PUBLICACIÓN A INTERESADOS A MEJORAR PROPUESTA PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREA DE INTEGRACIÓN MULTIMODAL (AIM) Y SU CORRESPONDIENTE PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE (PRUMS) – CALLE 13 CON AVENIDA ESMERALDA

Este documento describe las condiciones de negociación a las que se ha llegado entre TMSA y el primer proponente para la delimitación de un Área de Integración Multimodal (AIM) con su respectivo Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), formulada en el Área de Influencia Directa sobre la calle 13 y Avenida Esmeralda. Esta publicación se hace en caso de existir un interesado que presente mejor propuesta, dentro del plazo aquí señalado.

La delimitación de la AIM en el área de gestión de TRANSMILENIO S.A. se realiza con sujeción al régimen normativo especial que le resulta aplicable, de acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de TRANSMILENIO S.A., el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Distrital de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Información del predio

Dirección. Calle 13 con avenida Esmeralda
Área de influencia directa. 430.527 m²

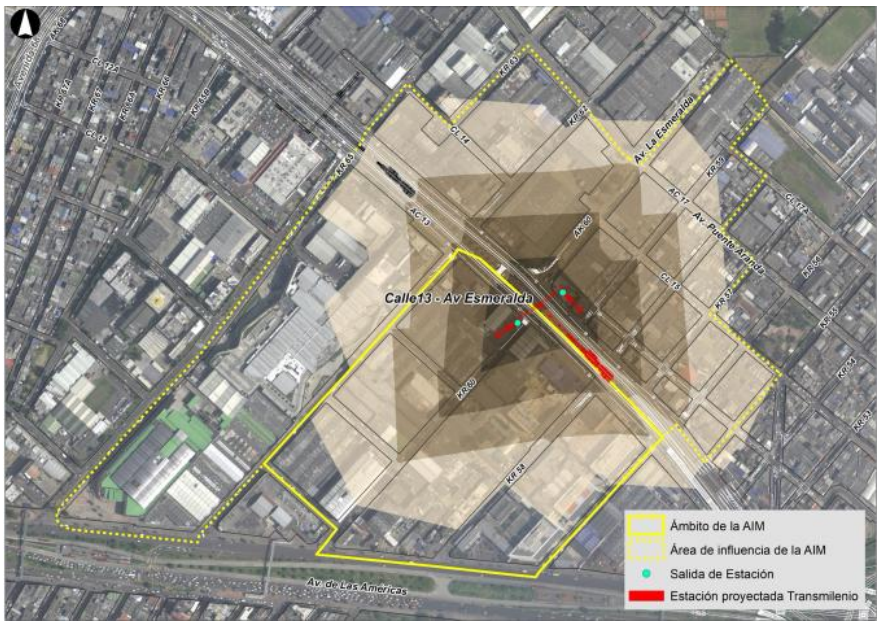


Ilustración 1. Localización general. Fuente. Elaboración primer proponente

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Eldorado No. 69 - 76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
PBX: (57) 2203000
FAX: (57) 3249870 - 80
Código postal: 111071
www.transmilenio.gov.co
Información: línea 4824304



Ilustración 2. Área por lote. Fuente. Elaboración Primer Proponente con base en información catastral de la UAECD.

2. Propuesta de explotación colateral del primer interesado

2.1. Propuesta Técnica.

La propuesta tuvo en cuenta las disposiciones normativas establecidas en el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá, así como el Decreto Reglamentario 061 de 2025, con la siguiente información.

Uso. Generación de vivienda, diversificación de actividades económicas y de servicios, que potencien la integración urbana y la vitalidad del entorno.

Plano de delimitación AIM a escala 1:5,000 aplicando criterio de distancia caminable de 5 minutos desde accesos a la estación.

Documento técnico de soporte. Localización, estado del proyecto detonante, metodología, criterios de incorporación/exclusión de manzanas.

Composición predial. Identificación de lotes en el Área de Influencia Directa del proyecto, principales usos, áreas y predios potenciales de desarrollo bajo la figura de PRUMS.

Permisos y licencias. Licenciamiento urbanístico para ICE entre 4 y 5, licenciamiento urbanístico con englobe de una esquina y cesión >400 m2 para ICE entre 5 y 6 y licenciamiento urbanístico con englobe de una manzana completa para ICE entre 6 y 7.

Vivienda de Interés Social. Obligación de destinar suelo o metros cuadrados construidos a Vivienda de Interés Social (VIS).

2.2. Propuesta Económica.

Plazo de la delimitación AIM. 5 meses (incluyendo la presentación a SDP, la respuesta a observaciones y el estudio y trámite de la AIM/PRUMS hasta la expedición del Decreto de adopción)

Beneficios potenciales para TRANSMILENIO S.A. Remuneración como operador urbano, cuyos ingresos van en función de los predios desarrollados dentro de la delimitación de la AIM bajo la figura de PRUMS, a partir del pago compensatorio en dinero por la causación de la Obligación Urbanística de Transporte Público (OITP).

Remuneración para el estructurador de la AIM. Fee de éxito estimado en 230 SMMLV.

3. Si usted está interesado en mejorar esta propuesta usted debe allegar la siguiente documentación:

3.1. Propuesta: Este documento deberá contener una descripción del proyecto propuesto, así como todos los aspectos técnicos, económicos y los factores de mejora de la propuesta presentada.

3.2. Documentos técnicos para la AIM: Se deben presentar los documentos identificados en el artículo 9 del Decreto 061 de 2025, en particular, los siguientes:

- Plano de delimitación de al AIM a escala 1:5,000 aplicando criterio de distancia caminable de 5 minutos de acceso a la estación.
- Documento Técnico de Soporte (localización, estado del proyecto detonante, metodología, criterios de incorporación/exclusión de manzanas).
- Elaboración de la caracterización socioeconómica, de acuerdo con el tipo de acción urbanística a desarrollarse, esto es, la propuesta de delimitación para la protección a moradores y a los titulares de actividades productivas.

3.3. Documentos técnicos para el PRUMS: Se deben presentar los documentos identificados en el artículo 11 del Decreto 061 de 2025, en particular, los siguientes:

- Plano de delimitación a escala 1:5,000, que incluya cuadros de áreas y localización de las cesiones públicas.
- Documento técnico de soporte que contemple los siguientes contenidos:
    - Justificación de la delimitación del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS en relación con los criterios de Desarrollo Orientado al Transporte - DOT aplicados para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad.
    - Definición del modelo de gestión y financiación del proyecto que incluya la forma de cumplimiento, administración y destinación de la obligación urbanística para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público acorde con los contenidos mínimos del *"Anexo 2. Guía para la elaboración del Modelo de Gestión y Financiación de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS"* y sus documentos anexos.
    - Para los predios que tengan frente a las estaciones y corredores de transporte público de alta capacidad se deberá remitir el plano de localización con la obligación de cesión de espacio público en sitio (CSs) de que trata el artículo 317 del Decreto Distrital 555 de 2021, para conformar espacios lineales de circulación y distribución de los mayores flujos peatonales de proximidad o de intercambio modal del proyecto. Esta condición es optativa para los predios

que no tengan frente a las estaciones y corredores de transporte público de alta y media capacidad y podrá ser definida en el acto administrativo de delimitación del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS.

3.4. Documento reconocimiento primer interesado.

Entregar diligenciado el documento **"Anexo 1. Reconocimiento primer interesado.docx"**, donde reconocen a nombre del primer interesado la suma por quince millones de pesos ($ 15.000.000 COP) más IVA, por concepto de los trabajos adelantados, sin importar su estado de avance o detalle.

En el evento en que su propuesta sea aceptada por TRANSMILENIO S.A. deberá pagar reconocido al primer interesado antes de la suscripción del contrato y dentro del plazo establecido. De no realizar el pago en los tiempos definidos, se entiende desistida la mejor oferta, y en consecuencia el primer interesado tendrá derecho a la suscripción del contrato.

Link. Anexo1. Reconocimiento primer interesado.docx

El plazo para presentar la propuesta es de cinco (5) días calendario a partir de la publicación de este documento.

La propuesta deberá ser enviada al correo radicacion@transmilenio.gov.co

4. Terminología

Predio Remanente. Predios remanentes de infraestructura son terrenos sobrantes tras la ejecución de proyectos de infraestructura, que no son necesarios para la operación principal. Estos predios pueden ser utilizados temporalmente para fines comerciales u otros servicios conexos, de acuerdo con la normativa vigente.

Primer interesado. Es la primera persona (natural o jurídica) que presenta una propuesta con la documentación completa, y con quien se ha llegado a unas condiciones iniciales para el negocio colateral.

Tercero Interesado. El tercero interesado es cualquier otra persona (natural o jurídica) que presente la totalidad de la información solicitada en el marco del proceso para mejorar la propuesta del primer proponente.

Reconocimiento primer proponente. Reconocimiento económico a favor del primer proponente en relación con los gastos en que incurrió para la formulación del esquema de explotación del predio remanente, los cuales se entenderán incluidos como costos del proceso contractual, que deberán ser asumidos por la persona (natural o jurídica) con quién se suscriba el contrato de explotación colateral en caso de que este sea diferente al primer proponente.