

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A. SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA DEL ORDEN MUNICIPAL

INVITACIÓN PÚBLICA No. 005-2026

TÉRMINOS DE REFERENCIA

1. NATURALEZA JURÍDICA Y RÉGIMEN APLICABLE.

A la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A. SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA DEL ORDEN MUNICIPAL, le es aplicable a los procesos de contratación y los contratos que celebre las normas propias del derecho privado y sus propios reglamentos o manuales de funcionamiento; en tal sentido, se regirán por las disposiciones del manual de contratación, el código de comercio y código civil, así como por las normas especiales que le sean aplicables en cada relación jurídico negocial y en aquellas que la modifiquen, según su naturaleza jurídica y las actividades que se realicen.

En consecuencia, ante el presente proceso debemos traer a colación nuestra propia reglamentación, la cual indica que en las etapas precontractuales se actuará así:

“(…)

Artículo 20°. TÉRMINOS DE REFERENCIA. Los términos de referencia deberán ser elaborados previa al inicio de cualquier procedimiento de contratación y contendrán, como mínimo y según corresponda, los requisitos contenidos dentro de los marcos normativos o instructivos de contratos sometidos a reglas especiales y aquellos que se establezcan por parte del Gerente, su delegado o facultado; Para que dichos términos de referencia cumplan su finalidad deben describir suficientemente la necesidad de la sociedad y las condiciones y especificaciones que debe tener en cuenta el oferente para elaborar y presentar su propuesta.

A decisión del Gerente, su delegado o facultado, se podrán elaborar borradores de términos de referencia con el mismo contenido indicado. La elaboración y

Vo. Bo.

Página 1 de 16

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

envío de estos documentos a los interesados no constituirá bajo ningún supuesto de oferta mercantil y, por lo tanto, no obliga a la sociedad a iniciar el proceso contractual.

(...)

Artículo 22°. ACOMPAÑAMIENTO DE EXPERTOS. Por razones de complejidad del objeto contractual y previa justificación del Gerente, su delegado o facultado, podrá preverse el acompañamiento de expertos independientes o pares técnicos para la elaboración de los términos de referencia, la evaluación técnica de las ofertas o el asesoramiento general, en cualquier etapa o actividad del proceso de contratación."

Por lo expuesto, y ante la atipicidad del proceso precontractual (búsqueda de un aliado para la suscripción de un eventual contrato) que se pretende adelantar se procurará agotar por lo menos el respeto a los siguientes principios:

- Principio de transparencia.
- Principio de economía.
- Principio de responsabilidad.
- Principio de selección objetiva.
- Principio de buena fe.

2. OBJETO DEL PROCESO.

Seleccionar un ALIADO ESTRATÉGICO que asuma por su cuenta y riesgo, la estructuración, financiación, diseño, construcción, comercialización y puesta en marcha, de un proyecto inmobiliario de carácter comercial, a desarrollarse en uno o más predios de propiedad de la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A. SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA DEL ORDEN MUNICIPAL, adyacentes al Edificio Terminal de Transportes de Pitalito Propiedad Horizontal.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

3. JUSTIFICACIÓN

La TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL, en su estrategia de diversificación de ingresos y mejora de la competitividad regional, ha decidido que, entendiendo que su objeto social va más allá de la pura administración y operación de una Terminal de Transportes, es conducente el aprovechamiento de sus activos inmobiliarios y poder así desarrollar nuevos polos de desarrollo económico en el municipio de su sede social, pero con potencialidad regional.

Por lo anterior, el año inmediatamente anterior la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL realizó un proceso de contratación mediante el cual se ejecutó una consultoría en la cual se determinó que es conducente proponer, planificar y ejecutar un proyecto inmobiliario , consistente en la construcción y puesta en marcha de un Centro Comercial Automotriz, el cual como ya se manifestó estará ubicado en el municipio de Pitalito pero con alcance mínimo en la región Surcolombiano.

Para lograr el propósito planteado, la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL a través de la consultoría contrada y acudiendo a la sana crítica considera hoy necesario contar con el apoyo del sector privado, donde se encuentran empresarios especializados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran calado, quienes además pueden tener experiencia y trayectoria en el sector de la construcción, capacidad financiera, organización empresarial y comercial, así como respaldo del sector financiero en proyectos inmobiliarios de gran envergadura (áreas o financieramente) ejecutados o en ejecución durante los últimos cinco (5) años, siendo este el motivo por el cual acude al presente proceso de Invitación Pública, en procura de actuar con transparencia, economía y responsabilidad ante si misma y ante sus accionistas, de manera que aquel privado que considere pertinente y conveniente se presentará con el objetivo de eventualmente suscribir la figura contractual a que haya lugar con la meta de llevar a feliz término el proyecto inmobiliario preconcebido por la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL.

Vo. Bo.

Pagina 3 de 10

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

4. NATURALEZA DEL PROCESO

De conformidad con el manual de contratación de la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL, el presente proceso precontractual corresponde a una INVITACIÓN PÚBLICA DE CARÁCTER NO VINCULANTE, orientada a estructurar un negocio jurídico futuro.

5. ESQUEMA INICIAL DEL NEGOCIO JURÍDICO FUTURO

El predio de propiedad del TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A. SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA DEL ORDEN MUNICIPAL, será aportado mediante patrimonio autónomo fiduciario y se constituye en el aporte inicial mínimo de la sociedad convocante al proyecto.

El Aliado estratégico seleccionado en caso de la suscripción del negocio futuro asumirá los:

- Riesgos financieros.
- Riesgos constructivos.
- Riesgos comerciales.
- Riesgos laborales.

El esquema contractual corresponderá a un negocio de colaboración empresarial (indistintamente de su denominación: contrato de colaboración empresarial, join venture, contrato de asociación o estructuración inmobiliaria, el cual será definido en la etapa posterior.”).

6. PRINCIPIO DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS

De conformidad con la fase posterior a la selección del aliado estratégico, se determinará el mecanismo de asunción de riesgos, bien sea de parte de la Convocante o del aliado.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

7. REQUISITOS HABILITANTES

7.1 Capacidad Jurídica:

- a) Existencia y representación legal vigente
- b) Facultades del representante legal
- c) Objeto social relacionado.

7.2 Inhabilidades e Incompatibilidades:

Para el efecto del presente proceso y del negocio jurídico futuro que se pretende sea celebrado se aplicarán las inhabilidades e incompatibilidades contenidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1918 de 2018 y Constitución Política.

Además, se realizará una verificación de la información se realizará en SECOP, Procuraduría, Contraloría, Policía Nacional, REDAM y en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC.

7.3 Capacidad Técnica

Experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales y vivienda, iguales o superiores a 10.000 m² de área cubierta, ejecutada en los últimos 5 años, certificada y verificable.

7.4 Capacidad Financiera:

Se deben incluir los siguientes documentos: Estados financieros certificados, de los años 2025 y 2024, con indicadores de Liquidez, Endeudamiento y Rentabilidad del Patrimonio¹, conforme los parámetros establecidos en la tabla contenida al final de este numeral.

¹ **Cálculo de Indicadores (Fórmulas):** 1) Índice de Liquidez: Activo Corriente/Pasivo Corriente. 2) Índice de Endeudamiento: Pasivo Total / Activo Total, y, 3) Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad Neta / Activo Total.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio competente. Para el presente proceso se aceptará el RUP con información financiera vigente a corte del año 2025, teniendo en cuenta que el proceso de renovación correspondiente al año 2026 se encuentra en trámite ante las cámaras de comercio.

No obstante, en caso de que el proponente ya cuente con el RUP renovado con información financiera correspondiente al año 2026, deberá aportar este último.

INDICADOR	MEDICIÓN O FÓRMULA	CUMPLIMIENTO
Índice de Liquidez	$L = (\sum(ACn \times \%n) \div \sum(PCn \times \%n))$	Mayor o igual a 2
Índice de endeudamiento	$E = (\sum(PTn \times \%n) \div \sum(ATn \times \%n))$	Menor o igual a 0,80
Rentabilidad del patrimonio	$RP = (\sum(UOn \times \%n) \div \sum(Pn \times \%n))$	Mayor o igual a 0,04
Rentabilidad del Activo	$RA = (\sum(UOn \times \%n) \div \sum(ATn \times \%n))$	Mayor o igual a 0,03



8. CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

- A. Experiencia: 20%
- B. Capacidad técnica: 30%
- C. Capacidad financiera: 50%

9. OFERTA ECONÓMICA

Por tratarse de una fase de estructuración del proyecto (precontractual), no es posible determinar valores económicos, sin que ello implique vulneración del principio de selección objetiva.

10. GARANTÍAS:

De conformidad a lo establecido dentro del Manual de Contratación que para el efecto ha adoptado la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL mediante Acuerdo 001 de 2024, del 8 de noviembre de 2024 a través de su artículo 24, por parte de la CONTRATANTE una vez

Vo. Bo.

Página 6 de 16

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

realizado un análisis de riesgo, y al ser las pólizas, garantías y/o amparos facultativos, se procede a NO REQUERIR por parte del Postulante seleccionado póliza alguna, lo anterior entendiendo la relación establecida es de carácter pre contractual, además de que eventualmente se requerirá de la constitución de un negocio fiduciario que ampare a los involucrados.

11. CAUSALES DE RECHAZO:

La propuesta será rechazada por los siguientes motivos:

- A. Falta de requisitos habilitantes
- B. Inhabilidades
- C. Doble participación
- D. No subsanar los requerimientos solicitados.

Nota: La entidad podrá verificar la información en cualquier etapa.

12. SELECCIÓN.

La selección será válida con la presentación mínima de un (1) oferente.

La selección del posible Aliado Estratégico no genera obligación contractual automática. Es una selección condicionada a la factibilidad del proyecto a desarrollar, estudio que deberá ser asumido por el aliado estratégico seleccionado, sin perjuicio de que posteriormente se impute como costo directo del negocio jurídico futuro a desarrollar entre la Convocante y el Seleccionado.

La selección no obliga a contratar, sino a continuar en las etapas de estructuración integral del proyecto.

Vo. Bo.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

13. ETAPA POSTERIOR

Se deberá crear formalmente, en un tiempo no mayor a dos (2) meses una vez finalizado el presente proceso, una mesa técnica conjunta², para estructurar el proyecto en las fases técnica, económica, financiera y comercial, con el fin establecer la factibilidad del proyecto, hasta lograr la consolidación de los estudios definitivos.

Igualmente, la mesa técnica conjunta estará a cargo de definir el modelo contractual y los parámetros a suscribir entre las partes.



14. ANTICORRUPCIÓN

Se da aplicación a la Ley 1474 de 2011, en sus aspectos de transparencia y prohibición de colusión, además de ser necesario e indispensable la suscripción de los documentos anexos del presente proceso.



15. PROTECCIÓN LEGAL DE LA CONVOCANTE

La Convocante se reserva el derecho de suspender, modificar o terminar el proceso en cualquier momento, sin que ello genere indemnización alguna, en concordancia con su Manhal de Contratación.



16. DECLARATORIA DESIERTA

La TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL podrá declarar desierta la presente invitación, en los siguientes casos:

A. Por Falta absoluta de oferentes

² La cual deberá estar integrada por dos representantes de cada una de Las Partes y las decisiones deberán ser adoptadas con por lo menos tres de los votos posibles; además, podrán asistir como invitados todas aquellas personas que

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

- B. Por no cumplimiento de los requisitos solicitados.
- C. Por conveniencia institucional.

17. CRONOGRAMA DEL PROCESO

ACTUACIÓN	DÍA	LUGAR
Publicación de la convocatoria	Desde las 5:00 p.m. del 10/04/2026 hasta las 5:00 p.m. del 15/04/2026	https://tuterminalpitalito.com/
Presentación de postulaciones	Desde las 8:00 a.m. del 13/04/2026 hasta las 5:00 p.m. del 15/04/2026	Remisión de documentos al correo: terminalpitalito@yahoo.es
Evaluación de postulaciones	Desde las 8:00 a.m. del 16/04/2026 hasta las 05:00 p.m. del 16/04/2026	Gerencia, Secretaria General y Asesor jurídico de la Convocante
Publicación de informe de evaluación de postulaciones	Desde las 8:00 a.m. y hasta las 12:00 m. del 17/04/2026	https://tuterminalpitalito.com/
Remisión documentación relativa a la consultoría	Desde las 02:00 p.m. del 17/04/2026 y hasta las 5:00 p.m. del 20/04/2026	Carrera 4 No. 31 – 15, Edificio Terminal de Transportes de Pitalito Propiedad Horizontal
Establecimiento mesa técnica de trabajo señalada en los presentes términos de referencia	Dos (2) meses después de haber finalizado el presente proceso	Carrera 4 No. 31 – 15, Edificio Terminal de Transportes de Pitalito Propiedad Horizontal



	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

Anexo 1 –Formato de Carta de presentación de ofertas

Lugar y fecha

Señores

TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL

La ciudad

Referencia: Proceso de Contratación No. _____

Estimados señores:

[Nombre del representante legal o de la persona natural Postulante], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [nombre del Postulante], presento Oferta para el Proceso de Contratación de la referencia y hago las siguientes manifestaciones:

1. Que conozco y acepto los Documentos del Proceso, tuve la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los mismos, y recibí de la TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
2. Que estoy autorizado para suscribir y presentar la Oferta en nombre del Postulante y estoy autorizado para suscribir el contrato en caso de resultar adjudicatario del Proceso de Contratación de la referencia.
3. Que la Oferta que presento cumple con la totalidad de los requisitos y especificaciones técnicas de los términos de referencia.
4. Que la oferta económica y la oferta técnica están adjuntas a la presente comunicación y han sido elaboradas de acuerdo con los Documentos del Proceso y hacen parte integral de la Oferta.
5. Que los documentos que presento con la Oferta son ciertos y han sido expedidos por personas autorizadas para el efecto.
6. Que la oferta económica adjunta fue elaborada teniendo en cuenta todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen

Vo. Bo.

Página 10 de 16

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

con ocasión de la presentación de la Oferta, suscripción y ejecución del contrato y que en consecuencia, de resultar adjudicatario no presentaré reclamos con ocasión del pago de tales gastos.

7. Que en caso de resultar adjudicatario, suscribiré el contrato en la fecha prevista para el efecto en el Cronograma contenido en los términos de referencia.
8. Que en caso de resultar adjudicatario, me obligo a presentar las garantías de cumplimiento prevista en los Documentos del Proceso en la fecha prevista para el efecto en el Cronograma allí contenido.
9. Que me comprometo a ejecutar el servicio con las especificaciones técnicas y en el plazo establecido en el pliego de condiciones.

Recibiré notificaciones en la siguiente dirección en:



Persona de contacto

[Nombre]

Dirección

[Dirección de la compañía]

Teléfono

[Teléfono de la compañía]

e-mail

[Dirección de correo electrónico de la compañía]



	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

Anexo 2 –Compromiso Anticorrupción

Lugar y fecha

Señores

TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL

La ciudad



Referencia: Proceso de Contratación No. _____

Estimados señores:



[Nombre del representante legal o de la persona natural Postulante], identificado como aparece al pie de mi firma, [obrando en mi propio nombre o en mi calidad de representante legal de] [nombre del Postulante], manifiesto que:



1. Apoyamos la acción del Estado colombiano y de sus entidades descentralizadas para fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas de la administración pública.
2. No estamos en causal de inhabilidad alguna para celebrar el contrato objeto del presente Proceso de Contratación [Insertar objeto].
3. Nos comprometemos a no ofrecer y no dar dádivas, sobornos o cualquier forma de halago, retribuciones o prebenda a servidores públicos o asesores de la Entidad Contratante, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.
4. Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en el Proceso de Contratación.
5. Nos comprometemos a revelar la información que sobre el Proceso de Contratación [Insertar objeto] nos soliciten los organismos de control de la República de Colombia.
6. Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente Compromiso Anticorrupción, explicar su importancia y las

Vo. Bo.

Página 12 de 16

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.

7. Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del presente compromiso anticorrupción.

En constancia de lo anterior firmo este documento a los ____ días del mes de _____ de 2026

[Firma representante legal del Postulante o del Postulante persona natural]

Nombre: [Insertar información]

Cargo: [Insertar información]

Documento de Identidad: [Insertar información]



	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

Anexo 3 – CERTIFICADO DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES Y/O CONSULTAS

Lugar y fecha

Señores

TERMINAL DE TRANSPORTES DE PITALITO S.A SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA DE ORDEN MUNICIPAL

La ciudad



Referencia: Proceso de Contratación No. _____

Estimados señores:



_____, identificado con cedula de ciudadanía No _____, actuando en calidad de _____. Identificada con _____, declara que:



Conozco las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con las entidades estatales de conformidad con las leyes: 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y demás normas sobre la materia.

Así como las sanciones establecidas por transgresión a las mismas en los artículos 26 numeral 7° y 52 y los efectos legales consagrados en el artículo 44 numeral 1° del estatuto contractual. Declaro bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente documento, que no me encuentro incurso en ninguna de ellas, ni mis socios, ni tampoco la sociedad que represento, y que consultados los antecedentes disciplinarios, judiciales, judiciales y el boletín de responsables fiscales, no se registra ningún antecedente respecto de las personas aquí señaladas.

Dado en.

Vo. Bo.

Página 14 de 16

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

El OFERENTE Nombre:
 C. C. No.: Representante Legal: NIT No.:
 DATOS DEL OFERENTE:
 Dirección: Ciudad:
 Email: Teléfono(s):
 Telefax:
 Ciudad



Vo. Bo.

	TÉRMINOS DE REFERENCIA	CÓDIGO: GBS-FR-35
		VERSIÓN: 1
		FECHA: 2/01/2025

Anexo 4 – DECLARACIÓN JURAMENTADA DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES

Personas naturales

ARTICULO 9 LEY 828 DE 2003

El suscrito _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ en mi calidad de _____ de la empresa _____ con NIT. _____ bajo la gravedad de juramento declaro que he cumplido durante el último mes anterior a la fecha de la presentación de la presente postulación con el pago al sistema de seguridad social en salud, pensiones y riesgos profesionales y con los aportes parafiscales míos y de mis empleados vinculados por contrato de trabajo (En caso de tener empleados a cargo), por lo que declaro que me encuentro a PAZ Y SALVO con las Empresas promotoras de salud -EPS-, los Fondos de Pensiones, las Administradoras de Riesgos Profesionales -ARP-, las Cajas de Compensación Familiar, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- y el Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-. EN CASO DE PRESENTAR ACUERDO DE PAGO CON ALGUNA DE LAS ENTIDADES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, SE DEBERÁ PRECISAR EL VALOR Y EL PLAZO PREVISTO PARA EL ACUERDO DE PAGO, CON INDICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN.

Firma

Identificación No.

Ciudad y fecha

Vo. Bo.

Página 16 de 16