCIONADAS: No. 7 ITAGUI UNISUR (ITAGUI-ANTIOQUIA)



# BODEGAS PRE-SELECCIONADAS: NO. 8 LA ESTRELLA CENTRO DE BODEGAS STOCK SUR



# COMPARACIÓN BODEGAS PRE-SELECCIONADAS

ASPECTO	BODEGA NO. 8	BODEGA NO. 7	BODEGA NO. 5	OBSERVACIONES
Area	Area Huella: 816 m2	Area Huella: 1008 m2	Area huella: 690 m2	Area mínima requerida bodega: 750 m2
	Area Mezanine: 224 m2	Area Mezanine: 805 m2	Area oficinas: 340 m2	Area mínima requerida oficina: 250 m2
	Area Total: 1040 m2	Area Total: 1813 m2	Total area bodega: 1030 m2	
Costo	Valor solo edificio: \$4.400.000.000	Valor solo edificio: \$4.200.000.000	Valor solo edificio: \$2,600,000	Se debe realizar un estudio de mercado de la zona para hacer una propuesta económica
	Valor edificio amoblado: \$4.600.000.000			
Tiempo construido	12 años	20 años	2 años	
		Se deben realizar adecuaciones que cumplan la normatividad vigente NSR-10, RETIE		
Ubicación	Ubicado en zona industrial, de fácil acceso, vía principal Regional	Ubicado en zona industrial, de fácil acceso, vía principal Regional	Ubicado en zona industrial, de fácil acceso	Las bodegas se ubican en el área metropolitana de Medellín, ajustándose al POT establecido por la Alcaldía de Medellín
	Ubicado en un parque industrial	Ubicado en zona de bodegas, acceso desde calle	Sector de alta valorización	
	Cercanía a estación de metro, fácil llegada de personal	Cercanía terminal del metro y rutas de buses, fácil llegada del personal	Deficientes vías de acceso para Tractomulas y eventual restricción a partir del año entrante.	
Costos de administración	\$1.500.000 mensuales	Sin costos de administración	Sin costos de administración	La bodega No. 6 debe registrarse bajo propiedad horizontal, sin embargo, no está constituida como tal
Vigilancia	No requiere, incluida en el costo de administración	Se requiere contratar servicios de vigilancia	Se requiere contratar servicios de vigilancia	
Parqueaderos	La zona industrial cuenta con parqueaderos comunales	No hay zona de parqueo	Solo cuenta con 3 parqueaderos para vehículos (a parte de la perra camión)	



# COMPARACIÓN BODEGAS PRE-SELECCIONADAS

ASPECTO	BODEGA NO. 8	BODEGA NO. 7	BODEGA NO. 5	OBSERVACIONES
<b>Acceso camiones de carga</b>	<p>Se tienen dos accesos, un muelle de descarga y una puerta para salida de camiones. En el parque industrial existen dos porterías de acceso para los camiones.</p> <p>Fácil cargue y descargue a cualquier hora</p>	Solo se cuenta con un acceso para entrada y salida de camiones	Solo se cuenta con un acceso para entrada y salida de camiones	
<b>Conexiones de redes</b>	<p>Se deben complementar los puntos de red actuales (Se cuentan con 30) con los que puedan faltar (aproximadamente 10); lo cual en todo caso no es igual de costoso a hacerlos todos de cero.</p> <p>Cuenta con access point</p> <p>El cableado de red actual (UTP) es categoría 5E; si se colocase nuevo pudiese ser más actual (categoría 6A), el cual permite mayores velocidades (aunque el 5e es el que existe prácticamente en la totalidad de regionales).</p>	Sin puntos de red. Se deben adecuar totalmente, lo que significa mayores costos.	Tiene una red de cableado (con tomas eléctricas y de Red) a nivel perimetral (17 puntos, ubicados cada 3 metros)	
<b>Conexión a electricidad</b>	Cuenta con transformador. Cuenta con acometida independiente para oficinas.	Transformador de 42KVA propio de la Bodega. Tiene posibilidad de energía monofásica, bifásica y trifásica.	Se cuenta con transformador independiente	
<b>Adecuaciones</b>	Se requiere hacer adecuaciones y rediseño de la distribución de oficinas para completar puestos de trabajo. Se requiere adecuar completamente el área de los baños. Se requiere adecuar un area para auditorio.	Se requiere una mayor inversión para construir y adecuar bodega y oficinas (acorde a lo que indican \$500 millones aproximadamente (sin incluir cableado estructurado, aires, ni mobiliario). Se deben adecuar las zonas para cumplimiento de la normatividad, instalaciones hidráulicas, eléctricas, de gas, aire acondicionado.	Se requiere hacer adecuaciones y rediseño de la distribución de oficinas para completar puestos de trabajo. Se requiere adecuar completamente el área de los baños. Se requiere adecuar un area para auditorio.	

# COMPARACIÓN BODEGAS PRE-SELECCIONADAS

ASPECTO	BODEGA NO. 8	BODEGA NO. 7	BODEGA NO. 5	OBSERVACIONES
<b>Cubierta</b>	Cubierta en teja termoacústica, cubierta remodelada hace un año	Requiere cambio de cubierta total	Cubierta en placa, disminuye visibilidad	
<b>Camaras de seguridad</b>	Si	No	Tienen un circuito integrado de seguridad con los vecinos. Aunque no las tiene, tiene tendido cableado para alarmas y CCTV interno	Bodega 5: No cuenta con seguridad exterior (como si lo tendría en centro empresarial); aunque indican que cuenta con un polígono de seguridad de la Policía especialmente para Valle Sur.
<b>Control de acceso</b>	Si. Un control de acceso para bodegas y otro control de acceso para oficinas (con clave ambas).	No	No	
<b>Alarmas</b>	Si	No	Aunque no las tiene, tiene tendido cableado para alarmas y CCTV interno	
<b>Sensores de movimiento y humo</b>	Si	No	No	
<b>Disponibilidad</b>	Inmediata	Inmediata	Se encuentra arrendada por dos años, arrendador realizó adecuaciones por 200 millones de pesos. Clausulas que implican indemnización	
<b>Ocupación</b>	Se deben realizar adecuaciones para las oficinas y remodelación de los baños	Se debe remodelar completamente la bodega	Se deben realizar adecuaciones para las oficinas	
<b>Situación legal</b>	Libre de todo gravamen			
<b>Observaciones bodegas</b>	No existen columnas intermedias en la bodega que obstaculicen el bodegaje. Se cuentan con aproximadamente 12 metros de altura libre.	Bodega con deterioro	bodega nueva	

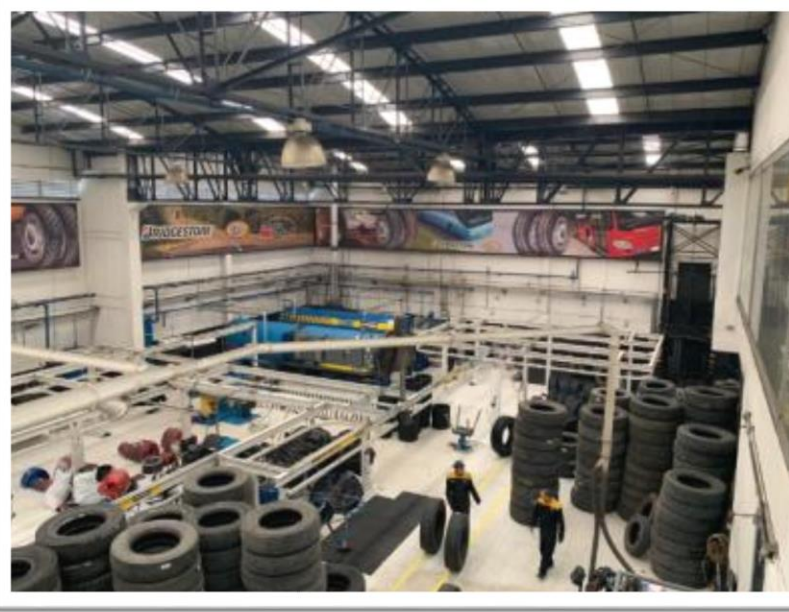
# COMPARACIÓN BODEGAS PRE-SELECCIONADAS

ASPECTO	BODEGA NO. 8	BODEGA NO. 7	BODEGA NO. 5	OBSERVACIONES
<b>Observaciones bodegas</b>	No existen columnas intermedias en la bodega que obstaculicen el bodegaje. Se cuentan con aproximadamente 12 metros de altura libre.	Bodega con deterioro	bodega nueva	
<b>Ventilación</b>	La bodega cuenta con ventilación, inclusive con ventilación en el portón de entrada.	No cuenta con aire acondicionado. Se debe remodelar	Poca ventilación en bodegas, buena ventilación en area de oficinas	
	Aire acondicionado central			
<b>Area de oficinas</b>	Se debe rediseñar el área de oficinas y tomar un área de bodega para oficinas y así suplir la necesidad mínima (250 m2)	Se debe remodelar completamente el área de oficinas	Se debe rediseñar el área de oficinas y tomar un área de bodega para oficinas y así suplir la necesidad mínima (250 m2)	
<b>Area de baños</b>	Ampliación Baños	Se debe remodelar completamente el area para baños	en buenas condiciones	
<b>Zona para auditorio</b>	Se deben adecuar un área para auditorio	Se debe remodelar completamente un área para auditorio	Se deben adecuar un área para auditorio	

# BODEGA FINAL SELECCIONADA: NO. 8 LA ESTRELLA - CENTRO DE BODEGAS STOCK SUR



# BODEGA FINAL SELECCIONADA: NO. 8 LA ESTRELLA - CENTRO DE BODEGAS STOCK SUR



# BODEGA FINAL SELECCIONADA: NO. 8 LA ESTRELLA - CENTRO DE BODEGAS STOCK SUR



# BODEGA FINAL SELECCIONADA: NO. 8

## LA ESTRELLA - CENTRO DE BODEGAS STOCK SUR

### CARACTERÍSTICAS

- **Dimensiones:** Frente 32m / Profundidad 25.5m
- **Área huella:** 815 m2 **Área oficinas:** 225 m2
- **Total área bodega:** 1. 040 m2
- **Descripción:** Bodega con dos (2) puerta camión (una con muelle de carga para hasta 2 vehículos grandes y otra con acceso a nivel por donde pueden ingresar las tractomulas o camiones a la bodega). Altura de 12m, piso reforzado, piso en baldosa de alta resistencia, energía trifásica, techo cambiado hace 2 años por teja termoacústica y translúcida.
- Oficinas administrativas en perfecto estado, con aire acondicionado central, cableado estructurado, CCTV interno y externo, control de accesos con clave y cubículos de trabajo, baterías de baños, cocineta, salón de conferencias, iluminación led, todo en excelente estado.
- A dos cuadras de la estación del metro y rutas de transporte, sector industrial, parqueaderos para empleados y visitantes.
- **Precio total: \$4.500 Millones** (Incluye todo lo anterior)
- Fecha Inauguración: 13 DIC 2019

