

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

ANEXO
PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS EMPRESA METRO DE BOGOTÁ

Control de versiones

Versión	Fecha	Descripción	Elaboró	Firma	Aprobó	Firma
1	23/12/2024	Se incluye las 5 áreas del Portafolio y todos los modelos de negocio identificados en las 5 áreas del Portafolio	Sebastián Herrán Jinna León	 	Amalia Muñoz Olga Ortiz	 

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

Contenido

Contenido

Control de versiones.....	1
1. INTRODUCCIÓN	5
2. DEFINICIONES	5
2.1. APP	5
2.2. Áreas de integración multimodal –AIM.....	5
2.3. Datos y/o tecnológicos.....	6
2.4. Instrumentos de financiación del suelo.....	6
2.5. Negocios Inmobiliarios.....	6
2.6. Negocios no tarifarios.....	6
2.7. Operaciones urbanas	6
2.8. Transporte Sostenible y financiamiento publico	6
2.9. Infraestructura de transporte	7
2.10. Sistema de movilidad	7
2.11. Red de transporte público de pasajeros urbanos, rural y regional	7
2.12. Modelos de negocio.....	7
2.13. Negocios de tecnología o datos	7
2.14. Áreas remanentes de obra.	7
2.15. Revitalización urbana.....	8
2.16. Financiamiento climático o finanzas del clima.....	8
2.17. Retribución por explotación económica de la Infraestructura.	8
2.18. Proyectos inmobiliarios.....	8
3. NEGOCIOS NO TARIFARIOS	8
3.1. OPERACIÓN URBANA	8
3.1.1. Aprovechamiento Económico del Espacio Público y retribución por explotación económica de la infraestructura.....	9
3.1.1.1. Publicidad tradicional	9
3.1.1.2. Desarrollo de eventos.....	9
3.1.1.3. Estacionamientos en vía pública y Valet Parking	9
3.1.1.4. Mercados y ferias temporales.....	9

 METRO BOGOTÁ	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.1.1.5.	Carga de vehículos eléctricos	10
3.1.1.6.	Actividades de ecoturismo.....	10
3.1.2.	Gestión de inmuebles de terceros	10
3.1.3.	Gestión Inmobiliaria y Predial	10
3.1.3.1.	Intermediación en gestión asociada de inmuebles	11
3.1.3.2.	Intermediación en la adquisición de suelo	11
3.1.4.	Cobro por dotación de infraestructura	11
3.1.5.	Reurbanización o renovación anticipada de sectores	11
3.1.6.	Gestión de inmuebles propios.....	11
3.2.	NEGOCIOS INMOBILIARIOS	11
3.2.1.	Operación y explotación de áreas comerciales	11
3.2.1.1.	Explotación de áreas comerciales al interior de las edificaciones de acceso.....	11
3.2.1.2.	Explotación de las áreas comerciales en las pasarelas de acceso a las estaciones:.....	12
3.2.1.3.	Operación de las áreas comerciales en los edificios de acceso por tipo de estación y nivel..	12
3.2.2.	Enajenación de activos propios.....	12
3.2.3.	Conexión con el sistema Metro	12
3.2.4.	Proyectos inmobiliarios en predios fiscales	12
3.3.	INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL SUELO	12
3.3.1.	Derecho Real de Superficie	12
3.4.	TRANSPORTE SOSTENIBLE Y FINANCIAMIENTO CLIMÁTICO	12
3.4.1.	Financiamiento climático bonos de carbono	13
3.4.2.	Publicidad en estaciones e infraestructura de movilidad.....	13
3.4.3.	Alquiler de infraestructura para TIC	13
3.4.4.	Alquiler de suelos para servicios públicos y privados	13
3.4.5.	Movilidad sostenible espacio público circundante para parqueo de bicicletas, patinetas o vehículos sostenibles	13
3.4.6.	Asocio con parqueaderos satelitales vehiculares no propios bajo participación con tarjeta SITP	13
3.4.7.	Provisión de espacios para la movilidad sostenible.....	13
3.4.8.	Provisión del servicio de cargadores para bicicleta y patineta eléctricas.....	13
3.5.	DATOS Y TECNOLÓGICOS.....	14
3.5.1.	Explotación de información de flujo y demanda de pasajeros en el área de influencia.....	14

 METRO BOGOTÁ	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.5.2.	Segmentación por origen y destino para publicidad	14
3.5.3.	Desarrollo dentro de APP para comercializar y publicitar diferentes servicios	14
3.5.4.	Colocación de producto inmobiliario en área de influencia	14
3.5.5.	APP para reservas y pagos digitales en el parqueo de vehículos	14
3.5.6.	Super APP en asociación con la banca para el pago del pasaje, recargas, servicios públicos y consultar información.	14
3.5.7.	Provisión del servicio de casilleros inteligentes	15
3.5.8.	Provisión del servicio de micro fincas automáticas.	15
3.6	EXPLOTACIÓN DE LA MARCA METRO	15
3.6.1	Explotación de la marca Metro para merchandising y material P.O.P.	15

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

1. INTRODUCCIÓN

En el marco de la creciente necesidad de modernizar y hacer más sostenibles los sistemas de transporte público en las ciudades, la diversificación de las fuentes de ingresos se ha convertido en un elemento esencial para garantizar la viabilidad financiera, sostenibilidad y el desarrollo integral de estos proyectos. La Empresa Metro de Bogotá (EMB), comprometida con su misión de ofrecer un servicio de transporte público de alta calidad, ha reconocido la importancia de implementar un portafolio de Negocios no Tarifarios.

Esta estrategia no solo busca generar recursos adicionales que fortalezcan la operación y expansión del sistema de transporte, sino que también se enfoca en maximizar el uso de los activos y áreas bajo su gestión. Además, la EMB promueve la colaboración con diversos actores, tanto públicos como privados, para desarrollar iniciativas estratégicas en áreas clave como la gestión inmobiliaria, la explotación de espacios comerciales, la optimización de recursos tecnológicos y la promoción de la movilidad sostenible.

A través del Contrato N° 259 de 2022, que se centró en la "Consultoría para el desarrollo del portafolio de negocios no tarifarios", la EMB ha identificado y definido 25 oportunidades de negocio en cinco áreas estratégicas: Operación Urbana, Negocios Inmobiliarios, Instrumentos de Financiación del Suelo, Transporte Sostenible y Financiamiento Climático y Datos/Tecnología, las cuales cada una de ellas identifica diferentes líneas de posibles negocios no tarifarios que bajo criterios que se establezcan para cada uno de ellos se irán implementado partiendo de la oportunidad y demanda para cada uno de ellos.

2. DEFINICIONES

Para todos los efectos del portafolio, las siguientes definiciones permiten comprender el presente Anexo.

2.1. APP

Una app es un programa informático que se instala en dispositivos móviles como smartphones y tabletas. La palabra app es un acortamiento de la palabra inglesa "application", que significa aplicación en español.

2.2. Áreas de integración multimodal –AIM.

En los términos del artículo 161 del Decreto Distrital 555 de 2021, corresponde a los ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales. En estos ámbitos, la Entidad será el operador urbano para la delimitación de Proyectos de Renovación

La EMB está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento a menos que sea necesario. La versión vigente de este formato se encuentra ubicada en el aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

Urbana para la Movilidad Sostenible-PRUMS- y que podrán ser de iniciativa pública o privada.

2.3. Datos y/o tecnológicos

Modelos de negocio relacionados con la explotación de información y datos, TIC, publicidad, prestación de servicios de consultoría, aplicativos, entre otros.

2.4. Instrumentos de financiación del suelo

Corresponde a los ingresos por negocios no tarifarios, que se deriven de la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación identificados en el artículo 174 de la Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo, así como los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión del suelo establecidos en el artículo 511 del Decreto 555 de 2021 actual Plan de Ordenamiento Territorial.

2.5. Negocios Inmobiliarios

Negocios relacionados con suelos o activos inmobiliarios de cualquier naturaleza y que tengan como finalidad detonar, participar, estructurar, financiar entre otros la generación y administración de bienes inmuebles y cualquier tipo de explotación derivada de estos en las áreas de integración multimodal – AIM- a través de instrumentos de planificación y de gestión de suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial.

2.6. Negocios no tarifarios

Se refiere a todos los negocios que generan ingresos distintos a las tarifas o pasajes cobrados a los usuarios del servicio de transporte público y de proyectos ferroviarios. Estos negocios, buscan fuentes alternativas de financiación para el transporte, se pueden clasificar en varias áreas identificadas preliminarmente por la EMB. Estas áreas se concretan en (i) negocios no tarifarios de operación urbana, (ii) negocios inmobiliarios, (iii) instrumentos de financiación del suelo, transporte sostenible, (iv) financiamiento climático y (v) iniciativas tecnológicas y de datos.

2.7. Operaciones urbanas

Son aquellos negocios que contemplan actuaciones estratégicas que involucren la planificación, el desarrollo, la densificación o revitalización de áreas bajo instrumentos de planificación y de gestión del suelo conforme a lo establecido en el Artículo 2.2.4.2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y que se concretarán en los Ámbitos de Integración Multimodal – AIM- a través de los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS-, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios.

2.8. Transporte Sostenible y financiamiento público

Corresponde a aquellos negocios relacionados con la gestión de las externalidades

La EMB está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento a menos que sea necesario. La versión vigente de este formato se encuentra ubicada en el aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

climáticas positivas derivadas del transporte urbano sostenible como financiamiento mixto, bonos verdes, subvenciones, garantías, entre otros. Así como la prestación de servicios de consultoría para la estructuración y operación.

2.9. Infraestructura de transporte

Se define como: *“el sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.”*, conforme a la Ley 1682 de 2013.

2.10. Sistema de movilidad

El Sistema de Movilidad se ha definido en el Plan de Ordenamiento Territorial-Decreto 555 de 2021 en su artículo 92 como: *“..el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles.”*

2.11. Red de transporte público de pasajeros urbanos, rural y regional

Constituye uno de los componente del sistema de movilidad en el Distrito, definido como *“... el conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional.”*, por lo tanto, se constituye en un componente ordenador del territorio que contribuye a la definición de normas urbanísticas de usos, aprovechamientos y condiciones para la localización de actividades urbanas.

2.12. Modelos de negocio

Serán entendidos como aquellos que definirán las bases técnicas, jurídicas y financieras, sobre las que la Empresa Metro de Bogotá generará valor a través de sus productos y servicios para el mercado y el segmento de clientes respectivo.

2.13. Negocios de tecnología o datos

Aquellos relacionados con la estructuración y/o ejecución de proyectos de inteligencia artificial, blockchain, ciencia de datos, IoT y proyectos para la extracción, captura, transformación, publicación de la información, la fijación de precios para su uso y la arquitectura tecnológica para la administración, gestión y distribución de software o servicios.

2.14. Áreas remanentes de obra.

La EMB está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento a menos que sea necesario. La versión vigente de este formato se encuentra ubicada en el aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

Corresponde al área física de predios que colindan de forma inmediata con la infraestructura de transporte destinados por naturaleza, uso o afectación al sistema de transporte público de pasajeros que podrán ser intervenidos de manera temporal o permanente, susceptible de explotación comercial y que constituye infraestructura pública, en los términos del Decreto Distrital 555 de 2021.

2.15. Revitalización urbana

Para el presente Anexo, corresponde a una de las modalidades del tratamiento de renovación urbana definida como *“la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan”* conforme al Decreto Nacional 1232 de 2020 y que podrá ser aplicada dentro de las AIM del Sistema Metro y que la Empresa Metro de Bogotá podrá realizarlo en su condición de Operador Urbano.

2.16. Financiamiento climático o finanzas del clima

Corresponde al flujo de recursos destinados para acciones de adaptación y mitigación al cambio climático definidas y compiladas por las leyes nacionales que habilitan la financiación de proyectos de infraestructura pública a partir de sus externalidades positivas en el medio ambiente, como lo son la Ley 1450 de 2011, Ley 1523 de 2021, Ley 1844 de 2017, Ley 1931 de 2018, los CONPES 3918 y 3934 de 2018, y la Ley 2294 de 2023 y las demás normas que las adiciones, modifiquen o sustituyan.

2.17. Retribución por explotación económica de la Infraestructura.

Corresponde al instrumento de financiación que permite la explotación económica de las infraestructuras públicas, los elementos y bienes que la componen o conforman a través de servicios conexos y los usos del suelo permitidos en estas conforme al artículo 549 del Decreto 555 de 2021 y desarrollado por el artículo 2 parágrafo 2 del Decreto 315 de 2024.

2.18. Proyectos inmobiliarios

Corresponderán a aquellos negocios que tengan como fin estructurar, construir o financiar bienes raíces de uso comercial, institucional, servicios y/o vivienda multifamiliar acorde con las normas urbanísticas y usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

3. NEGOCIOS NO TARIFARIOS

3.1. OPERACIÓN URBANA

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.1.1. Aprovechamiento Económico del Espacio Público y retribución por explotación económica de la infraestructura.

3.1.1.1. Publicidad tradicional

Descripción. Según el Decreto 315 de 2024 se determina como *“Publicidad Exterior Visual en Mobiliario Urbano”*, y se define como, *“Actividades que utilizan medios masivos de comunicación, permanente o temporal, fijo o móvil, que se destine a llamar la atención del público a través de leyendas o elementos visuales en general, tales como dibujos, fotografías, letreros o cualquier otra forma de imagen que se haga visible desde las vías de uso público, bien sean peatonales, vehiculares, aéreas, terrestres o acuáticas, y cuyo fin sea comercial, cívico, cultural, político, institucional o informativo, contando con el registro otorgado por la autoridad competente.*

La publicidad se instalará única y exclusivamente, en el mobiliario urbano aprobado en el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C y cumpliendo con lo establecido en el Decreto Distrital 959 de 2000 o en la normativa que lo modifique o sustituya.”

3.1.1.2. Desarrollo de eventos

Descripción. Según el Decreto 315 de 2024 se puede equiparar a las *“Actividades Culturales en el Espacio Público”*, las cuales se definen como la *“Ocupación temporal del espacio público para la realización de actividades, eventos y festivales culturales a cargo de las entidades públicas y/o de iniciativa privada relacionados con las prácticas artísticas y del patrimonio que pueden recibir una retribución económica, con o sin boletería, por derechos de asistencia y publicidad, en el marco de las disposiciones del protocolo de aprovechamiento económico establecido por el sector cultura, recreación y deporte.”*

3.1.1.3. Estacionamientos en vía pública y Valet Parking

Descripción. Según el Decreto 315 de 2024 se determina como *“Servicio de Valet Parking”*, al *“Servicio prestado por personas naturales o jurídicas, que reciben vehículos en vía pública y los ubican en un estacionamiento.”*

3.1.1.4. Mercados y ferias temporales

Descripción. Según el Decreto 315 de 2024 se determina como *“Exhibiciones Comerciales”*, las cuales se definen como *“Espacios comerciales temporales a través de los cuales se promueve el intercambio de bienes y servicios de forma temporal con la finalidad de llevar a cabo ferias gastronómicas, ferias textiles, ferias mercantiles, ferias escolares, exhibición de objetos de innovación y tecnología o montajes de gran formato. Téngase en cuenta que, estas dos últimas actividades no implican aprovechamiento económico del espacio público bajo la actividad publicidad exterior visual en mobiliario urbano, pues su instalación no constituye la utilización de medios de comunicación cuyo fin sea comercial, cívico, cultural, político, institucional o informativo. Las Exhibiciones Comerciales podrán ser organizadas por los expositores participantes o a través de una persona natural o jurídica que sirve de*

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

intermediario entre el Gestor y un grupo de expositores participantes, con el propósito de estimular el crecimiento del mercado en la ciudad. Todo expositor que participe en una Exhibición Comercial deberá contar como mínimo con registro mercantil vigente.”

3.1.1.5. Carga de vehículos eléctricos

Según el Decreto 315 de 2024 se determina como *“Recarga de Vehículos Eléctricos”*, el cual se define como la *“Ocupación del espacio público y/o la infraestructura de transporte de que trata este decreto, debidamente autorizados para la prestación del servicio de recarga de vehículos eléctricos, vehículos híbridos enchufables y vehículos eléctricos de micromovilidad, entre otras tipologías que sean eléctricas. Esta actividad se realiza por un conjunto de tecnologías, recursos, operaciones logísticas y otras actividades conexas o de apoyo a la operación. El mobiliario requerido para la prestación de este servicio deberá atender lo establecido en el Manual del Espacio Público.*

Las estaciones de recarga y demás recursos físicos pueden ser usados para la exhibición de las marcas o denominaciones de los Aprovechadores y sus patrocinadores y de otras formas de publicidad exterior visual, de acuerdo con la normativa vigente.”

3.1.1.6. Actividades de ecoturismo

Descripción. Según el Decreto 315 de 2024 se definen como las *“Actividades que se desarrollan en áreas con atractivo natural, buscando la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos, incluyendo turismo especializado y dirigido, siguiendo los parámetros establecidos en el numeral 4 del artículo 45 del Decreto Distrital 555 de 2021.”*

3.1.2. Gestión de inmuebles de terceros

Descripción. El negocio de *“Gestión de inmuebles de terceros”* tiene como objeto la implementación de instrumentos de gestión urbana sobre las áreas en tratamiento de desarrollo que se encuentre en las áreas de influencia del sistema Metro, al igual que en las áreas de renovación urbana sobre las cuales no se considere conveniente ejecutar el negocio de *“Reurbanización o Renovación Anticipada de Sectores”*, cuya propiedad recae en terceros calificados, esto es, privados o entidades públicas, con el fin de que, a través de estos instrumentos, se habilite y genere un mayor valor sobre los inmuebles de estos terceros a cambio de que la EMB reciba una contraprestación por este servicio.

3.1.3. Gestión Inmobiliaria y Predial

Descripción: Este negocio se orienta a la intermediación en la gestión asociada de inmuebles y en la adquisición de suelo en áreas de renovación urbana, facilitando la interacción entre distintos actores del mercado inmobiliario como agentes gestores, inversionistas, y promotores. Su objetivo principal es coordinar esfuerzos para el desarrollo inmobiliario eficiente y en concordancia con las directrices urbanísticas del municipio, especialmente aquellas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La EMB está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento a menos que sea necesario. La versión vigente de este formato se encuentra ubicada en el aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.1.3.1. Intermediación en gestión asociada de inmuebles

Descripción: Busca conectar agentes públicos y privados para la gestión del suelo en áreas de renovación urbana.

3.1.3.2. Intermediación en la adquisición de suelo

Descripción: Se enfoca en adquirir predios para proyectos inmobiliarios, ya sea por compra voluntaria o expropiación, y en colaborar con inversionistas privados y entidades públicas.

3.1.4. Cobro por dotación de infraestructura

Descripción: Este modelo propone que los costos de mejoras en infraestructura pública sean cubiertos parcialmente por los propietarios de inmuebles beneficiados. Esto está relacionado con el valor agregado que adquieren las propiedades en áreas de intervención, como la construcción de estaciones del metro y mejoras en el espacio público.

3.1.5. Reurbanización o renovación anticipada de sectores

Descripción: Es una oportunidad de reactivación y fortalecimiento económico, no solo desde una perspectiva de ganancia del promotor del proyecto, sino también desde la ciudadanía en general, en la medida en que se generan nuevos empleos, líneas de negocio y economías de escala, dentro del marco de un escenario competitivo.

3.1.6. Gestión de inmuebles propios

Descripción: Implementación de instrumentos de gestión urbana sobre los inmuebles remanentes de propiedad de la EMB que se encuentren ubicados en el área de influencia del sistema Metro.

3.2. NEGOCIOS INMOBILIARIOS

3.2.1. Operación y explotación de áreas comerciales

Descripción: El propósito del negocio es impulsar la vinculación de agentes y operadores de naturaleza pública, privada o mixta e inversionistas para la explotación de las áreas comerciales de los negocios derivados y la operación directa de dichas áreas por la EMB.

Estos negocios en lo que tiene que ver con la línea 1 del Metro de Bogotá, corresponden a la explotación comercial que está a cargo del concesionario de la PLMB.

3.2.1.1. Explotación de áreas comerciales al interior de las edificaciones de acceso

Descripción: Tiene como propósito proveer las áreas comerciales a terceros para que administren para la prestación de sus servicios (comercio, parqueaderos, servicios), a los usuarios finales.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.2.1.2. **Explotación de las áreas comerciales en las pasarelas de acceso a las estaciones:**

Descripción: Tiene por objeto proveer las áreas comerciales a terceros para que administren y/u operen lo que requieran para la prestación de sus servicios a sus usuarios finales.

3.2.1.3. **Operación de las áreas comerciales en los edificios de acceso por tipo de estación y nivel**

Descripción: Tiene como propósito que las áreas comerciales sean administradas y operadas por la EMB y/o un tercero para su mantenimiento.

3.2.2. **Enajenación de activos propios**

Descripción: Gestionar la venta de inmuebles remanentes del sistema Metro sobre los cuales no se identifique la viabilidad de desarrollo o explotación directa por parte de la EMB, con la finalidad esta pueda recibir un pago, el cual puede darse en dinero y/o especie.

3.2.3. **Conexión con el sistema Metro**

Descripción: Negocios derivados de la interconexión entre los activos del Metro y otros actores económicos, como servicios logísticos o transporte adicional.

3.2.4. **Proyectos inmobiliarios en predios fiscales**

Descripción. Los proyectos inmobiliarios en predios fiscales remanentes son aquellos que pueden desarrollarse en predios que fueron adquiridos para la ejecución de la infraestructura de transporte, y que son propiedad de la empresa. Estos proyectos inmobiliarios pueden desarrollarse con figuras asociativas público privadas, y buscan el desarrollo de un inmueble que atienda la demanda de usos y servicios en el sector de la ciudad donde se encuentre.

3.3. **INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL SUELO**

3.3.1. **Derecho Real de Superficie**

Descripción: Instrumento de gestión y financiación del suelo que tiene como propósito otorgar a un tercero, denominado superficiario, el aprovechamiento económico de las áreas disponibles de propiedad de la EMB, por un plazo de hasta ochenta (80) años, incluyendo las prórrogas necesarias, para que dicho tercero lleve a cabo su explotación económica, a cambio de una retribución a favor de la EMB.

NOTA: La Empresa Metro de Bogotá podrá utilizar cualquier otro instrumento de financiación y gestión del suelo a los que hace referencia el artículo 511 del Decreto 555 de 2021, en su condición de operador urbano dentro de las áreas de integración multimodal -AIM- y/o Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible – PRUMS-.

3.4. **TRANSPORTE SOSTENIBLE Y FINANCIAMIENTO CLIMÁTICO**

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.4.1. Financiamiento climático bonos de carbono

Descripción: Se propone aprovechar los beneficios ambientales que el Metro genera, comercializando bonos de carbono que puedan ser utilizados por otras empresas para compensar sus emisiones

3.4.2. Publicidad en estaciones e infraestructura de movilidad

Descripción: Venta de espacios publicitarios en estaciones y en la infraestructura del Metro. Este negocio en la actualidad para la línea 1 del Metro de Bogotá, corresponde a la explotación comercial a cargo del concesionario de la PLMB.

3.4.3. Alquiler de infraestructura para TIC

Descripción: Ofrecimiento de infraestructura para telecomunicaciones y tecnologías de la información.

3.4.4. Alquiler de suelos para servicios públicos y privados

Descripción: Alquiler de terrenos para que otras empresas instalen servicios o realicen actividades económicas.

3.4.5. Movilidad sostenible espacio público circundante para parqueo de bicicletas, patinetas o vehículos sostenibles

Descripción: Promoción de opciones de transporte ecológico como bicicletas y vehículos eléctricos mediante la creación de espacios de parqueo y cargadores.

3.4.6. Asocio con parqueaderos satelitales vehiculares no propios bajo participación con tarjeta SITP

Descripción: El negocio de "Parqueaderos satelitales vehiculares no propios" propone alianzas con parqueaderos cercanos al sistema de transporte público (metro y SITP) para ofrecer a los usuarios un sistema de interoperabilidad con la tarjeta SITP. Su objetivo es facilitar el parqueo de vehículos como bicicletas y patinetas, permitiendo a los usuarios ahorrar tiempo, mejorar su seguridad y acceder fácilmente a espacios de estacionamiento para conectarse al sistema de transporte.

3.4.7. Provisión de espacios para la movilidad sostenible

Descripción: El negocio de "Arrendamiento de espacios para movilidad como un servicio" consiste en alquilar espacios en áreas remanentes del metro a proveedores de servicios de movilidad sostenible (MaaS). Esto permite a los usuarios acceder a vehículos como bicicletas y patinetas en áreas cercanas al metro, facilitando la conexión y la solución de sus necesidades de transporte en la última milla.

3.4.8. Provisión del servicio de cargadores para bicicleta y patineta eléctricas

Descripción: El negocio de "Prestación de servicio para carga de vehículos eléctricos" ofrece puntos de recarga para bicicletas y patinetas eléctricas, especialmente en áreas del metro.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

Utiliza paneles solares instalados en áreas remanentes para generar energía limpia y sostenible, facilitando la carga ecológica de estos vehículos.

3.5. DATOS Y TECNOLÓGICOS

3.5.1. Explotación de información de flujo y demanda de pasajeros en el área de influencia

Descripción: El negocio de flujo y demanda comercializa datos sobre el número de pasajeros en las estaciones del sistema de transporte, considerando su origen y destino. Ofrece esta información con distintos niveles de detalle, adaptándose a las necesidades de clientes específicos (por ejemplo, datos diarios o pronósticos semanales). Al categorizarse como un negocio tecnológico de gestión de información, permite a empresas cercanas al metro anticipar tendencias de flujo de pasajeros y mejorar sus estrategias comerciales, especialmente durante eventos especiales.

3.5.2. Segmentación por origen y destino para publicidad

Descripción: Uso de datos sobre flujos y demanda de pasajeros para crear segmentaciones publicitarias personalizadas.

3.5.3. Desarrollo dentro de APP para comercializar y publicitar diferentes servicios

Descripción: El negocio de APP (aplicación móvil) para comercializar y publicitar diferentes servicios (movilidad sostenible MUVO o bicis) busca incluir en la APP del metro de Bogotá la venta de otros servicios, sobre los cuales la EMB pueda tener participación, por centralización, publicidad o medio de pago.

3.5.4. Colocación de producto inmobiliario en área de influencia

Descripción: Este modelo de negocio facilita que empresas interesadas en adquirir o arrendar bienes inmobiliarios encuentren propiedades en áreas cercanas al metro, basándose en análisis de flujo de pasajeros y segmentación de intereses para optimizar la ubicación de estos productos.

3.5.5. APP para reservas y pagos digitales en el parqueo de vehículos

Descripción: Este negocio ofrece una aplicación móvil para la reserva y pago en estacionamientos, integrando análisis de ocupación y pronósticos de demanda. Su valor radica en facilitar el acceso y pago a los usuarios, al mismo tiempo que mejora la visibilidad y ocupación de los parqueaderos asociados.

3.5.6. Super APP en asociación con la banca para el pago del pasaje, recargas, servicios públicos y consultar información.

Descripción: Esta aplicación integrada permite a los usuarios del metro realizar pagos de transporte, recargas, y pagos de servicios públicos, además de consultar información y realizar compras en comercios aliados. La asociación con una entidad bancaria ayuda a consolidar la Super APP como un centro de transacciones seguras y centralizadas.

La EMB está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento a menos que sea necesario. La versión vigente de este formato se encuentra ubicada en el aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	ANEXO PORTAFOLIO DE NEGOCIOS NO TARIFARIOS		
	CÓDIGO: DI-FR-002	VERSIÓN: 01	

3.5.7. Provisión del servicio de casilleros inteligentes

Descripción: Consiste en el desarrollo, instalación, mantenimiento y provisión inteligente de una red de casilleros inteligentes y automatizados, para envío y entrega de paquetes pequeños o medianos, para apoyar la entrega de última milla de paquetes que se han solicitado o se van a recibir, dentro del negocio de comercio electrónico. Este negocio se desarrollaría con tecnologías como el internet de las cosas, la inteligencia artificial, el desarrollo de software y podría ser una fuente de datos.

3.5.8. Provisión del servicio de micro fincas automáticas.

Descripción: Desarrollo de micro fincas automatizadas, ubicadas en terrenos o espacios pequeños o con dimensiones inadecuadas para otras actividades.

3.6 EXPLOTACIÓN DE LA MARCA METRO

3.6.1 Explotación de la marca Metro para merchandising y material P.O.P.

Descripción: Explotación comercial de marca y el desarrollo de estrategias de merchandising del Sistema Metro aumentando el reconocimiento y recordación de la marca.