| 1. IDENTIFICACIÓN | |
|---|---|
| **Entidad** | 0262 - Empresa de Transporte del Tercer Milenio Transmilenio S.A |
| **Proyecto** | 7541 Desarrollo y explotación colateral del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá D.C. |
| **Versión** | 14 del 29 de septiembrede 2026 |
| **Código BPIN** | 2024110010323 |
| **Banco** | 02 - BDPP-EIC (EMPRESAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES) |
| **Estado** | Inscrito el 15 de julio de 2024 - Registrado 11 de octubre de 2024 |
| **Tipo de Proyecto** | Servicios |
| **Etapa de Proyecto** | Preinversion-Factibilidad |
| **2. CLASIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN** | |
| **Plan de Desarrollo** | 17-Bogotá Camina Segura |
| **Nivel 1** | 4-Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática |
| **Nivel 2** | 26-Movilidad Sostenible |
| **Política Pública** | No Aplica |
| **POT** | No Aplica |

**3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**Otros aportes y procesos de participación ciudadana**

| Consecutivo | Otros aportes y procesos de participación ciudadana |
|---|---|
| 1 | El desarrollo inmobiliario en torno al sistema de transporte masivo ha sido deseable para los ciudadanos porque representa inmensas ganancias en la calidad de vida. Bogotá es una ciudad densa, compacta, que facilita que se atiendan las necesidades de movilidad con transporte masivo y de bajas o cero emisiones. Un mayor desarrollo inmobiliario facilita que los ciudadanos encuentren bienes, servicios y trabajo a cortas distancias del servicio de transporte. Cada uno de los desarrollos inmobiliarios objeto de este proyecto buscan que la ciudad, a través de TRANSMILENIO S.A. capture una parte del valor que genera en el suelo. Las intervenciones inmobiliarias deben, además, consolidar que el transporte sea factor de buen urbanismo, de calidad de vida para los ciudadanos. Por ejemplo, se podrán corregir espacios dejados como predios remanentes de la infraestructura que generan externalidades negativas. Entes de Control: Disposición y entrega de información sobre la ejecución del proyecto. |
| 2 | Teniendo en cuenta que dentro del proceso de construcción del PDD se adelantaron las etapas previstas de consulta y aportes de la ciudadanía, incluyendo la presentación al CTPD (Consejo Territorial de Planeación Distrital) como principal organismo de participación y consulta en Bogotá, la presente formulación incluye los aportes respectivos aplicables. |

## 4. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA O NECESIDAD

### Antecedentes

Es una necesidad la búsqueda de fuentes colaterales y del desarrollo de activos, proyectos, mecanismos que generen ingresos colaterales sostenibles en el tiempo, la relación entre el crecimiento poblacional y las demandas urbanas que resultan de este crecimiento impone sobre las administraciones municipales una indiscutible presión sobre sus finanzas públicas. El financiamiento de estas demandas debe provenir de diferentes fuentes, pues dicha diversificación minimiza el riesgo asociado a la sostenibilidad financiera municipal y permite de mejor manera estructurar unas finanzas públicas más sostenibles y equitativas. Dentro de las realidades actuales de Bogotá, entre otras ciudades latinoamericanas, la relación entre los instrumentos de captura de valor y el desarrollo de infraestructura de transporte público requeriría la participación conjunta del sector público y el sector privado para generar los escenarios de éxito necesarias, para luego concentrarse en el análisis en materia de planificación, aspectos normativos, jurídicos y técnicos. Es incuestionable que la inversión en infraestructura aumenta el stock de capital en la ciudad impactando de manera positiva la capacidad productiva y competitiva del territorio, generando encadenamientos productivos y urbanos que configuran un círculo virtuoso que aumenta la productividad y genera un mayor crecimiento económico; por lo tanto, esta generación de valor es susceptible de revertirse en la sostenibilidad del Sistema a través de la captura de valor que permiten los instrumentos y negocios apropiados.

### Situación Actual

Es una necesidad la búsqueda de fuentes colaterales y del desarrollo de activos, proyectos, mecanismos que generen ingresos colaterales sostenibles en el tiempo, la relación entre el crecimiento poblacional y las demandas urbanas que resultan de este crecimiento impone sobre las administraciones municipales una indiscutible presión sobre sus finanzas públicas. El financiamiento de estas demandas debe provenir de diferentes fuentes, pues dicha diversificación minimiza el riesgo asociado a la sostenibilidad financiera municipal y permite de mejor manera estructurar unas finanzas públicas más sostenibles y equitativas. Dentro de las realidades actuales de Bogotá, entre otras ciudades latinoamericanas, la relación entre los instrumentos de captura de valor y el desarrollo de infraestructura de transporte público requeriría la participación conjunta del sector público y el sector privado para generar los escenarios de éxito necesarias, para luego concentrarse en el análisis en materia de planificación, aspectos normativos, jurídicos y técnicos. Es incuestionable que la inversión en infraestructura aumenta el stock de capital en la ciudad impactando de manera positiva la capacidad productiva y competitiva del territorio, generando encadenamientos productivos y urbanos que configuran un círculo virtuoso que aumenta la productividad y genera un mayor crecimiento económico; por lo tanto, esta generación de valor es susceptible de revertirse en la sostenibilidad del Sistema a través de la captura de valor que permiten los instrumentos y negocios apropiados.

### Descripción del Universo

Habitantes de la Ciudad de Bogotá D.C.

| | |
|---|---|
| **Cuantificación del Universo** | 8034649 Persona(s) |
| **Localización del Univeso** | Distrital |
| **Árbol de Problemas** | 7541-0262-Arbol_Problema_7541.pdf(Archivo Adjunto) |
| **Fecha de Incorporación** | 27/09/2024 |
| **Unidad de Planeación Zonal (UPZ)** | |
| **Barrio** | |
| **Unidad de Planeamiento Rural (UPR)** | |
| **Vereda** | |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | No aplica |

## 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

TMSA ha identificado cinco grupos de activos inmobiliarios para desarrollar, o continuar explotando como fuente de ingresos no tarifarios. El primero es la concesión mercantil de espacios dentro de la infraestructura existente, en especial en portales. El segundo es el desarrollo inmobiliario de los predios remanentes, los suelos que fueron comprados para la construcción de la infraestructura. El tercero es la infraestructura actual, aquélla en la que es posible hacer nuevas inversiones para ampliar su uso y el valor que le generan a los ciudadanos como es el caso de algunos patios. El cuarto grupo son predios que se puedan adquirir para apoyar la operación del sistema y para la generación de ingresos no tarifarios. El quinto grupo de activos inmobiliarios está representado por la infraestructura futura, que está en diseño o construcción. TMSA puede capturar valor del conjunto de activos inmobiliarios descritos de múltiples formas. En algunos casos el valor podrá capturarse con la comercialización de publicidad mediante elementos estáticos o dispositivos digitales. En otros casos mediante la instalación de estructuras no convencionales de carácter temporal. También se puede capturar valor mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios de mayor complejidad en el que se combinen, por ejemplo, infraestructura operativa con construcción para otros usos.
El presente proyecto de inversión se formula para contar con los recursos financieros que permitan analizar la vocación normativa, financiera, inmobiliaria y comercial de los diferentes grupos de inmuebles al alcance de TMSA y, en consecuencia, hacer o impulsar las inversiones que los conviertan en un activo generador de flujo de caja. De ser necesario, estos recursos podrán ser usados para la compra de predios con vocación de generación de captura de valor y todas las actividades conexas, la manera en que se espera cumplir con el desarrollo urbanístico es mediante el diseño y la implementación del modelo.null

## 6. CADENA DE VALOR

### Objetivo General

Definición y materialización de ingresos colaterales, desarrollando e implementando iniciativas inmobiliarias que utilicen las herramientas normativas y los activos a cargo de TMSA y cualquier otra iniciativa que facilite la captura de valor

### Objetivos Específicos

Generar iniciativas inmobiliarias que complementen inversión pública con inversión privada y se conviertan en fuente de flujo de caja e ingresos no tarifarios para el SITP

| Código | Metas Plan de Desarollo |
|---|---|
| 2207 | Desarrollar al menos, 2, Proyecto(s), de Desarrollo Urbanístico y/o Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) y/o Complejos de Intercambio Modal (CIM), de la red de transporte público |

### Producto MGA

| Denominación | Magnitud |
|---|---|
| 2408057 (V0624) - Activos para la generación de ingresos no tarifarios para el transporte público desarrollados | 1 |

### Actividades

| No. | Proceso | Magnitud | Unidad de Medida | Descripción | Estado |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Desarrollar e implementar | 1 | Modelo(s) | de captura de valor | Vigente |

## 7. FUENTES DE FINANCIACIÓN

(Cifras en millones de pesos corrientes)

| Fuente de financiación | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|
| Recursos Distrito | $ 0,00 | $ 0,00 | $ 1.231,80 | $ 11.485,68 | $ 6.000,00 |
| **Totales** | **$ 0,00** | **$ 0,00** | **$ 1.231,80** | **$ 11.485,68** | **$ 6.000,00** |

## 8. COMPONENTES DE INVERSIÓN Y FLUJO FINANCIERO

(Cifras en millones de pesos corrientes)

| Producto MGA | Actividad | Insumo | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2408057 (V0624) - | Desarrollar e implementar 1 Modelo(s) de captura de valor | Gestión del proyecto | $ 0,00 | $ 0,00 | $ 1.231,80 | $ 11.485,68 | $ 6.000,00 |
| **Totales** | | | **$ 0,00** | **$ 0,00** | **$ 1.231,80** | **$ 11.485,68** | **$ 6.000,00** |

**Ejecutado en Años Anteriores (Cifras en millones de pesos corrientes)**

| Año | Valor |
|---|---|
| | |

**Proyección Años Posteriores (Cifras en millones de pesos corrientes)**

| Año | Valor |
|---|---|
| 2028 | $ 0,00 |

**Vigencias Futuras:**

| Acto Administrativo | Número | Fecha |
|---|---|---|
| | | |

## 9. POBLACIÓN OBJETIVO

| Grupo Etario | Número de Personas | Descripción |
|---|---|---|
| z. Grupo etario sin definir / Población no etaria | 8168421 | Grupo etario sin definir |
| **Total Grupo Etario:** | 8168421 | |

**Enfoque de género**

Sin información

## 10. UBICACIÓN DE LA INVERSIÓN

| Nivel Geográfico | Nombre |
|---|---|
| Distrital | BOGOTÁ D.C. |

## 11. GERENCIA DE PROYECTO

| | |
|---|---|
| Nombre Gerente del Proyecto | Olga Lucia Ramírez Duarte |
| Correo Electrónico | Olga.Ramirez@transmilenio.gov.co |
| Teléfono | 2203000 |
| Cargo | Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios |
| Área | Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios |
| Fecha | 14/09/2026 |

## 12. FORMULACIÓN Y ESTUDIOS DE RESPALDO

**Formulación del proyecto de inversión**

| Nombre Archivo | 7541-0262- | Fecha Cargue | 11/10/2024 |
|---|---|---|---|

**Estudios de respaldo**

| Consecutivo | Nombre del Estudio | Realizado por | Fecha Estudio | Archivo Relacionado |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## 13. OBSERVACIONES

Versión 14 (29 de septiembre de 2026)

Ajuste en el valor de la apropiación presupuestal vigente 2026 del proyecto de acuerdo con la Resolución 364 del 04 de septiembre de 2026 “Por la cual se efectúa modificación en el presupuesto de inversión de TRANSMILENIO S.A., para la vigencia fiscal 2026.” y documento actualizado de formulación entregado por la Gerencia del Proyecto. Los demás elementos del proyecto no fueron objeto de ajuste.

## 14. CONCEPTO DE VIABILIDAD

**Aspectos revisados**

| Aspecto | Cumple ? |
|---|---|
| Es competencia de la entidad / localidad ejecutar este tipo de proyectos | Si |
| Cumple con los lineamientos para la elaboración del documento "Formulación y Evaluación de Proyectos" | Si |
| Es coherente la solución que plantea el proyecto con el problema o situación que se pretende solucionar | Si |
| Es concordante el proyecto con los lineamientos y políticas del Plan de Desarrollo Distrital | Si |
| Se valoraron los aportes de la ciudadanía en la formulación del proyecto | Si |

**Sustentación del concepto de viabilidad**

EL PROYECTO SE REGISTRA A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL MISMO EN EL PDD Y DE ACUERDO CON EL DOCUMENTO DE FORMULACIÓN ENTREGADO POR LA GERENCIA DEL PROYECTO

**Observación**

LOS DATOS AQUÍ CONTENIDOS SE COMPLEMENTAN CON EL DOCUMENTO DE FORMULACIÓN COMPLETO.

**Responsable del concepto de viabilidad entidad**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nombre | Carolina Restrepo Palacio | Cargo | JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN |
| Teléfono | 2203000 | Correo | carolina.restrepo@transmilenio.gov.co |
| Área | OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN | Fecha | 30/10/2024 |

| 16. ARCHIVOS QUE RESPALDAN LA VIABILIDAD DEL PROYECTO | | |
|---|---|---|
| # | Nombre | Realizado Por |
| | | |