



Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamírez

## ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Visto Bueno Responsable: <u>[Firma]</u>
16-9-13 Fecha y hora entrega a Financiero: DD/MM/AAAA-HH-MM
Observaciones: _____ _____ _____

Visto Bueno Financiero: <u>[Firma]</u>
Fecha y hora entrega a Jurídico: DD/MM/AAAA-HH-MM 16/09/13-17:30
Observaciones: _____ _____ _____

Visto Bueno Jurídico: <u>[Firma]</u>
Fecha y hora entrega a Responsable: DD/MM/AAAA-HH-MM
Observaciones: _____ _____ _____

### 1. FECHA DE ESTUDIOS PREVIOS:

13/09/2013

### 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 ☒.

ITEM 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.

En conveniente y necesario en el mediano plazo, utilizar la infraestructura actual y potencial para generarle a Terminales de Transporte de Medellín S.A. una fuente de ingresos alternativa y adicional, que diversifique las fuentes de recursos en busca de disminuir la dependencia sustancial relacionada con las actividades de transporte (mercancías y pasajeros). Las terminales y estaciones de transporte, en todos sus modos y a nivel mundial (especialmente en América Latina) ya han "innovado" en este sentido.

Son innegables las posibilidades inmobiliarias y logísticas que presentan las instalaciones actuales y las potencialidades hacia nuevos desarrollos, usos y destinaciones, cuya utilización y destinación estratégica podrá generar nuevos ingresos, teniendo como externalidad positiva, el mejoramiento y uso eficiente de las diferentes áreas que conforman la terminal de transporte del Norte de Medellín.

Son conocidos los esfuerzos históricos de los directivos de Terminales Medellín; por darle una nueva visión, sin que a la fecha dichos esfuerzos hayan arrojado los resultados esperados (o por lo menos planteados). Los cambios en el entorno, los nuevos desarrollos inmobiliarios cercanos, nuevas infraestructuras públicas y cambios en los comportamientos en los pasajeros en relación con sus preferencias de modos, hacen pertinente pensar, con una visión de estrategia y de largo plazo, cambios en la forma como hoy son aprovechados y destinados las áreas comunes y privadas en la terminal (capacidad ociosa - activos improductivos - baja rentabilidad).



## ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamírez

Igualmente, por disposición del ajuste efectuado al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 046 de 2006), se creó el instrumento de planificación denominado Áreas para la Preservación de Infraestructuras (APIs) y Elementos del Sistema Estructurante. En esta clarificación se encuentran ubicados los grandes equipamientos públicos y privados de la ciudad; el Documento Técnico de Soporte y la resolución administrativa que lo aprueba es la guía para el desarrollo constructivo e intervención física de estos equipamientos. La Terminal de Transporte del Norte de Medellín, hace parte del polígono Z2\_API\_56 y su Plan de Manejo fue formulado y adoptado mediante la Resolución 624 del 23 de noviembre de 2010. En su momento dicho Plan de Manejo se diseñó a partir de premisas y lineamientos específicos y temporales, por lo cual hoy es posible y conveniente ajustar, modificar y optimizar aspectos que, con una visión de largo plazo, se consideren más convenientes a la luz de las dinámicas, necesidades y posibilidades actuales y futuras.

En el mismo sentido, se identifican necesidades operativas e intervenciones físicas de necesaria o posible ejecución en el inmediato y corto plazo. Para lo anterior es indispensable identificar debidamente y validar su viabilidad real a partir del análisis de los documentos, estudios preexistentes y reglamentaciones.

Finalmente se identifica que en varios de los procesos constructivos anteriores, Terminales Medellín no finalizó satisfactoriamente sus procesos de urbanización y recibo por parte de la autoridad de Planeación, quedando principalmente pendiente la cesión de fajas producto, entre otras, de obligaciones urbanísticas y obligaciones especiales. Actualmente no es clara la ubicación, magnitud e individualización de dichas fajas, lo cual no hace posible cumplir con este requerimiento y pendiente urbanístico.

Se plantea entonces, partiendo del reconocimiento de los estudios, diseños y avances pre-existentes, la necesidad de desarrollar un proceso profesional y especializado que le permita a Terminales de Transporte de Medellín S.A. contar con un claro análisis de necesidades, la estructuración prospectiva de alternativas y el establecimiento concreto de la viabilidad normativa para el desarrollo. Lo anterior en relación directa con varios inmuebles con potencial inmobiliario medio y alto, ubicados en la terminal de transporte del Norte de Medellín.

Lo anterior se enmarca dentro de un proceso preliminar (fase previa) de análisis, planeación, diagnóstico y caracterización, cuyos resultados permitirán, en desarrollo de principios de eficacia, economía y celeridad, establecer las bases, dimensionar la complejidad, los costos y tiempos que podrían requerir fases posteriores de ejecución y la elaboración de estudios más detallados o profundos que se identifiquen como necesarios para el desarrollo de las intervenciones previstas. Estudios y análisis en profundidad o especialidad que a la fecha no es posible estimar con el debido rigor identificar o estimar.

Por consiguiente, se requiere celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales, con una persona idónea y experta en el tema, con el fin de lograr los objetivos propuestos con los estudios que se pretenden realizar.

#### **4. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN**

Efectuar, en una fase preliminar, el análisis de necesidades, la estructuración de alternativas y la viabilidad normativa, para la futura intervención de varios inmuebles con potencial inmobiliario ubicados en la Terminal de Transporte del Norte de Medellín.



## **ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS**

Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamirez

### **a. ALCANCE (ACTIVIDADES DEL CONTRATO)**

#### **1. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE NECESIDADES O POTENCIALIDADES DE DESARROLLO:**

Apoyar al equipo directivo de Terminales de Transporte de Medellín S.A. en la identificación y el análisis de diferentes iniciativas, necesidades y potencialidades de desarrollo asociado a la utilización o cambio de destinación de varios inmuebles con potencial de intervención inmobiliaria ubicados en la Terminal de Transporte del Norte de Medellín.

El desarrollo de este alcance se enmarca en el análisis del potencial de desarrollo de los parqueaderos identificados como, P1, P2, P4 y P6, del área identificada como "La Antena", el área identificada como "El Muelle" y la Plazoleta VIP ubicada al interior del edificio de la terminal Norte. Análisis e identificación que deberá ser tenida en cuenta como insumo en el desarrollo de las fases posteriores de planeación (modificación del API) y definición de intervenciones físicas, predial y catastrales.

#### **2. ANÁLISIS PRELIMINAR DE RESTRICCIONES, LIMITACIONES Y NECESIDAD DE AJUSTES AL "API" APROBADO:**

Considerando el resultado del alcance anterior y aplicando el conocimiento conceptual, normativo y urbanístico, el contratista seleccionado deberá efectuar un análisis de conveniencia y limitaciones en relación con el Plan de Manejo formulado y adoptado mediante la Resolución 624 del 23 de noviembre de 2010. Para este alcance se analizará puntualmente el Documento Técnico de Soporte y la resolución administrativa aprobada y se efectuará consultas a los organismos de Planeación y Curaduría.

El desarrollo de este alcance deberá permitir establecer la necesidad, conveniencia, pertinencia, alcance y costos estimados de una segunda o tercera fase de actividades tendientes a aplicar o remediar situaciones que en esta fase (Fase Preliminar o previa) se pudieron identificar e individualizar.

Este alcance solo considera el análisis descrito y la identificación y cuantificación de las posibles acciones a emprender. No considera la ejecución o desarrollo de las mismas.

#### **3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO PREDIAL Y, PLANTEAMIENTO DE ACCIONES DE SANEAMIENTO:**

Articulado con el Alcance 1, se realizará un análisis y en general un diagnóstico preliminar de la situación predial actual de los inmuebles de propiedad de Terminales de Transporte de Medellín S.A., ubicados en la Terminal de Transporte del Norte. Para este alcance se deben analizar puntualmente las escrituras públicas, los folios de matrícula inmobiliaria, las licencias urbanísticas expedidas y el estudio de títulos elaborado en 2012. Esto con el objetivo de identificar las falencias, los trámites y las acciones de saneamiento pendientes en relación con las cesiones de fajas producto de los procesos de urbanización desarrollados previamente.

El desarrollo de este alcance deberá permitirle a Terminales de Transporte de Medellín S.A., puntualizar, direccionar y contratar objetiva y posteriormente un proceso de saneamiento predial y catastral.

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

Ubicación: \\Sfconsole\Sat\SIG - Sistema Integrado de Gestion\Gestion de Bienes y Servicios \ Formatos \ Adq Bienes y Servicios



## ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamírez

En cumplimiento del objeto que se pretende contratar, el proponente seleccionado deberá hacer entrega de los siguientes productos:

### PRODUCTOS A ENTREGAR:

**ACTIVIDAD 1:** Documento de presentación, identificación y caracterización de iniciativas de desarrollo o intervención física de las áreas analizadas-ubicadas en la Terminal de Transporte Norte de Medellín.

**ACTIVIDAD 2:** Análisis de incidencia y conveniencia de la implementación de la Resolución 624 del 23 de noviembre de 2010. Este documento contendrá adicionalmente Recomendaciones en relación con las necesidades de ajustes o modificación de lo ya dispuesto y propuesta de Plan de acción y Definición de actividades, insumos, alcances y tiempos de una modificación al "API" aprobado, si llega a requerirse.

**ACTIVIDAD 3:** Análisis y diagnóstico de la situación catastral de los predios propiedad de Terminales de Transporte de Medellín S.A., ubicados en la Terminal de Transporte Norte e identificación e individualización de acciones de saneamiento.

### c. Lugar Ejecución del Contrato:

Terminal Norte: ☒ Terminal Sur: ☐ Otro: ☐

Especificar Otro:

### d. Plazo

Ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio por las partes, previa aprobación de las pólizas que se exijan en el contrato.

## 5. PRESUPUESTO OFICIAL

Centro de Costo	Código Rubro	Nombre Rubro	No. CDP	Fecha CDP (DD/MM/AAAA)	Valor
200	532210	Gastos notariales y judiciales	1441	Sep. 13-2013	22.000.000

## 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			



## ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamírez

PRECIO	<b>X</b>	Se asignará 500 puntos, al proveedor que presente la propuesta con el menor precio, a las demás se les asignará puntaje en forma inversamente proporcional.	<b>Máximo puntaje 500 puntos</b>
CAPACIDAD FINANCIERA EXPERIENCIA	<b>X</b>	Se evaluará la experiencia del proveedor, teniendo en cuenta los procesos adelantados por éste en los temas referenciados, para lo cual se deberán anexar las correspondientes certificaciones o copias de los contratos suscritos y se evaluarán de la siguiente manera: 1. A quien presente más de tres certificados o contratos, se le asignarán 300 puntos. 2. Quienes presenten tres (3) certificados o contratos, se les asignará 250 puntos. 3. Quienes presenten dos (2) certificados o contratos, se les asignará 150 puntos. 4. Quienes presenten un (1) certificado o contrato, se le asignará 50 puntos. 5. Quien no presente certificados o contratos se le asignará "0" puntos.	<b>Máximo puntaje 300 puntos</b>
GRAN ALMACEN (Éxito, Homecenter, Carrefour)			
CONVENIO			
PRECIOS CONTROLADOS O REGULADOS (Ej: Vigilancia, gasolina, )			
UNICO 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 solicitara certificado que lo valide como proveedor único o exclusivo			
OTROS	<b>X</b>	Se tendrá en cuenta para la evaluación del presente proceso la Idoneidad de la persona a contratar.	<b>Máximo puntaje 200 puntos</b>

### 7. ANÁLISIS DE RIESGOS

Ubicación: \\Sfconsola\Sat\SIG - Sistema Integrado de Gestion\Gestion de Bienes y Servicios \ Formatos \ Adq Bienes y Servicios



## ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión: 6  
Fecha Act.: 2013/02/01  
Usuario: LRamírez

Se considera que para el tipo de contrato la Entidad deberá salvar sus intereses, solicitando al contratista la constitución de una póliza que garantice el cumplimiento y la seriedad de los estudios


El análisis final de riesgos estará a cargo de la Secretaría General de Terminales de Transporte de Medellín S.A.

### 8. UNIDAD ADMINISTRATIVA Y/O PROYECTO

### 9. SUPERVISOR Y/ INTERVENTOR DEL CONTRATO:

La supervisión del contrato que se suscriba, estará a cargo del subgerente técnico y operativo -de Terminales de Transporte de Medellín S.A.

Estos estudios previos serán publicados en la Página Web de la Entidad, hasta el 16 SEP 2013, con la finalidad de permitir una amplia participación en el presente proceso contractual. Las personas naturales y jurídicas que estén interesadas en participar deberán ponerse en contacto con el funcionario solicitante de Edier Velasquez Lopez, al correo electrónico [edier.velasquez@terminalesmedellin.com](mailto:edier.velasquez@terminalesmedellin.com) ó al teléfono **2677075**. 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 de la Entidad, en la Solicitud con una Sola Oferta; mínimo debe hacerse una solicitud de oferta, en la Solicitud Privada de Ofertas; mínimo deben hacerse 3 solicitudes de oferta y en la Solicitud Pública de Ofertas; se realiza la convocatoria a través de la página Web de Terminales Medellín.

 <b>EDIER DE J VELASQUEZ LOPEZ</b> Cargo: Subgerente Técnico y Operativo Correo electrónico: Teléfono: 2677075 Ext:
--

Elaboró: *Emm*  
Revisó: