

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	7 del 14 de julio de 2025
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
Etapas 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 necesarios, para luego concentrarse en el análisis en materia de planificación, aspectos normativos, jurídicos y técnicos. Es cuestionable 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 necesarios, para luego concentrarse en el análisis en materia de planificación, aspectos normativos, jurídicos y técnicos. Es cuestionable 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, aquella 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 Desarrollo

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	\$ 6.000,00	\$ 4.000,00	\$ 6.000,00
Totales	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 6.000,00	\$ 4.000,00	\$ 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	\$ 6.000,00	\$ 4.000,00	\$ 6.000,00
Totales			\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 6.000,00	\$ 4.000,00	\$ 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	8101412	Grupo etario sin definir
Total Grupo Etario:	8101412	

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	Claudia Cecilia Puentes Riaño
Correo Electrónico	claudia.puentes@transmilenio.gov.co
Teléfono	2203000
Cargo	Subgerente Negocios Colaterale
Área	Subgerencia de Negocios Colaterales
Fecha	30/10/2024

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 7 (14 de julio de 2025)	
Ajuste dato población.	

14. CONCEPTO DE VIABILIDAD	
Aspectos revisados	
Aspecto	Cumple ?
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
Cumple con los lineamientos para la elaboración del documento "Formulación y Evaluación de Proyectos"	Si
Es competencia de la entidad / localidad ejecutar este tipo de proyectos	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
Teléfono	2203000
Área	OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
Cargo	JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
Correo	carolina.restrepo@transmilenio.gov.co
Fecha	30/10/2024



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

Banco Distrital de Programas y Proyectos

Ficha de Estadística Básica de Inversión Distrital EBI_D

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