



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

C

Visto Bueno Responsable:	
Fecha y hora entrega a Financiero: DD/MM/AAAA-HH-MM	06/10/2014
Observaciones:	<hr/> <hr/> <hr/>

Visto Bueno Financiero:	
Fecha y hora entrega a Jurídico: DD/MM/AAAA-HH-MM	06/10/2014
Observaciones:	<hr/> <hr/> <hr/>

Visto Bueno Jurídico:	
Fecha y hora entrega a Responsable: DD/MM/AAAA-HH-MM	07/10/2014
Observaciones:	<hr/> <hr/> <hr/>

1. FECHA DE ESTUDIOS PREVIOS:

24/09/2014

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

De conformidad con lo dispuesto en la:

SOLICITUD PÚBLICA DE OFERTA, Artículo 16, numeral 16.1
SOLICITUD PRIVADA DE OFERTAS, Artículo 16, numeral 16.2
SOLICITUD CON UNA OFERTA, Artículo 16, numeral 16.3

Ítem 1 de la Resolución de Junta Directiva No.002 del 30 de Julio de 2008, modificada por la Resolución 01 de 2011, se requiere la celebración de un contrato con las siguientes especificaciones:

3. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD.

Contratar los servicios profesionales para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles de Terminales de Transporte de Medellín.

Las entidades públicas deben mantener permanentemente actualizados los datos de su relación de bienes inmuebles, para fines contables y tomar las medidas administrativas pertinentes que resulten más favorable para la Entidad, por lo tanto para determinar el valor real de los inmuebles se hace necesario realizar un avalúo comercial de los mismos, ya que el último se realizó en el 2011 y éste servirá para actualizar los valores de renta de los locales, taquillas, bodegas, oficinas, espacios, burbujas y/o islas, lotes, parqueaderos, el cual a su vez incidirá en los valores asegurados de las pólizas que tiene actualmente la Entidad.

Por ser estos activos de la entidad, de conformidad con resolución 356 de septiembre 05 de 2007 de la Contaduría General de la Nación, señala que estos activos deben determinarse al cierre del período en el cual se hubieren adquirido o formado y al menos cada tres años, mediante avalúos practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

4. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Prestación de servicios profesionales para la elaboración de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad de Terminales de Transporte de Medellín

a. ALCANCE (ACTIVIDADES DEL CONTRATO)

Avalúos de renta y avalúos comerciales de todos los inmuebles propiedad de Terminales de Transporte de Medellín S.A.

	INMUEBLES
ZONA FERREA	29
ENCOMIENDAS	20
TAQUILLAS T. NORTE	54
TAQUILLAS T. SUR	54
TAQUILLAS T. SUR TAXIS	12
TERMINAL NORTE	90
TERMINAL SUR	26
	285

b. Especificaciones Detalladas del Bien o Servicio a Adquirir u Obra Pública:

Realizar los avalúos de renta y los avalúos comerciales de todos los inmuebles propiedad de Terminales Medellín, con fines contables, bajo las normas de la contaduría general de la nación – CGN y las normas internacionales de información financiera – NIIF, para los siguientes locales, son estos:

EDIFICIO ESTACION FERREA MATRICULA 00367346

Cantidad	No local
1	101
1	102
1	103
1	104
1	105 (Batería de Baños)
1	106
1	107
1	108
1	109
1	110
1	111
1	112
1	113
1	local de fotografías
1	local de la Registraduría
1	vestier Telesai
1	Beatriz Gourmet
1	papelería
1	Chance
1	Chance
1	Cajero
1	Miscelánea
1	BODEGA 1
1	BODEGA 2
1	BODEGA 3
1	BODEGA 4
1	BODEGA 5
1	BODEGA 6
1	Burbuja
29	



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

EDIFICIO DE ENCOMIENDAS TERMINAL DEL NORTE MATRICULA 000367347

1	Local 134 - E
1	Local 112 - E
2	Local 130 E y 132 E
1	Local 136 - E
1	Local 110 - E
2	Local 106 E y 108 - E
1	Local 114 - E
2	LOCAL 100 E y 102 - E
1	LOCAL 116 - E
1	LOCAL 118 - E
1	Local 120 - E
1	LOCAL 122 - E
1	LOCAL 124 - E
1	LOCAL 128 - E
1	LOCAL 126 - E
1	LOCAL 138 - E
1	HOTEL
20	

TAQUILLAS TERMINAL DEL NORTE 000367740

1	TAQUILLA 1
1	TAQUILLA 2
1	TAQUILLA 3
1	TAQUILLA 4
1	TAQUILLA 5
1	TAQUILLA 6
1	TAQUILLA 7
1	TAQUILLA 8
1	TAQUILLA 9
1	TAQUILLA 10
1	TAQUILLA 11
1	TAQUILLA 12
1	TAQUILLA 13
1	TAQUILLA 14
1	TAQUILLA 15
1	TAQUILLA 16
1	TAQUILLA 17
1	TAQUILLA 18
1	TAQUILLA 19
1	TAQUILLA 20
1	TAQUILLA 21
2	TAQUILLA 22 Y 23
1	TAQUILLA 24
1	TAQUILLA 25
1	TAQUILLA 26
1	TAQUILLA 27
1	TAQUILLA 28
1	TAQUILLA 29
1	TAQUILLA 30
1	TAQUILLA 31
1	TAQUILLA 32
1	TAQUILLA 33
1	TAQUILLA 34
1	TAQUILLA 35
1	TAQUILLA 36
1	TAQUILLA 37
3	TAQUILLA 38, 39 Y 40
1	TAQUILLA 41
1	TAQUILLA 42
1	TAQUILLA 43
1	TAQUILLA 44
1	TAQUILLA 45
1	TAQUILLA 46
1	TAQUILLA 47
1	TAQUILLA 48
1	TAQUILLA 49
1	TAQUILLA 50
1	TAQUILLA 51
1	TAQUILLA 52
1	TAQUILLA 53
1	TAQUILLA 54
54	



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

TAQUILLAS TERMINAL DEL SUR NUMERO CATASTRAL 000648116

1	Taquilla y/o "local comercial"
12	

TAQUILLAS TERMINAL DEL SUR NUMERO CATASTRAL 000648115 y ESPACIOS

1	Taquilla 1	7,74
1	Taquilla 2	9,90
1	Taquilla 3	4,83
1	Taquilla 4	4,83
1	Taquilla 5	4,83
1	Taquilla 6	9,60
1	Taquilla 7	7,89
1	Taquilla 8	4,83
1	Taquilla 9	4,83
1	Taquilla 10	4,69
1	Taquilla 11	4,73
2	Taquilla 12 y 13	14,33
1	Taquilla 14	4,73
1	Taquilla 15	7,89
1	Taquilla 16	4,83
1	Taquilla 17	4,67
1	Taquilla 18	9,56
1	Taquilla 19	14,93
1	Taquilla 20	3,87
1	Taquilla 21	3,87
1	Taquilla 22	3,87
1	Taquilla 23	9,94
1	Taquilla 24	3,87
1	Taquilla 25	21,50
2	Taquilla 26 y 27	27,72
1	Taquilla 28	11,5
1	Taquilla 29	3,87
1	Taquilla 29 A	8,91
1	Taquilla 30	11,50
1	Taquilla 31	3,87
1	Taquilla 32	4,83
1	Taquilla 33	2,42
1	Taquilla 33A	9,92
1	Taquilla 34	16,02
1	Taquilla 35	5,8
1	Taquilla 35 A	5,8
1	Taquilla 36	4,97
2	Taquilla 37 y 38	9,66
1	Taquilla 39	4,76
1	Taquilla 40	5,08
1	Taquilla 41	4,83
1	Taquilla 42	4,83
1	Taquilla 43	4,86
1	Taquilla 44	4,83
2	Taquilla 45 y 46	9,66
1	Taquilla 47	9,77
1	Taquilla 48	3,86
1	Taquilla 49	6,75
1	Espacio Bomba de Gasolina	500
1	Espacio Masivo de Occidente	2,500
		3.362,58

54



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

DESCRIPCIÓN INMUEBLES TERMINAL DEL NORTE

1	SALA ESPERA PRIMER NIVEL (Incluye Taquillas) .
1	ISLA (Beco) Sala de Abordaje
1	PATIO OPERATIVO OP - 1 .
1	SALA A BORDAJE
1	LOTE ESTACION DE COMBUSTIBLE .
1	LOTE EL MUELLE FERREO .
1	PARQUEADERO P - 2 .
1	PARQUEADERO P - 5 .
1	PARQUEADERO P - 1 .
1	LOCAL 9860 PRIMER NIVEL SALA CENTRO .
1	LOCAL 1 SALA CENTRO
1	LOCAL 2 SALA CENTRO
1	LOCAL 3 SALA CENTRO
1	LOCAL 4 SALA CENTRO
1	PARQUEADERO P - 4 LA VADERO .
1	LOCAL 9954 SEGUNDO NIVEL .
1	LOCAL 9808 .
1	PARQ. P-7 PATIO OPERATIVO . Y CANCHA DE MICROFUTBOL
1	PARQUEADERO P-6 PATIO OPERATIVO .
1	LOCAL 9950 SEGUNDO NIVEL .
1	LOCAL 265 ADMÓN
1	LOCAL TTMSA 270
1	PARQUEADERO P - 3 .
1	Parqueadero P 3 (Centro de Operaciones)
1	Parqueadero P 3 (Auditorio)
1	Parqueadero P 3 (Sala de Conductores)
1	CAPILLA TERMINAL NORTE .
1	SALA ESPERA CUARTO NIVEL .
1	ISLA 9866 1° NIVEL NORTE .
1	ISLA 9867 1° NIVEL NORTE .
1	LOCAL 9964 .
1	OFICINA DE SISTEMAS 3° NIVEL .
1	ISLA 245 CUA RTO PISO COST. SUR .
1	ISLA 250 CUA RTO PISO CENTRO .
1	ISLA 255 CUA RTO NIVEL COST. NORTE .
1	ISLA 100 INFORMACIÓN 3° NIVEL .
1	ISLA 9 , oficina PARQUIMETROS
1	LOCAL 9881 P PAC .
1	LOCAL 9875 .
1	LOCAL 9880 .
1	LOCAL 9878 .
1	LOCAL 9877 .
1	LOCAL 9840 .
1	ISLA 5 SEGUNDO NIVEL SUR 9910 .
1	SERV. SANIT 215 4° NIVEL CENTRO SUR .
1	WC 9814 1° NIVEL CENTRO SUR .
1	WC 9886 CENTRO NORTE 1° NIVEL .
1	S. SANIT. CUARTO NIVEL NORTE (274) .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 1 .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 2 .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 3 .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 7 .
1	MODULO PUBLICIDAD M - 9 .
1	MODULO PUBLICITARIO M 10 .
1	MODULO MUPLICITARIO M- 12 .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 15 .
1	MODULO PUBLICITARIO M - 20 .
1	LOCAL 9935 (OFICINA 2° NIVEL) .
1	BODEGA 9895 57,25 M2 .
1	LOCAL 9936 (OFICINA EN 2° NIVEL) .
1	BAÑO 3° NIVEL CENTRO NORTE .
1	LOCAL 9915 (OFICINA 2° NIVEL) .
1	LOCAL 9917 (OFICINA 2° NIVEL) .
1	BAÑO 9833 1° NIVEL SUR .
1	LOCAL 9916 (OFICINA 2° NIVEL) .
1	LOCAL 9928 (OFICINA 2° NIVEL) .
1	BAÑO 9831 1° NIVEL SUR .
1	BAÑOS 3° NIVEL CENTRO SUR .
1	MODULO PUBLICITARIO M 6
1	MODULO PUBLICITARIO M-8
1	MODULO PUBLICITARIO M 11
1	MODULO PUBLICITARIO M - 14
1	MODULO PUBLICITARIO M - 16
1	MODULO PUBLICITARIO M - 17
1	MODULO PUBLICITARIO M - 18
1	MODULO PUBLICITARIO M - 19
1	DEPOSITO D- 3 (9897)
1	LOCAL 9971
1	OFICINA 9972
1	MODULO M-5
1	DEPOSITO D - 1 (9899)
1	DEPOSITO 22
1	DEPOSITO D - 2 (9898)
1	MODULO 4
1	MODULO PUBLICITARIO M - 13
1	DEPOSITO 32
1	SALA DE ESPERA TAXIS (SEGUNDO NIVEL OFICINA 2 PISO)
0	SERV. SANIT 9933 (SEGUNDO NIVEL OFICINA 2 PISO)
0	SERV. SANIT. 9931 (SEGUNDO NIVEL OFICINA 2 PISO)
1	Oficina segundo piso taxis
1	Oficina segundo piso taxis
1	Oficina segundo piso taxis



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

DESCRIPCIÓN INMUEBLES TERMINAL DEL SUR

1	PATIO BUSES ORINALES DESCUBIERTA
1	SALA ESPERA, TAQUILLAS CUBIERTA
1	SALA ESPERA, PATIO TAXIS Y TAQUILLAS Y CANCHA MICROFUTBOL
1	Estacion de Policia (M2 21,82)
1	Oficina (Para Arrendar M2 6,26)
1	Enfermeria (M2 13,06)
1	Oficina (Para Arrendar Recaudos M2 30,62)
1	Sala de Conductores (M2 134,56)
1	Baños (M2 24,71)
1	SALA ESPERA, PATIO TAXIS Y TAQUILLAS
1	LOCAL 123 Taquilla de Recaudos
1	WC 334 - 335
1	WC 360 y 361
1	WC 039 y 040
1	W. C. 118 y 119
1	OFICINA 382
1	OFICINA 267
1	LOCAL 341
1	IMMUEBLE 182
1	BODEGA 160
1	ENCOMIENDA 210
1	ENCOMIENDA 211
1	ENCOMIENDA 212
1	DEPOSITO 134
1	DEPOSITO 138
1	INFORMACION
26	

c. Lugar Ejecución del Contrato:

Terminal Norte:

Terminal Sur:

Otro:

Especificar Otro: |

d. Plazo

60 días calendarios contados a partir de la firma del acta de inicio.

5. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto estimado para la presente contratación es de NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$92'800.000) incluido iva.

Centro de Costo	Código Rubro	Nombre Rubro	No. CDP	Fecha CDP (DD/MM/AAAA))	Valor
400	531202	Honorarios	2481	17/09/2014	\$ 92'800.000



**ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS**

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: L Ramírez

6. FACTORES DE SELECCIÓN

CRITERIO DE SELECCIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO	FORMULA PARA EVALUAR EL CRITERIO Y FORMA DE ACREDITARLO.	PUNTAJE DETERMINADO POR EL RESPONSABLE (TOTAL 1000)
CALIDAD (Certificaciones)			
OPORTUNIDAD			
PRECIO	El menor precio ofrecido	<p>Se otorga 500 puntos al proponente que ofrezca el menor precio a los demás proponentes se les otorgará un puntaje así: $\text{Puntaje} = (\text{Pm} * 500) / \text{Pp}$</p> <p>Donde Puntaje = puntaje asignar a proponente Pm = precio menor Pp = precio de proponente</p>	500
CAPACIDAD FINANCIERA			
EXPERIENCIA		<p>Se otorga 500 puntos al proponente que ofrezca la mayor experiencia frente a los demás proponentes se les otorgará un puntaje así: $\text{Puntaje} = (\text{Ep} * 500) / \text{Me}$</p> <p>Donde Puntaje = puntaje asignar a proponente Me = Mayor experiencia Ep = Experiencia del proponente</p>	500
GRAN ALMACEN (éxito, homecenter, carrefour)			
CONVENIO			
PRECIOS CONTROLADOS O REGULADOS (Ej: Vigilancia, gasolina,)			
ÚNICO O EXCLUSIVO (Posee los derechos de autor, es propietario y proveedor exclusivo del bien o servicio en el mercado o para la entidad) Ej: Software, Hardware). Se solicitará certificado que lo valide como proveedor único o exclusivo			
OTROS			



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 7
Fecha Act.: 2013/12/04
Usuario: LRamírez

7. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se identifican los siguientes riesgos:

- Mala calidad del trabajo.
- Incumplimiento o retrasos en los tiempos de entrega.
- Divulgación de información confidencial.

El análisis final de riesgos cubiertos por las pólizas, estará a cargo de la Secretaría general.

8. UNIDAD ADMINISTRATIVA Y/O PROYECTO

Subgerencia Financiera y comercial

9. SUPERVISOR Y/ INTERVENTOR DEL CONTRATO:

Luis Alberto Naranjo Bermúdez, Subgerente Financiero y Comercial

Estos estudios previos serán publicados en la Página Web hasta DD/MM/AAAA **10 OCT 2014**, con la finalidad de permitir una amplia participación en el presente proceso contractual. Las personas naturales y jurídicas que están interesadas en participar deberán ponerse en contacto con el funcionario solicitante de la contratación _____ (NOMBRE: Luis Alberto Naranjo Bermúdez ,CARGO: Subgerente Financiero y Comercial, CORREO: luis.naranjo@terminalesmedellin.com, TELEFONO: 444 80 20 - ext 119). Posterior a la publicación de los estudios previos el funcionario solicitante enviará las solicitudes de oferta a quienes manifestaron su interés de participación en el proceso contractual, teniendo en cuenta que de conformidad con el Manual de Contratación en la solicitud con una sola oferta mínimo debe hacerse una solicitud de oferta , en la solicitud privada de ofertas mínimo debe hacerse 3 solicitudes de ofertas y en la solicitud publica de oferta se realiza la convocatoria en la pagina Web

Para las modalidades de contratación de solicitud privada de ofertas y solicitud con una oferta, el plazo para manifestar el interés en participar, se agota al finalizar el término establecido para la publicación de los estudios previos en la Página Web; los términos y plazos al interior de las solicitudes públicas de oferta se rigen por lo establecido específicamente en el respectivo pliego de condiciones



LUIS ALBERTO NARANJO BERMUDEZ
NOMBRE DEL RESPONSABLE SOLICITANTE
Cargo: Subgerente Financiero y Comercial
Correo electrónico: luis.naranjo @terminalesmedellin.com
Teléfono: 444 80 20 - 119

Elaboró y revisó: Luis Alberto Naranjo Bermudez |