



**VUI**  
COLOMBIA

VENTANILLA  
ÚNICA DE  
INVERSIÓN



Ministerio de  
**Comercio, Industria  
y Turismo**

Terminal integral de transporte de Sincelejo			
<b>Eje temático</b>	Terminal de Transporte	Entidad/Área	TEINTRASIN S.A.S
<b>Sector</b>	Transporte - Terrestre	Ubicación	Sincelejo, Sucre
<b>Presupuesto</b>	COP \$47.000.000.000 COP	Inversión	COP \$47.000.000.000 COP
<b>Socio aportante</b>	Concesionario adjudicatario.		
<b>Nombre del Proyecto</b>	Terminal integral de transporte de Sincelejo		
<b>Descripción del Proyecto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Propósito del proyecto</li> </ul> <p>La optimización de la operación del transporte de pasajeros en la ciudad de Sincelejo y la mejora de la movilidad y seguridad se plantean como objetivos clave en la construcción de la terminal integral de transporte. Este proyecto busca asegurar un servicio eficiente y cómodo para los usuarios, al mismo tiempo que optimiza los costos para los operadores. Adoptando un enfoque ecosostenible, la infraestructura se diseñará considerando prácticas amigables con el medio ambiente y tecnologías modernas para minimizar su impacto.</p> <p>La implementación de una operación centralizada en la terminal proporcionará a los pasajeros mayores oportunidades de comunicación en un solo lugar, permitiendo la interconexión entre el transporte nacional e intermunicipal. Este enfoque reducirá los desplazamientos innecesarios, ofreciendo una solución integral que beneficia tanto a los usuarios como a las empresas. Además, brindará a las empresas un mejor y mayor control operativo, así como un acceso directo a la demanda de pasajeros, mejorando la eficiencia y la calidad del servicio.</p> <p>El proyecto tiene un impacto local y también contribuirá al desarrollo turístico del Departamento de Sucre al mejorar la conectividad vía terrestre. Esto fomentará el flujo de turistas, tanto nacionales como extranjeros, promoviendo así el crecimiento económico y la diversificación de oportunidades en la región. En resumen, la construcción de la terminal no solo aborda las necesidades inmediatas de movilidad y seguridad en Sincelejo, sino que también adopta una perspectiva sostenible para el beneficio a largo plazo de la comunidad y el desarrollo nacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Objetivos</li> <li>→ Contribuir con el ordenamiento territorial</li> <li>→ Promover la expansión urbana en la zona</li> <li>→ Mejorar la movilidad del sector.</li> <li>→ Lograr eficiencia, seguridad y comodidad al pasajero</li> <li>→ Dignificar y optimizar el servicio de transporte al usuario</li> <li>→ Optimizar costos operativos a las empresas transportadoras</li> <li>→ Centralizar la operación del transporte y tener mayor control de operación</li> <li>→ Disminuir la informalidad en el transporte</li> </ul>		
<b>Oportunidad de Inversión</b>	<p>En primer lugar, el proyecto de construcción de la terminal integral de transporte de Sincelejo no solo contribuye al desarrollo de la ciudad, sino que también impulsa el progreso regional y nacional. Al mejorar la conectividad, la terminal se erige como un catalizador para el desarrollo económico y social, generando empleo, mejorando la infraestructura y facilitando el intercambio comercial. Su impacto no se limita a una localidad específica, sino que se extiende a toda la región, promoviendo un crecimiento integral y sostenible.</p>		

Terminal integral de transporte de Sincelejo	
	Además de su contribución al desarrollo, la terminal ofrece una oportunidad de inversión con una perspectiva de alta rentabilidad y liquidez. La mejora de la conectividad y la logística regional aumenta la eficiencia en la distribución de bienes y servicios, generando flujos de ingresos constantes. La naturaleza estratégica de la terminal la posiciona como un activo con gran potencial de valorización, brindando a los inversionistas la oportunidad de obtener rendimientos significativos a medida que la demanda de servicios de transporte y logística aumenta.
<b>Análisis de Mercado</b>	<p>El Estudio de Transporte se realizó en septiembre de 2023, con la finalidad de conocer el comportamiento en el flujo de pasajeros producto de la pandemia y postpandemia, y también los despachos de origen y tránsito, número de empresas y demás datos requeridos para estimar la demanda de pasajeros y vehículos.</p> <p>De lo anterior, se obtuvo como resultado: 7.824 pasajeros diarios (llegadas, salidas y tránsitos), es decir, aproximadamente 2.800.000 pasajeros anuales; 32 empresas (24 en origen y 8 en tránsito), 874 despachos en origen y 104 en tránsito.</p> <p>Las principales rutas son: Maicao, Santa Marta, Barranquilla, Cartagena, Magangué, Montería, Medellín, Cúcuta, Bucaramanga, Bogotá y los municipios de los alrededores de dichas ciudades principales.</p>
<b>Proyecciones Financieras</b>	<p>La vida útil se estima en 50 años y el costo de inversión se estima en \$47.000 millones de pesos (a precios de Noviembre 2023) con ingresos anuales de operación esperados que superan los \$9.539,8 millones de pesos e ingresos inmobiliarios de \$5.482 millones de pesos/año durante el horizonte de 30 años del proyecto; totalizando ingresos por 11.638 millones a partir de 2026, con utilidades brutas estimadas en \$6.000 millones iniciales (a partir de 2026), lo cual arroja una TIR del 13,50% a 30 años.</p> <p>Rendimientos del Proyecto: La rentabilidad del proyecto es de 42% a 30 años. El EBITDA del proyecto se inicia en 57% y asciende lentamente hasta alcanzar el 70% en el Año 30 del proyecto. El EBITDA promedio (10 primeros años) es del 58,8%.</p>
<b>Consideraciones de Sostenibilidad y ESG</b>	<p>En primer lugar, se ha implementará un sistema de reciclaje de agua de lluvia mediante tanques enterrados para su posterior recirculación en baños y lavado, reduciendo así el consumo de agua potable y promoviendo la conservación de este recurso vital.</p> <p>En segundo lugar, para abordar la energía, se ha instalará un sistema de paneles solares que aprovecha la energía renovable del sol, disminuyendo la dependencia de fuentes de energías no sostenibles y contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.</p> <p>En tercer lugar, el diseño bioclimático de la terminal se centrará en aprovechar las horas de sol y las brisas para optimizar el confort térmico y reducir el uso de sistemas de climatización, minimizando así el consumo energético y las emisiones asociadas. En cuanto a los materiales utilizados, se priorizarán aquellos que son amigables con el medio ambiente y que contribuyen a reducir la huella de carbono. Entre ellos se destacan los bloques de arcilla, cuyas propiedades ayudan a regular la temperatura interior, disminuyendo la necesidad de sistemas de calefacción y refrigeración y, por ende, el consumo energético.</p>
<b>Evaluación y Mitigación de Riesgos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impacto ambiental: Para mitigar este riesgo, se realizó un estudio de impacto ambiental exhaustivo y se seguirán medidas de mitigación recomendadas, como la reforestación de áreas afectadas, la implementación de tecnologías limpias y la gestión adecuada de los desechos de construcción.</li> <li>- Riesgos de seguridad durante construcción: Implementarán prácticas de construcción seguras, se proporcionará capacitación en seguridad para los trabajadores, estableciendo protocolos de emergencia y supervisando de cerca el sitio de construcción.</li> <li>- Costos y retrasos y Viabilidad económica. Para mitigar este riesgo, se realizó una planificación cuidadosa y realista del proyecto, donde se deben establecieron presupuestos y plazos realistas, manteniendo una comunicación abierta y transparente</li> </ul>

**Terminal integral de transporte de  
Sincelejo**

	entre todas las partes involucradas. Existe el riesgo de que la terminal de transportes no sea económicamente viable. Para mitigar este riesgo, se realizó un análisis de viabilidad económica detallado antes de iniciar el proyecto, evaluando cuidadosamente los costos y beneficios esperados.
<b>Equipo del Proyecto y Experiencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edgar Mejía Puentes, gerente de TEINTRASIN y presidente de la junta directiva de COPVESA,</li> <li>- Concretos del Norte, una empresa dedicada a la construcción, cuenta entre sus socios con Isaac y Durán S.A.S.,</li> <li>- Atlantis Constructora</li> <li>- Obras Civiles y Consultorías SAS,</li> <li>- Concrenorte también cuenta con el ingeniero Juan Martínez y el arquitecto Renzo Rico, ambos con más de 30 años en la industria de la construcción.</li> <li>- TEINTRASIN SAS cuenta entre sus socios con ARCONCA, una empresa especializada en la construcción de obras civiles y movimiento de tierras.</li> </ul>
<b>Información adicional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Licencia Ambiental: Se cuenta con Licencia Ambiental expedida por Resolución 1462 de 2020 de CarSucre.</li> <li>- Licencia de Urbanismo: Se iniciaron los trámites ante la Curaduría Urbana No. 2, entidad que expidió la Factura 70001-2-21-0033 en abril de 2021, la cual está en trámite de actualización.</li> </ul>