



Asunto: Respuesta a Proposición N
Destino: David Andres Giraldo Umbarila
Anexos: N/A
Dep: Gerencia General
RAD: PQRSD-S25-01559

Bogotá D.C., 09 de diciembre de 2025

Doctor

DAVID ANDRÉS GIRALDO UMBARILA

Subsecretario

Comisión Primera del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Concejo de Bogotá

comisiondelplan@concejobogota.gov.co

Ciudad

CONCEJO DE BOGOTÁ 11-12-2025 04:09:31

2025ER34216 O 1 Fol:6 Anex:0

ORIGEN: METRO DE BOGOTÁ S.A./JOSE LEONIDAS NARVAEZ MORALES

DESTINO: COMISION 1º PERM. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENT

ASUNTO: RTA PROPOSICIÓN NO. 1401 DE 2025

OBS: N° PQRSD-S25-01559

Asunto: Respuesta a Proposición No. 1401 de 2025. Radicado EMB No. PQRSD-E25-02650. Los PRUMS y la Captura de Valor.

Referencia: Radicado Concejo de Bogotá No. 2025EE2200

Respetado doctor Giraldo,

En atención a la comunicación del asunto, por medio de la cual remite la proposición presentada por los Honorables Concejales José Cuesta Novoa, Ana Teresa Bernal Montañez y Jairo Alonso Avellana García, nos permitimos dar respuesta a los asuntos de competencia de la Empresa Metro de Bogotá S.A. así:

1. ¿Cuál va a ser la participación del distrito capital en la captura de valor de estos desarrollos urbanísticos, construidos en suelos de propiedad de una empresa pública?

Respuesta:

En lo que tiene que ver específicamente con la EMB, el Distrito participa en la captura de valor de los proyectos a realizar en los predios remanentes de la infraestructura por el Desarrollo urbano en los corredores del sistema metro y por los Ingresos percibidos por la captura de valor derivados de la operación de los mismos, como lo establece el artículo 10 del Acuerdo 642 de 2016 modificado por el Acuerdo 927 de 2024.

Estas iniciativas le permitirán a la ciudad potenciar las inversiones en infraestructura aprovechando las estaciones como motores del Desarrollo Orientado al Transporte – DOT como lo indica el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, el Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 y el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por el Decreto Distrital 555 de 2021.

En síntesis, la participación del Distrito se expresa en la apropiación directa de los beneficios urbanísticos y económicos derivados de estos proyectos, permitiendo reinvertir dichos recursos en la sostenibilidad y expansión del sistema metro, en la mejora integral del entorno urbano y del mismo sistema de transporte público de la ciudad.

2. ¿Cuál es el propósito central del modelo PRUMS y cómo se justifica que TransMilenio asuma el rol de operador inmobiliario?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

3. ¿Qué porcentaje de la captura de valor de los proyectos urbanísticos quedará en manos del Distrito Capital?

Respuesta: Conforme con lo establecido en el artículo 131 del Actual Plan Distrital de Desarrollo adoptado por el Acuerdo 927 de 2024 que modificó el artículo 10 del Acuerdo 642 de 2016, los recursos que se generen por fuentes alternativas serán destinados al Sistema Integrado de Transporte Público y al respectivo ente gestor, en el porcentaje que la administración distrital determine mediante reglamentación que expida para el efecto.

En ese sentido, la Empresa Metro de Bogotá viene trabajando en la identificación de los negocios no tarifarios que en la actualidad puedan ser ejecutados en la fase actual en la que se encuentra la Línea 1 del Metro de Bogotá con el fin de hacer las proyecciones de ingresos que le permitan al Distrito y a la entidad definir este porcentaje atendiendo, en todo caso, la importancia de tales ingresos para nuevos proyectos de captura e ingresos para la estructuración de nuevas líneas y/o recursos complementarios para la sostenibilidad del sistema.

4. ¿Cómo se definirá la participación de TransMilenio frente a la de los desarrolladores en los PRUMS?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

5. ¿Qué mecanismos utilizará el Distrito para garantizar que los suelos públicos generen beneficios públicos proporcionales?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

6. ¿Se ha evaluado la posibilidad de que los ingresos inmobiliarios de TransMilenio contribuyan a financiar una eventual tarifa cero?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 *“respuesta a proposiciones”*, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

7. ¿Cuáles son los criterios bajo los cuales se adjudicará el proyecto Metrópolis y por qué se plantea adjudicarlo a un privado?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 *“respuesta a proposiciones”*, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

8. ¿Qué medidas se implementarán para evitar que se repita el modelo en el que el sector público asume los costos y los privados capturan la mayor parte de las utilidades?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 *“respuesta a proposiciones”*, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

9. ¿Qué porcentaje de utilidades recibiría el Distrito bajo este nuevo esquema de negocio?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 *“respuesta a proposiciones”*, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

10. ¿Cómo se garantizará la transparencia en la selección de los operadores y desarrolladores privados?

Respuesta: Teniendo en cuenta la viabilidad del proyecto inmobiliario de la Estación 6, la Empresa Metro de Bogotá a partir del modelo de negocio establece los requisitos y condiciones para la selección de un Aliado Estratégico que estructure, construya y opere un proyecto inmobiliario en donde el suelo siempre será de propiedad de la entidad. La selección de ese aliado estratégico deberá atender el proceso de convocatoria pública definida en el manual de gestión de contratación privada adoptado por la entidad y atendiendo en todo caso, las condiciones y requisitos establecidos en los términos de referencia y respetando durante la etapa precontractual y contractual los principios de la contratación consagrados en el respectivo Manual y en especial el de transparencia.

11. ¿Existe un análisis comparativo entre los costos y beneficios de que TRANSMILENIO o RENOBO asuma directamente los proyectos frente a entregarlos a privados?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

12. ¿En qué momento entrará la Empresa Metro de Bogotá como desarrollador de PRUMS y en que polígonos?

Respuesta: La Empresa Metro de Bogotá, en su calidad de operador urbano público para la delimitación de PRUMS, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 062 de 2025 y lo definido en el POT, solicitó la delimitación de trece (13) PRUMS ante la Secretaría Distrital de Planeación localizados en los ámbitos de trece (13) AIM en el trazado de la Línea 1 del Metro de Bogotá. Lo anterior atendiendo entre otros aspectos, los tratamientos urbanísticos, las áreas de actividad, la dinámica inmobiliaria, la coherencia con otros instrumentos normativos, entre otros aspectos analizados, que permitan una mayor dinámica inmobiliaria, mayor edificabilidad y beneficios en cuanto a obligaciones urbanísticas.

13. ¿Qué entidad del Distrito supervisará la ejecución de los PRUMS y el cumplimiento de los objetivos públicos?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

14. ¿Cómo se va a evitar que el déficit del sistema de transporte siga aumentando por la diferencia entre tarifa técnica y tarifa al usuario?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

15. ¿Qué papel desempeñará o cómo se afectará el Fondo de Estabilización Tarifaria (FET) dentro del nuevo modelo?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

16. ¿Qué razones justifican que el primer proyecto inmobiliario de TransMilenio, Metrópolis, no se ejecute directamente desde el sector público?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

17. ¿Cómo se medirá el impacto social, urbano y financiero de los PRUMS sobre la ciudad?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

18. ¿De qué forma participarán las comunidades locales en la formulación y seguimiento de estos proyectos?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

19. ¿Cuál será la política del Distrito frente a la valorización del suelo generada por la inversión pública?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

20. ¿Cómo se garantizará que estos proyectos no terminen beneficiando de forma desproporcionada a actores privados?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.


21. ¿Cuál es el cronograma de implementación de los PRUMS y en qué etapa se encuentra actualmente el proyecto Metrópolis?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

22. ¿Qué mecanismos de rendición de cuentas implementará la administración para informar periódicamente sobre los resultados de estos desarrollos inmobiliarios?

Respuesta: De conformidad con lo establecido en el Decreto 438 de 2019 artículo 24 “*respuesta a proposiciones*”, la Empresa Metro de Bogotá informa que el tema relacionado en el interrogante planteado no es de competencia de la entidad. Lo anterior, con el fin de que sea la respectiva Comisión del Concejo de Bogotá, quien determine el sujeto objeto del Control Político.

Cordialmente,



**JOSE LEONIDAS
NARVAEZ
MORALES**

LEONIDAS NARVÁEZ

Gerente General

Empresa Metro de Bogotá

Copia a: correspondencia@concejobogota.gov.co

Proyectó: Olga Ortiz – Profesional GDU
Andrés Bustos – Profesional GDU

Revisó: Camila Neira Acevedo – Profesional GDU 

Aprobó: Amalia Muñoz Neira – Gerente de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos No Tarifarios 