



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que los señores CIELO VILLAMIL DE BENAVIDES, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.361.862, JAIRO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80504523, ANGELO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79781944, GUILLERMO ANÍBAL MARÍN RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía 75089996, actuando como representante legal de la sociedad CONINSA RAMON H S.A, identificada con NIT 890911431-1 y MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO, identificada con cédula de Ciudadanía 39.686.645, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS, identificada con NIT 860048112-4, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA con NIT 830.053.812-2, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-91817, y CHIP AAA0049XMNN de la Localidad de Kennedy respectivamente, solicitaron ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-23-1458 de fecha 11 de agosto de 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 316 de julio 19 de 2023.
2. Que el predio contó con Acto Administrativo 464 BIS del 14 de mayo de 1975, adoptado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), por medio de la cual se regularizó el desarrollo denominado ALQUERIAS DE LA FRAGUA Manzana D, con plano de loteo No. B-8/4.
3. Que este despacho mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0895 el 14 de junio de 2023 expidió la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijaron los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecieron normas urbanísticas y otras disposiciones y se aprobó el plano No CU3K8/4-28.

Handwritten signature and stamp of Arq. Juana Sanz Montaña.



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE

07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Que mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0367 del 20 de febrero de 2024 este despacho reconoció la renuncia a la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización expedida mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0895 el 14 de junio de 2023, de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional.
5. Que mediante Decreto 251 de 2005 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal No 45 Carvajal, actualizada posteriormente por el Decreto 682 de 2011.
6. Que el predio se encuentra en el Sector Normativo No 2 de la citada Unidad de Planeamiento Zonal, sector clasificado como Área de Actividad Industrial con Tratamiento Urbanístico de Consolidación de sectores urbanos especiales, según lo dispuesto en el artículo 5 y en las Planchas 2 y 3 del Decreto Distrital 682 de 2011.
7. Que mediante el Decreto Distrital 621 de 2016 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones", modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017, se incorporaron zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas y obligaciones urbanísticas aplicables para su desarrollo.
8. Que el predio objeto de licencia, está localizado y señalado con las convenciones "Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana" y "Mayor Altura" en los polígonos identificados en los Planos No 2 de 7 - **DELIMITACIÓN DE SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - CORREDOR AVENIDA CARRERA 30 (CR 30)** y 5 de 7 - **DELIMITACIÓN DE SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - CORREDOR AVENIDA CARRERA 30 (CR 30) - SECCIONES C Y D**, que hacen parte integral del Decreto Distrital 621 de 2016.
9. Que el inciso 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 621 de 2016 establece que "Las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto, se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el parágrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004."
10. Que el Capítulo V del Decreto Distrital 621 de 2016 establece las normas urbanísticas para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo y señala, en el artículo 33, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 595 de 2017, lo siguiente:



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

"Artículo 33º. Planes Parciales de Renovación Urbana. Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 375º del Decreto Distrital 190 de 2004. (...) "

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICF menor o igual a 9.0. (...) "

11. Que, conforme a lo anterior, mediante Decreto 316 de julio 19 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor", ubicado en la Localidad de Kennedy y se dictaron otras disposiciones.
12. Que, teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado BENFOR, se adelantará en la modalidad de reurbanización.
13. Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, señala:

"3. Reurbanización

Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación. (...)” (Subrayado fuera de texto original)

14. Que el predio objeto del trámite, cuenta con plano topográfico con código de sector N° 004596031400000000, incorporado mediante oficio N° 2019EE5233 del 25 de febrero de 2019.
15. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.
16. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
17. Que, tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2 de la Resolución No. 1025 de 2021.
18. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización.
19. Que de conformidad con el artículo 32 del Decreto 316 de 2023, la adopción del Plan Parcial si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
20. Que, no obstante, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

21. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, mediante oficios de fecha 21 de septiembre de 2023 y se realizó publicación en la página web de este Despacho el día 10 de octubre de 2023, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos.
22. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-23-1458, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 22 de agosto de 2023.
23. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
24. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3K8/4-29**.
25. Que el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
26. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2024 y 316 de 2023; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanización en la modalidad de reurbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizada en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la licencia de Urbanización en la Modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual) con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-91817, y CHIP AAA0049XMNN de la Localidad de Kennedy, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

ARTICULO SEGUNDO: ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **BENFOR**, distinguido con el número **CU3K8/4-29** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.L-6 y H-96, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano de loteo identificado con No. B-8/4 correspondiente a la Urbanización Alquerías de la Fragua, la siguiente nota:

"El plano **CU3K8/4-29** aprobado mediante el presente acto administrativo, modifica parcialmente al plano B-8/4."

ARTICULO TERCERO: CONCEDER a los señores CIELO VILLAMIL DE BENAVIDES, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.362, JAIRO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80504523, ANGELO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.781.944, GUILLERMO ANÍBAL MARÍN RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía 75.089.996, actuando como representante legal de la sociedad CONINSA RAMON H S.A, identificada con NIT 890911431-1 y MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO, identificada con cédula de Ciudadanía 39.686.645, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS, identificada con NIT 860048112-4, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA con NIT 830.053.812-2, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual) de la Localidad de Kennedy, con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-91817 y CHIP AAA0049XMNN, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-1458 de fecha 11 de agosto de 2023.

ARTICULO CUARTO: El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.

La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

• TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titulares de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, a los señores CIELO VILLAMIL DE BENAVIDES, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 41.361.862, JAIRO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.504.523, ANGELO BENAVIDES VILLAMIL, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.781.944, GUILLERMO ANIBAL MARÍN RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía 75089996, actuando como representante legal de la sociedad CONINSA RAMON H S A, identificada con NIT 890911431-1 y MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO, identificada con cédula de Ciudadanía 39.686.645, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS, identificada con NIT 860048112-4, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual) con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-91817, y CHIP AAA0049XMNN de la Localidad de Kennedy.



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / B1 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, al Ingeniero REFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.249.238 y portador de la matrícula profesional No. 17202-06073 CLD, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

ARQUITECTO DISEÑADOR.

Establecer como proyectista responsable del diseño del Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, al Arquitecto JUAN SEBASTIAN LARIOS PINILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.026.251.828 y portador de la matrícula profesional No. A41992011-1026251828, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO SÉPTIMO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

INFORMACION DEL PREDIO: Urbanización BENFOR

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2
1	ÁREA BRUTA (LOTE ORIGINAL)	5.343,90
2	ÁREA DE CESION MALLA VIAL ARTERIAL AK 68	804,84
2.1	MALLA VIAL ARTERIAL AV CONGRESO EUCARISTICO	98,61
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL INT AV CONGRESO EUCARISTICO Y AV CIUDAD DE QUITO	693,18
2.3	AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA CONFORMACIÓN DE ANDÉN (12 mts) AK 68	13,05
3	CONTROL AMBIENTAL	706,26
4	ÁREA DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO EN SITIO (PLAZOLETA)	476,71
5	ÁREA DE CESION VÍAS LOCALES	620,68
5.1	ÁREA DE CESION VIAL LOCAL KR 68A	28,58
5.2	ÁREA DE CESION OBLIGATORIA SOBREANCHO DE ANDEN KR 68A	592,10
6	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	2.608,49
7	ÁREA ÚTIL	2.735,41

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3K8/4-29, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

1. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **BENFOR**.

2. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. El proyecto urbanístico denominado **BENFOR**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, el Decretos 080 de 2016, 621 de 2016 y 595 de 2017, y aquellas que lo complementan, así:





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Industrial.

Tratamiento: Consolidación de Sectores urbanos Especiales / Renovación Urbana

ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

De acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, zona de amenaza Baja por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.

De acuerdo los mapas que forma parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

II. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

En el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor", la Estructura Ecológica Principal está constituida por el corredor ecológico vial que corresponde a las áreas de control ambiental de la Avenida Congreso Eucarístico o Av. Carrera 68 elementos que aportan valores naturales, ambientales y paisajísticos para la mitigación de impactos ambientales en la red vial, conforme se evidencia en el Plano No 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales", que hace parte integral del Decreto 316 de 2023.

• Condiciones para el manejo de la estructura ecológica principal.

En el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" se debe garantizar la cesión gratuita del suelo requerido, el diseño, la construcción y dotación del área de control ambiental de la Avenida Carrera 68, en el área correspondiente delimitada en el Plano 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales".

Para la implementación de las franjas de control ambiental, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos del Decreto Distrital 542 de 2015 "Por el cual se adopta la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental en la Ciudad de Bogotá D.C." o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o derogue.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **Lineamientos de manejo ambiental.**

Se incorporan las exigencias establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente en los oficios No 2020EE75329 del 27 de abril de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio No 1-2020-18543 y No 2020EE176071 del 09 de octubre de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio No 1-2020-65146 y en los lineamientos del Anexo 2 - Matriz Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" que forma parte integral del Decreto 316 de 2023.

• **Manejo de impactos ambientales.**

Teniendo en cuenta que en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" y en sus alrededores se desarrollaron en el pasado actividades industriales, de acuerdo a lo señalado por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA en el concepto No 2020EE176071, y con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 del Decreto 316 de 2023 que establece:

"... se debe adelantar una investigación y/o estudio para determinar si existe contaminación del suelo o el agua y en caso de ser necesario se deberá llevar a cabo la remediación del suelo, previa obtención de las licencias de urbanización y construcción, en los términos indicados en el Auto 02738 de 2019 que recoge el concepto técnico No 06643 del 11 de julio de 2019 de la Subdirección de Recursos Hídricos y del Suelo".

El titular de la licencia anexo la Evaluación Ambiental de la Gerencia Ambiental de Proyectos Ltda en donde concluye que en el predio del Plan Parcial Benfor no se estima que se requiera remediación alguna del suelo y para las actividades de desmantelamiento establece que es necesario conocer las características de los materiales que se obtendrán en el proceso para establecer su aprovechamiento o disposición final de acuerdo con el Plan de Desmantelamiento y su Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición asociados.

Así mismo, el Plan Parcial establece que en cumplimiento de la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, o la norma que la modifique, adicione, modifique o sustituya, las construcciones que se adelanten en el ámbito del Plan Parcial de renovación Urbana "Benfor" deberán contar con elementos para controlar la presión sonora al interior de las edificaciones de vivienda.

III. SISTEMA DE MOVILIDAD

El subsistema vial está conformado por las áreas y perfiles de las vías de la malla vial arterial y de la malla vial intermedia localizados en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" los cuales se identifican en el Plano No 1/2 "Plano General de la



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA 1001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales, que corresponden a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016, así como lo definido en el artículo 10 numerales 10.1 y 10.2 del Decreto 316 de 2023.

• Acciones de mitigación sobre vías locales e intermedias.

El Decreto 316 de 2023 establece como parte de las acciones para una eficiente movilidad para peatones y vehículos en el sector, el desarrollador del plan parcial deberá adelantar las siguientes acciones de mitigación por fuera del ámbito del Plan Parcial, las cuales se señalan en el Plano No 1 / 2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales".

ÍTEM	ACCIONES POR FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	Área m2
1	Diagnóstico e intervención para la conformación de Andén de mínimo 5 metros - Cra 68A (Tramo frente al PPRU 66,78ml)	307,52
2	Diagnóstico e intervención para la ampliación en 1m y conformar calzada de 7m - Cra 68A (Tramo frente al PPRU 66,78ml)	64,64
3	Diagnóstico para intervención de Andén de ancho variable (Costado Sur de la Calle 40 Sur, hasta el límite de intervención de la Troncal 68 y esquina Noroccidental de la intersección de la Calle 40 Sur con Carrera 68 A en una longitud de 15 m medidos desde el sardinel hacia el Occidente y el Norte)	598,23
4	Diagnóstico para intervención - mantenimiento de calzada Vehicular (100 m sobre la Calle 40 Sur (al norte del sardinel Occidental de la carrera 68A), hacia el sur de la Calle 40 Sur hasta el límite de intervención de la Troncal 68 y sobre la Carrera 68A desde el límite Oriental del PPRU hasta la Calle 40 Sur)	630,00
5	Diagnóstico para intervención - mantenimiento de calzada Vehicular (Intersección de la Calle 39 F Sur por Carrera 68A, longitud de 40 m Norte - Sur y de 25 m Oriente - Occidente)	100,00

Se deben cumplir con las acciones precisadas en el artículo 11 del Decreto 316 de 2023 y las siguientes consideraciones:

- Prevía ejecución de las acciones de mitigación de impactos a la movilidad que se deben adelantar por parte del desarrollador del plan parcial, en los predios localizados fuera del ámbito del mismo, dichos predios deberán estar incorporados en el inventario general de

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- espacio público y de bienes fiscales del Distrito Capital, conforme con lo previsto en el Decreto Distrital 845 de 2019, norma vigente al momento de dar inicio a la presente actuación o acogerse expresamente a las disposiciones del Decreto Distrital 072 de 2023. Las intervenciones deben realizarse sobre espacio público debidamente recibido y certificado por el DADEP.
- b. Hasta tanto no se conforme una calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear las transiciones vehiculares, requeridas para localizar el acceso vehicular a las futuras edificaciones.
 - c. En todo caso, los valores anteriormente mencionados son un estimado del área máxima de intervención, sin perjuicio de que dicha área pueda ser precisada por las autoridades competentes.
 - d. De conformidad con lo anterior se deberá presentar un diagnóstico para establecer el tipo de intervención, así como la respectiva coordinación con entidades ejecutoras tales como el IDU y la Alcaldía local de Kennedy, conforme a lo indicado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana adelantada el día 2 de diciembre de 2021.
 - e. Todas las intervenciones sobre zonas peatonales se deben desarrollar de acuerdo con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
- **Carga urbanística para la conformación de espacio peatonal en la Avenida Carrera 68.**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" cede gratuitamente el área necesaria para la conformación de un sobreancho de andén no menor de doce (12) metros de la Avenida Carrera 68 (AK 68). El área mencionada corresponde a 811,31 m², como se señala en el Plano No 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales".

Esta cesión pública gratuita debe ser diseñada, dotada, construida y entregada de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No 27 de qué trata el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016.



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Teniendo en cuenta que el área de esta cesión gratuita se encuentra ubicada dentro del área de la reserva vial de la Avenida Carrera 68 (AK 68), se deberá entregar a título de cesión la totalidad del área correspondiente a la reserva vial.

Además, se deberá realizar el diagnóstico, diseño, construcción y dotación para la conformación del sobreancho de andén no menor de doce (12) metros, señalado en el Plano No 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales", con el objetivo de consolidar la continuidad y mejoramiento de la malla vial de la ciudad. Esta obligación supone la entrega gratuita del suelo de la reserva vial a favor del Distrito Capital, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 316 de 2023.

IV. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

• Sistema de servicios públicos.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades y/o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

• Requerimientos para la prestación de servicios públicos.

Se deben tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se indican en el artículo 14 del Decreto 316 de 2023 y se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 "Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postera y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información" de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

V. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor", responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 621 de 2016 respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial arterial y local, tal y como se indica en el Cuadro General de Áreas contenido en el presente acto administrativo corresponden con las porciones de suelo en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- **Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, generación de plazoleta y sobreancho de andén en la Carrera 68A.**

De conformidad con el numeral 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016 y el artículo 16 Decreto 316 de 2023 es responsabilidad del urbanizador o desarrollador del Plan Parcial, la construcción y cesión gratuita de los siguientes espacios públicos:

- a. Generación de una plazoleta con área total de 476,71 m² que hace parte del porcentaje obligatorio 20% de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas.
- b. Conformación de sobreancho de andén Carrera 68A con área total de 592,10 m² que hace parte del porcentaje obligatorio 20% de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas. Además, se deberá realizar el diagnóstico, diseño, construcción y dotación para la conformación del sobreancho de andén sobre la Carrera 68 A.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto 621 de 2016, las cesiones públicas gratuitas que se mencionan en ese artículo deben ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas.

- **Normas para las áreas privadas afectas al uso público -APAUP.**

Las Áreas Privadas Afectas al uso Público son áreas libres de propiedad privada, afectas al uso público, que cumplen la función de transición entre la propiedad privada y el espacio público, así como entre el espacio público y el paramento de construcción de las edificaciones privadas, y que permiten la mitigación de impactos por la aglomeración de personas sobre el espacio público debido a las dinámicas de uso y tránsito en los primeros pisos de las edificaciones, y que facilitan la circulación y estancia peatonal.

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" destinará un 31,3 % del área útil para las Áreas Privadas Afectas al uso Público, siendo el total de APAUP 856,18 m² Total (Área útil 2734,41 * 0,313 = 856,18 M2).

El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- a. Las Áreas Privadas Afectas al uso Público deberán tener continuidad directa en nivel, superficie y acabado de pavimento con el espacio público existente



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51 630 853 4
REFERENCIA 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- b. No se permite el cerramiento ni desarrollo de escaleras en las Áreas Privadas Afectas al uso Público.
- c. Estas áreas se localizan en el nivel de acceso del primer nivel de las plataformas y deberán colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo sin restricciones, ni obstáculos para su acceso y circulación, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Decreto Distrital 621 de 2016.
- d. Estas áreas deberán ser producto de una propuesta de paisajismo y diseño urbano uniforme acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.
- e. El mantenimiento de las Áreas Privadas Afectas al uso Público estará a cargo de sus propietarios. Sobre estas áreas se permite generar voladizos de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo 16 del Decreto Distrital 621 de 2016.
- f. Se permite que las Áreas Privadas Afectas al uso Público tengan la condición de área libre en primer piso y que estas puedan ser cubiertas parcial o totalmente, de modo que se constituya un paso en galería cubierta que permita la continuidad peatonal. En cualquier caso, estas áreas no podrán tener cerramientos.

• Lineamientos para el diseño del espacio público construido del Plan Parcial.

Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 316 de 2023.

- a. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano, o la norma que las modifique, adicione o sustituya, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del Plan Parcial.
- b. Se debe cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones" adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

MA SA
11001-3-24-0530
07 MAR 2024



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones:

- c. Se debe armonizar la propuesta urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" con los proyectos identificados dentro del área de influencia directa e indirecta de este, así como se debe hacer el correspondiente seguimiento y articulación de estos proyectos con las obligaciones urbanísticas y/o acciones de mitigación establecidos en el plan parcial a fin de que se programen de manera coordinada la ejecución de las obras de infraestructura vial, de espacio público y de servicios públicos domiciliarios adyacentes al Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor".
- d. Accesibilidad. Se deben generar rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.
- e. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización del espacio público debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. o las que las modifiquen, deroguen o sustituyan.
- f. Cesión de áreas públicas y cargas urbanísticas. En el evento de requerirse se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen, y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente plan parcial. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

VI. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

De conformidad con lo señalado por los artículos 27 y 28 del Decreto Distrital 621 de 2016, el cumplimiento del equipamiento comunal público corresponde a cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, cuyo valor debe ser pagado directamente al Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para parques y Equipamientos.

Según lo establecido en el artículo 21 del Decreto 316 de 2023, el índice de construcción básico es de 3 y el índice de construcción final es de 5.43, por lo tanto, según lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016, la fórmula de cálculo de la carga urbanística de equipamiento público es la siguiente:

MONTAÑO
JUAN
SANTANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICf)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (Ica)
Entre el I.C. Básico e I.C. menor o igual a 6.0	0.053 veces el valor de referencia del predio

Las cargas físicas y el pago de las cargas urbanísticas se describen en los parágrafos 2 y 3 del artículo 28 del Decreto 316 de 2023.

VII. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

1. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 621 de 2016 y el artículo 20 del Decreto 316 de 2023, los usos del suelo formulados en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" corresponden al uso de Vivienda VIS - Multifamiliar.

Para mantener el equilibrio del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, se podrán convertir los metros cuadrados que le corresponden al uso de Vivienda VIS Multifamiliar a metros cuadrados de los siguientes usos.

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN
Vivienda	Multifamiliar	El uso de vivienda incluye la posibilidad de desarrollar: vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés prioritario (VIP), y/o vivienda de tipo no VIS ni VIP.
Comercio	Vecinal A	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: Fruterías, panadería, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, papelerías y ferreterías.
	Vecinal B	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panadería, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas y papelerías.

18



REFERENCIA: 11001-3-23-1456

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Servicios empresariales	Servicios financieros	Zonal	Cajeros automáticos
-------------------------	-----------------------	-------	---------------------

El Plan Parcial contempla el uso de vivienda VIS, como uso principal y los demás descritos en la tabla anterior como usos complementarios en primer piso, según lo dispuesto en el documento técnico de soporte que hace parte integral del Plan Parcial. En caso de querer desarrollar una proporción distinta de estos usos, se debe dar aplicación de los factores de conversión definidos en el artículo 27 del Decreto 316 de 2023.

2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:

Para la correcta aplicación de lo establecido en los artículos 8 y 33 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificados por los artículos 4 y 14 del Decreto Distrital 595 de 2017, los índices de construcción son los definidos en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m2)
Área original del Predio (AOP)	5.343,90
Área resultante del Predio	2.735,41
Edificabilidad final propuesta	29.041,13
IC final propuesta (ICO)	5.43
IC Básico (ICb) - UPZ 45 Carvajal	3.00
IC Adicional (ICa)	2.43

En ningún caso, se puede sobrepasar el Índice de Construcción IC máximo permitido, ni las seiscientos veintiún (621) viviendas proyectadas que corresponden al tope máximo con el cual se emitieron los pronunciamientos para la factibilidad de las empresas de servicios públicos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado y adicionado por el artículo 1 del Decreto 595 de 2017, para efectos del cálculo de índice de construcción se considerará como "Área de cálculo para el índice de construcción" la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso.





ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530

DE

07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.

3. ALTURA MÁXIMA:

Acorde con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto 316 de 2023, el parágrafo 4 del artículo 10 del Decreto Distrital 621 de 2016, adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017 y el concepto de radicado No 2018056337 del 30 de agosto de 2018, expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, la altura máxima autorizada corresponde a noventa y cinco (95) metros en treinta (30) pisos de altura.

Los elementos de remate sobre cubierta: de las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente inciso, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

Adicionalmente se deben tener en cuenta las siguientes precisiones:

- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

4. ANTEJARDINES

La exigencia de antejardines se determina según la dimensión frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia, así:

- Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige sobre ese costado de manzana.
- Cuando se contemple parcialmente el costado de manzana se deben prever los siguientes empates de antejardines:

a. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan exigencia de antejardín, se debe prever empate en planta con la dimensión del antejardín existente del predio colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir de la cual se podrá paramentar la construcción con el lindero resultante del predio o predios objeto del licenciamiento o proponer voladizo según las condiciones establecidas en el presente decreto. Cuando las edificaciones permanentes no tengan antejardín, no se exige empate alguno, ni antejardín.

b. En predios que colinden lateralmente con predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, no se debe prever empate con la dimensión del antejardín exigido.

- Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material dura, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empedrada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.

5. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

No se exigen aislamientos laterales y posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas en los predios englobados se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• Aislamientos Laterales:

- a. Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros anteriores.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del Decreto 621 de 2016, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros.

- b. Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico.

- c. Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros.

• Aislamientos Posteriores:

- a. Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- b. Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes.
- c. Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento.
- Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. de Pisos Propuesto en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento Lateral	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el literal b del numeral 1 del presente artículo o desde el volumen construido de 11,50 metros de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso.

Los empates volumétricos que se deban plantear contra edificaciones permanentes en los predios colindantes sobre el frente de las vías públicas, se deben realizar a partir del lindero resultante del predio generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

6. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES.

Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Contra el espacio público, en el nivel del acceso peatonal, se debe generar una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La presente condición se debe cumplir inclusive si se plantea una sola edificación.

La plataforma se debe aislar o empatar contra predios vecinos y contra el espacio público, de conformidad con la norma citada correspondiente a aislamientos contra predios vecinos.

- Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano.

- Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros.

- Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito), sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, las fachadas de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se regirán por las siguientes disposiciones:



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- a. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a $1/3$ del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.
- b. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a $1/3$ del fondo total de la edificación.

La presente condición aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma.

El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo; por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este numeral.

7. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.

Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada:

- Un único aislamiento por fachada. Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a $1/4$ de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno; todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios:
 - a. Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 621 de 2016 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
 - b. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 621 de 2016 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- c. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.
- d. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
- Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios:
 - a. Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.
 - b. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
 - c. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo



REFERENCIA: 11001-3-23-1456

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separador por espacio público.

- d. Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del citado Decreto que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

- Contra predios separados por vías de la malla vial arterial no se exige aislamiento.

8. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11 metros), tomados desde el nivel del terreno. Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

- Sobre vías de la malla vial arterial:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 60%	1.80 metros
Hasta el 40%	2.50 metros

- Sobre las vías de la malla vial intermedia y local existentes y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1.00 metro
Hasta el 50%	1.80 metros

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido, corresponde al área de fachada contada a partir de una altura de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros). Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe optar por una sola opción de porcentaje

JUAN SANZ MONTAÑO
ARQUITECTO
C.C. 38400



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada.

- Cuando la edificación deba empatarse contra las edificaciones de los predios vecinos sobre el frente de vías de la malla vial intermedia o local, no se podrán generar culatas, para lo cual se debe empatar contra la edificación colindante en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, punto a partir del cual la edificación debe retrocederse hasta el paramento de construcción normativo como mínimo. Lo anterior no aplica, si debido al cumplimiento de las cargas urbanísticas, no es posible el empate.

9. RAMPAS Y ESCALERAS.

No se podrán ocupar los andenes y se deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

10. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

- Elementos del equipamiento comunal privado:

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para usos residenciales no VIS ni VIP y, para otros usos distintos al residencial, se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

- Exigencia:

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 mts² de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Proyectos de vivienda, VIS y VIP:

Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.

Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso.

Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.

- Destinación:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto

Adicionalmente, se debe tener en cuenta las siguientes precisiones:

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un cerramiento de máximo 1.90 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales, que evite la servidumbre de vista.

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación.

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, cumpliendo con lo establecido en la

ONTAÑO
JUAN
SANTO



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

definición de Cubierta establecida en el presente Decreto. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición.

11. HABITABILIDAD.

Son condiciones de habitabilidad las siguientes:

- **Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- **Iluminación y ventilación natural.** En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a estos, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- **Patios.** El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
 - a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.
 - b. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
 - c. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- d. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con o establecido en el artículo 18º del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio.
- Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

12. ESTACIONAMIENTOS:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 316 de 2023 los estacionamientos exigidos son los siguientes:

Parqueaderos Vivienda	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x8	77	77	
No. Parqueaderos Visitantes	1x18	34	34	
Total Parqueaderos Vivienda		111	111	
Parqueaderos Bicicletas	1 x cada 2 cupos exigidos	55	55	
Parqueaderos Discapacitados	1 x cada 30 cupos exigidos	4	4	

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT. 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-145B

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 1 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Parqueaderos Comercio Vecinal A	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x250	2	2	-
No. Parqueaderos Visitantes	1x30	17	17	-
Total Parqueaderos Comercio Vecinal A		19	19	-
Parqueaderos Motocicletas		-	18	16
Parqueaderos Cargue y Descargue		-	1	-
Parqueaderos Bicicletas	1xcada 2 cupos exigidos	8	8	-
Parqueaderos Discapacitados	1xcada 30 cupos exigidos	1	1	-

- De acuerdo a lo señalado en Decreto Distrital 190 de 2004 - cuadro Anexo N. 4, citado además en el Documento Técnico de soporte del Plan Parcial se identifica sector de demanda C para el cálculo de estacionamientos señalados en la tabla anterior.
- Los cupos de estacionamientos se calcularán para cada uso de acuerdo con el cuadro Anexo N. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar los cupos mencionados en el presente numeral. Los cupos finales de estacionamientos serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente.
- Previo a la operación, el Plan Parcial deberá adoptar un protocolo de maniobras de cargue y descargue para el comercio planteado, acorde con lo establecido en el Decreto Distrital 840 de 2019 "Por medio del cual se establecen las condiciones y restricciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones", y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones de acuerdo con lo establecido en el Decreto 621 de 2016 y 595 de 2017:



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación:

Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:

- a. Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
 - b. Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.
 - c. La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.
- Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el literal a del numeral 1 del presente artículo, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:
- a. La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.
 - b. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.
 - c. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 391 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
- Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del literal a del numeral 1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo I del Decreto Distrital 080 de 2016.
- En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.
- Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:
 - a. Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11.50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.
 - b. Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.

El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.

Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

13. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las siguientes condiciones:



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 (81 SUR (actual)), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Sótanos:

- Se permiten en todas las Áreas de Actividad.
- El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultante.

Semisótanos:

- No se permite en zonas del Área de Actividad de Comercio y Servicios ni en las Áreas delimitadas de Comercio y Servicio de las Zonas Residenciales.
 - El semisótano puede sobresalir 1,50 metros como máximo sobre el nivel del terreno y debe estar retrocedido como mínimo 6 metros a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación.
- Normas comunes a semisótanos y al primer sótano propuesto desde el nivel de terreno.
 - Se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.
 - En las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial desde el nivel del terreno, se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.



ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 1 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

14. ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

- En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén, y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas.
- El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tráfico o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos en que sea exigido.
- Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.

15. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

16. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en el Decreto 263 de 2023 y demás normas que las modifiquen o complementen.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

17. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 263 de 2023, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según las disposiciones del Decreto 603 de 2023 que contiene la actualización del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

18. OTRAS NORMAS.

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Distrital y Nacional vigentes que la regulen, Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** Artículo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL- que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

19. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019.

ARTICULO NOVENO: CARGAS DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 316 de 2023, las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" corresponden exclusivamente a lo dispuesto en los artículos 24, 26 Y 27 del Decreto Distrital 621 de 2016, deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble comprendidos dentro de su ámbito de delimitación y se especifican en el siguiente cuadro:



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

CARGAS GENERALES	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
1.1 Carga Suelo		
1.1.1 Suelo malla vial arterial		
1.1.1.1 Ampliación andén existente Avenida Carrera 68 (cesión adicional para conformar sobreancho de andén no menor a 12mt)	804,84	804,84
1.2 Cargas Físicas		
1.2.1 Malla vial arterial		
1.2.1.2 Control Ambiental Avenida Carrera 68	700,26	700,26

CARGAS LOCALES	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
2.1 Cargas Físicas		
2.1.1 Malla vial local		
2.1.1.1 Conformación Perfil Vial Carrera 68ª	28,58	28,58
2.1.2 Sobre ancho de andén y Plazoleta		
2.1.2.1 Sobre ancho de andén Carrera 68A	592,10	592,10
2.1.2.2 Plazoleta	476,71	476,71
2.1.3 Redes de acueducto y alcantarillado		
2.1.3.1 Alcantarillado Pluvial	No expresado en m2	No expresado en m2



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO**DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

CARGAS LOCALES	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
2.1.3.2 Redes de Alcantarillado Sanitario	No expresado en m2	No expresado en m2
2.1.3.3 Agua Potable	No expresado en m2	No expresado en m2
2.1.4 Redes de energía eléctrica		
2.1.4.1 Red de Media Tensión y Alumbrado público	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2 Otras Cargas		
2.2.1 Cargas urbanísticas pago compensatorio por edificabilidad adicional (*)		
2.2.1.1 Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2 Costos asociados a la gestión y formulación del Plan Parcial		
2.2.2.1 Gestión técnica urbana y acompañamiento en la formulación y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor"	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.2 Estudios Técnicos	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.3 Estudios Jurídicos	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.4 Gestión de coordinación	No expresado en m2	No expresado en m2



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados en el Plan Parcial, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017 se deben aplicar las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:

Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICO)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (Ica)
Entre el I.C. Básico e I.C. menor o igual a 6.0	0.053 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 6.0 y menor o igual a 7.5	0.047 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 7.5 y menor o igual a 9.0	0.051 veces el valor de referencia del predio

- Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial son indicativas y deberán ser precisadas por el titular al momento de la ejecución de las obras correspondientes a las cargas. En todo caso el valor de las obras, así como de la formulación y gestión del Plan Parcial será responsabilidad exclusiva del interesado. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al Plan Parcial.
- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.
- El pago de las cargas urbanísticas para generación de equipamiento y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional será liquidado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia urbanística, conforme al índice de construcción licenciado, y de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial.



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO DECIMO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 316 de 2023 se establecen las siguientes obligaciones a cargo del urbanizador responsable:

1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 845 de 2019 norma vigente al momento del inicio de la presente actuación o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.
2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (andenes, entre otros) cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las disposiciones contenidas en el Manual de Espacio junto a su anexo denominado "Cartilla de Mobiliario Urbano" adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o la norma que las modifique, adicione o sustituya. Las intervenciones en espacio público podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención del espacio público.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 621 de 2016, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin de que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.

Si la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB - ESP considera necesario la ejecución de obras de renovación y/o rehabilitación de redes de acueducto y/o alcantarillado de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto, el interesado debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución No 0755 de 2014, por la cual se adopta el Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAAB - ESP, así como las disposiciones que la adicionen, modifiquen o complementen. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
5. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y el Manual de Espacio junto a su anexo denominado "Cartilla de Mobiliario Urbano" adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o la norma que las modifique, adicione o sustituya.
6. Desarrollar y presentar un diagnóstico para establecer el tipo de intervención, que se debe adelantar en las áreas que están fuera del ámbito del plan parcial, que tienen como finalidad la mitigación de impactos a la movilidad, conforme a lo indicado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana adelantada el día 2 de diciembre de 2021.
7. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del Plan Parcial no se requerirá licencia de intervención del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor".

Tampoco se requerirá licencia de intervención del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes.

Adicionalmente, se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

MONTE
SANTO



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

3. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.



ACTO ADMINISTRATIVO 1001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

5. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera

SAN
1
1001-3-24-0530



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE 07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

(DAMA, actual Secretaria Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

14. El diseño y la construcción de ardenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

RECIBIDO
CURADURIA URBANA 3
07 MAR 2024



ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 (81 SUR (actual)), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

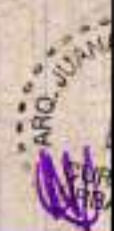
"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público,

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la





REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

DE

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 / 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.

Se deberá atender lo consignado en los oficios SDA No 2020EE75329 del 27 de abril de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N°1-2020-18543 del 29 de abril de 2020 y SDA No 2020EE176071 del 09 de octubre de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N°1-2020-65146 del 31 de diciembre de 2020 y en el Anexo 2 - Matriz Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor que forma parte integral de éste y en la que se especifican las medidas de manejo ambiental y de mitigación de impactos propuestas en el marco del Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor".

El responsable de ejecutar las labores de demolición y construcción deberá cumplir con las disposiciones previstas para el manejo adecuado de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- de la infraestructura actual y del nuevo proceso constructivo, de conformidad con lo previsto por la autoridad ambiental competente.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN.

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" se desarrollará como una única unidad de actuación urbanística o unidad de gestión según corresponda, en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano No 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales".





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4
REFERENCIA 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 7 MAR 2024

11001-3-24-0530

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO:

Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 10 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-23-1458 del 11 de agosto de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR** aprobado bajo el número **CU3K8/4-29** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-1458.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en

50

JUANA SANZ MONTAÑO
7
[Firma]



REFERENCIA: 11001-3-23-1458

11001-3-24-0530

07 MAR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 I 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO DÉCIMO SEPTIMO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 316 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el

51

JUANA SANZ MONTAÑO
OR 12



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-1458

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0530 DE 07 MAR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **BENFOR**, identificado con nomenclatura urbana AK 68 39 1 81 SUR (actual), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del presente Plan Parcial si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Sin embargo, de acuerdo con el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta

Ing. Tatiana Reviakina

14 MAR 2024

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

52