

Bogotá D.C., viernes 21 de noviembre de 2025

**CONVOCATORIA PARA PRESENTAR PROPUESTA PARA LA ADQUISICIÓN O EL DESARROLLO
INMOBILIARIO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA MOVILIDAD
SOSTENIBLE PRIMERO DE MAYO, DELIMITADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 407 DEL 20 DE
NOVIEMBRE DE 2025 (EN ADELANTE LA “CONVOCATORIA”)**

1. CONTEXTO DE LA CONVOCATORIA:

TRANSMILENIO S.A. es una sociedad anónima, constituida por Entidades Públicas Distritales. En este sentido, se trata de una sociedad pública de las citadas en la Ley 489 de 1998, específicamente en el artículo 38, numeral 2°, literal f), y su parágrafo 1°, así como en el artículo 68, primer inciso, en lo referente a la organización de la administración pública.

En atención a lo anterior, el régimen jurídico aplicable a TRANSMILENIO S.A. es el de las empresas industriales y comerciales del Estado, según lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 38 de la Ley 489 de 1998.

Conforme a las Leyes 1150 de 2007 y 1474 de 2011, que ampliaron y desarrollaron los principios que regulan el actuar de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y/o de las sociedades públicas sujetas a este régimen —como es el caso de TRANSMILENIO S.A.— se puede concluir que: (i) por regla general, se les aplicará el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública; (ii) las actividades comerciales que se desarrollen en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, o en mercados regulados, se regirán por las normas legales aplicables a dichas actividades económicas y comerciales; y (iii) en el desarrollo de su actividad comercial y contractual, estas entidades deben aplicar los principios de la función administrativa y del control fiscal.

En consecuencia, los procesos de selección y contratación que se lleven a cabo en virtud de actividades y negocios de explotación colateral no están sujetos al Estatuto General de Contratación Estatal y se rigen por normas de derecho privado, siempre cumpliendo los principios de la función administrativa y fiscal.

Se entiende por explotación colateral aquella actividad que realizan los operadores de transporte y entes gestores para activar posibles fuentes de financiación para la sostenibilidad de los sistemas de transporte público. Estas líneas de negocios consisten en la explotación comercial de los bienes inmuebles, material rodante y/o vehículos de transporte o de conocimientos que son administrados por los entes gestores de los sistemas de transporte. Como tal los negocios colaterales, aunque no se traten de una actividad esencial para la prestación del servicio, tienen una conexidad con éste, lo que facilita su integración e implementación.

Cada vez hay un mayor consenso sobre la necesidad de que los sistemas masivos de transporte cuenten con ingresos no tarifarios que permitan prestar un servicio de la mejor calidad sin que ello implique altas tarifas para los usuarios. Tal vez un caso de éxito emblemático es el de Hong Kong, en el que los ingresos no tarifarios representan el 60% de los ingresos del sistema de transporte masivo.

Existen diversas fuentes de ingresos no tarifarios. Una de las principales fuentes es la captura de una parte del mayor valor del suelo por el que pasan los sistemas de transporte. En Bogotá hay evidencia de que las zonas aledañas a la infraestructura del Sistema TransMilenio tienen un mayor valor como consecuencia de su cercanía al sistema. Una parte de ese mayor valor ha sido capturado principalmente a través del impuesto predial. Adicionalmente, Colombia ha tenido un desarrollo normativo orientado a lograr esa captura de valor de las inversiones en infraestructura de transporte. Tal es el caso de la participación en la plusvalía que adoptó Bogotá mediante Acuerdo 352 de 2008. La plusvalía la recauda la Secretaría de Hacienda. Más recientemente, el decreto 555 de 2021, plan de ordenamiento territorial de Bogotá y las normas que lo han desarrollado han conformado un entorno propicio para atraer inversión pública y privada que permita a TRANSMILENIO S.A. una mayor captura de ese valor inmobiliario generado por las inversiones en infraestructura de transporte.

La Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026, en su artículo 182, *"POSIBILIDADES DE GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y DE EXPLOTACIÓN DE ACTIVIDADES OPERACIONALES PARA LOS ENTES GESTORES DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO"*, permite a los entes gestores de Sistemas de Transporte Público y su institucionalidad asociada, siempre que hayan sido cofinanciados por la Nación, aplicar fuentes alternativas de ingresos que contribuyan a la sostenibilidad del sistema. Entre estas se encuentran actividades complementarias de comercio, servicios, ocio, telecomunicaciones, entre otros, así como de aprovechamiento o explotación económica.

Por otra parte, el Plan Distrital de Desarrollo – Acuerdo Distrital 927 de 2024 – “*Bogotá Camina Segura*” incluyó en el artículo 135, referente al objeto social de TRANSMILENIO S.A. “*...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...*”.

Adicionalmente, este Plan de Desarrollo le asignó a TRANSMILENIO S.A. como una de sus metas desarrollar al menos dos (2) Proyectos 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. En este contexto TRANSMILENIO S.A. está trabajando en el “Proyecto de Inversión de Desarrollo y Explotación Colateral del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá D.C.”, cuyo producto es diseñar e implementar un modelo de captura de valor del suelo.

En ejercicio de sus competencias legales, estatutarias y contractuales, y en cumplimiento de lo establecido en:

- (i) El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - Decreto 555 de 2021, específicamente en:
 - El artículo 163 el cual define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible como aquellos que se desarrollan en torno al espacio público para la movilidad y redes de transporte, permitiendo aplicar la norma urbanística del tratamiento de renovación urbana sin requerir otros instrumentos de planeación.
 - El artículo 164, el cual dispone que la delimitación de estos proyectos se adopta mediante acto administrativo, habilitando la norma de edificabilidad y usos conexos, y que dicha delimitación será optativa cuando el ámbito del proyecto se conforme por predios públicos destinados al sistema de transporte y adquiridos para su operación, permitiendo que la definición del ámbito la efectúe el ente gestor u operador urbano.
 - El artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual atribuye a los operadores urbanos públicos la coordinación de las actuaciones estratégicas del ordenamiento territorial y que, de acuerdo con el Acuerdo 761 de 2020, artículos 90 y 93,

TRANSMILENIO S.A. está habilitado para participar en proyectos urbanísticos de iniciativa pública en las áreas de influencia del SITP.

- (ii) El Decreto 558 de 2023 *“Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones”*, específicamente el artículo 5 *“Condiciones para la delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS”*, que en el parágrafo 2 reguló que cuando el Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUM se delimite en suelo público, el acto administrativo que lo delimite será expedido por el respectivo Operador Urbano;
- (iii) El Decreto 061 de 2025 *“Por medio del cual se precisan los lineamientos, requisitos y condiciones para la formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas, la delimitación de las Áreas de Integración Multimodal y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible, y se dictan otras disposiciones”*, norma que estableció lineamientos, requisitos y condiciones para la delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible –PRUMS, habilitando a los Operadores Urbanos para delimitarlos en predios públicos adquiridos para la operación de sistemas de transporte, en predios remanentes de obras asociadas a dichos sistemas.
- (iv) El Decreto 062 de 2025 *“Por medio del cual se reglamentan las funciones de los Operadores Urbanos Públicos en el marco de las Actuaciones Estratégicas, los Proyectos de Renovación Urbana para la movilidad Sostenible (PRUMS) y las Áreas de Integración Multimodal (AIM) y se dictan otras disposiciones”*, que reglamentó las funciones de los operadores urbanos públicos, designó a TRANSMILENIO S.A. como operador urbano competente para la delimitación y ejecución de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS- y le asignó funciones de coordinación, gestión y definición de instrumentos técnicos y financieros para su desarrollo.

TRANSMILENIO S.A. mediante Resolución 407 del 20 de noviembre de 2025 delimitó el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS en los

predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A., denominados “Primera de Mayo” identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40748816, 50S-40748817 y RUPI 3570-28 (en adelante los “Inmuebles”), con un área total de 12.594,29 M2, según se especifica en el citado Acto Administrativo y sus Anexos.

2. CONDICIONES GENERALES DE LA CONVOCATORIA:

- 2.1. Esta Convocatoria tiene como propósito la presentación de Propuestas a TRANSMILENIO S.A. (en adelante el “Destinatario”), para la adquisición o eventual desarrollo conjunto de los Inmuebles, según se describe en la Sección 3 siguiente.
- 2.2. La compañía que participará en el proceso de formulación de Propuestas (en adelante el “Proponente”) deberá abordar completamente los aspectos contenidos en la Sección 4 siguiente.

Los aspectos referidos deberán ser detallados en un documento en el formato .pdf, junto a los archivos complementarios que se consideren pertinentes para una mejor ilustración del alcance de la Propuesta.

- 2.3. El proceso de formulación de Propuestas se hará con base en el siguiente cronograma de actividades:
 - a. Envío de Convocatoria:
Viernes, 21 de noviembre de 2025.
 - b. Visita a los Inmuebles:
Se programará una visita a los Inmuebles para los Proponentes, con dos opciones de agenda.
Fechas para las visitas: Lunes 1 y jueves 4 de diciembre de 2025, a las 9:00 am.
 - c. Confirmación de Participación en la Convocatoria:
Los Proponentes deberán responder a la presente comunicación informando su intención de continuar en la Convocatoria bajo los parámetros mínimos acá establecidos. En dicha comunicación el Proponente deberá remitir al Destinatario la

confirmación de las personas involucradas en la formulación de Propuestas, así como sus datos de contacto (correo electrónico y teléfono).

Fecha máxima de confirmación de participación: Viernes, 16 de enero de 2026.

d. Información:

Una vez recibida la confirmación a la que se refiere el literal C anterior, los Proponente recibirá una comunicación oficial del Destinatario, con la cual se dará acceso al *Data Room* que se ha preparado para la información detallada de los Inmuebles.

Posteriormente, se recibirán y absolverán las preguntas formuladas por los Proponentes con base en la información proporcionada.

Fecha máxima para la presentación de preguntas al Destinatario: Viernes, 6 de febrero de 2026.

Las respuestas a las preguntas serán remitidas a los Proponentes el viernes, 13 de febrero de 2026.

e. Presentación de Propuestas:

Una vez concluidas las etapas antes indicadas, el Proponente deberá preparar y presentar su Propuesta al Destinatario.

Fecha máxima de presentación de Propuestas: Viernes, 20 de marzo de 2026.

f. Notificación de resultado: Viernes, 27 de marzo de 2026.

2.4. La presentación de la Propuesta deberá ser suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica y deberá ser remitida a la Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios de TRANSMILENIO S.A., a las siguientes personas:

Marcos Antonio Ataya
marcos.ataya@transmilenio.gov.co

Sebastián Herrán Mejía
sebastian.herran@transmilenio.gov.co

Laura León Fandiño
laura.leon@transmilenio.gov.co

Cuenta institucional de radicación:
radicacion@transmilenio.gov.co

2.5. Presentación del Proponente:

El Proponente deberá entregar una presentación donde resalte las principales características de su empresa y la experiencia relevante para los efectos del modelo de negocio que pretenda proponer. Igualmente, debe relacionar:

- (i) Experiencia constructiva, especialmente en proyectos de vivienda en Bogotá y en la Sabana de Bogotá, acreditando como mínimo 300 unidades o 2.000M² construidos de comercio, servicios o del uso a edificar en los Inmuebles, en los últimos dos años.
- (ii) Experiencia en el trámite de licencias urbanísticas en Bogotá.
- (iii) Capacidad financiera.
- (iv) Experiencia en negocios culminados con otros propietarios de tierra para el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio o del uso a edificar en los Inmuebles.
- (v) Un líder asignado al proyecto en el evento de ser seleccionado, con un adjunto de la hoja de vida y trayectoria.
- (vi) Organigrama funcional del equipo encargado del proyecto, en el evento de concretarse proponerse una asociación o aporte para el desarrollo un proyecto inmobiliario.

Así mismo, el Proponente deberá suministrar evidencia de la capacidad financiera para dar cumplimiento a la Propuesta formulada, bien en forma individual o mediante la asociación con un tercero (Fondo de Capital Privado, etc.) o con la preaprobación de una línea de crédito.

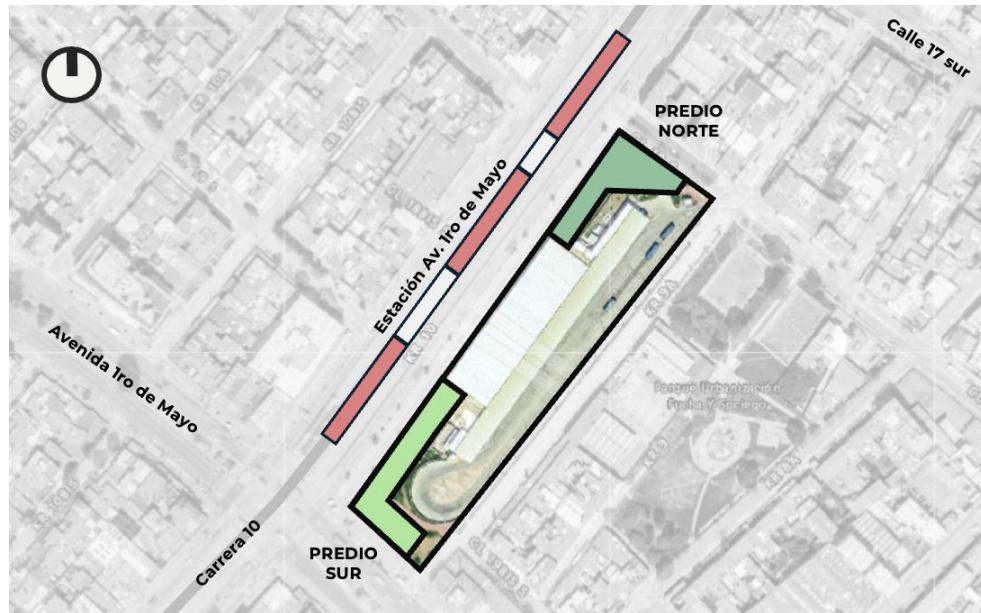
- 2.6. El Destinatario se reserva la facultad de cancelar la presente Convocatoria antes de la fecha máxima de recepción de propuestas, durante el proceso de análisis de las mismas o en forma posterior, sin que sea necesaria justificación o explicación de ninguna naturaleza a quienes estén participando, razón por la cual no asume compromiso u obligación de cumplir con todas las etapas de la Convocatoria y finalmente efectuar la venta o aporte de los Inmuebles, así como tampoco deberá indemnizar a los participantes por el ejercicio de dicha facultad.
- 2.7. El Destinatario en ningún caso será responsable de los costos o gastos que tuvieren los Proponentes por participar en la presente Convocatoria y, en consecuencia, se entiende que los proponentes asumirán sus propios costos y gastos, incluyendo los honorarios y costos de sus asesores.
- 2.8. Será responsabilidad del Proponente verificar la información y datos que se le presentan para evaluar la adquisición o el posible desarrollo inmobiliario, razón por la cual se les recomienda hacer todas las consultas técnicas, legales, normativas y demás a que hubiere lugar para la correcta evaluación de la Invitación.
- 2.9. La información que manejen las Partes (entendiendo por tal al Destinatario y a la persona jurídica o natural y los empleados, sean representantes legales o no, que conozcan la misma) para el desarrollo de la presente Invitación será de carácter confidencial, siguiendo las siguientes reglas:
 - i. La confidencialidad se aplicará respecto de toda la información de propiedad de las Partes suministrada para efectos de la presente Convocatoria, la Propuesta, contrapropuesta o aceptación, excepto la información que ya es de público conocimiento antes de la recepción de la presente Invitación y la que por orden de autoridad competente o por disposición legal se haga pública.

- ii. Las Partes mantendrán y darán trato de confidencialidad a toda la información que obtengan de la otra en desarrollo del objeto de la Propuesta, sin que en ningún caso puedan divulgarla o utilizarla.
 - iii. Las Partes se abstendrán de utilizar la información aportada para cualquier fin diferente del previsto en esta Invitación.
 - iv. Las Partes custodiarán la información que reciban de la otra Parte con las medidas necesarias para impedir que terceros tengan acceso a ella y para impedir su deterioro y pérdida. En caso de divulgación de la información la Parte incumplida deberá indemnizar a la Parte cumplida por cualquier daño o perjuicio que le cause. Todo lo anterior, de acuerdo con el Acuerdo de Confidencialidad que han firmado o firmarán las Partes.
- 2.10. El Destinatario se reserva el derecho de determinar la Propuesta más conveniente a sus intereses, por lo tanto, la entrega de las Propuestas no establece una obligación entre éste y el Proponente.
- 2.11. Podrá presentarse una Propuesta por uno o más Proponentes que se asocien para la adquisición o desarrollo de los Inmuebles.
- 2.12. La información que se provea en las Propuestas servirá de base únicamente para entablar una negociación formal de venta o aporte bajo los parámetros ofrecidos; debiendo el Proponente y el Destinatario proceder a despejar en un proceso adicional de negociación de dos (2) meses, las demás variables necesarias para llegar a un documento vinculante que contenga el acuerdo final y total sobre el negocio Propuesto.

Si al término de dicho periodo no se llega a un acuerdo formal, se entenderá que no existió acuerdo entre Proponente y el Destinatario, y podrá el Destinatario iniciar un nuevo proceso de negociación con alguno de los demás Proponentes. El término acá indicado podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las Partes siempre que el estado de la negociación lo amerite.

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES:

3.1. Ubicación general:



Fuente: Transmilenio S.A., 2025.

El detalle planimétrico y de delimitación del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS denominado “Primera de Mayo”, se encuentra en la Resolución 407 del 20 de noviembre de 2025 y en los planos allí aprobados.

3.2. Información jurídica básica:

Nº	Matricula inmobiliaria	Área (m ²)
1	50S-40748816	6.318,64
2	50S-40748817	5.444,35
3	RUPI 3570-28 <u>Espacio público que no puede cambiar su destinación y que no se enajenará o aportará, pero que hace parte del PRUMS Primero de Mayo</u>	831,30

TOTAL	12.594,29
--------------	------------------

3.3. Características principales de los Inmuebles:

- 3.3.1. Los Inmuebles hacen parte del ámbito delimitado para del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS denominado “Primera de Mayo”, en la Resolución 407 del 20 de noviembre de 2025.
- 3.3.2. La norma urbanística, aprovechamientos y cargas aplicables a los Inmuebles se encuentran establecidos en la Resolución 407 del 20 de noviembre de 2025 y en el Decreto 555 de 2021.
- 3.3.3. Los Inmuebles no requieren de la adopción de ningún instrumento adicional, es decir, con fundamento en la norma mencionada en el numeral inmediatamente anterior, podrá solicitarse la licencia urbanística correspondiente ante las Curaduría Urbanas de Bogotá.

4. ALCANCE DE LA PROPUESTA:

Con base en la información suministrada en las secciones anteriores, por favor desarrolle la totalidad de los aspectos que a continuación se formulan, las cuales en conjunto, serán evaluados para la selección de la Propuesta ganadora.

Con base en la revisión de los siguientes aspectos con el Proponente seleccionado, se procederá a un proceso posterior de negociación de términos finales que conduzca al cierre de un documento vinculante para la ejecución del negocio propuesto para la venta o aporte de los Inmuebles.

- 4.1. Valor y forma de pago de los Inmueble, indicando si se trata de una compra en firme o de un aporte para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
- 4.2. Prefactibilidad con base en la cual se determinó el valor y la forma de pago de los Inmueble.
- 4.3. Esquema urbanístico básico.
- 4.4. Manifestación expresa de aceptación de los términos contenidos en esta Convocatoria.

5. REQUISITOS HABILITANTES

5.1. Condiciones de Participación:

Podrán participar las personas jurídicas, individualmente o a través de estructuras plurales, que tengan capacidad para contratar con TRANSMILENIO S.A. de acuerdo con la presente Convocatoria, siempre que hubiesen sido invitados a participar en la presente Convocatoria, quienes podrán conformar su estructura plural para presentar Propuestas en las condiciones previstas.

Los integrantes de estructuras plurales deben presentar y suscribir el documento de promesa de conformación de estructura plural, el cual debe contener al menos la identificación plena de los integrantes, sus roles y porcentajes de participación. La Estructura Plural deberá tener una duración por lo menos igual a la duración del proyecto inmobiliario y un (1) año más.

Los miembros de la estructura plural no podrán hacer cesiones, ventas ni transferencias de su participación, ni modificaciones a su documento de constitución, durante el plazo de ejecución del proyecto inmobiliario, esto específicamente para las Propuestas que acojan el esquema de aporte.

En cualquier caso, la estructura plural deberá cumplir con todos los requisitos legales, financieros y técnicos que se solicitan la presente Convocatoria. Para ello, deberá adjuntar todos los documentos que se solicitaron en su momento para acreditar todos los requerimientos y condiciones aquí exigidas.

En el evento que la Propuesta sea presentada bajo figura plural, se entenderá que sus integrantes aceptan su responsabilidad solidaria frente a las obligaciones que se adquieran y así lo deberán indicar en el documento de promesa de conformación de la figura asociativa.

5.2. Requisitos Para Acreditar la Capacidad Jurídica:

- a) Carta de presentación de la Propuesta, suscrita por representante legal o apoderado quien deberá acreditar su calidad, incluyendo los mínimos determinados en esta Invitación.
- b) Documento de promesa de conformación de la estructura plural, cuando aplique.
- c) RUT vigente expedido por la DIAN, el cual debe tener fecha de generación no mayor a treinta (30) días calendario del proponente y/o de cada uno de los integrantes de la estructura plural.

- d) Certificado de existencia y representación legal expedido con una vigencia no mayor a calendario (30) días.
- e) Fotocopia del documento de identificación vigente del representante legal del Proponente. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas.
- f) Constancia de estar al día en el pago de seguridad social y de tipo de parafiscal, expedida por el Revisor Fiscal o el Contador (según aplique) la cual no debe superar los treinta (30) días calendario desde su suscripción. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas.
- g) Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, del representante legal del proponente. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas.
- h) Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Personería de Bogotá D.C. con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, del representante legal del proponente. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas
- i) Certificado de Antecedentes de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría General de la República, de no procesos fiscales vigentes, del representante legal y la persona jurídica (según aplique), con una fecha expedición no superior a treinta (30) días calendario. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas.

- j) Certificación de Antecedentes Judiciales expedida por la Policía Nacional, con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, del representante legal. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas.
- k) Certificado expedido por el Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC, con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, del representante legal. En caso de estructura plural, se deberá adjuntar este documento de cada uno de los integrantes, con el cumplimiento de las condiciones previamente enunciadas

5.3. Requisitos Para Acreditar la Capacidad Financiera:

- 5.3.1. Estados financieros de los últimos tres (3) años fiscales, firmados por contador público y revisor fiscal, adjuntando fotocopia de la tarjeta profesional del contador y revisor fiscal con la certificación de los antecedentes disciplinarios vigentes de cada uno, expedido por la Junta Central de Contadores.
- 5.3.2. Soporte de preaprobación de una línea de crédito, en el caso de recurrir al sistema financiero.
- 5.3.3. Carta de intención de un Fondo de Capital Privado, en el caso de requerir dicho aliado.

5.4. Requisitos Para Acreditar Capacidad Técnica:

- 5.4.1. Experiencia constructiva, especialmente en proyectos de vivienda en Bogotá y en la Sabana de Bogotá, acreditando como mínimo 300 unidades o 2000M2 de comercio, servicios o el uso a implantar en los Inmuebles, en los últimos dos años, acreditada con copia del contrato fiduciario con el cual se materializo el proyecto y los otrosíes que se hayan generado.
- 5.4.2. Experiencia en el trámite de licencias urbanísticas en Bogotá, acreditado con copia de al menos 4 licencias urbanísticas en los últimos 2 años, donde haya figurado como titular o constructor responsable.

5. EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

Se procederá con la evaluación de las propuestas que hayan cumplido los requisitos habilitantes, valorando: (i) modalidad de negocio (compra o aporte), (ii) precio, (iii) forma de pago, (iv) inclusión de criterios de Desarrollo Orientado al Transporte, (v) inclusión de vivienda de interés prioritario en el programa de oferta preferente y (vi) estímulo a la industria nacional.

En caso de que haya una sola Propuesta hábil, ésta podrá aceptarse siempre que cumpla con los requisitos jurídicos, financieros y técnicos y sea de interés para TRANSMILENIO S.A. En caso contrario, se podrá declarar desierta la Convocatoria.

6. RESUMEN DEL CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

Envío de Convocatoria	Viernes, 21 de noviembre de 2025.
Visita a Inmuebles	Lunes 1 y jueves 4 de diciembre de 2025.
Confirmación de Participación	Hasta el viernes, 16 de enero de 2026.
Formulación de preguntas al Destinatario	Hasta el viernes, 6 de febrero de 2026.
Respuestas a Preguntas	Hasta el viernes, 13 de febrero de 2026.
Presentación de Propuestas	Hasta el viernes, 20 de marzo de 2026.
Notificación de resultado	Viernes, 27 de marzo de 2026.

Cordialmente,



MARCOS ANTONIO ATAYA SARAY

Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios (E)

Proyectó: Ramírez y Cardona - Contratista 

Revisó: Laura Juliana León – Contratista 

Aprobó: Marcos Antonio Ataya - Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios.



RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

garantizar el acceso, la movilidad y la integración del territorio, incluyendo el sistema de transporte público masivo y sus elementos conexos.

Que el parágrafo del artículo 182 de la Ley 2294 de 2023 habilita a los entes gestores de los sistemas de transporte público masivo para implementar proyectos urbanísticos o negocios colaterales en predios vinculados a dichos sistemas, siempre que los recursos se destinen a la financiación del sistema de transporte público o de su ente gestor.

Que el Decreto Distrital 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial adoptado para Bogotá, en el parágrafo 2 del artículo 157, reconoce la red de transporte público urbano como componente ordenador del territorio y habilita el desarrollo de los predios destinados al sistema de transporte público, por su naturaleza, uso o afectación, se desarrollos mediante normas urbanísticas especiales, entre ellas las aplicables a predios remanentes.

Que el artículo 163 del Decreto Distrital 555 de 2021 define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- como intervenciones integrales orientadas al transporte sostenible a las que aplica la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas.

Que el parágrafo del artículo 164 del mismo decreto dispone que la delimitación del ámbito de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- se adopta mediante acto administrativo, habilitando la norma de edificabilidad y los usos conexos aplicables, y que su parágrafo prevé que, cuando el proyecto esté conformado por predios de propiedad del ente gestor, este podrá desarrollar su delimitación de forma optativa, sin perjuicio de las licencias urbanísticas correspondiente.

Que el numeral 2 del artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021 atribuye a los operadores urbanos públicos la coordinación de actuaciones estratégicas del ordenamiento; y que, de conformidad con los artículos 2 y 3 del Acuerdo 004 de 1999¹, modificados por el Acuerdo 927 de 2024, artículos 135 y 136

¹ Reglamentado por el Decreto 831 de 1999.





RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

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 previstas en el artículo 43 de los Estatutos de TRANSMILENIO S.A., el parágrafo del artículo 164 del Decreto Distrital 555 de 2021, el numeral 10.1 del artículo 10 del Decreto 061 de 2025 y

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 287 de la Constitución Política, las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites fijados por la Constitución y la ley, lo que incluye el ordenamiento del territorio como función pública.

Que, de acuerdo con los numerales 1 y 3 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997, la función pública del urbanismo tiene por finalidad posibilitar a los habitantes el acceso a la infraestructura de transporte, propender por el mejoramiento de la calidad de vida y garantizar la distribución equitativa de los beneficios del desarrollo.

Que el artículo 5 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertada, tendientes a regular el uso, transformación y ocupación del suelo en armonía con los objetivos de desarrollo socioeconómico, la protección ambiental y las tradiciones históricas y culturales.

Que, conforme al artículo 8 de la Ley 388 de 1997, la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades territoriales, entendida como el conjunto de decisiones administrativas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos de carácter general.

Que la Ley 1682 de 2013, en sus artículos 2, 4 y 5, reconoce la infraestructura de transporte como un sistema de movilidad que materializa el interés general e integra los bienes y servicios destinados a

TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2263000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co





RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

respectivamente, TRANSMILENIO S.A. está habilitado para liderar, estructurar, promover, desarrollar, ejecutar y participar en proyectos urbanísticos en las áreas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP-.

Que el Decreto Distrital 061 de 2025 establece lineamientos, requisitos y condiciones para la delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-, habilitando a los operadores urbanos para delimitarlos en predios públicos adquiridos para la operación de sistemas de transporte, en predios remanentes de obras asociadas a dichos sistemas y en otros supuestos allí previstos.

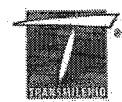
Que el Decreto Distrital 062 de 2025 reglamentó las funciones de los operadores urbanos públicos y en el numeral 2º del artículo 5 designó a TRANSMILENIO S.A. como operador urbano competente para la delimitación y ejecución de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS- y le asignó funciones de coordinación, gestión y definición de instrumentos técnicos y financieros para su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2 del artículo 6 de dicho Decreto.

Que TRANSMILENIO S.A., como operador urbano público y Ente Gestor del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP-, en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 43 de sus Estatutos y en el parágrafo del artículo 164 del Decreto Distrital 555 de 2021, identificó predios públicos adquiridos con recursos de la entidad que se consideran remanentes y que cumplen las condiciones para ser delimitados como Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-.

Que los predios objeto del presente PRUMS, conforme al análisis de origen y tradición realizado en el Documento Técnico de Soporte de esta resolución, fueron adquiridos con anterioridad al 24 de noviembre de 2023. En consecuencia, no les resultan aplicables las disposiciones del Decreto 563 de 2023, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo del artículo 2: "A los predios que adquieran las entidades del sector público a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en los cuales no se pretenda desarrollar infraestructuras sino proyectos inmobiliarios por parte de los operadores urbanos públicos o con participación público privada, les serán aplicables las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo establecido en el presente decreto".

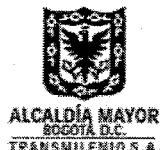
Que los predios identificados como "Primera de Mayo" fueron adquiridos con recursos asignados a TRANSMILENIO S.A., hacen parte del Sistema TransMilenio y cumple con las condiciones de predios

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. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

remanentes, según el análisis predial realizado en el Documento Técnico de Soporte -DTS- (Anexo 1 de la presente resolución).

Que la Subgerencia de Negocios Colaterales de TRANSMILENIO S.A., mediante Documento Técnico de Soporte (Anexo 1), identificó los predios denominados "Primera de Mayo" como objeto de delimitación de un Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-, conforme al análisis de viabilidad normativa, urbanística y de gestión realizado para tales efectos.

Que la delimitación del ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- "Primera de Mayo" permite aplicar la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas, conforme al artículo 163 del Decreto Distrital 555 de 2021, a fin de generar el marco normativo que habilite el desarrollo de un proyecto inmobiliario bajo un esquema de explotación colateral que optimice el valor público del suelo y contribuya a la sostenibilidad del sistema.

Que mediante la Resolución No. 530 de 2023 proferida por TRANSMILENIO S.A. se delimitaron de manera conjunta varios Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- en predios públicos adquiridos para la operación del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP-; no obstante, se estima necesario adoptar un esquema normativo que precise, para cada proyecto, las normas urbanísticas aplicables, con el fin de brindar mayor claridad y seguridad jurídica en el desarrollo de estos.

Que, en consecuencia, procede derogar íntegramente la Resolución No. 530 de 2023 de TRANSMILENIO S.A.

Que la presente resolución fue publicada en el portal LegalBog para comentarios durante el 7 de noviembre de 2025 hasta el día 14 de noviembre de 2025 a las 11:59 p. m. registrándose comentarios por parte de los ciudadanos los cuales fueron debidamente respondidos, según constancia de publicación.

Que de acuerdo con el artículo 575 del Decreto 555 de 2021, el presente acto administrativo será publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción.

Que, en consideración de lo anterior,

RESUELVE

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. 407
(20 de noviembre de 2025)

“Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado “Primera de Mayo” y se dictan otras disposiciones”

ARTÍCULO 1º. Objeto. Delimitar el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A., denominados “Primera de Mayo”, los cuales cumplen con las condiciones definidas en los numeral 14.1 y 14.2 del Decreto 061 de 2025, y habilitar la aplicación de la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas.

ARTÍCULO 2º. Ámbito de delimitación. El ámbito de delimitación del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- corresponde a un área de 12.594,29 m², conformada por los predios descritos en la tabla que se presenta a continuación:

No.	Matricula inmobiliaria	Área (m ²)
1	50S-40748816	6.318,64
2	50S-40748817	5.444,35
3	RUPI 3570-28	831,30
TOTAL		12.594,29

ARTÍCULO 3º. Documentos que hacen parte de la presente resolución. Son anexos de la presente resolución los siguientes:

- 1.1. Plano 1. Identificación Predial.**
- 1.2. Plano 2. Delimitación PRUMS – 1 de Mayo, Escala 1:1000**
- 1.3. Plano 3. Área de servicios inherentes a las infraestructuras, servicios conexos y usos.**
- 1.4. Plano 4. Planteamiento Urbanístico: Incluye cuadro de áreas, localización de cesiones públicas, suelos de reserva y perfiles viales, áreas útiles y paramentos.**
- 1.5. Anexo 1: Documento Técnico de Soporte.**
- 1.6. Anexo 2: Modelo de Gestión y Financiación.**

RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

“Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado “Primera de Mayo” y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo. Los planos de delimitación del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- están acotados y georreferenciados en el sistema de coordenadas PCS_CarMagBog. El Plano 4 servirá como base para la entrega material y jurídica del espacio público que se genere.

ARTÍCULO 4º. Función de TRANSMILENIO S.A. como operador urbano del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-. TRANSMILENIO S.A., según lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 062 de 2025, en su calidad de operador urbano público designado para la delimitación y ejecución de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-, ejercerá las funciones propias del operador urbano en el presente Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- y realizará la gestión de aliados para su desarrollo.

TRANSMILENIO S.A. garantizará la articulación de las acciones públicas y privadas necesarias para la correcta ejecución del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- “Primera de Mayo”, conforme a su naturaleza jurídica y competencias como Ente Gestor del Sistema Integrado de Transporte Público —SITP—. Para tal efecto, podrá adelantar las actuaciones y celebrar los contratos o convenios que resulten procedentes para la ejecución del proyecto, incluyendo, entre otros, la selección objetiva de la mejor propuesta de esquema de explotación colateral que se estructure con base en la norma urbanística definida en este acto administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 004 de 1999, el artículo 16 del Decreto 831 de 1999 y el artículo 182 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo 1. TRANSMILENIO S.A., como operador urbano público, adelantará estas actividades en concordancia con sus funciones estatutarias y el cumplimiento de los objetivos del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP-.

Parágrafo 2. Las disposiciones establecidas en el Decreto 563 de 2023 no serán aplicables a los predios objeto del presente PRUMS, por cuanto fueron adquiridos con anterioridad al 24 de noviembre de 2023, de conformidad con lo señalado en el parágrafo del artículo 2 del citado decreto.

ARTÍCULO 5º. Condicionantes de la norma urbanística aplicable. Los parámetros urbanísticos para el desarrollo del predio según lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021, son los siguientes:

RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

“Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado “Primera de Mayo” y se dictan otras disposiciones”

Concepto	Norma urbanística con PRUMS
Área de actividad	Receptora de Actividades Económicas
Tratamiento urbanístico	Renovación urbana
Rango o altura máxima	Resultante sin superar ICe

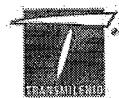
ARTÍCULO 6º. Usos de suelo permitidos. Los usos del suelo permitidos en los predios que conforman el Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS se encuentran definidos en el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, en función de rangos de tamaño del área construida, así como de las condiciones de localización y de implantación.

Parágrafo. Los usos del suelo permitidos están sujetos a la implementación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales, según los usos que se propongan en la solicitud de licencia urbanística, conforme a lo establecido en los artículos 245, 246 y 248 del Decreto 555 de 2021.

ARTÍCULO 7º. Edificabilidad y altura máxima. De acuerdo con el artículo 166 del Decreto Distrital 555 de 2021, en los predios públicos adquiridos para la operación del sistema de transporte público y en los cuales este funciona, las condiciones para el desarrollo de usos del suelo son las siguientes:

- Edificabilidad: Resultante.
- Obligaciones urbanísticas: las establecidas en el tratamiento urbanístico aplicable, con una edificabilidad básica equivalente a un índice de construcción de 1,3.
- Volumetría: lo dispuesto en las normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos, según lo establecido en el artículo 256 del Decreto 555 de 2021.

Parágrafo 1. En concordancia con lo anterior, y conforme a lo previsto en el artículo 304 del Decreto 555 de 2021 sobre la aplicación del Índice de Construcción Efectivo (ICe) en el tratamiento de Renovación Urbana, los predios que conforman la delimitación del presente Proyecto de Renovación Urbana para la



RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

“Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado “Primera de Mayo” y se dictan otras disposiciones”

Movilidad Sostenible - PRUMS pueden alcanzar un ICe máximo de 5,0, dado que no incluyen la totalidad de los predios de la manzana. Alternativamente, podrán llegar hasta un Índice de Construcción Efectivo (ICe) de 6,0, siempre que se ceda en sitio (FCep) un área superior a 400 m², al tratarse de predios que engloban una esquina de la manzana.

Parágrafo 2. En cualquier caso, la altura máxima será la resultante de la aplicación conjunta de las obligaciones urbanísticas, las normas volumétricas del Manual de Normas Comunes a Todos los Tratamientos a que hace referencia el artículo 256 del Decreto 555 de 2021 y las disposiciones específicas de edificabilidad y altura establecidas para la zona.

ARTÍCULO 8º. Regla especial sobre no exigencia de antejardín. De conformidad con la sección 7.1 “Exigencia de antejardines” del Anexo 5 del Manual de Normas Comunes del Decreto 555 de 2021, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 466 de 2022, no se exige antejardín en predios sujetos al tratamiento de Renovación Urbana, salvo en aplicación de las normas de empate con edificaciones vecinas.

ARTÍCULO 9º. Cargas urbanísticas para la conformación del espacio público. Los proyectos que se desarrollen en las áreas útiles deberán cumplir con las obligaciones de cesión en suelo para espacio público propias del tratamiento de Renovación Urbana, conforme a los artículos 317 y 318 del Decreto 555 de 2021.

Los citados artículos establecen las fórmulas y porcentajes aplicables para calcular el área de cesión en función del Índice de Construcción Efectivo (ICe) propuesto y del área del terreno. Estas obligaciones podrán cumplirse mediante cesión en sitio (FCep) o a través de pago compensatorio en dinero (PD).

Parágrafo 1. De acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 318 del Decreto 555 de 2021 la cesión en sitio debe cumplir las condiciones señaladas en el Manual de Normas Comunes, en lo relativo a cesiones para espacio público.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 166 del Decreto 555 de 2021 cuando se desarrollen servicios conexos y usos en predios públicos adquiridos para la operación del sistema de transporte público, las áreas libres delimitadas en el plano del planteamiento urbanístico de la presente resolución se contabilizarán dentro de las cesiones obligatorias de espacio público en sitio.



RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 10º. Obligación de destinar suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social – VIS. Se debe dar cumplimiento a la obligación de destinar porciones de suelo o su equivalente en metros cuadrados de construcción de Vivienda de Interés Social —VIS—, bajo las siguientes condiciones:

- a) La obligación de Vivienda de Interés Social -VIS- se calculará de acuerdo con lo previsto en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- b) Los proyectos localizados en áreas de actividad estructurante receptora de actividades económicas que destinen más del setenta por ciento (70 %) de su área construida a usos no residenciales, estarán exentos de cumplir con la obligación de VIS, conforme a lo establecido en el parágrafo cuarto del artículo 322 del Decreto 555 de 2021.
- c) La edificabilidad destinada a Vivienda de Interés Social – VIS- en sitio derivada de esta obligación no estará sujeta al cumplimiento de otras cargas urbanísticas, según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 322 del Decreto 555 de 2021.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A., denominados "Primera de Mayo" no hace parte de las Áreas de Integración Multimodal -AIM-, en el marco del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- delimitado mediante la presente resolución, no aplica la obligación de destinar porciones de suelo para Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo tercero del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, dado que se trata de un proyecto asociado a la infraestructura de soporte del sistema de transporte público de pasajeros.

ARTÍCULO 11º. Cargas urbanísticas para redes de infraestructura de servicios públicos El proyecto que se desarrolle dentro del ámbito delimitado mediante la presente resolución, bajo la figura del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-, deberá dar cumplimiento a la obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 320 del Decreto Distrital 555 de 2021.

ARTÍCULO 12º. Modelo de gestión y financiación. TRANSMILENIO S.A., en su calidad de operador urbano del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- delimitado mediante la presente resolución, adelantará el proceso de selección de la alternativa más conveniente para el desarrollo del esquema de explotación colateral de los predios, aprovechando la norma urbanística

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. 407
(20 de noviembre de 2025)

“Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado “Primera de Mayo” y se dictan otras disposiciones”

adoptada por la presente resolución y mediante cualquiera de los mecanismos previstos en el marco jurídico aplicable.

Para tal efecto, TRANSMILENIO S.A. evaluará y seleccionará, mediante el procedimiento interno que garantice la selección objetiva y transparente, el mejor esquema de explotación colateral del predio. Dicho esquema podrá contemplar, entre otros, la transferencia del inmueble a esquemas fiduciarios o figuras contractuales similares para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Lo anterior se realizará al amparo de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley 2294 de 2023, con el fin de generar ingresos destinados a la financiación del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP-, de conformidad con los procedimientos y directrices internas de la Entidad. En desarrollo de lo anterior, TRANSMILENIO S.A. suscribirá los contratos o instrumentos jurídicos a que haya lugar.

ARTÍCULO 13°. Criterios de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT. La delimitación del presente Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- responde a criterios de desarrollo orientado al transporte sostenible -DOT-, que buscan mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad, mediante la articulación del predio con el espacio público circundante, la accesibilidad peatonal y la conectividad funcional con la infraestructura del sistema de transporte público existente.

ARTÍCULO 14°. Efectos de la delimitación. La presente delimitación habilita la aplicación de la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas, conforme al artículo 163 del Decreto Distrital 555 de 2021. Para efectos de la aplicación de la norma urbanística derivada del tratamiento de renovación urbana en la expedición de la licencia urbanística correspondiente, el curador urbano deberá verificar que el solicitante de la licencia presente el certificado emitido por TRANSMILENIO S.A., en el que conste que es posible proceder a la utilización de la norma urbanística definida en este acto administrativo.

ARTÍCULO 15°. Base de datos geográfica. La presente resolución deberá ser remitida a la Secretaría Distrital de Planeación para la actualización de la Base de Datos Geográfica Corporativa.

ARTÍCULO 16°. Derogatoria. La presente resolución deroga en su integridad la Resolución No. 530 de 2023 de TRANSMILENIO S.A.



RESOLUCIÓN No. 407
(20 de noviembre de 2025)

"Por la cual se delimita el ámbito del Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS- en los predios de propiedad de TRANSMILENIO S.A, denominado "Primera de Mayo" y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 17º. Vigencia y publicación. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital. Así mismo, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C.,

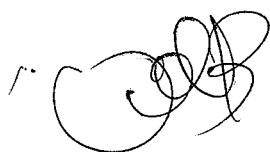
20 / 11 / 25

Ma Fernanda Ortiz C.
MARÍA FERNANDA ORTIZ CARRASCAL
GERENTE GENERAL

Aprobó: Marcos Antonio Ataya Saray - Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios *MAS*
Camilo Forero - Subgerente Jurídico y Contractual *CF*

Revisó: Alexandra Jaramillo - Profesional 6 Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios *AF*
Luz Elena Ruiz Castro - Contratista Subgerencia Jurídica y Contractual

Proyectó: Luis Eduardo Montenegro Charry - Contratista Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios Constanza
Catalina Hernández Herrera - Contratista Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios *J*



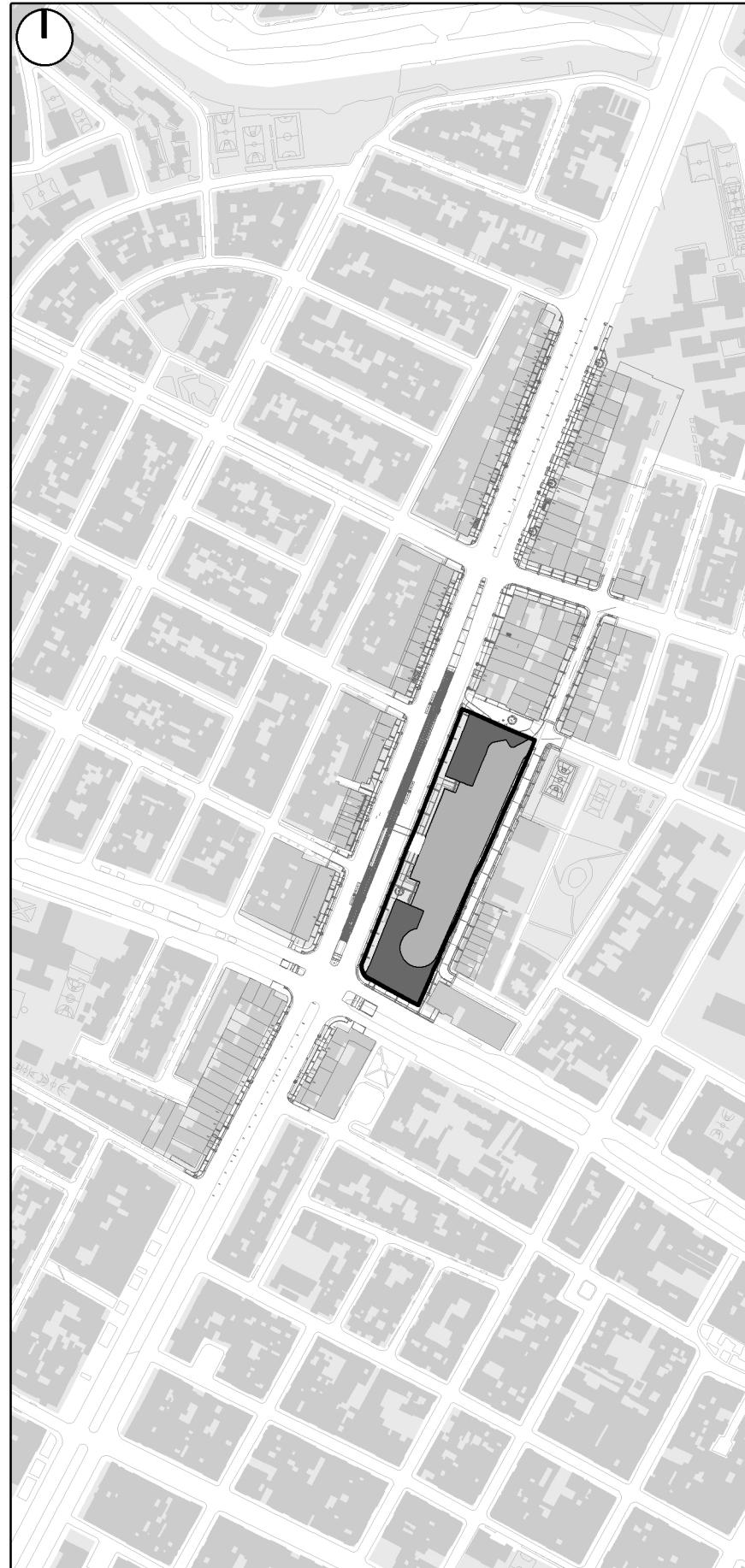
TRANSMILENIO S.A.
Avenida Calle 26 # 69-76
Edificio Elemento - Torre 1 Piso 5
Código postal: 111071
Teléfono: (601) 2203000
Información: línea (601) 4824304
www.transmilenio.gov.co



25
ANOS
TRANSMILENIO S.A.







CUADRO DE ÁREAS

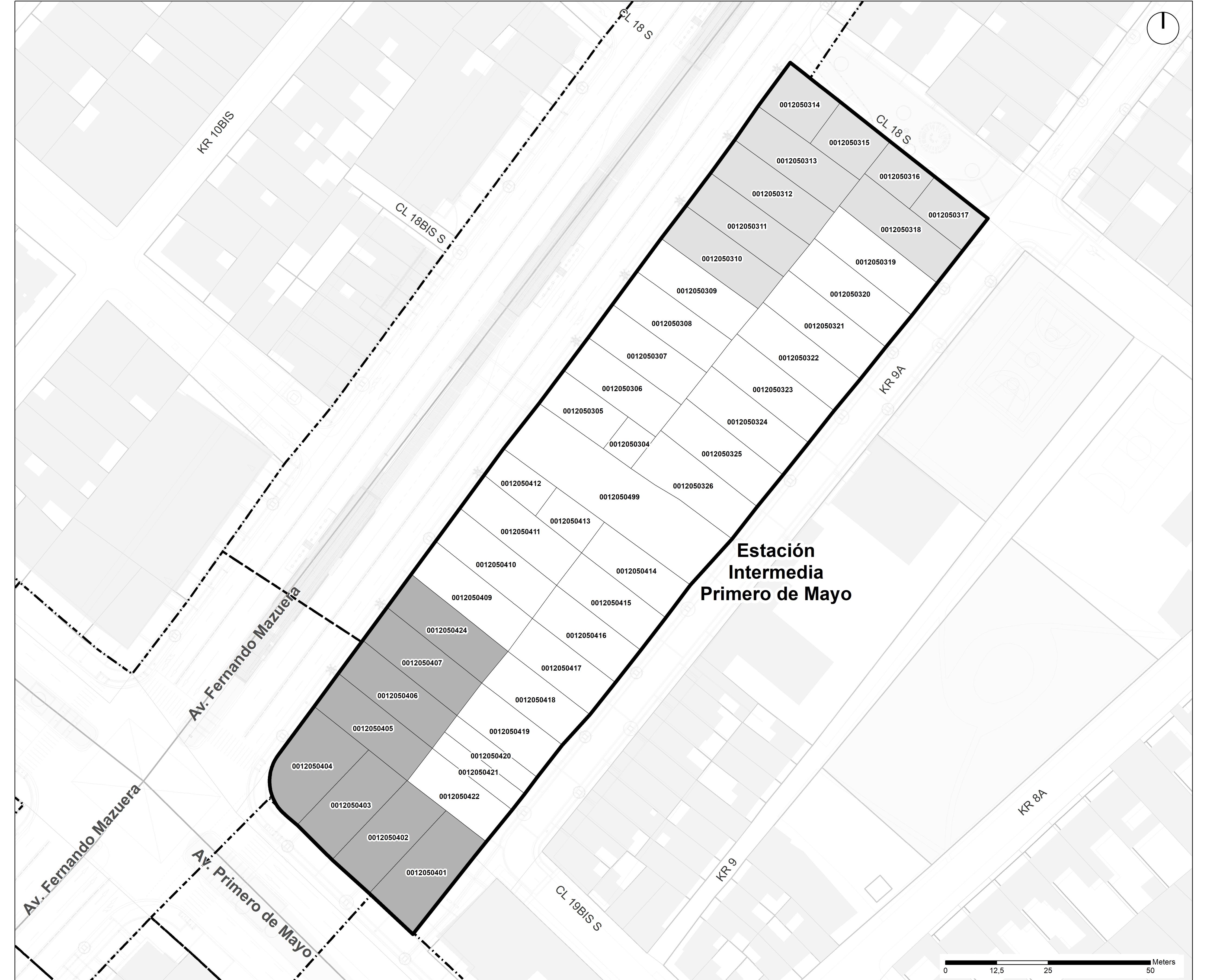
Código Lote	Área mts ²	Código Lote	Área mts ²
0012050324	301,52	0012050314	200,47
0012050325	300,38	0012050311	295,80
0012050326	320,17	0012050317	164,94
0012050304	81,35	0012050310	292,90
0012050306	278,13	0012050313	304,24
0012050319	303,53	0012050312	298,98
0012050309	288,65	0012050316	138,96
0012050320	302,24	0012050315	186,13
0012050321	302,03	0012050318	304,09
0012050307	281,43	0012050424	299,02
0012050412	133,46	0012050403	310,85
0012050413	129,44	0012050405	291,76
0012050409	301,62	0012050404	364,11
0012050415	259,07	0012050406	293,50
0012050421	123,26	0012050402	326,55
0012050411	302,78	0012050407	294,65
0012050417	254,03	0012050401	379,35
0012050420	123,54		
0012050418	249,58		
0012050410	301,81		
0012050416	257,35		
0012050419	247,37		
0012050422	244,39		
0012050499	831,30		
0012050323	302,23		
0012050305	190,94		
0012050414	250,39		
0012050308	284,33		
0012050322	301,71		
TOTAL ÁREA		12.594,29	

Elaboró:

 Luis Guillermo Salazar Caicedo
 Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios

SISTEMA DE REFERENCIA

Projected Coordinate System: PCS_CarMAGBOG
 Projection: Transverse_Mercator
 False_Easting: 92334,87900000
 False_Northing: 109320,96500000
 Central_Meridian: -74,14659167
 Scale_Factor: 1,00000000
 Latitude_Of_Origin: 4,68048611
 Linear Unit: Meter



RESOLUCIÓN: _____

Plano de delimitación
 Proyecto de Renovación Urbana para la
 Movilidad Sostenible (PRUMS)
 Estación Primero de Mayo

PLANO 1 de 4

ESCALA 1:500

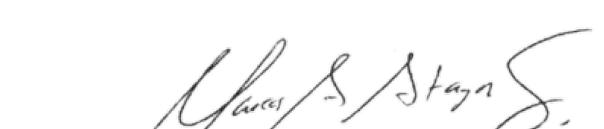
FECHA: NOVIEMBRE de 2025

LEYENDA

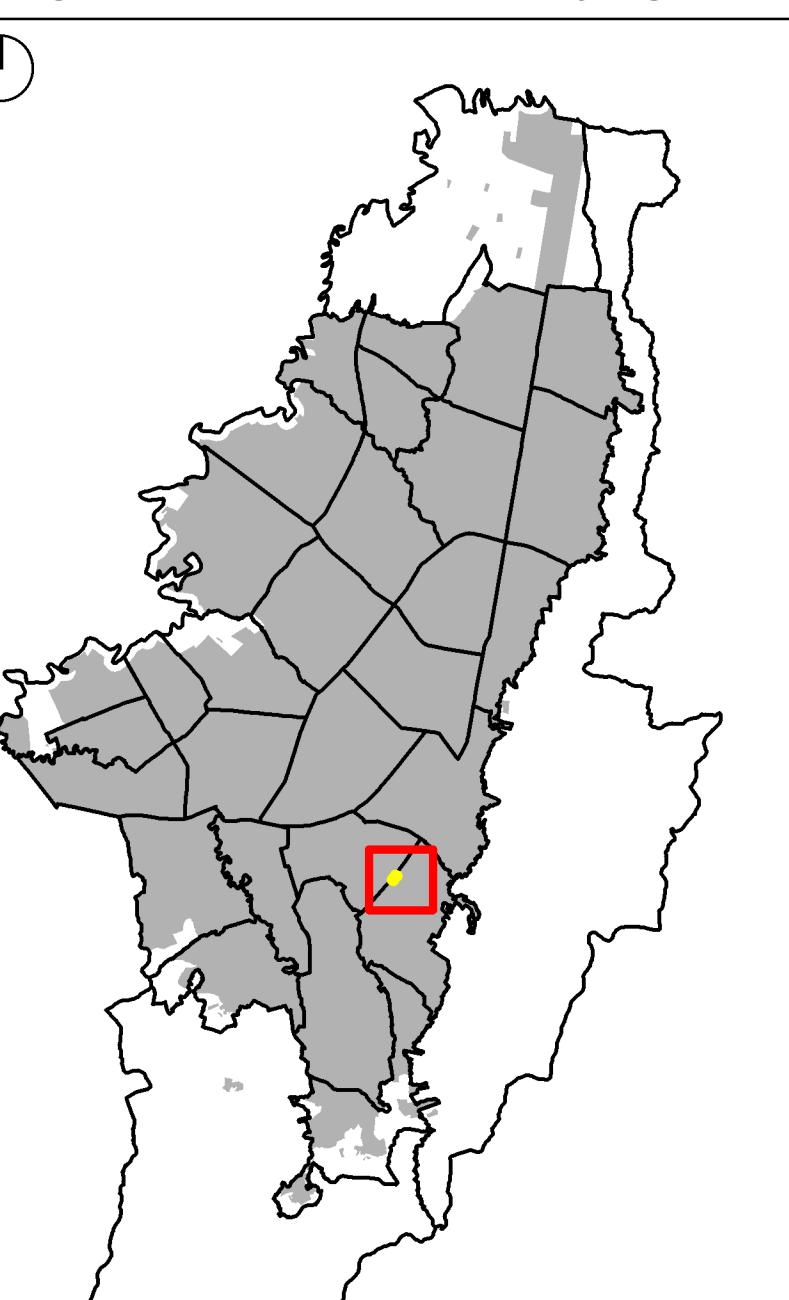
- Ámbito PRUMS
- Lote Catastral
- Red Infraestructura vial arterial

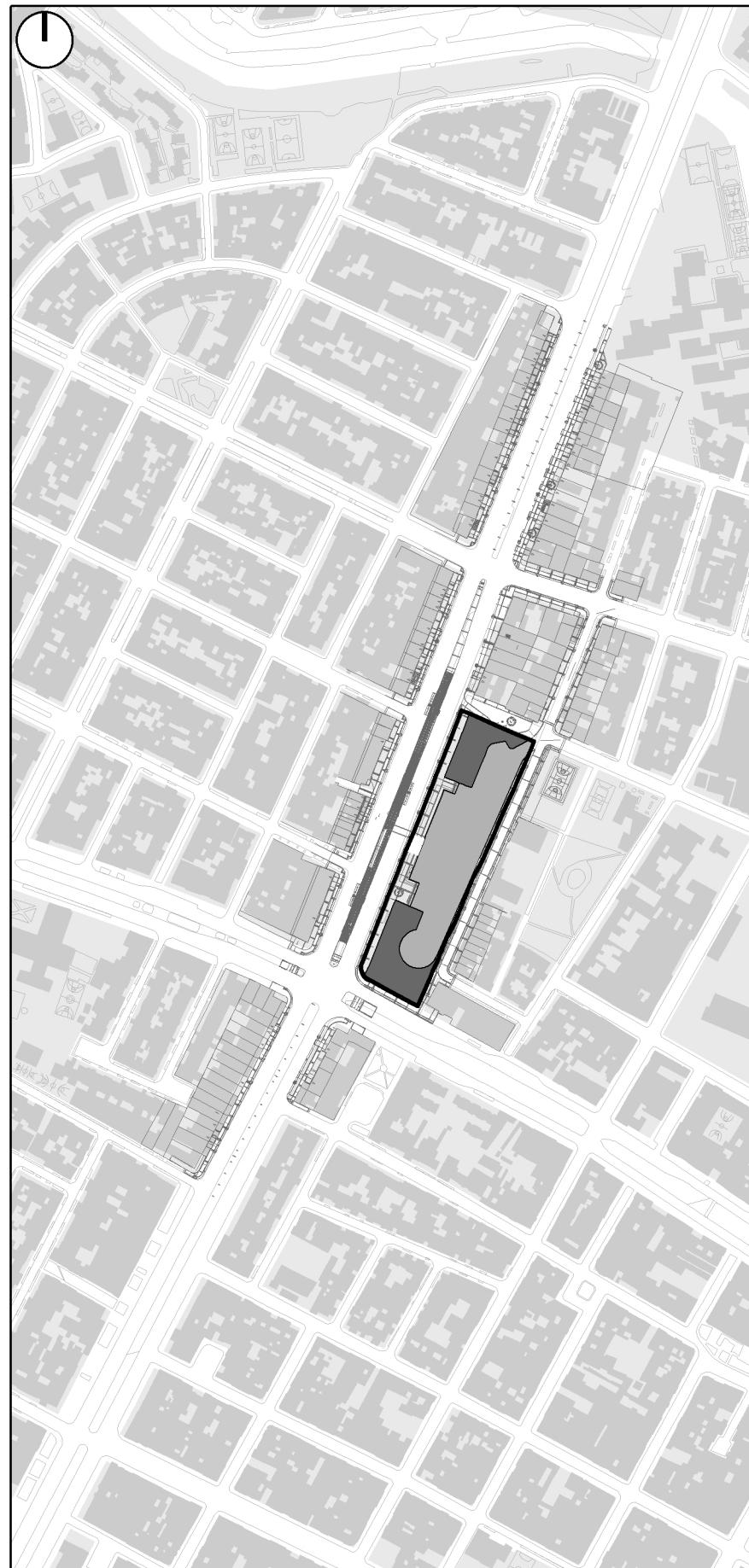
FIRMAS

MARÍA FERNANDA ORTÍZ CARRASCAL
 Gerente General



MARCOS ANTONIO ATAYA SARAY
 Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios





CUADRO DE ÁREAS

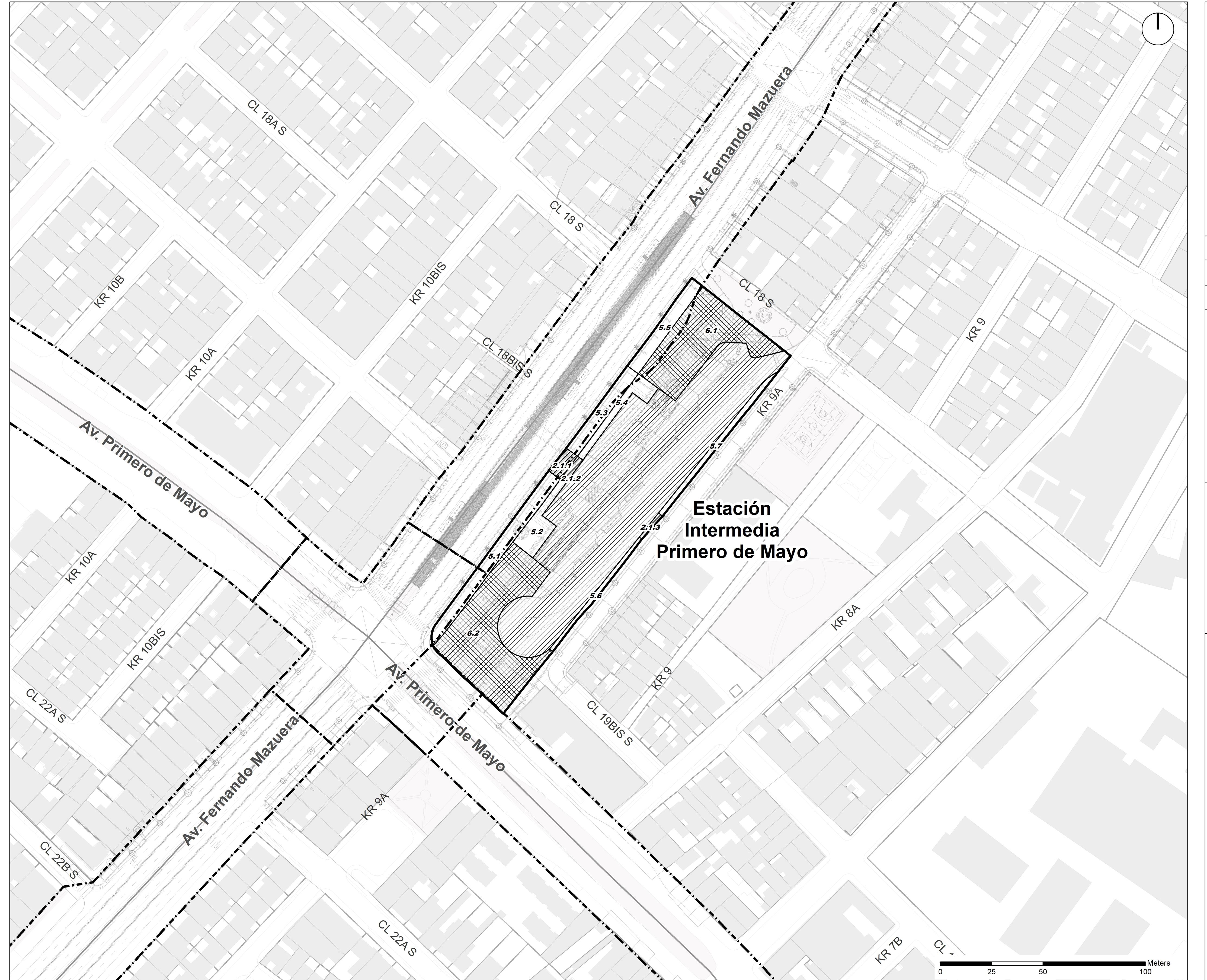
No.	Descripción	Área (m ²)	%A.B.
1.0	Área Bruta (A.B.)	12.594,3	
2.0	Área Infraestructura existente (2.1 + 2.2)	6.841,9	54,3%
2.1	Área espacio público existente	175,8	1,4%
2.1.1	Polígono 2.1.1	97,4	0,8%
2.1.2	Polígono 2.1.2	46,7	0,4%
2.1.3	Polígono 2.1.3	31,7	0,3%
2.2	Área estación intermedia Primero de Mayo	6.666,1	52,9%
3.0	Área de terreno (A7= 1.0 - 2.0)	5.752,4	45,7%
4.0	Área libre de acceso y circulación Exigida (15%)	1.889,1	15,0%
5.0	Área libre de acceso y circulación Propuesta	2.225,5	17,7%
5.1	Polígono 5.1	644,7	5,1%
5.2	Polígono 5.2	297,7	2,4%
5.3	Polígono 5.3	334,8	2,7%
5.4	Polígono 5.4	239,0	1,9%
5.5	Polígono 5.5	350,3	2,8%
5.6	Polígono 5.6	138,9	1,1%
5.7	Polígono 5.7	220,1	1,7%
6.0	Área Útil (AU = 3.0 - 5.0)	3.526,9	28,0%
6.1	Polígono 1	1.466,1	11,6%
6.2	Polígono 2	2.060,8	16,4%

Elaboró:

 Luis Guillermo Salazar Caicedo
 Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios

SISTEMA DE REFERENCIA

Projected Coordinate System: PCS_CarMAGBOG
 Projection: Transverse_Mercator
 False_Easting: 92334,87900000
 False_Northing: 109320,96500000
 Central_Meridian: -74,14659167
 Scale_Factor: 1,00000000
 Latitude_Of_Origin: 4,68048611
 Linear Unit: Meter



RESOLUCIÓN: _____

Plano de delimitación
 Proyecto de Renovación Urbana para la
 Movilidad Sostenible (PRUMS)
 Estación Primero de Mayo

PLANO 2 de 4

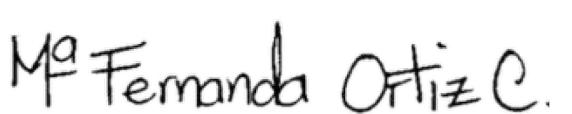
ESCALA 1:1.000

FECHA: NOVIEMBRE de 2025

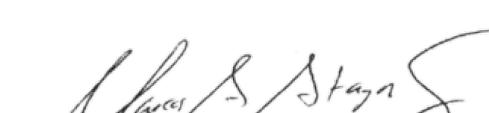
LEYENDA

- Ámbito PRUMS
- Red infraestructura vial arterial
- Área espacio público existente
- Área estación intermedia
- Área libre de acción y circulación propuesta
- Área Útil

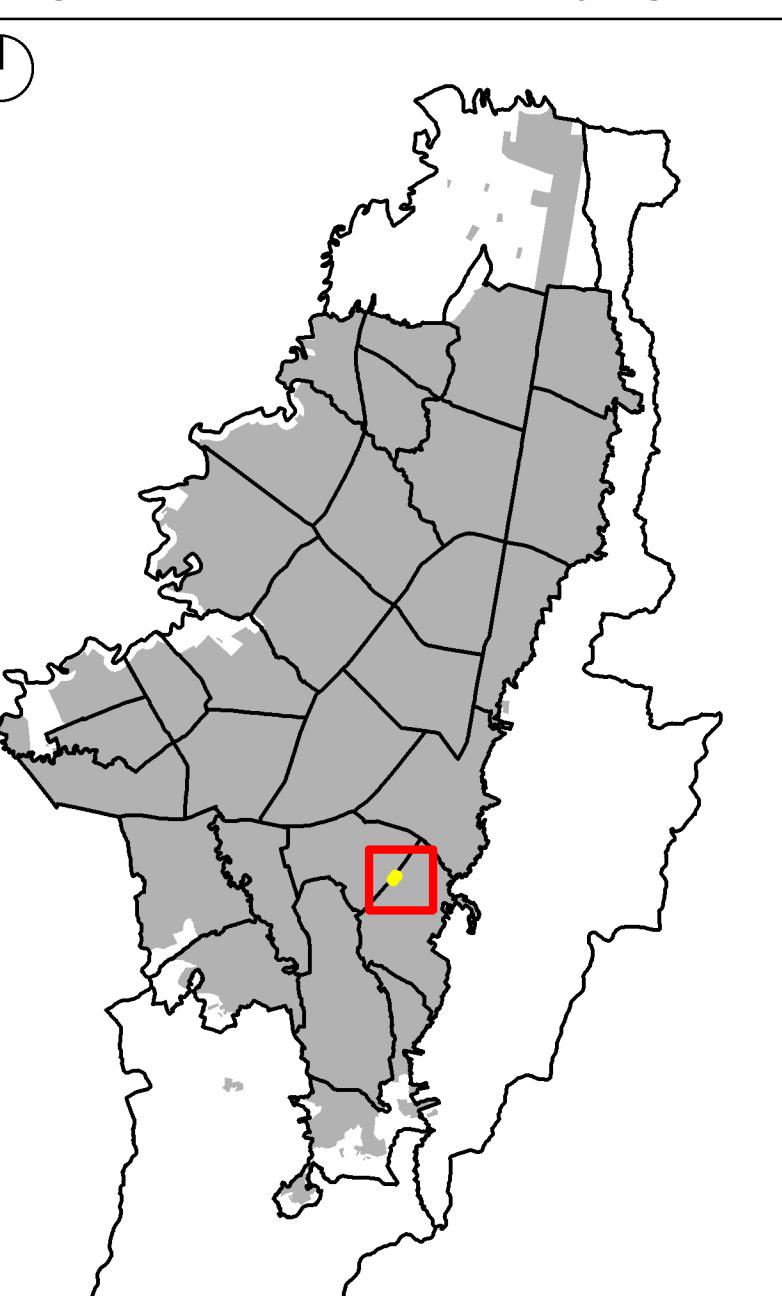
FIRMAS

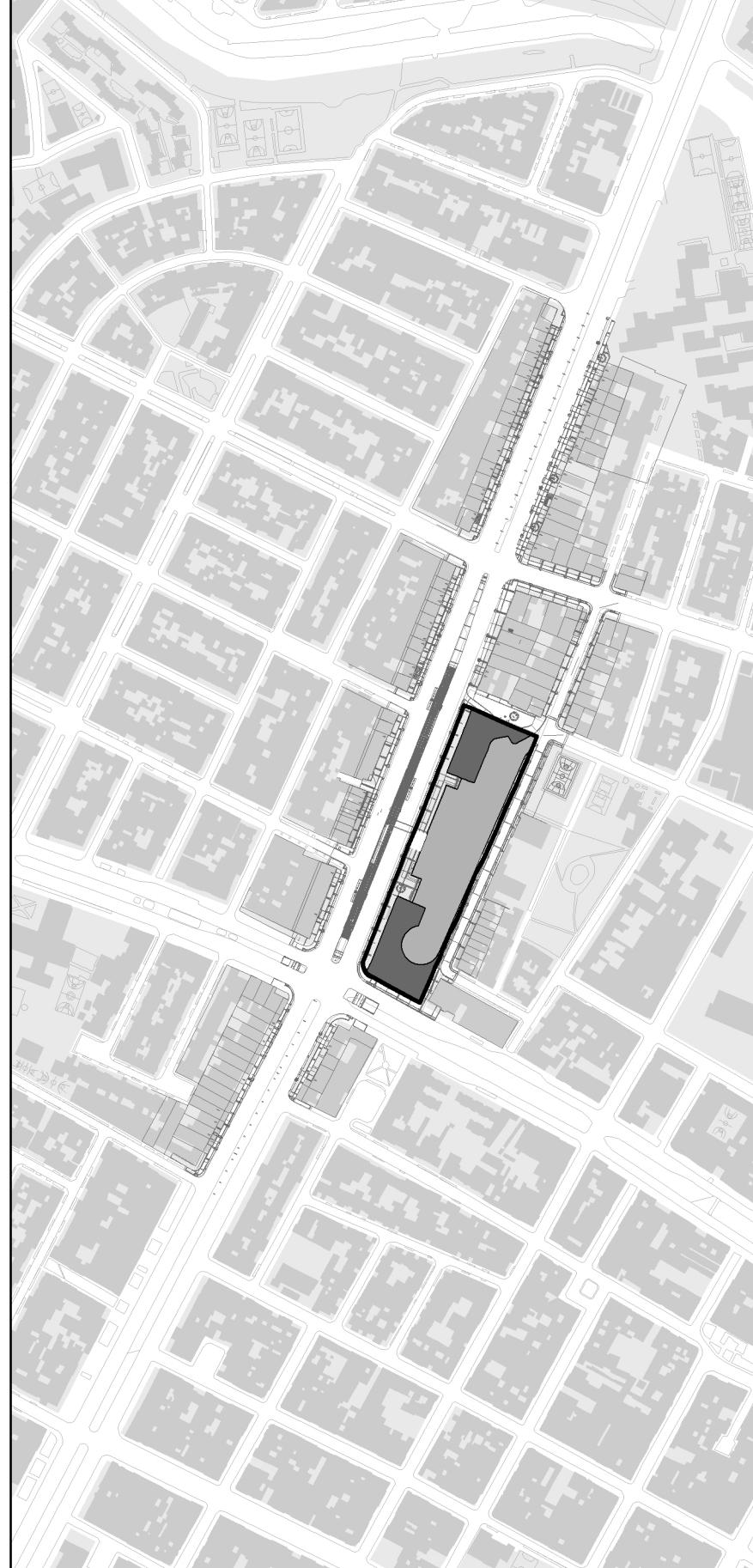

 MÁRIA FERNANDA ORTÍZ CARRASCAL

Gerente General


 MARCOS ANTONIO ATAYA SARAY

Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios





CUADRO DE ÁREAS

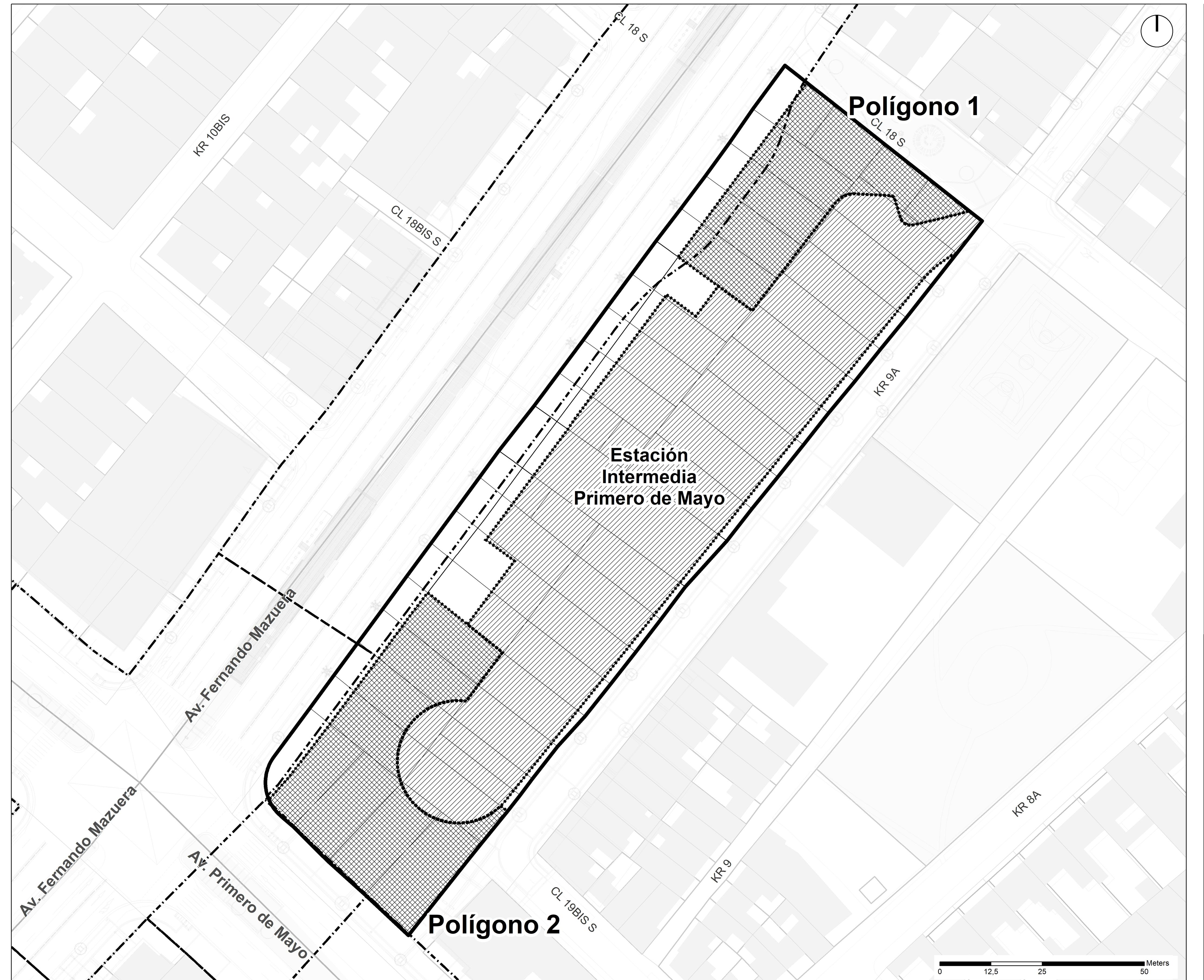
No.	Descripción	Área (m ²)
1.0	Área Bruta (A.B.)	12.594,3
2.0	Área servicios inherentes a la naturaleza de las infraestructuras	6.666,1
3.0	Servicios conexos para la multifuncionalidad de las infraestructuras y usos para la inserción urbana de las infraestructuras	3.526,9
4.0	Área libre de acceso y circulación ciudadana	2.401,3

Elaboró:

 Luis Guillermo Salazar Caicedo
 Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios

SISTEMA DE REFERENCIA

Projected Coordinate System: PCS_CarMAGBOG
 Projection: Transverse_Mercator
 False_Easting: 92334,87900000
 False_Northing: 109320,96500000
 Central_Meridian: -74,14659167
 Scale_Factor: 1,00000000
 Latitude_Of_Origin: 4,68048611
 Linear Unit: Meter



RESOLUCIÓN: _____

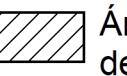
Plano de delimitación
 Proyecto de Renovación Urbana para la
 Movilidad Sostenible (PRUMS)
 Estación Primero de Mayo

PLANO 3 de 4

ESCALA 1:500

FECHA: NOVIEMBRE de 2025

LEYENDA

-  Ámbito PRUMS
-  Red infraestructura vial arterial
-  Zonas Proyectadas
-  Área servicios inherentes a la naturaleza de las infraestructuras
-  Usos para la inserción urbana de las infraestructuras

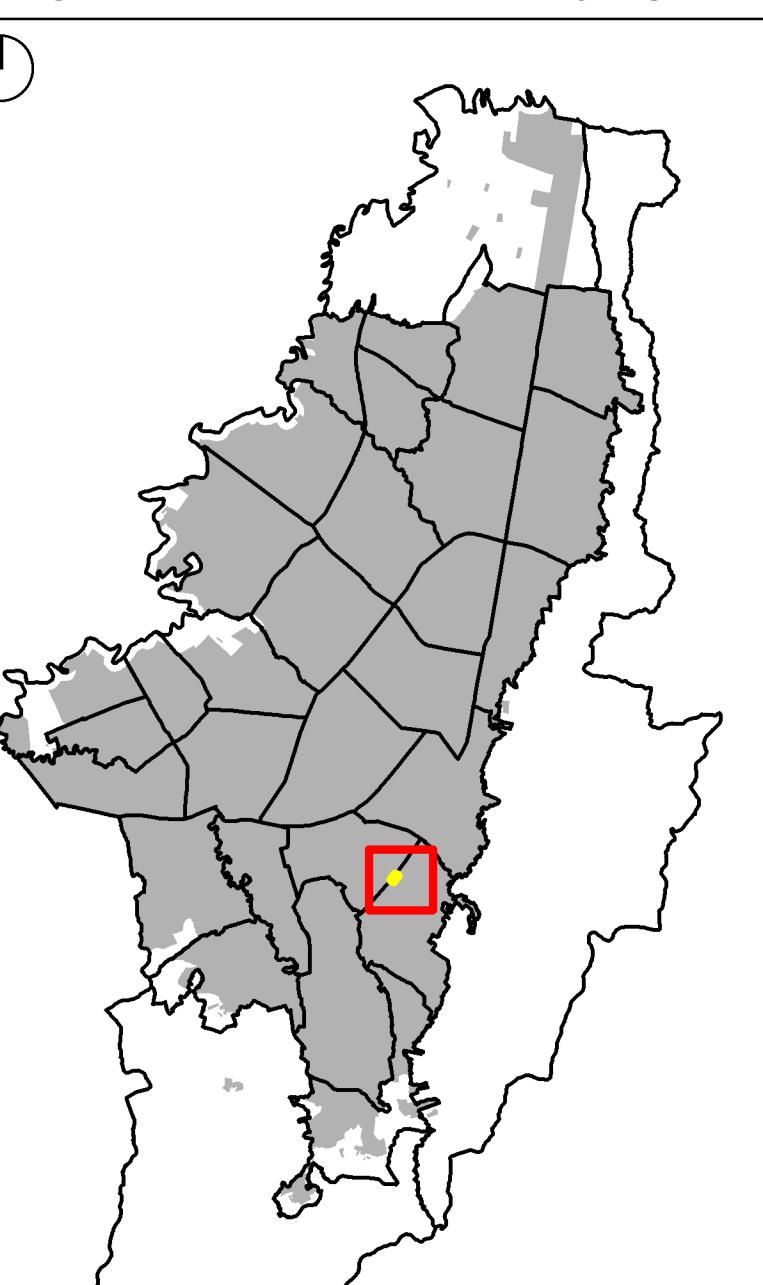
FIRMAS

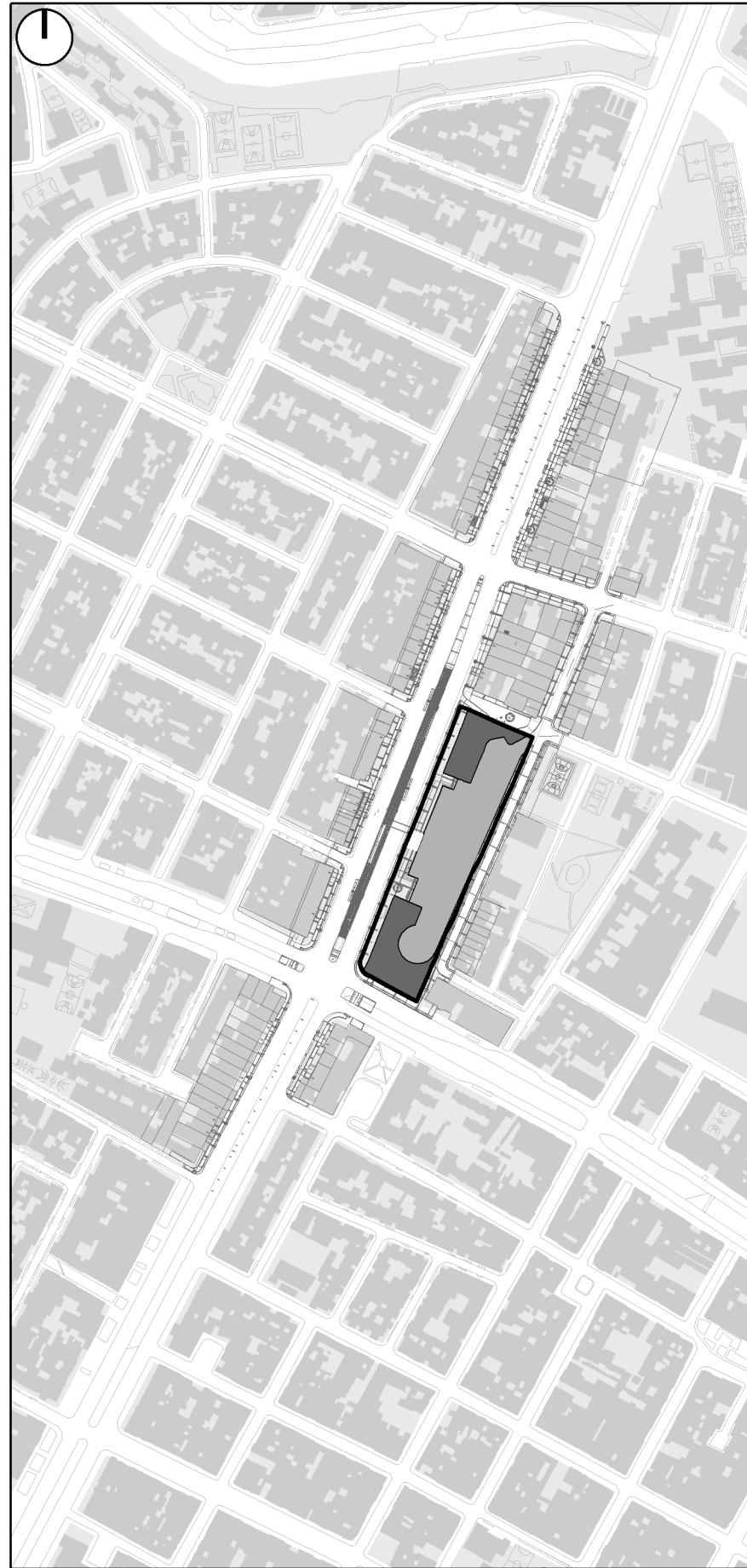


MARÍA FERNANDA ORTÍZ CARRASCAL
 Gerente General



MARCOS ANTONIO ATAYA SARAY
 Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios





CUADRO DE ÁREAS

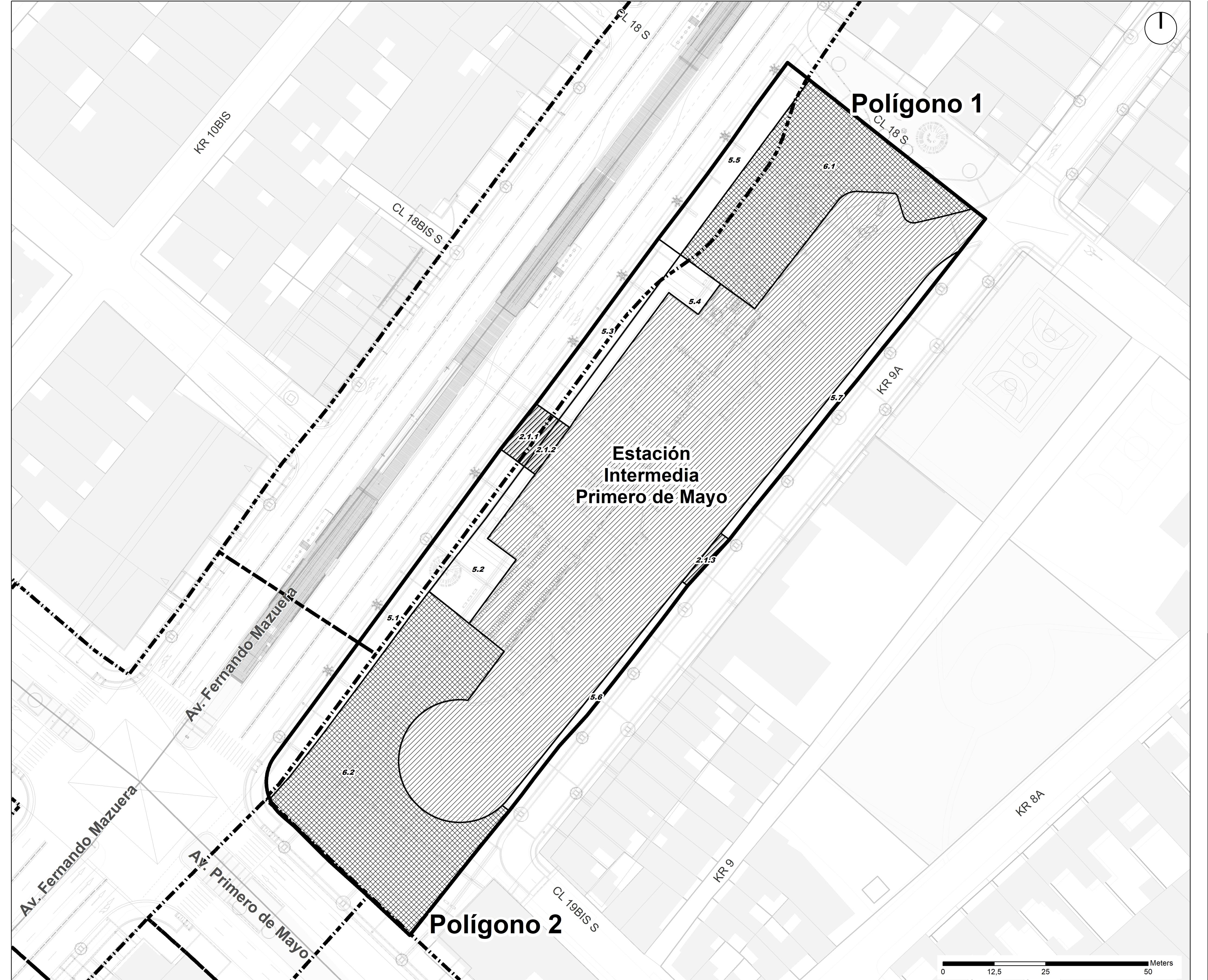
No.	Descripción	Área (m ²)	%A.B.
1.0	Área Bruta (A.B.)	12.594,3	
2.0	Área Infraestructura existente (2.1 + 2.2)	6.841,9	54,3%
2.1	Área espacio público existente	175,8	1,4%
2.1.1	Polígono 2.1.1	97,4	0,8%
2.1.2	Polígono 2.1.2	46,7	0,4%
2.1.3	Polígono 2.1.3	31,7	0,3%
2.2	Área estación intermedia Primero de Mayo	6.666,1	52,9%
3.0	Área de terreno (AT= 1.0 - 2.0)	5.752,4	45,7%
4.0	Área libre de acceso y circulación Exigida (15%)	1.889,1	15,0%
5.0	Área libre de acceso y circulación Propuesta	2.225,5	17,7%
5.1	Polígono 5.1	644,7	5,1%
5.2	Polígono 5.2	297,7	2,4%
5.3	Polígono 5.3	334,8	2,7%
5.4	Polígono 5.4	239,0	1,9%
5.5	Polígono 5.5	350,3	2,8%
5.6	Polígono 5.6	138,9	1,1%
5.7	Polígono 5.7	220,1	1,7%
6.0	Área Útil (AU = 3.0 - 5.0)	3.526,9	28,0%
6.1	Polígono 1	1.466,1	11,6%
6.2	Polígono 2	2.060,8	16,4%

Elaboró:

 Luis Guillermo Salazar Caicedo
 Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario y Negocios

SISTEMA DE REFERENCIA

Projected Coordinate System: PCS_CarMAGBOG
 Projection: Transverse_Mercator
 False_Easting: 92334,87900000
 False_Northing: 109320,96500000
 Central_Meridian: -74,14659167
 Scale_Factor: 1,00000000
 Latitude_Of_Origin: 4,68048611
 Linear Unit: Meter



RESOLUCIÓN: _____

Plano de delimitación
 Proyecto de Renovación Urbana para la
 Movilidad Sostenible (PRUMS)
 Estación Primero de Mayo

PLANO 4 de 4

ESCALA 1:500

FECHA: NOVIEMBRE de 2025

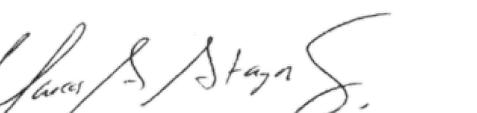
LEYENDA

- Ámbito PRUMS
- Red Infraestructura vial arterial
- Área espacio público existente
- Área estación intermedia
- Área libre de acción y circulación propuesta
- Área Útil

FIRMAS

Maria Fernanda Ortiz C.

MARÍA FERNANDA ORTÍZ CARRASCAL
 Gerente General



Marcos Antonio Ataya Saray
 Subgerente de Desarrollo Inmobiliario y Negocios

