



RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

LA GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE TRANSPORTE DEL TERCER MILENIO TRANSMILENIO S.A.

En uso de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por el artículo 43 de los estatutos de la sociedad y el artículo 8 del Acuerdo 04 del 28 de febrero de 2023, y

CONSIDERANDO

Que los sistemas de transporte masivo de pasajeros son un eje estratégico en la movilidad urbana y regional, siendo prioritario garantizar su sostenibilidad financiera y operativa. La explotación colateral de predios remanentes de infraestructura de transporte, referida a la utilización o aprovechamiento de terrenos adyacentes o vinculados, representa una herramienta clave para complementar las fuentes de financiación de dichos sistemas.

Que, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO S.A. (en adelante "TRANSMILENIO" y/o la "Empresa") es una sociedad por acciones del Orden Distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, sometida al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.

Que, al describir la naturaleza de las empresas industriales y comerciales del Estado, el artículo 85 de la Ley 489 de 1998 señala que estas "*desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado, salvo las excepciones que consagra la ley*". Por su parte, sobre el régimen de sus actos y contratos, el artículo 93 de la Ley 489 de 1998 establece que este tipo de entidades se sujetarán a las disposiciones del derecho privado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica, mientras que para la celebración de contratos para el cumplimiento de su objeto se sujetarán a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales.

Que, por lo anterior, TRANSMILENIO S.A. aplicará el Estatuto de la Contratación Pública para la contratación de todo lo relacionado con su objeto y el régimen privado para las actividades comerciales que se desarrolle en competencia con el sector privado por explotación colateral.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



**25
AÑOS**
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

Que desde el Acuerdo 04 de 1999 se le asignó a TRANSMILENIO S.A como parte de su objeto: *...También le corresponde a TRANSMILENIO S.A. la administración de la infraestructura específica y exclusiva del sistema, para lo cual determinará en coordinación con las autoridades competentes y dentro del marco legal, las explotaciones colaterales ...*.

Que el Decreto 831 del 3 de diciembre de 1999 en su artículo 16, en el Título III Infraestructura Especial y Exclusiva del Sistema TransMilenio, establece que:

"Corresponde a TRANSMILENIO S.A., la administración de la infraestructura específica y exclusiva del Sistema, para lo cual determinará, en coordinación con las autoridades competentes y dentro del marco legal, las explotaciones colaterales que conforme a las condiciones físicas, tecnológicas y de utilización del Sistema, puedan llevarse a cabo para promover y beneficiar la prestación del servicio público de transporte masivo. A este efecto, se determinarán las condiciones sobre el uso los bienes, servicios o actividades del Sistema, de los cuales se puedan derivar beneficios económicos que contribuyan a la sostenibilidad del Sistema y a la conservación y mejoramiento del espacio público."

Que la explotación colateral de predios remanentes de obra pública se encuentra sujeta tanto a riesgos como a oportunidades inherentes al negocio inmobiliario. Estos incluyen fluctuaciones en el mercado de la propiedad, costos de mantenimiento, gestión administrativa y cambios en la demanda. Si bien estos riesgos son inevitables, representan también oportunidades de maximizar el valor del suelo y generar nuevos ingresos. No existe captura de valor del suelo sin correr los riesgos naturales del negocio inmobiliario, que, debido a su dinámica, depende de múltiples factores no siempre controlables, aunque sí estimables a través de las matrices de riesgo correspondientes.

Que el Decreto 555 de 2021, correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), dispone lo siguiente en relación con los predios remanentes de obra pública:

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



**25
AÑOS**
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

- En el artículo 146 establece que en los predios remanentes de obra pública se podrán adelantar actividades de aprovechamiento económico.
- En el artículo 157, parágrafo 2, aclara que para el desarrollo urbanístico de los predios catalogados como infraestructura de transporte de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013, se les podrá aplicar las normas establecidas en el POT para los predios remanentes por obra pública.
- En ese sentido, el artículo 166 establece los potenciales constructivos para, entre otros, predios remanentes de obra pública, estableciendo incluso normas especiales para remanentes que se desarrolle sin englobarse con un predio privado, y que por su dimensión no puedan cumplir las normas de volumetría.
- Adicionalmente, el artículo 230 permite el desarrollo urbanístico de predios remanentes de obra pública y define normas específicas para el tema.

Que en este sentido el artículo 549 del Decreto 555 aplica por analogía y remisión a la explotación de predios remanentes, en la medida en que contiene los parámetros generales para la explotación de infraestructura pública, los elementos y bienes que la conforman a través de servicios conexos y usos de suelo permitidos en el POT. En este sentido, el citado artículo enlista los parámetros que deben seguirse para definir la retribución por explotación económica de este tipo de bienes, a saber:

- 1. La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución por explotación económica y demás aspectos necesarios para su aplicación.***
- 2. La definición y clasificación de los administradores de la infraestructura pública y los titulares de las autorizaciones o permisos para la explotación económica.***
- 3. Las condiciones y los procedimientos a los cuales deben sujetarse los interesados en acceder a las autorizaciones de actividades con motivación económica en la infraestructura pública.***
- 4. Las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades con motivación económica temporal.***
- 5. El Sistema de monitoreo, seguimiento y control para la explotación económica de la Infraestructura Pública y los elementos que la componen o conforman.***

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

- 6. Los administradores de los recursos derivados de la explotación económica de la infraestructura y los aspectos técnicos para su implementación.*
- 7. La gestión, administración y gerencia de los recursos producto de la explotación económica.*" (Subrayado y negrita fuera del texto original)

Que mediante el Decreto 315 de 2024 se reglamentaron los artículos 147 y 549 del Decreto Distrital 555 de 2021, aclarando en su ámbito de aplicación (artículo 2) lo siguiente:

"Parágrafo 3. TRANSMILENIO S.A., continuará otorgando autorizaciones, permisos y suscribiendo contratos de explotación colateral conforme a la reglamentación vigente para estas figuras, que se puedan efectuar sobre las áreas y espacios susceptibles de explotación económica de la infraestructura del Sistema de Transporte Público de pasajeros, de conformidad con su naturaleza jurídica, según las condiciones establecidas por esa entidad distrital, o aquella que la sustituya, en cumplimiento de lo previsto en el Acuerdo Distrital 4 de 1999 del Concejo de Bogotá, o las normas que lo modifiquen o sustituyan."

Que, por lo tanto, TRANSMILENIO S.A tiene la competencia para definir las condiciones referentes a la explotación colateral de inmuebles y, en ese sentido, mediante la presente resolución se especifica *"La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución por explotación económica"* de los bienes remanentes gestionados por TRANSMILENIO S.A.

Que la metodología de cálculo para determinar la retribución garantiza la objetividad, certeza y transparencia en la fijación de los valores de explotación.

Que el Plan de Desarrollo Distrital (Acuerdo 927 de 2024) modificó el objeto de TRANSMILENIO S.A. así:

"Artículo 135. Objeto de la empresa TRANSMILENIO S.A. Modifíquese el inciso segundo del artículo 2º del Acuerdo Distrital 004 de 1999, el cual quedará así:
"ARTÍCULO 2º. OBJETO. Corresponde a TRANSMILENIO S.A. la gestión, organización y

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

planeación del Servicio de Transporte Público Masivo Urbano de pasajeros en el Distrito Capital y su área de influencia, bajo la multimodalidad de transporte, en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos.
(...)

También formará parte del objeto social de la entidad liderar, estructurar, promover, desarrollar, ejecutar y participar en proyectos urbanísticos de iniciativa pública o privada; en la construcción y mejoramiento de espacio público en las áreas de influencia de los componentes Troncal, Zonal y Cable del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como en las áreas de influencia de la infraestructura soporte de su componente zonal". (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Que el objeto de TRANSMILENIO S.A permite expresamente la estructuración de proyectos urbanísticos, lo que además resulta concordante con la adición de las funciones de la Entidad realizada por el artículo 136 del Plan de Desarrollo Distrital (Acuerdo 927 de 2024):

Artículo 136. Adición de las funciones de TRANSMILENIO S.A. Modifíquese el artículo 3 del Acuerdo Distrital 004 de 1999, el cual quedará así:

"Artículo 3º. Funciones. En desarrollo de su objeto, corresponde a TRANSMILENIO S.A. ejercer las siguientes funciones:

9. Dentro de las áreas de influencia de los componentes Troncal, Zonal y Cable del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como en las áreas de influencia de la infraestructura de soporte de su componente zonal, elaborar y formular instrumentos de planeación, incluidas unidades de actuación urbanística y coordinar y ejecutar los procesos necesarios para su formalización e implementación

10. TRANSMILENIO S.A. podrá liderar, estructurar, promover, desarrollar, ejecutar y participar en los proyectos urbanísticos de iniciativa pública o privada y en la construcción y mejoramiento de espacio público en las áreas de influencia de los componentes Troncal, Zonal y Cable del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá" (Negrilla y subrayado fuera del texto original)



RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

Que, a partir de las disposiciones normativas citada, es evidente que TRANSMILENIO S.A. tiene dentro de sus funciones y objeto la estructuración de proyectos urbanísticos en predios que se encuentran bajo su administración o gestión, lo que hace parte de las actividades asociadas a la explotación colateral.

Que lo anterior resulta concordante con lo previsto en el Plan de Desarrollo Nacional (Ley 2294 de 2023):

"ARTÍCULO 182. POSIBILIDADES DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y DE EXPLOTACIÓN DE ACTIVIDADES OPERACIONALES PARA LOS ENTES GESTORES DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO. Los entes gestores de los sistemas de transporte público cofinanciados por el Gobierno nacional en alguno de sus componentes o modos, podrán implementar para contribuir a la sostenibilidad de los sistemas de transporte público y su institucionalidad asociada, las siguientes fuentes de ingresos:

(...)

PARÁGRAFO. Los predios destinados por naturaleza, uso o afectación a los sistemas de transporte público de pasajeros se catalogarán como infraestructura de transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y podrán ser utilizados para el desarrollo de proyectos urbanísticos o negocios colaterales, o la aplicación de instrumentos como el Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte, siempre y cuando los recursos generados se destinen a la financiación del respectivo sistema de transporte público o su ente gestor". (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Que, en consecuencia, la estructuración, desarrollo y ejecución de proyectos urbanísticos es una modalidad de explotación colateral que tiene habilitada TRANSMILENIO S.A tanto por norma nacional como distrital.

Que en mérito de lo expuesto mediante el presente acto administrativo se fijan las condiciones de la retribución económica por la explotación de remanentes a cargo de TRANSMILENIO S.A en cualquiera de sus modalidades.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

Que la presente Resolución fue publicada para comentarios en la plataforma LegalBog desde el 28 de octubre hasta el 5 de noviembre de 2024, recibiendo comentarios relativos a la publicación del Anexo Técnico, el cual fue enviado a los peticionarios.

Que en mérito de lo expuesto y cumplidos los requisitos de publicación del presente acto administrativo:

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. Objeto. Adoptar y establecer los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 555 de 2021 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o remplacen.-

Lo anterior, con el propósito de optimizar el uso de los predios remanentes y los ingresos colaterales de la Entidad, en beneficio de la sostenibilidad financiera del Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad de Bogotá y de la comunidad en general.

Parágrafo 1. La presente resolución será aplicable a los predios remanentes y a aquellos inmuebles adquiridos con destino a infraestructura de transporte masivo de pasajeros y/o a la realización de negocios colaterales.

ARTÍCULO 2º. Principios de la explotación colateral de predios remanentes. La explotación colateral de predios remanentes se regirá por los siguientes principios:

- Cobertura de costos:** Los esquemas de explotación colateral cubrirán en todo o en parte los costos derivados de la utilización de los predios y que se asocian a la gestión, desarrollo y mantenimiento de los mismos.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

- b. Generación de valor económico, urbanístico y/o social:** Los esquemas de explotación colateral deberán cumplir con uno o varios de estos propósitos: generación de valor económico directo o indirecto; mejoramiento de la calidad urbanística del entorno; o contribución al bienestar social de la comunidad.
- c. Optimización de uso del suelo:** El uso del suelo propuesto en el esquema de explotación colateral deberá procurar por maximizar el potencial del predio, respetando la normativa urbanística y ambiental aplicable y teniendo en cuenta su entorno socioeconómico.
- d. Sostenibilidad y responsabilidad social:** Los esquemas de explotación colateral deberán estar alineados con los principios de sostenibilidad ambiental, calidad de vida y responsabilidad social, buscando la creación de entornos sostenibles y beneficiosos para la ciudad a largo plazo.
- e. Equilibrio entre rentabilidad y riesgos:** Se establecerán mecanismos para que los riesgos inherentes al negocio inmobiliario asociado a cada esquema de explotación colateral sean compartidos entre las partes, asegurando un equilibrio adecuado entre rentabilidad esperada y riesgos asumidos.
- f. Captura de valor:** Siempre que sea posible, se debe privilegiar un esquema de renta que permita a TRANSMILENIO S.A. contar con un portafolio de activos inmobiliarios. Este enfoque facilita la captura de valor generada por la valorización del suelo y las mejoras urbanísticas, asegurando que los beneficios económicos derivados de la actividad inmobiliaria contribuyan de manera sostenida en el tiempo al fortalecimiento financiero del sistema.

ARTÍCULO 3º. Principios de la Metodología. La presente metodología aplicará para determinar la contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes, que podrá tener como origen una iniciativa de TRANSMILENIO S.A. o privada.

En el caso de iniciativa de TRANSMILENIO S.A., la metodología servirá para determinar el valor base de la retribución por explotación colateral, siguiendo el esquema de enajenación o renta o una combinación de ambos, según aplique.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

En el caso de iniciativas de origen privado, la metodología servirá para evaluar la propuesta presentada por el interesado. La presentación y evaluación de iniciativas para la explotación colateral de remanentes que tengan su origen en TRANSMILENIO S.A. o sean presentadas por privados, será determinada mediante procedimiento interno de la Subgerencia de Negocios Colaterales.

La selección de la metodología adecuada ya sea para la definición del valor base de negociación en el caso de iniciativas de TRANSMILENIO S.A., o para la evaluación y negociación de propuestas en el caso de iniciativas privadas, buscará optimizar los beneficios derivados de la explotación de los predios remanentes, contribuyendo a la sostenibilidad del sistema de transporte público.

ARTÍCULO 4º. Definición del activo inmobiliario objeto de explotación colateral. La metodología aplicada para la explotación colateral varía según se trate de la enajenación o renta de suelo, o del suelo junto con otro activo adicional, como construcciones convencionales (edificaciones) o no convencionales (estructuras temporales, entre otras).

En consecuencia, los negocios colaterales que se desarrolle en predios remanentes de TRANSMILENIO S.A. deberán definir con exactitud el objeto de la explotación colateral para asegurar que se fije una contribución acorde a las condiciones de cada activo.

ARTÍCULO 5º. Metodología para definir la contraprestación por concepto de explotación colateral de remanentes. Para determinar la contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de TRANSMILENIO S.A., se utilizará una metodología que considere las mejores alternativas de negocio y su comparación a través de diferentes métodos de valoración, los cuales buscan optimizar los beneficios tanto para la entidad como para la comunidad. A continuación, se enuncian de forma indicativa algunos esquemas de retribución posibles:

- 1. Esquema de enajenación o transferencia:** En los casos en que se opte por un modelo de negocio que contemple la enajenación del activo, se aplicará el método de valoración residual para aproximar el valor del activo a un precio de mercado. En todo caso, se entiende que lo anterior es una estimación y que el precio del activo solo será definido

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

como consecuencia de la transacción final de acuerdo con las particularidades de cada negocio, por lo que el valor residual del activo solo será un criterio indicativo.

Para definir la valoración del activo en este esquema, se podrá tener en cuenta el costo y beneficio social de la transacción, el cual no necesariamente será de naturaleza económica o monetaria, por lo que podrán tenerse en cuenta factores sociales, urbanísticos, ambientales, entre otros. En el evento que la contraprestación sea económica, esta deberá invertirse nuevamente en Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad o según se determine en cada uno de los convenios de financiación para la construcción del mismo.

2. **Esquema de renta:** En los casos en que se opte por un modelo de negocio que contemple el pago de una renta periódica por el uso del activo, se utilizarán dos esquemas de valoración complementarios:

- 2.1. **Valor mínimo de referencia:** Este esquema establece un valor base para la renta, que garantiza a TRANSMILENIO S.A. una contraprestación mínima por el uso del activo, calculada con base en la potencialidad del desarrollo inmobiliario y el negocio de explotación colateral propuesto.
 - 2.2. **Valoración variable:** Se considerará una valoración ajustable en función de la rentabilidad del modelo de negocio, permitiendo que la contraprestación aumente conforme se generen mayores ingresos derivados del uso del activo. Este esquema permite alinear los intereses de las partes interesadas y maximizar los beneficios potenciales del desarrollo.

Para definir la renta del activo en este esquema, se podrá tener en cuenta el costo y beneficio social de la transacción, el cual no necesariamente será de naturaleza económica o monetaria, por lo que podrán tenerse en cuenta factores sociales, urbanísticos, ambientales, entre otros.

Parágrafo 1. Los esquemas de valoración descritos corresponden a elementos orientadores de los componentes que deben hacer parte de una propuesta de desarrollo inmobiliario en los

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

predios de TRANSMILENIO S.A. Sin embargo, las condiciones específicas de cada negocio de explotación colateral pueden generar variaciones en la metodología de remuneración o contraprestación y, por tanto, la valoración podrá ajustarse a las necesidades de cada modelo de negocio.

Parágrafo 2. Las metodologías descritas en este artículo deberán incluir un análisis de las oportunidades y riesgos de cada negocio, enmarcado dentro de los principios de sostenibilidad, optimización de recursos y cumplimiento normativo.

ARTÍCULO 6°. Formas de contraprestación por concepto de la explotación colateral de inmuebles remanentes de TRANSMILENIO S.A.

La retribución de la explotación colateral de los bienes remanentes a cargo de TMSA se podrá realizar mediante una o varias de las siguientes formas:

- 1. Pago en dinero:** Pago de la suma de dinero que se fije como contraprestación.
- 2. Contraprestación en especie:** TRANSMILENIO S.A. podrá recibir retribuciones no monetarias por la explotación colateral de activos, las cuales pueden incluir el recibo de activos, la entrega de infraestructura construida o cualquier otro activo generado durante la ejecución del contrato, incluyendo reversiones anticipadas. La valoración de estas contraprestaciones en especie deberá considerar instrumentos financieros como el valor presente, estimaciones basadas en precios de mercado, proyecciones de ocupación, y cualquier otro método que permita reflejar adecuadamente el valor del activo o la infraestructura revertida.
- 3. Contraprestación socioeconómica:** La contraprestación para TRANSMILENIO S.A. también puede medirse en términos de impacto socioeconómico generado por el desarrollo de un proyecto inmobiliario en una zona de la ciudad.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.





RESOLUCIÓN No. 398
(13 de diciembre de 2024)

"Por medio de la cual se establecen los parámetros y la metodología para estimar y evaluar la retribución o contraprestación por la explotación colateral de los predios remanentes de la infraestructura de transporte a cargo de TRANSMILENIO S.A., de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT"

ARTÍCULO 7º. Anexo técnico. La presente resolución cuenta con un anexo técnico explicativo de las metodologías de retribución o contraprestación por explotación colateral de inmuebles remanentes, el cual servirá de documento indicativo y orientador para la estructuración de este tipo de negocios.

La Subgerencia de Negocios Colaterales podrá actualizar el anexo técnico con la aprobación del Comité Comercial y sin la necesidad de modificar la presente resolución

ARTÍCULO 8º. La presente Resolución deberá ser publicada en los medios de comunicación internos de **TRANSMILENIO S.A.** y en la página LegalBog, y rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los
(13 de diciembre de 2024)

MARIA FERNANDA Firmado digitalmente por MARIA
ORTIZ CARRASCAL FERNANDA ORTIZ CARRASCAL
Fecha: 2024.12.13 14:43:35 -05'00'

MARÍA FERNANDA ORTIZ CARRASCAL
Gerente General

Proyectó: Catalina Hernández H – Contratista Subgerencia de Negocios Colaterales

Revisó: Carolina Sarmiento Galindo- profesional Especializado Grado 6 Subgerencia Jurídica

Aprobó: Claudia Puentes Riaño – Subgerente de Negocios Colaterales
Camilo Forero- Subgerente Jurídico.

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-68
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
AÑOS
TRANSMILENIO S.A.



ANEXO TÉCNICO

PARÁMETROS Y METODOLOGÍA PARA ESTIMAR Y EVALUAR LA RETRIBUCIÓN O CONTRAPRESTACIÓN POR LA EXPLOTACIÓN COLATERAL DE LOS PREDIOS A CARGO DE TRANSMILENIO S.A.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La estrategia de explotación colateral en los predios a cargo de TRANSMILENIO S.A., requiere de un mecanismo de evaluación para validar que toda propuesta de negocio, bien sea de iniciativa de TRANSMILENIO S.A. o de un privado, resulte beneficiosa a la Entidad en términos monetarios y/o socioeconómicos.

El presente anexo será aplicable a los predios remanentes y a aquellos inmuebles adquiridos con destino a infraestructura de transporte masivo de pasajeros y/o a la realización de negocios colaterales.

Por lo anterior, el presente Anexo Técnico de Soporte desarrolla los parámetros y metodología para estimar y evaluar la contraprestación por la explotación colateral de predios a cargo de TRANSMILENIO S.A., siguiendo los principios de cobertura de costos, generación de valor económico urbanístico y/o social, optimización del uso de suelo, sostenibilidad y responsabilidad social, equilibrio entre rentabilidad y riesgos y captura de valor.

En primera instancia, se aborda una descripción del origen de los proyectos de desarrollo inmobiliario, diferenciando entre iniciativas privadas y de la Entidad, así como de la generalidad de los esquemas de negocio que pueden proponerse sobre los predios a cargo de TRANSMILENIO S.A., con énfasis en los de renta o enajenación predial. Además, se incluyen elementos orientadores para analizar el mejor negocio posible.

En la segunda parte del documento se describe la metodología y los parámetros de evaluación de la contraprestación para TRANSMILENIO S.A. en cada tipo de negocio. Por último, se hace una descripción de las formas de contraprestación que pueden ser ofrecidas a la Entidad, precisando que cada propuesta de negocio tiene sus propias particularidades y que el resultado final de la negociación será aquel que genere el mayor beneficio para las partes involucradas.

2. EXPLOTACIÓN COLATERAL: INICIATIVA DE TRANSMILENIO S.A. O PRIVADA

Las propuestas de explotación colateral sobre los predios podrán ser de iniciativa de la Entidad o de un privado, donde el primer grupo corresponde a aquellas que son estructuradas directamente por TRANSMILENIO S.A. para: i. construir proyectos urbanísticos que generen renta periódica; ii. Considerar la enajenación de predios; o iii. analizar la posibilidad de transferencia de un predio a un tercero por condicionantes de beneficio socioeconómico.

De otra parte, el segundo grupo corresponde a las iniciativas que son presentadas por un interesado privado a TRANSMILENIO S.A., proponiendo alguna de las formas de explotación ya descritas (proyectos urbanísticos de renta periódica, adquisición de predios con contraprestación económica o social, entre otras). Esta manifestación se llevará a cabo mediante un documento formal que contenga al menos: i. Nombre y presentación del interesado, ii. Identificación del predio a intervenir, iii. Descripción de la propuesta y iv.

R-DA-006 septiembre de 2024

Estructuración financiera, jurídica, urbanística, económica y de distribución de riesgos para intervenir alguno de los predios a cargo de TRANSMILENIO S.A.

En síntesis, tanto las iniciativas generadas por la Entidad como las privadas podrán incluir opciones de renta periódica, enajenación, transferencia de predios o alguna combinación de alternativas, tales como, pero sin limitarse, a la enajenación parcial con áreas de renta periódica.

Otro aspecto común entre los dos tipos de iniciativas es que para ambas resulta aplicable la metodología de valoración descrita en la siguiente sección, toda vez que su adecuada implementación propende por optimizar los beneficios derivados de los proyectos de explotación colateral, aunque desde diferentes perspectivas. Para las iniciativas de la Entidad funciona como un método que estima el valor base de negociación con potenciales interesados; mientras que en las iniciativas privadas se utiliza para definir un valor comparable que permita evaluar la propuesta estructurada por el interesado privado.

En términos generales, para la explotación colateral de predios a cargo de TRANSMILENIO S.A. se ha contemplado una amplia gama de posibilidades, que va desde el origen propio o privado de la iniciativa, hasta las diferentes actuaciones que pueden hacerse sobre los predios.

En ambos tipos de iniciativa, será fundamental empezar con la identificación y diseño preliminar de opciones de negocio, considerando tanto los beneficios potenciales como los riesgos de cada alternativa desde su origen. Para la definición del mejor modelo de negocio, se deberá adelantar un análisis comparativo entre las diferentes estructuras de negocio posibles. Al respecto, se podrán llevar a cabo métodos de valoración que comparen los beneficios monetarios y no monetarios de cada esquema, en particular, pero sin limitarse, al comparativo entre renta y enajenación o transferencia. Además, se deberán incluir análisis cualitativos en los proyectos para los que se considere pertinente, con el fin de no limitar o sesgar la evaluación de alternativas a aspectos meramente cuantitativos.

De manera enunciativa, uno de los métodos aplicables es el de análisis financiero denominado el Valor Presente de los beneficios proyectados, la cual consiste en estimar monetariamente la diferencia en las alternativas posibles sobre cada proyecto, descontándolas a la misma tasa y valoradas en el mismo periodo de tiempo. Así, la mejor alternativa resultante será aquella que genere un mayor Valor Presente de los beneficios para TRANSMILENIO S.A. Sin embargo, éste no será el único método válido, toda vez que podrán implementarse aquellos propuestos por el proponente o desarrollados con posterioridad por TRANSMILENIO S.A. para negocios particulares, siempre que cumplan con la función de comparar entre alternativas y contribuyan a definir el mejor negocio posible.

3. ESQUEMA DE ENAJENACIÓN

En el análisis de potencialidad de los predios administrados por TRANSMILENIO S.A., se ha identificado que existen algunos casos donde el mayor beneficio para la entidad podría obtenerse con la enajenación del predio. En este sentido, se propone utilizar el método de valoración residual para aproximar el valor del predio a un precio de mercado, cuya implementación, según el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se basa en:

R-DA-006 septiembre de 2024

“... establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo...”

En términos prácticos, el valor del predio se estimará tomando como marco de referencia, pero sin limitarse a los siguientes conceptos:

+ Ingresos por venta según uso contemplado en la propuesta.
- Costos de construcción por uso contemplado en la propuesta.
- Estudios y diseños previos.
- Honorarios durante la construcción.
- Impuestos y derechos de obra.
- Publicidad y comisiones.
- Gastos administrativos.
- Gastos generales y financieros.
- Utilidad de promotor.
= Valor del predio

Como resultado de aplicar el esquema de valoración residual, se obtiene una aproximación al valor total del predio, así como una referencia del precio por metro cuadrado que incluye el efecto de la infraestructura construida.

De manera complementaria, para obtener el mayor beneficio posible se seguirá el principio mayor y mejor uso acorde a las condiciones normativas y físicas del predio. Por tanto, se deberá contar con un análisis comparativo entre el valor residual con un índice de construcción básico y el valor cuando se utiliza el índice de construcción máximo permitido, según la normatividad vigente. Lo anterior servirá como insumo para medir el impacto de desarrollar un predio con su capacidad de edificación óptima.

A partir del análisis comparativo, se elaborará una propuesta de distribución de los beneficios excedentes relacionados con la mayor edificabilidad del suelo disponible. Lo anterior, con el fin de procurar que tanto el sector público como el privado participen de las mayores rentas.

Otro de los análisis comparativos que deberá adelantarse de forma complementaria es el de la oportunidad de enajenación del predio, donde se deberá evaluar el costo de oportunidad, en términos financieros y socioeconómicos, de mantener el predio a cargo de TRANSMILENIO S.A. en comparación con la enajenación o transferencia del predio a un tercero.

Sobre este último punto es pertinente hacer énfasis en el análisis costo de oportunidad de mantener algunos tipos de predios a cargo de TRANSMILENIO S.A., toda vez que podrán considerarse o estructurarse propuestas que no necesariamente generen el mayor beneficio financiero, pero que su transferencia a un tercero resulte en un mayor beneficio socioeconómico para la Entidad en términos de disminución de costos de mantenimiento para el Distrito, mejoramiento del entorno o incremento en la percepción de seguridad, entre otros aspectos que podrán incluirse en las diferentes propuestas de enajenación o transferencia.

R-DA-006 septiembre de 2024

4. ESQUEMA DE RENTA

Cuando el modelo de negocio contempla el pago de una renta periódica para TRANSMILENIO S.A. por el uso del suelo en algún desarrollo inmobiliario, se plantean dos esquemas complementarios de valoración, donde el primero establece un valor mínimo de referencia, mientras que el segundo contempla una valoración variable en función de la potencialidad del modelo de negocio.

a. Valoración Contraprestación Mínima

La valoración de la contraprestación mínima se plantea desde un enfoque de costos, según el cual, la gestión de un modelo de desarrollo inmobiliario resulta atractivo para TRANSMILENIO S.A. siempre que su implementación cubra al menos los costos de ponerlo en funcionamiento, más un margen de beneficio para la entidad.

En este sentido, para generar una aproximación al componente mínimo de contraprestación, se parte del valor de referencia del precio del suelo estimado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UADC) para el año 2024¹. Para efectos ilustrativos, se plantea un ejercicio numérico partiendo del valor de referencia promedio por estrato en la ciudad de Bogotá, así:

Estrato	Valor promedio m ²
Bogotá_est_1	\$ 780.808
Bogotá_est_2	\$ 1.663.749
Bogotá_est_3	\$ 2.555.590
Bogotá_est_4	\$ 3.098.014
Bogotá_est_5	\$ 3.132.263
Bogotá_est_6	\$ 4.620.328

La lógica del enfoque de costo mínimo es que sobre el valor de referencia se aplica la tasa vigente del impuesto predial unificado, cuyo valor se toma del listado de tarifas del Acuerdo Distrital 648 de 2016, *Por el cual se simplifica el Sistema Tributario Distrital*. En particular, se utiliza el 12 por mil que corresponde a la categoría de *predios urbanizables no urbanizados y urbanizables no edificados*. Además, se ajusta el precio incluyendo los costos de operación, costos de administración y la utilidad esperada. En términos formales, el valor mínimo por metro cuadrado desde el enfoque de costos se estima así:

$$P_R = Valor_{ref} * Imp_{predial} * (1 + Ctos_op) * (1 + Ctos_adm) * (1 + Ut)$$

Donde el precio mínimo de referencia es igual al valor de referencia metro cuadrado *Valor_{ref}* registrado en mapas Bogotá, multiplicado por la tasa de impuesto predial *Imp_{predial}*, el

¹ Los precios de referencia por manzana en la ciudad de Bogotá podrán consultarse en el siguiente link:

<https://mapas.bogota.gov.co/?l=10462&e=-74.15372037610308,4.633364461430024,-74.0713229151657,4.674812311999409,4686&b=7256#>

R-DA-006 septiembre de 2024

porcentaje de costos de operación $Ctos_op$ (5%), el porcentaje de costos de administración $Ctos_adm$ (5%) y el porcentaje de utilidad Ut (10%).

Al aplicar esta fórmula sobre los valores de referencia del cuadro anterior, se estiman los siguientes precios mínimos por estrato en la ciudad de Bogotá:

Estrato	Valor mínimo m ²
Bogotá_est_1	\$ 1.225
Bogotá_est_2	\$ 2.674
Bogotá_est_3	\$ 4.107
Bogotá_est_4	\$ 4.979
Bogotá_est_5	\$ 5.034
Bogotá_est_6	\$ 7.425

El valor estimado hace referencia al monto mínimo que sería aceptable para TRANSMILENIO S.A. en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, bajo la lógica de que una iniciativa beneficiosa para la entidad es aquella que por lo menos permite cubrir el costo del impuesto predial unificado más un margen adicional, constituido por los costos de administración y operación en que incurre el Distrito Capital, más una utilidad esperada.

Con la aplicación del método anterior se fija un mínimo de referencia. Sin embargo, **los valores estimados por metro cuadrado son meramente indicativos** y hacen parte de un ejercicio ilustrativo para mostrar el funcionamiento del método. Por tanto, **el valor mínimo se estimará para cada predio siguiendo el procedimiento descrito previamente y con base en el valor específico de referencia.**

b. Valoración Contraprestación Variable

Al aplicar el esquema anterior, se garantiza que TRANSMILENIO S.A. obtenga una contraprestación independiente del desempeño del modelo de negocio implementado por el inversionista privado. Sin embargo, la utilización exclusiva de este esquema limita el beneficio de TRANSMILENIO S.A. cuando el modelo de negocio resulta altamente rentable para el inversionista privado. Por tanto, con el objetivo de capturar mayores beneficios para la entidad en este tipo de negocios, desde TRANSMILENIO S.A., se ha diseñado una estructura de contraprestación variable como un porcentaje de ingresos, cuyo valor depende la potencialidad financiera del proyecto.

En términos generales, para valorar la potencialidad se plantea la estructuración de un esquema de negocio con participación privada, donde se busca que el privado provea el apalancamiento necesario para la construcción de edificaciones, desarrolle las intervenciones y adelante las actividades de operación y mantenimiento por un plazo que le permita recuperar su inversión y obtener una rentabilidad acorde con las condiciones del mercado, todo esto, cobijado bajo las figuras de desarrollo inmobiliario disponible. Además, se tiene contemplado que al final del plazo la infraestructura sea retornada al inventario de inmuebles a cargo de TRANSMILENIO S.A. para su explotación comercial.

Bajo estos precedentes, el método de valoración utilizado es el de Flujo de Caja Libre del proyecto, el cual consiste en la proyección de ingresos, costos, gastos y estructura de

R-DA-006 septiembre de 2024

financiación que permitan medir la rentabilidad de un proyecto de inversión, cuyo valor se compara con una rentabilidad de mercado, estimada bajo la metodología WACC (Weighted Average Cost of Capital) o Costo Promedio Ponderado del Capital, para determinar si el proyecto genera la suficiente rentabilidad, esto es, identificar si se trata de un proyecto viable. En términos prácticos, el resultado de la valoración consiste en comparar la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto con el WACC del mercado y se tipifica que aquel es viable cuando cumple con la condición de $TIR \geq WACC$.

Para llegar al indicador de rentabilidad de un proyecto, es necesario agotar pasos preliminares que van dando forma al flujo de caja. Este proceso se compone de los siguientes puntos: i. Definición de supuestos y fuentes de información. ii. Valoración del WACC. iii. Definición de las fuentes de ingreso, valoración inicial y proyección. iv. Estimación del CAPEX o inversión inicial requerida para la construcción de las edificaciones. v. Estimación inicial de los costos de operación y mantenimiento. vi. Estructuración del flujo de caja. Y vii. **Beneficios para TRANSMILENIO S.A.** Este último funciona como el mecanismo de cierre del modelo e indica la proporción de ingresos del proyecto que recibirá periódicamente la entidad, así como la valoración de la infraestructura revertible, entre otros beneficios posibles.

En general, los componentes de la modelación financiera son los siguientes²:

- **Supuestos generales:** Para la definición de los supuestos generales que se consideraron en la estructuración financiera, se tomó como referencia el comportamiento de los mismos indicadores en diferentes proyectos de infraestructura a los que se tuvo acceso, logrando consolidar el siguiente grupo de supuestos:

SUPUESTOS GENERALES	
OPEX	20% ingresos
IPC	Acorde con el Marco Fiscal de Mediano Plazo vigente expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Estructura de capital	40% Patrimonio (Equity) 60% deuda
Plazo deuda	10 años
Ocupación	Año 1: 0,5 Año 2: 0,7 Año 3: 0,8 Año 4: 0,9

De los supuestos definidos en la tabla anterior, los Costos de Operación y Mantenimiento (OPEX por sus siglas en inglés), que corresponde al costo de operación y mantenimiento, se fijó como una proporción de los ingresos brutos, equivalente al 20%. Este valor proviene de la proporción promedio que han presentado este tipo de costos sobre los ingresos, lo cual se obtuvo luego de revisar proyectos de infraestructura similares. El IPC corresponde al indicador de mediano plazo fijado en

² Los parámetros numéricos incluidos en esta sección son parte del ejercicio que ha llevado a cabo TRANSMILENIO S.A. y, por tanto, corresponden a un marco de referencia pero no son los únicos que puedan ser utilizados. El interesado privado podrá estructurar un modelo financiero con los parámetros que considere más adecuados a su modelo de negocio y presentarlo a TRANSMILENIO S.A. para su revisión y validación.

el marco fiscal de mediano plazo formulado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El supuesto de estructura de capital responde a la proporción típica de proyectos de infraestructura, donde el 60% se financia con deuda financiera y el 40% es aportado con recursos del privado que adelantará la intervención. Así mismo, se ha fijado un plazo de 10 años para el pago de la deuda. Por último, se establece un supuesto de ocupación para el área comercial susceptible de renta, partiendo de un 50% del área disponible para el primer año, que se va incrementando con la maduración del negocio hasta el 90% desde el año 4 en adelante. Se mantiene una desocupación del 10% para proyectar un escenario relativamente conservador en la valoración.

- **Estimación del WACC:** Weighted Average Cost of Capital o Costo Promedio Ponderado de Capital, representa el instrumento de comparación de mercado, sobre el cual se determina si un proyecto es viable o no, en la medida que estima el costo esperado de las dos fuentes de financiación para este tipo de proyectos. En términos formales la estimación del WACC se define así:

$$WACC = K_e \cdot \frac{E}{D+E} + K_d \cdot \frac{D}{D+E}$$

Donde el WACC se estima como el costo del equity K_e , ponderado por la participación del equity en la estructura de capital, más el costo de deuda K_d , ponderado por la participación de la deuda en la estructura de capital³.

Para la estimación del K_d se tomaron como referencia los costos en proyectos similares, con lo cual se estableció un valor esperado de 13,3% efectivo anual. Tomando como referencia este porcentaje, el costo de deuda se estima así: $K_d = (1 - t) \cdot K_{di}$, de tal manera que, con un supuesto de impuestos (t) igual al 30%, se obtiene un $K_d = 9,3\%$.

De otra parte, para valorar el K_e , se toman como referencia los beneficios esperados de 24 proyectos de venta directa, es decir, proyectos inmobiliarios donde se incurren en los costos de construcción y se retorna la inversión mediante la venta del área susceptible de ser comercializada. En este sentido, el beneficio proyectado corresponde a la diferencia entre costos e ingresos, cuya valoración, para los 24 proyectos, se estimó en un 15,8% efectivo anual. Como complemento a este valor, en la estimación del K_e se incluye una prima de liquidez equivalente al 4%, que busca capturar un incentivo para que los inversionistas no opten por los beneficios inmediatos de la venta directa, sino que su rentabilidad se obtenga en el plazo del proyecto mediante la renta de las zonas comerciales. Formalmente el costo o rentabilidad esperada del inversionista se obtiene de la siguiente ecuación: $K_e = K_{ei} + PL$, es decir, el costo de equity para la estructura de negocio se estima en 19,8% efectivo anual.

³ Cuando se hace alusión a la estructura de capital, se refiere a la participación de la deuda y el equity dentro del 100% de la financiación, es decir, de la financiación del proyecto, que porcentaje se apalanca con deuda y cuál con recursos propios del inversionista.

Por último, bajo el supuesto de una estructura de capital definida en 70% deuda y 30% equity, el WACC de los proyectos se estima como;

$$WACC = 19,8\% \cdot 30\% + 9,3\% \cdot 70\% = 12,47\%$$

De forma puntual, para que los proyectos sobre predios sean considerados como viables, deben generar una TIR mayor o igual al WACC.

- **Estimación de ingresos:** Los ingresos de los proyectos de desarrollo inmobiliario provienen de la renta generada por los metros cuadrados susceptibles de ser comercializados, acorde con los diferentes usos permitidos. Por tanto, las variables fundamentales son el área disponible, la ocupación esperada (propuesta en los supuestos) y el precio por metro cuadrado. Sobre este último, para cada espacio se deberá tomar una muestra representativa del costo de arriendo por metro cuadrado en usos similares dentro de las zonas aledañas al predio de referencia. Así, el precio que se utiliza corresponde al promedio de precio por metro cuadrado en la zona a intervenir.
- **Estimación del CAPEX:** La valoración del CAPEX contiene un ejercicio urbanístico preliminar donde se establece el índice de construcción permitido por la norma y se toman los precios de referencia por metro cuadrado para determinar el costo de construcción, junto con los usos potenciales de los edificios a construir.
- **Beneficios de TRANSMILENIO:** El fin último de la estructuración de proyectos sobre predios es la generación de beneficios, tanto para TRANSMILENIO S.A. como para el privado, aprovechando predios con potencial pero que no están siendo utilizados. Partiendo de esta premisa, en la estructuración financiera se han contemplado dos tipos de beneficios monetarios. El primero corresponde a un porcentaje sobre los ingresos brutos generados por el privado, con lo cual se generarán recursos periódicos para la entidad. De otra parte, la segunda fuente de ingresos hace referencia a la valoración de la infraestructura que se retorna al final del plazo de los proyectos. Esto se hace mediante una valoración de los ingresos potenciales que generará cada edificio luego de ser devuelto por el privado, para lo cual se utiliza el método financiero de anualidad perpetua, mediante el cual valora en pesos de hoy la totalidad de ingresos potenciales después de la reversión. En términos formales, la valoración de la infraestructura se estima mediante la siguiente fórmula:

$$VP_{reversión} = \frac{Ing_t}{i} * (1 + FD)^{-t}$$

Donde el valor esperado de la infraestructura revertida es igual a la anualidad perpetua de los ingresos generados por el proyecto en el periodo t (año final del proyecto), obtenidos mediante la división de éstos sobre la tasa de interés de referencia, en este caso, el WACC real del proyecto. Luego, se expresa la anualidad en precios constantes descontando el valor desde el periodo t con el IPC acumulado durante el plazo del proyecto $(1 + FD)^{-t}$.

Por lo anterior, el porcentaje de ingresos como contraprestación para TRANSMILENIO S.A. no es el único componente de beneficios ni es un valor estándar, debido a que éste depende de la tipología del modelo de negocio, el CAPEX requerido y su recuperación por parte del inversionista, junto con las especificaciones

de reversión que se contemplen en cada estructuración. En síntesis, el esquema de rentabilidad variable se estructurará casuísticamente, siguiendo los lineamientos definidos en esta metodología, pero adecuándose a las necesidades de cada intervención.

5. FORMAS DE CONTRAPRESTACIÓN PARA TRANSMILENIO S.A.

En la conceptualización del esquema de valoración se ha descrito la contraprestación económica para TRANSMILENIO S.A. como un valor monetario y no monetario que se generará con la implementación de los proyectos de desarrollo inmobiliario. Por tanto, la contraprestación por la explotación colateral se podrá realizar mediante una de las siguientes formas:

- **Pago en dinero:** Pago de la suma de dinero que se fije como contraprestación.
- **Contraprestación en especie:** TRANSMILENIO S.A. podrá recibir retribuciones no monetarias por la explotación colateral de activos, las cuales pueden incluir el recibo de activos, la entrega de infraestructura construida o cualquier otro activo generado durante la ejecución del contrato, incluyendo reversiones anticipadas. La valoración de estas contraprestaciones en especie deberá considerar instrumentos financieros como el valor presente, estimaciones basadas en precios de mercado, proyecciones de ocupación, y cualquier otro método que permita reflejar adecuadamente el valor del activo o la infraestructura revertida.
- **Contraprestación socioeconómica:** La contraprestación para TRANSMILENIO S.A. también puede medirse en términos de impacto socioeconómico generado por el desarrollo de un proyecto inmobiliario en una zona de la ciudad.

En general, en la estructuración de proyectos inmobiliarios se podrán considerar alguna de las formas de contraprestación descritas en este documento, aunque no son necesariamente excluyentes, toda vez que se pueden formular modelos con esquemas de contraprestación complementarios.

6. CARÁCTER INDICATIVO Y ORIENTADOR DEL PRESENTE DOCUMENTO

Es importante señalar que todo lo expuesto en el presente documento tiene carácter indicativo, debido a la imposibilidad de recoger *a priori* todos los posibles supuestos de explotación colateral a la que pueden destinarse los predios a cargo de TRANSMILENIO S.A. En este sentido, las especificaciones de valoración de los negocios podrán variar conforme al tipo de negocio y las particularidades de cada proyecto, siempre que exista una justificación técnica suficiente que sustente la adecuación del modelo de negocio y permita maximizar los beneficios en alineación con los objetivos estratégicos de TRANSMILENIO S.A.

Proyectó: Fabian Rey - Contratista Subgerencia de Negocios Colateral 

Revisó: Catalina Hernández - Contratista Subgerencia de Negocios Colateral 
Sebastián Herrán – Contratista Subgerencia de Negocios Colateral 
Alexandra Jaramillo – Profesional Especializado Subgerencia de Negocios Colateral 

Aprobó: Claudia Puentes Riaño – Subgerente de Negocios Colaterales 

R-DA-006 septiembre de 2024