



PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

CARACTERIZACIÓN

CÓDIGO: DI-CP-001

VERSIÓN: 03



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

CONTROL DE CAMBIOS

| Fecha   | Versión | Descripción del cambio  |
|---|---------|---|
| 05/11/2021                                    | 01      | Creación del documento.<br>En el marco de la reestructuración de la Empresa, se actualiza el mapa de procesos y en tal sentido cambia la denominación del proceso de EN – Explotación y gestión de negocios a DI- Gestión de proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico (Código del EN-CP-001_V.01 a DI-CP-001_V.01), se actualiza la estructura del objetivo de acuerdo con los parámetros definidos en la plantilla DO-FR-003 y otras generalidades asociadas a las funciones del área. |
| 26/12/2023                                    | 02      | Actualización del objetivo y alcance del proceso.<br>Actualización general de las actividades del proceso, responsables y productos.<br>Ajuste en la interacción de las fases del ciclo P.H.V.A. (Planear, Hacer, Verificar y Actuar)   |
| Ver firma digital de aprobación del documento | 03      | Actualización de las actividades de la fase del Hacer del ciclo P.H.V.A.  |

| Elaboró  | Revisó / Aprobó   | Aprobó SIG   |
|--|---|--|
| <br>Diana Galarza Molina<br>Profesional Gerencia de Desarrollo Urbano,<br>Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios | Simón Mesa Acosta<br>Gerente de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos<br>no Tarifarios*<br><br>*Resolución N°804 de 2023 | Manuel Julián Arias B.<br>Representante de la Alta Dirección SIG (E)*<br><br>*Resolución N°353 de 2023 |

Diana Marcela Aponte Peláez – Profesional Oficina Asesora de Planeación

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

Documento: 713535

Este documento está disponible digitalmente, para descargar la versión digital puede escanear el código QR o dirigirse a <https://metro.analitica.com.co/AZDigital/ControlAdmini.../Descarga>




|  |   |             |  |
|--|---|-------------|--|
|  | PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO |             |  |
|  | CARACTERIZACIÓN   |             |  |
|  | CÓDIGO: DI-CP-001   | VERSIÓN: 03 |  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Objetivo:</b>             | Planear, gestionar y ejecutar proyectos de negocios no tarifarios, a través de su estructuración integral y la articulación institucional e Interinstitucional, que permitan ingresos por los negocios no tarifarios, durante la planeación, ejecución y operación de los sistemas férreos y de metro, apalancado al presupuesto de la entidad.   |
| <b>Alcance:</b>              | Inicia con la definición del portafolio de negocios no tarifarios para la EMB, seguido de la estructuración técnica, legal y financiera de cada proyecto que defina su viabilidad del modelo de negocio del portafolio inicial, considerando como una fuente la información del Observatorio de Ocupación y Valor del Suelo; y finaliza con la ejecución y seguimiento de cada proyecto para la generación de ingresos no tarifarios en favor de la EMB. Adicionalmente, se brinda apoyo técnico a otras gerencias de la Empresa en la estructuración y ejecución de líneas de metro, en el marco de las funciones de área. |
| <b>Tipología de proceso:</b> | Proceso Misional  |
| <b>Área:</b>                 | GDU - Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios  |
| <b>Líder de Proceso:</b>     | Gerente de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios   |

| ENTRADAS  |  | PHVA | DESCRIPCIÓN  |  | SALIDAS  |  |
|---|--|------|--|--|--|--|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO   |      | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE  | PRODUCTO                                       | CLIENTE  |
| <u>Externos:</u><br>Secretaría Distrital de Planeación<br>Otras entidades publicas<br><br><u>Internos:</u><br>Junta Directiva<br>Gerencia General<br>Todos los procesos de la EMB | Plan Nacional de Desarrollo y normativa a nivel nacional<br><br>Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y decretos reglamentarios<br><br>Trazados del área de influencia de los Proyectos Metro<br><br>Directriz estratégica de proyectos de negocios no tarifarios y/o<br>Direccionamiento Estratégico Institucional | P    | Identificar los negocios no tarifarios potenciales que puedan darse dentro del sistema de transporte y dentro del área de influencia de las líneas de metro.<br>Ver documento <b>DI-PR-001</b><br><b>Procedimiento para la identificación de Modelos de Negocios No Tarifarios</b> | Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios | Portafolio de negocios no tarifarios de la EMB | <u>Externos:</u><br>Terceros interesados en el desarrollo de los productos<br><br><u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.



PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

CARACTERIZACIÓN

CÓDIGO: DI-CP-001

VERSIÓN: 03



| ENTRADAS  |   | PHVA | DESCRIPCIÓN   |   | SALIDAS  |  |
|---|---|------|---|---|--|--|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO  |      | ACTIVIDADES   | RESPONSABLE   | PRODUCTO   | CLIENTE  |
| <p><u>Externos:</u><br/>Secretaría Distrital de Planeación<br/>Otras entidades publicas</p> <p><u>Internos:</u><br/>Junta Directiva<br/>Gerencia General<br/>Todos los procesos de la EMB</p>                                 | <p>Plan Nacional de Desarrollo y normativa a nivel nacional</p> <p>Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y decretos reglamentarios</p> <p>Trazados del área de influencia de los Proyectos Metro</p> <p>Direccionamiento Estratégico Institucional</p> <p>Modelo Integral de Planeación y Gestión - MIPG</p> | P    | <p>Desarrollar las actividades administrativas orientadas a la gestión del proceso.</p>   | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios</p> | <p>Cronogramas o planes de trabajo</p> <p>Formulación de Indicadores del proceso – PAII Plan de Acción Institucional</p> <p>Formulación de PAA – Plan Anual de Adquisiciones</p> <p>Formulación del Plan de Fortalecimiento Institucional</p> <p>Formulación de matriz de Riesgo del proceso</p> | <p><u>Internos:</u><br/>Junta Directiva<br/>Gerencia General<br/>Todos los procesos de la EMB</p>  |
| <p><u>Externos:</u><br/>Secretaría Distrital de Planeación – Red de Observatorios Distritales<br/>Secretaria distrital de movilidad<br/>Otras entidades publicas</p> <p><u>Internos:</u><br/>Todos los procesos de la EMB</p> | <p>Lineamientos, normatividad, guías</p> <p>EIAS – Primera Línea de Metro de Bogotá</p> <p>Direccionamiento Estratégico Institucional</p>   | P    | <p>Formulación, creación del OOVS – Observatorio de Ocupación y Valor del Suelo</p> <p>Ver documento <b>DI-PR-003 Procedimiento para la formulación, estructuración e implementación del observatorio de ocupación y valor del suelo - OOVS</b></p> | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios</p> | <p>OOVS – Observatorio de Ocupación y Valor del Suelo</p>  | <p><u>Externos:</u><br/>Otras entidades públicas o privadas<br/>Banca Multilateral<br/>Mesa Interinstitucional del OOVS<br/>Usuarios en general</p> <p><u>Internos:</u><br/>Comité Técnico OOVS<br/>Todos los procesos de la EMB</p> |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.



PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

CARACTERIZACIÓN

CÓDIGO: DI-CP-001

VERSIÓN: 03



| ENTRADAS  |  | PHVA | DESCRIPCIÓN  |   | SALIDAS  |   |
|---|--|------|--|---|--|---|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO   |      | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE   | PRODUCTO   | CLIENTE   |
| <p><u>Externos:</u><br/>Autoridades competentes</p> <p><u>Internos:</u><br/>Todos los procesos de la EMB<br/>Junta Directiva</p>            | <p>Portafolio de negocios no tarifarios de la EMB</p> <p>Directriz estratégica de proyectos de negocios no tarifarios</p> <p>Mediciones y/o informes del OOVs</p> <p>Normatividad vigente (Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de Desarrollo Distrital, Plan Maestro de Movilidad)</p> <p>Directrices metropolitanas de la región</p> | H    | <p>Desarrollar la estructuración técnica, legal y financiera de los proyectos de los modelos de negocios no tarifarios, dentro del sistema de transporte y del área de influencia de las líneas de metro.</p> <p>Ver documento <b>DI-PR-006 Procedimiento para la estructuración de proyectos de modelos de negocios no tarifarios</b></p> | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios en coordinación con la Gerencia Jurídica, Gerencia Financiera y Gerencia de Riesgos</p> | <p>Proyectos de modelos de negocios no tarifarios estructurados y/o actos administrativos y/o procedimientos asociados</p> | <p><u>Externos:</u><br/>Terceros interesados en el desarrollo de los productos</p> <p><u>Internos:</u><br/>Todos los procesos de la EMB</p> |
| <p><u>Externos:</u><br/>Terceros interesados en el desarrollo de los productos</p> <p><u>Internos:</u><br/>Todos los procesos de la EMB</p> | <p>Proyectos de modelos de negocios no tarifarios estructurados</p>  | H    | <p>Ejecutar los proyectos de modelos de negocios no tarifarios, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la fase de estructuración para la generación de ingresos no tarifarios a la EMB.</p>   | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios</p>   | <p>Ingresos no tarifarios percibidos.</p> <p>Actos administrativos y/o procedimientos asociados</p>                        | <p><u>Internos:</u><br/>Todos los procesos de la EMB</p>  |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
|  | <b>PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO</b> |                    |  |
|  | <b>CARACTERIZACIÓN</b>   |                    |  |
|  | <b>CÓDIGO: DI-CP-001</b>   | <b>VERSIÓN: 03</b> |  |

| ENTRADAS  |   | PHVA     | DESCRIPCIÓN  |  | SALIDAS   |  |
|---|---|----------|--|--|---|--|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO  |          | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE  | PRODUCTO  | CLIENTE  |
| <u>Externos:</u><br>Otras entidades públicas o privadas<br><br><u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB | Portafolio de negocios no tarifarios de la EMB<br><br>Trazados de los Proyectos Metro y su área de influencia | <b>H</b> | Realizar actividades de apoyo técnico en la estructuración y ejecución de líneas de metro, en el marco de las funciones de área. | Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios | Documento de comentarios y/o observaciones sobre revisión de productos. | <u>Externos:</u><br>Otras entidades públicas o privadas<br><br><u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB<br><br>Proceso de Planeación de Proyectos Férreos/GIP<br><br>Proceso de Gestión Integral de proyectos férreos/GE |

*La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.*

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
|  | <b>PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO</b> |                    |  |
|  | <b>CARACTERIZACIÓN</b>   |                    |  |
|  | <b>CÓDIGO: DI-CP-001</b>   | <b>VERSIÓN: 03</b> |  |

| ENTRADAS   |   | PHVA     | DESCRIPCIÓN  |  | SALIDAS   |   |
|--|---|----------|--|--|---|---|
| PROVEEDOR  | PRODUCTO  |          | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE  | PRODUCTO  | CLIENTE   |
| <u>Externos:</u><br>Secretaría Distrital de Planeación – Red de Observatorios Distritales<br>Secretaria distrital de movilidad<br>Otras entidades publicas<br><br><u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB | OOVS – Observatorio de Ocupación y Valor del Suelo<br>Infraestructura tecnológica<br>Fuentes de información | <b>H</b> | Monitorear y evaluar los efectos que tienen los proyectos de infraestructura de transporte en los corredores de transporte masivo en Bogotá sobre las dinámicas de ocupación del suelo, las variables socioeconómicas y fluctuaciones en el valor de los mercados del suelo e inmobiliarios en su área de influencia.<br><b>Ver DI-PR-003 Procedimiento para la formulación, estructuración e implementación del OOVS.</b> | Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios | Mediciones y/o informes del OOVS  | <u>Externos:</u><br>Otras entidades públicas o privadas<br>Banca Multilateral<br>Mesa Interinstitucional del OOVS<br>Usuarios en general<br><br><u>Internos:</u><br>Comité Técnico OOVS<br>Todos los procesos de la EMB |
| <u>Externos:</u><br>Otras entidades públicas o privadas<br>Concesionario PLMB<br><br><u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB  | Contratos relacionados con la ejecución de proyectos asociados con la misionalidad del proceso              | <b>V</b> | Realizar el seguimiento a las actividades derivadas a la supervisión de los contratos relacionados con la ejecución de proyectos asociados con la misionalidad del proceso.  | Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios | Soportes de la ejecución de las actividades. y/o Informes de supervisión. | <u>Internos:</u><br>Todos los procesos de la EMB  |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.



PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

CARACTERIZACIÓN

CÓDIGO: DI-CP-001

VERSIÓN: 03



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

| ENTRADAS  |  | PHVA | DESCRIPCIÓN  |   | SALIDAS  |   |
|---|--|------|--|---|--|---|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO   |      | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE   | PRODUCTO   | CLIENTE   |
| <p><u>Internos:</u><br/>Junta Directiva<br/>Gerencia General<br/>Todos los procesos de la EMB</p> | <p>Mediciones y/o informes del OOVS<br/>Formulación de Indicadores del proceso – PAII Plan de Acción Institucional<br/>PAA – Plan Anual de Adquisiciones<br/>Cronogramas o planes de trabajo<br/>Formulación del Plan de Fortalecimiento Institucional<br/>Formulación de matriz de Riesgo del proceso</p> | V    | <p>Evaluar la gestión del proceso mediante el seguimiento a la ejecución de los planes y cronogramas establecidos.</p> | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios</p> | <p>Seguimiento de Indicadores del proceso – PAII Plan de Acción Institucional<br/>Seguimiento de PAA – Plan Anual de Adquisiciones<br/>Seguimiento del Plan de Fortalecimiento Institucional<br/>Monitoreo de Riesgos<br/>Seguimiento de Cronogramas o planes de trabajo y/o ayuda de memoria y/o registro de asistencia</p> | <p><u>Internos:</u><br/>Junta Directiva<br/>Gerencia General<br/>Todos los procesos de la EMB</p> |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.



PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO

CARACTERIZACIÓN

CÓDIGO: DI-CP-001

VERSIÓN: 03



| ENTRADAS  |   | PHVA | DESCRIPCIÓN  |   | SALIDAS  |   |
|---|---|------|--|---|--|---|
| PROVEEDOR   | PRODUCTO  |      | ACTIVIDADES  | RESPONSABLE   | PRODUCTO   | CLIENTE   |
| <p><u>Internos:</u></p> <p>DI – Gestión de proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico/GDU</p> <p>Todos los procesos de la EMB</p> | <p>Informes de supervisión de los contratos de negocios no tarifarios de la EMB</p> <p>Resultados de auditorías internas y/o externas</p> <p>Informes de Control Interno</p> <p>Seguimiento de Indicadores del proceso – PAII Plan de Acción Institucional</p> <p>Seguimiento de PAA – Plan Anual de Adquisiciones</p> <p>Seguimiento del Plan de Fortalecimiento Institucional</p> <p>Monitoreo de Riesgos</p> <p>Seguimiento de Cronogramas o planes de trabajo</p> | A    | <p>Identificar y realizar las acciones de mejora necesarias para cumplir a cabalidad los objetivos de la ejecución de los proyectos asociados con la misionalidad del proceso.</p> | <p>Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios</p> | <p>Plan de mejoramiento al desempeño de la ejecución de los modelos de negocios no tarifarios.</p> | <p><u>Internos:</u></p> <p>DI – Gestión de proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico/GDU</p> <p>Todos los procesos de la EMB</p> |

| DOCUMENTOS ASOCIADOS  |   |
|---|---|
| <p><b>PROCEDIMIENTOS /METODOLOGÍAS</b></p> <p>Ver listado maestro de documentos</p> | <p><b>REGISTROS</b></p> <p>Ver tablas de retención documental</p> |

| RECURSOS               |   |  |
|------------------------|---|--|
| HUMANO                 | INFRAESTRUCTURA                                   | OTROS  |
| <p>Ver Organigrama</p> | <p>Equipo de Computo</p> <p>Puesto de trabajo</p> | <p>Herramientas ofimáticas/office 365</p> <p>Softwares apropiados para el alcance del objetivo.</p> <p>Estudios o consultorías externas.</p> |

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

|  |   |             |  |
|--|---|-------------|--|
|  | PROCESO GESTIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO |             |  |
|  | CARACTERIZACIÓN   |             |  |
|  | CÓDIGO: DI-CP-001   | VERSIÓN: 03 |  |

| CONTROLES                        |             |                   |
|----------------------------------|-------------|-------------------|
| CONTROL                          | RESPONSABLE | RIESGO QUE MITIGA |
| Ver matriz de riesgo del proceso |             |                   |

| REQUISITOS   |   |                |
|--|---|----------------|
| SG   | MIPG  | LEGALES        |
| Dimensión Tercera (3): Gestión con Valores para el Resultado.<br>3.2.1.1 Política de Fortalecimiento organizacional y simplificación de procesos | Dimensión Tercera (3): Gestión con Valores para el Resultado<br><br>Trabajo por proyectos | Ver normograma |

| INDICADORES DE GESTIÓN              |         |                     |      |
|-------------------------------------|---------|---------------------|------|
| INDICADORES                         | FORMULA | PERIODO DE MEDICIÓN | META |
| Ver ficha del indicador del proceso |         |                     |      |

*La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.*