

# REGISTRO

## DISTITAL

### DECRETOS DE 2023

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

#### DECRETO N° 316 (19 de julio de 2023)

*“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, ubicado en la Localidad de Kennedy y se dictan otras disposiciones”.*

#### LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 *“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”* establece que *“Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.”.*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”* establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, entre ellos: *“(…) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible, 3. propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...).”.*

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 ídem *“los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas*

generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)

Que en aplicación del parágrafo 2 del artículo 27 ibídem, el presente Plan Parcial define y resuelve los impactos urbanísticos para la implantación de los usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana que se pretenden desarrollar dentro del ámbito de aplicación de este instrumento de gestión urbanística. Por tanto, no se requerirá de la adopción de planes de implantación y de regularización y manejo, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el presente Decreto y no se requiera de medidas de mitigación adicionales.

Que el artículo 38 ejúsdem sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, prescribe que “(...) *En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.*”.

Que el artículo 39 ibídem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que los artículos 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de los mismos.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y su posterior modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

Que el numeral 3° del artículo 599 ejúsdem, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales, establece que:

*“Artículo 599. Planes parciales. Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición: (...)*

**3. Formulaciones de planes parciales.** Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación. (...)

Que la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se radicó de manera completa mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2019-49943 del 24 de julio de 2019, esto es, en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, motivo por el cual su adopción se fundamenta en esta disposición.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son: “(...) *instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.*”.

Que el numeral 3 del artículo 32 ejúsdem, determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, “3. *Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.*”.

Que, el artículo 373 ídem, define el Tratamiento de Renovación Urbana como aquel que “(...) *busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.*”.

Que el artículo 374 ibídem, dispone que el tratamiento de renovación urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponden a i) redesarrollo y ii) reactivación. Dicha disposición, a su vez, establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a “*Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.*”.

Que, el artículo 375 ídem dispone que *“De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por el POT o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. Además, se menciona que, la inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se podrá efectuar mediante decreto del Alcalde Mayor y que, las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana lo harán siempre en la modalidad de redesarrollo”*.

Que, el artículo 376 ídem, establece que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que mediante el Decreto Distrital 682 de 2011 fue actualizada la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N.º 45, CARVAJAL, ubicada en la Localidad de Kennedy, inicialmente reglamentada por el Decreto Distrital 251 de 2005.

Que el predio sobre el que se formuló el Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU *“Benfor”*, localizado en la Carrera 68 No. 391 – 81 SUR de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-91817 y CHIP AAA0049XM-NN, se ubicó en el sector normativo 2 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N.º 45 CARVAJAL, 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.

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.

Que el área sobre la que se formuló el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Benfor”*, está localizada y señalada con las convenciones *“Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana”* y *“Mayor Altura”* en los polígonos identificados en los Planos N.º 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.

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 párrafo del artículo 375º del Decreto Distrital 190 de 2004.”*.

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:

*“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 párrafo 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. (...)*”.

Que, en virtud de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana *“Benfor”* le son aplicables las normas urbanísticas y de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidas en los Decretos 621 de 2016 y 595 de 2017, teniendo en cuenta que este Plan Parcial autoriza un índice máximo de construcción de 5.43

Que para el momento de la radicación completa de la formulación para la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Benfor”*, se encontraba vigente el Decreto Distrital 553 de 2018 *“Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016”*.

Que el decreto indicado, señalaba los porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) y establecía un régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo; así como la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el citado Decreto Distrital 553 de 2018 fue derogado por el Decreto Distrital 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 “Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI” y se adoptan otras disposiciones”.*

Que el numeral 2 del artículo 18 del Decreto Distrital 221 de 2020, dispone que *“(…) 2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación o revisión, se regirán por la normatividad vigente al momento (SIC) su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto”.*

Que el titular de la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Benfor”*, no manifestó su intención de acogerse a las normas del Decreto Distrital 221 de 2020, razón por la cual a la presente actuación le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 553 de 2018.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 553 de 2018 establece que *“De conformidad con el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en ninguna de sus modalidades.”.*

Que la anterior disposición establece, así mismo, que *“El porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarro-*

*llo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo”.*

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 dispone, en el Capítulo VI Subcapítulo 2, los requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes y aplicables, dentro del trámite de formulación del Plan Parcial de que trata el presente acto administrativo, se surtieron las siguientes actuaciones:

### **1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial:**

Que a través de radicado SDP N.º 1-2019-36991 del 31 de mayo de 2019, el señor ANDRÉS FELIPE ROMERO SÁNCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía 1.016.049.326, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Benfor”*, actuando en calidad de apoderado especial de CONINSA RAMÓN H S.A, sociedad legalmente constituida con NIT 890.911.431-1, que a su vez actúa en calidad de apoderada especial de BENFOR S.A.S., identificada con el NIT 860.045.671-6, quien para la fecha ostentaba el derecho real de dominio del predio localizado en la Avenida Carrera 68 391 – 81 Sur, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-91817 y CHIP AAA0049XMNN.

Que con el oficio SDP N.º2-2019-37199 del 11 de junio de 2019, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la SDP informó al apoderado que revisada la documentación allegada con el oficio N.º 1-2019-36991 del 31 de mayo de 2019, se verificó que no se aportó la totalidad de la documentación para la formulación de planes parciales conforme con lo exigido en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que mediante el oficio N.º1-2019-47958 del 17 de julio de 2019, el señor ANDRÉS FELIPE ROMERO SANCHEZ dio respuesta al requerimiento efectuado con el oficio N.º 2-2019-37199 del 11 de junio de 2019, allegando parte de la documentación requerida.

Que posteriormente, mediante el oficio N.º 1-2019-48895 del 19 de julio de 2019, el señor JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía 12.126.794 de Neiva, en calidad de representante legal de CONINSA RAMÓN H S.A., apoderada especial de BENFOR S.A.S., allegó parte de la documentación requerida mediante el oficio N.º

2-2019-37199 del 11 de junio de 2019, solicitando una prórroga para aportar los demás documentos.

Que la solicitud de prórroga, fue aceptada por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) a través del oficio SDP N.º 2-2019-48928 del 25 de julio de 2019.

Que mediante el oficio N.º1-2019-49943 del 24 de julio de 2019 el señor JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS, representante legal de la sociedad CONINSA RAMON H S.A., sociedad que hace las veces de apoderada de la compañía BENFOR S.A.S, allegó la totalidad de la documentación exigida en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que, en consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación inició la actuación administrativa y la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

## 2. Revisión de la formulación de Plan Parcial:

Que la delimitación del ámbito objeto de la formulación del Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “Benfor” se circunscribe al predio identificado con la siguiente nomenclatura, Matrícula Inmobiliaria, CHIP y áreas de terreno catastral así:

NOMENCLATURA URBANA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	ÁREA DE TERRENO M2 UAED
AK 68-39 I 81 SUR	50S-91817	AAA0049XMNN	5.343,90 M2

Que dicha delimitación corresponde con los siguientes límites:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
<b>Norte</b>	Predio con nomenclatura AK 68 39I 65 SUR
<b>Sur</b>	Predio con nomenclatura 68ª 39I 94 SUR e Intersección Avenidas Ciudad de Quito (CI 45ª Sur) y Avenida Carrera 68 (AK 68)
<b>Oriente</b>	Avenida Carrera 68 (AK 68)
<b>Occidente</b>	Carrera 68ª

Que revisado el Documento Técnico de Soporte presentado con la formulación del Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, se solicitaron los conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Pla-

neación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de la formulación del instrumento mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-50408	31/07/2019	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2019-50407	31/07/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2019-50411	31/07/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2019-50406	31/07/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2019-50410	31/07/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2019-50404	31/07/2019	Transmilenio S.A.
2-2019-50402	31/07/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2019-50412	31/07/2019	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAED
2-2019-50397	31/07/2019	Secretaria Distrital de Ambiente -SDA
3-2019-17740	31/07/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2019-17735	31/07/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-17737	31/07/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-17734	31/07/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2019-17731	31/07/2019	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2019-17730	31/07/2019	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que las entidades distritales y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación emitieron los conceptos

técnicos solicitados en relación con la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, mediante los oficios que se describen a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-55385	16/08/2019	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2019-54869	14/08/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2019-61372	10/09/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2019-78667	26/11/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2019-54272	13/08/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2019-78832	27/11/2019	Transmilenio S.A.
1-2019-61214	10/09/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2019-57177	26/08/2019	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2019-77090	19/11/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
3-2019-22423	26/09/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2019-22054	23/09/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-24865	28/10/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-22278	24/09/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2019-19359	21/08/2019	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP
3-2019-24016	16/10/2019	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) a través del oficio N.º2-2019-82275 del 10 de diciembre de 2019, remitió a JOSÉ FERNANDO PÁEZ ARCINIEGAS, representante legal de la sociedad CONINSA RAMÓN H S.A., sociedad que hace las veces de apoderada de la compañía BENFOR S.A.S, las observaciones y requerimientos a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

Que lo anterior se efectuó conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, por lo que en dicho oficio se informó que se disponía de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que mediante el oficio N.º1-2020-00984 del 09 de enero de 2020, la señora CIELO VILLAMIL DE BENAVIDES, en calidad de Representante Legal de la compañía BENFOR S.A.S, solicitó prórroga por el término de un (1) mes adicional para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio N.º2-2019-

82275 del 10 de diciembre de 2019 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, esto en los términos del primer inciso del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que a través del oficio N.º 2-2020-02840 del 23 de enero de 2020 dirigido a la señora CIELO VILLAMIL DE BENAVIDES, en calidad de Representante Legal de la compañía BENFOR S.A.S., la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) aceptó la solicitud de prórroga del plazo para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio N.º 2-2019-82275 del 10 de diciembre de 2019.

Que mediante la Escritura Pública N.º 4117 del 17 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá D.C., la sociedad BENFOR S.A.S, identificada con el NIT 860.045.671-6, constituyó el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA, identificado con el NIT 830.053.812-2, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con el NIT 860.531.315-3.

Que, con la Escritura Pública antes citada, la sociedad BENFOR S.A.S transfirió el dominio del predio localizado en la Avenida Carrera 68 39 I – 81 Sur, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-91817 y CHIP

AAA0049XMNN al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA.

Que mediante el oficio N.º 1-2020-07254 del 10 de febrero de 2020, PAULA ANDREA LONDOÑO GORDON, identificada con la cédula de ciudadanía 41.939.231 de Armenia, Representante Legal de CONINSA RAMÓN H S.A., sociedad apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, emitidas mediante el oficio N.º 2-2019-82275 del 10 de diciembre de 2019.

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” y verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de la formulación del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2020-07943	18/02/2020	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2020-07941	18/02/2020	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2020-07946	18/02/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2020-07940	18/02/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2020-07944	18/02/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2020-07936	18/02/2020	Transmilenio S.A.
2-2020-07934	18/10/2020	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2020-07954	18/02/2020	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2020-07928	18/02/2020	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA
3-2020-03725	17/02/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2020-03804	18/02/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-03802	18/02/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-03806	18/02/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2020-03808	18/02/2020	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP
3-2020-03807	18/02/2020	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de la formulación, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-12917	04/03/2020	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2020-11672	27/02/2020	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2020-25190	25/06/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2020-16975	07/04/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2020-11820	28/02/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2020-14324	11/03/2020	Transmilenio S.A.
1-2020-16511	01/04/2020	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2020-12335	02/03/2020	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2020-18543	29/04/2020	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
3-2020-05288	04/03/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
2-2020-13152	12/03/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-06190	16/03/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-05763	10/03/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2020-05602	09/03/2020	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP
3-2020-05771	11/03/2020	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que analizados los conceptos de las áreas técnicas de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con competencia en la aprobación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, se determinó la necesidad de realizar varias mesas técnicas con entidades del sector movilidad (Secretaría Distrital de Movilidad, IDU y Transmilenio S.A.), las entonces direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y del Taller del Espacio Público de la SDP, y los responsables de la formulación técnica del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

Que lo anterior, con el fin de precisar aspectos relacionados con el cumplimiento de las observaciones y requerimientos del oficio N.º2-2019-82275 del 10 de diciembre de 2019 en temas relacionados con la reserva vial denominada “Intersección Avenidas Ciudad de Quito y Congreso Eucarístico” y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para generación de espacio público, y garantizar así la integralidad de la propuesta y su ajuste a las normas urbanísticas aplicables.

Que conforme con las mesas técnicas adelantadas con las dependencias de la Secretaría Distrital de Pla-

neación y las entidades con competencia en los temas de infraestructura vial y espacio público mencionados, PAULA ANDREA LONDOÑO GORDON, Representante Legal de CONINSA RAMÓN H S.A., sociedad apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA, presentó alcance a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, precisando aspectos relacionados con la reserva vial denominada “Intersección Avenidas Ciudad de Quito y Congreso Eucarístico” sobre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para generación de espacio público, mediante el radicado N.º1-2021-106298 del 16 de noviembre de 2021.

Que, con posterioridad a la recepción de dicha comunicación, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó nuevamente la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría y a las autoridades con injerencia en la formulación ajustada, a través de las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2020-40007	04/09/2020	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2020-40012	04/09/2020	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2020-40034	4/09/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2020-40004	04/09/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2020-40001	04/09/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2020-40047	04/09/2020	Transmilenio S.A.
2-2020-40072	04/09/2020	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2020-39999	04/09/2020	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2020-39907	03/09/2020	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
3-2020-15045	10/09/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-29068	22/11/2021	
3-2020-14995	09/09/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-14997	09/09/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-15046	10/09/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2020-15044	10/09/2020	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP
3-2020-15043	10/09/2020	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que conforme con lo anterior, las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y entidades distritales emitieron concepto técnico y se pronunciaron

sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-12917	04/03/2020	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2020-40720	18/09/2020	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
sin radicado	9/09/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2020-53897	10/11/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-38447	09/09/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2020-46003	13/10/2020	Transmilenio S.A.
1-2020-44211	05/10/2020	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2020-45174	08/10/2020	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2020-18543	29/04/2020	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
3-2020-16684	06/10/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-29832	30/11/2021	
3-2020-16954	08/10/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-17751	21/10/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-19523	12/11/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2020-15612	21/09/2020	Dirección de Información Cartográfica y Estadística - SDP
3-2020-17783	21/10/2020	Dirección de Norma Urbana - SDP

Que conforme a los conceptos y/o recomendaciones emitidas por las entonces direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos, Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación y por la Empresa Transmilenio S.A., la señora PAULA ANDREA LONDOÑO GORDON, Representante Legal de CONINSA RAMÓN H.S.A., en calidad de apoderada especial del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BENFOR PLANTA VENECIA, mediante el radicado N.º1-2021-106298 del 16 de noviembre de 2021 presentó los documentos ajustados del PPRU “Benfor”.

Que con base en el estudio técnico y los pronunciamientos de las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación, así como de las entidades del Distrito Capital que participaron por competencia en el proceso de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, se concluyó que éste cumple con las normas urbanísticas entonces vigentes, tenidas en cuenta para la formulación del plan, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, y sus decretos reglamentarios.

### 3. Información pública, citación a propietarios y vecinos:

**3.1. Respeto de la formulación radicada mediante los oficios 1-2019-36991 del 31 de mayo de 2019, 1-2019-47958 del 17 de julio de 2019, 1-2019-48895 del 19 de julio 2019 y 1-2019-49943 del 24 de julio 2019:**

**3.1.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:** El día 21 de agosto de 2019 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación aportada por el promotor mediante los radicados indicados, relativa a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, así como la información sobre la socialización que se llevaría a cabo el día 3 de septiembre de 2019.

**3.1.2. Convocatoria a socialización:** Para la convocatoria a la primera jornada de socialización se envió invitación al propietario del predio objeto

de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” y a los propietarios de los tres predios vecinos colindantes, mediante correspondencia física con los radicados N.º2-2019-55556, 2-2019-55557, 2-2019-55558 y 2-2019-55559 del 21 de agosto de 2019.

**3.1.3. Socialización:** La primera jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se llevó a cabo el día 3 de septiembre de 2019 en el predio ubicado en la Avenida Carrera 68 39 I - 81 Sur. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de trece (13) personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente de la formulación del Plan Parcial.

**3.1.4. Observaciones:** Durante la primera jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” llevada a cabo el día 3 de septiembre de 2019, los asistentes no presentaron observaciones a la formulación. Del mismo modo, en el plazo de presentación de observaciones a la socialización de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, establecido hasta el 17 de septiembre de 2019, no se recibieron observaciones u objeciones por parte de algún ciudadano o interesado.

**3.2. Respeto de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” presentada mediante oficio N.º 1-2020-07254 del 10 de febrero de 2020 y el alcance remitido mediante correo electrónico el 11 de agosto de 2020:**

**3.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:** El día 24 de febrero de 2020 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación aportada por el responsable del trámite mediante el oficio N.º 1-2020-07254 del 10 de febrero de 2020, relativa al ajuste de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

**3.2.2. Convocatoria a socialización:** Para la convocatoria a la segunda jornada de socialización virtual, prevista para la presentación de la formulación ajustada del Plan Parcial, se adelantaron las siguientes acciones:

- a. El día 17 de marzo de 2021 se envió correspondencia física al propietario del predio objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, a los propietarios de los tres predios vecinos colindantes, a los respectivos entes de control, terceros interesados y entidades distritales con interés en el trámite, informando sobre el ajuste a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” y que la documentación de la formulación ajustada se encontraba disponible para consulta en la página web de la entidad
- b. El 20 de marzo de 2021 se publicó en la sección de noticias de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la información sobre la segunda jornada de socialización virtual, prevista para la presentación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” a realizarse el 23 de marzo de 2021.
- c. El día 20 de marzo de 2021 se publicó en la página 3B de la sección “Bogotá” del diario “*El Nuevo Siglo*”, la información sobre la segunda jornada de socialización virtual, prevista para la presentación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”

**3.2.3. Socialización:** La segunda jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, se llevó a cabo el día 23 de marzo de 2021 a las 4:00 pm de manera virtual a través del enlace: [meet.google.com/pft-tceu-ijf](https://meet.google.com/pft-tceu-ijf). Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 16 personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente del trámite de formulación del Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

**3.2.4. Observaciones:** Durante la segunda jornada de socialización, realizada para la presentación de la formulación ajustada del plan parcial, llevada a cabo el día 23 de marzo de 2021, los asistentes no presentaron observaciones u objeciones a la formulación ajustada del Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

Durante el plazo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación ajustada del Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, estable-

cido hasta el día 8 de abril de 2021, no se recibió ninguna observación u objeción por parte de la ciudadanía.

**3.3. Respecto del alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” presentado a través del radicado N.º 1-2021-106298 del 16 de noviembre del 2021:**

**3.3.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:** El día 16 de noviembre de 2021 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación aportada por el responsable del trámite mediante el radicado N.º 1-2021-106298 del 16 de noviembre del 2021, relativa al alcance del ajuste a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

**3.3.2. Información a propietarios, vecinos y terceros interesados:** Mediante oficio con radicado N.º 2-2021-118239 del 23 de diciembre de 2021 se remitió al propietario del predio objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, a los propietarios de los tres predios vecinos colindantes, entes de control, terceros interesados y entidades distritales con interés en el trámite, una comunicación informando del ajuste a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, indicando que la documentación se encontraba disponible para consulta en la página web de la entidad. Adicionalmente, se informó que el plazo para presentar observaciones a la formulación ajustada vencía el 29 de diciembre de 2021.

**3.3.3. Observaciones:** Durante el plazo de recepción de observaciones definido hasta el 29 de diciembre de 2021, no se recibieron observaciones u objeciones a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”.

#### **4. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la entidad con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS-Cov2-Covid-19.**

Que en el contexto de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución N.º 385 de 2020, por causa del coronavirus (Covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública por la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (Covid-19) en Bogotá, D.C. y se adoptaron medidas para contribuir a la contención de la propagación del coronavirus.

Que adicionalmente, con el artículo 24 del Decreto Distrital 093 de 2020 “*Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020*” se dispuso “*la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central (...)*”.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución N.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1º de septiembre de 2020, conforme con lo dispuesto por la Resolución 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que conforme a todo lo señalado, es claro que desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible; debido a la emergencia sanitaria causada por la presencia del Coronavirus COVID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución N.º 0719 de 2020.

#### **5. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.**

Que, mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

**“(…) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y**

***hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (...)***.  
(Subrayado por fuera del texto original).

Que la decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de 2020; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su orden en los siguientes términos:

**“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.**

Y en la parte considerativa precisó lo siguiente:

**“Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogano, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado tramite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del dalo a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente cuando en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente”.**

*En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:*

(...)

*5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*

*6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad. (...)*

Que, de conformidad con lo anterior, la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se encuentra enmarcado dentro de las dos excepciones señaladas, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, la revisión de la formulación se encontraba en proceso de ajuste y correcciones, adicional a ello el trámite no contemplaba asuntos o elementos ambientales.

#### **6. Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana.**

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001 y conforme registra en el acta correspondiente, concluida la revisión del documento de formulación ajustada y su alcance, y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la SDP, las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del proyecto, y la revisión de la normativa aplicable al tratamiento de renovación urbana realizada por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la SDP, la propuesta para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 2 de diciembre de 2021.

Que todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en sesión del 2 de diciembre de 2021, votaron de manera positiva la viabilidad de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

#### **7. Resolución de viabilidad.**

La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió con-

cepto favorable de viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” mediante Resolución N.º 2296 del 31 de diciembre de 2021 “Por la cual se decide sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” ubicado en la Localidad de Kennedy”.

#### **8. Concertación ambiental.**

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto.

No obstante, mediante los oficios SDAN.º 2020EE75329 del 27 de abril de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N.º1-2020-18543 del 29 de abril de 2020 y SDA N.º2020EE176071 del 09 de octubre de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N.º1-2020-65146 del 31 de diciembre de 2020 la Secretaría Distrital de Ambiente fijó los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, contenidos en el Anexo 2 que hace parte integral del presente decreto.

#### **9. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.**

Que la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el “ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA” del 14 de abril de 2023, en el cual se concluye que con la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, del Decreto Distrital 790 de 2017 y del artículo 34 del Decreto Distrital 621 de 2016, NO constituye hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. De otra parte, SÍ constituye hecho generador de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, conforme con lo previsto en el artículo 34 del Decreto Distrital 621 de 2016.

Que, para efectos de la aplicación del presente decreto, se entienden incorporadas todas las definiciones de que trata el artículo 2 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 595 de 2017.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Adopción.** Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, ubicado en la Localidad de Kennedy, en el sector normativo 2 de la Unidad de

Planeamiento Zonal – UPZ – N.º45 Carvajal, en los términos establecidos en el presente Decreto.

**Artículo 2. Delimitación y ámbito de aplicación.** La delimitación del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se encuentra señalada en el Plano N.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales” que forma parte integral del presente Decreto y se encuentra comprendido dentro de los siguientes límites:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Predio con nomenclatura AK 68 39I 65 SUR
Sur	Predio con nomenclatura 68A 39I 94 SUR e Intersección Avenidas Ciudad de Quito (CI 45A Sur) y Avenida Carrera 68 (AK 68)
Oriente	Avenida Carrera 68 (AK 68)
Occidente	Carrera 68A

El predio que constituye el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se identifica de la siguiente manera:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
50S-91817	AAA0049XMNN	Av. Carrera 68 39I – 81 Sur	5.343,90

**Parágrafo.** Las normas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, sin considerar los posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o los titulares del derecho de dominio.

**Artículo 3. Documentos del plan parcial.** Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano N.º1/2	Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales
Plano N.º2/2	Plano de Componentes Urbanos
Anexo 1	Documento Técnico de Soporte - DTS
Anexo 2	Matriz Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”
Estudio Generador de Plusvalía	Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía

**Artículo 4. Objetivos del plan parcial.** Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor”, los siguientes:

**4.1. Objetivo general:**

Integrar y articular los objetivos del Decreto Distrital 190 de 2004, con el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, en el marco del Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, por medio de un plan parcial como instrumento de gestión del suelo, en el cual se definen las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y financieras que permitan la ejecución de nuevos usos urbanos en la zona, en armonización con los desarrollos existentes en condiciones de conectividad y accesibilidad en el sector.

Adicionalmente, planificar y reglamentar el área objeto de plan parcial con el fin de propiciar el reordenamiento de la estructura urbana para permitir la funcionalidad territorial, el aumento de la calidad habitacional, el mejoramiento de las actividades urbanas y la generación de mayores y mejores elementos de espacio público.

**4.2. Objetivos específicos:**

**4.2.1.** Plantear el mejoramiento y generación de espacios públicos y privados construidos, a través de un instrumento que permita la provisión de mayores elementos de espacio público con mejor calidad del existente en el sector y que permita la ampliación de las vías peatonales y vehiculares, adelantando las acciones de mitigación correspondientes.

**4.2.2.** Generar un plan que promueva el mejoramiento de las estructuras y funcionalidades construidas generando mejores condiciones para la implantación de usos y edificabilidades que permitan potenciar el aprovechamiento urbanístico de su ámbito de aplicación, generando un nuevo centro de oportunidades para el sector, la localidad y la ciudad.

**4.2.3.** Consolidar un sector urbano que permita la articulación entre las infraestructuras urbanas existentes y las proyectadas.

**4.2.4.** Generar un proyecto urbanístico que permita la integración de la población existente en el sector y la nueva población a través de la implementación

de nuevos usos del suelo y que dé cumplimiento a los estándares de habitabilidad contenidos en la normatividad vigente.

**4.2.5.** Proponer un desarrollo urbano que mitigue desde los ámbitos de movilidad y ambiental, los impactos futuros generados por la inclusión de nuevos usos al área industrial en transformación.

**Artículo 5. Proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial.** El proyecto urbanístico se encuentra definido en el Plano n.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”, en el que se establecen y determinan las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BENFOR			
	CONCEPTO	Área en metros cuadrados (m2)	Porcentaje respecto del área bruta
1	ÁREA BRUTA (Incorporación Topográfica)	5.343,90	100%
2	Cesión adicional para la conformación del perfil vial de la Carrera 68A	28,58	0,53%
3	Área de control ambiental	700,31	13,10%
4	Cesión de suelo para espacio público (obligatorio 20% (4.1 +4.2) + (adicional 4.3)	1.880,09	35,18%
4.1	Cesión obligatoria para conformación de sobreancho de andén - Carrera 68A	592,07	11,08%
4.2	Cesión obligatoria Plazoleta N.º 1	476,71	8,92%
4.3	Cesión adicional para la conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente - Avenida Carrera 68	811,31	15,18%
5	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5 = 2 + 3 + 4)	2.608,98	48,82%
6	ÁREA ÚTIL (6 = 1 – 5)	2.734,91	51,18%

**Nota:** El área bruta del predio se determina a partir del plano topográfico incorporado en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD con el número B8/1-11 del 4 de febrero de 2019.

**Parágrafo 1.** Los cuadros de áreas contenidos en este artículo son indicativos, por tanto, podrán ser ajustados por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial.

Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias ni las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el artículo 17 del presente Decreto.

**Parágrafo 3.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la información contenida en la cartografía que se adopta como parte integrante del presente plan parcial se deberá incorporar de oficio en la cartografía oficial del Distrito. El trámite de licencias urbanísticas se resolverá de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente plan parcial y para ello no se requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía distrital.

## TÍTULO II

### ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

## CAPÍTULO I

### ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

**Artículo 6. Estructura ecológica 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 n.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”, que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 7. 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”.

**Parágrafo.** 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.

**Artículo 8. Lineamientos de manejo ambiental.** Las licencias urbanísticas que desarrollen el Plan Parcial deberán incorporar las exigencias establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente en los oficios n.º 2020EE75329 del 27 de abril de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio n.º 1-2020-18543 y n.º 2020EE176071 del 09 de octubre de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio n.º 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 presente Decreto.

**Artículo 9. 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 n.º 2020EE176071 allegado a la SDP, 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 n.º 06643 del 11 de julio de 2019 de la Subdirección de Recursos Hídricos y del Suelo.

**Parágrafo.** De otra parte, 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.

## CAPÍTULO II

### ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

#### SUBCAPÍTULO I

#### SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 10. Subsistema vial.** 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 n.º 1/2 “Plano General de la 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 y específicamente a los siguientes lineamientos:

**10.1 Malla Vial Arterial.** En el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se localiza un área de 811,31 metros cuadrados que hace parte de la carga urbanística - cesión para la conformación del espacio peatonal - andén de 12m desde el sardinel existente y reserva vial para la ampliación de la Avenida Carrera 68 (AK 68), conforme lo establecido en la Resolución N.º 1564 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual se señala en el Plano n.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”, y se detalla en la siguiente tabla:

VÍA	TIPO	ÁREA (M <sup>2</sup> ) A CEDER EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Avenida Carrera 68 (AK 68)	V-2	811,31

**10.2 Malla Vial Intermedia y Local.** En el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se genera una cesión adicional con un área 28,58 metros cuadrados, para la conformación del andén dentro de la sección transversal de la Carrera 68 A de acuerdo con lo que se señala en el Plano n.º 1/2 “Plano General de

la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales” y se detalla en la siguiente tabla:

VÍA	TIPO	SECCIÓN TOTAL (sin sobreebancho de andén)	ÁREA (M <sup>2</sup> ) ADICIONAL A CEDER PARA CONFORMAR ANDÉN CRA 68 A
Carrera 68A	V-7	19,71 metros	28,58

**Parágrafo 1.** Se deberá asegurar que los perfiles de las vías sean los indicados en la cartografía adoptada con el presente decreto y se cumpla con las condiciones y acciones de mitigación indicadas en el concepto emitido por la entonces Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio SDP n.º 3-2020-17751 del 21 de octubre de 2020.

**Parágrafo 2.** Para la implementación de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, se deberá asegurar que la estructura de pavimento se encuentre en buen estado, de conformidad con los lineamientos técnicos definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano, o quien haga sus veces.

**Parágrafo 3.** Los accesos vehiculares y peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continui-

dad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, dando cumplimiento a 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 capítulo 4 “Accesibilidad al medio físico” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 11. Acciones de mitigación sobre vías locales e intermedias.** 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 n.º 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
11.1	Diagnóstico e intervención para la conformación de Andén de mínimo 5 metros - Cra 68A (Tramo frente al PPRU 66,78ml)	307,52
11.2	Diagnóstico e intervención para la ampliación en 1m y conformar calzada de 7m - Cra 68A (Tramo frente al PPRU 66,78ml)	64,64
11.3	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
11.4	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
11.5	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
* Estas áreas son indicativas y se podrán precisar al momento del licenciamiento. En el presente Decreto se identifican las áreas máximas estimadas		

**11.1 Diagnóstico e intervención para la conformación del andén de la carrera 68 A.** Se adelantará por fuera del ámbito del plan parcial y como parte de la mitigación frente al lindero del predio en el costado oriental de la Carrera 68 A, el diagnóstico y ejecución del andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, para un total de 307,52 m2 aproximadamente, tal y como se identifica en el Plano n.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”.

El área de intervención final de la calzada será precisada en etapa de estudios y diseños. La obligación

correspondiente consiste en las acciones de mitigación que incluye coordinación con las entidades ejecutoras, elaboración de diagnóstico para la intervención, diseño, dotación del andén de cinco (5) metros de ancho y no implica cesión gratuita de suelo.

**11.2 Diagnóstico e intervención para la ampliación en un (1) metro de la calzada vehicular de la Carrera 68 A.** Se adelantará por fuera del ámbito del plan parcial, el diagnóstico para intervención en la ampliación de 1 metro de calzada vehicular en un área de 64,64 m2 aproximadamente, para conformar la sección vial

de una nueva calzada de siete (7) metros de ancho, tal y como se identifica en el Plano N.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”.

El área de intervención final de dicha calzada será precisada en etapa de estudios y diseños e incluye la coordinación con las entidades ejecutoras. Teniendo en cuenta que el área requerida para la ampliación de esta calzada vehicular no hace parte de la delimitación del plan parcial, la obligación correspondiente consiste en las acciones de mitigación de ejecución del diagnóstico para determinar el tipo de intervención a realizar en la Carrera 68A y no implica la cesión gratuita de suelo.

**11.3 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).** El plan parcial plantea el mejoramiento del andén oriental (andén de la carrera 68A en el tramo comprendido entre el acceso del proyecto y la intersección de la carrera 68A y el costado norte de la calle 40 Sur hasta el límite de la intervención de la troncal 68 con un área de 522,58m<sup>2</sup> aproximadamente).

Adicionalmente y una vez se desarrolle el diagnóstico se plantea el tipo de intervención para la reconstrucción del andén de la esquina noroccidental de la calle 40 Sur con carrera 68ª en por lo menos una longitud de 15 metros, medidos desde el sardinel hacia el occidente y norte con un área de 75,64m<sup>2</sup> aproximadamente, garantizando la seguridad y condiciones de accesibilidad en el cruce. Las intervenciones señaladas en un área proyectada de 598,23 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**11.4 Diagnóstico e intervención para el mantenimiento de calzada vehicular sobre la carrera 68 A y Calle 40 Sur.** De acuerdo al diagnóstico se determinará la intervención para el mejoramiento de la capa asfáltica de por lo menos 100 metros 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) en un área proyectada de 630 m<sup>2</sup> aproximadamente.

**11.5 Diagnóstico e intervención para el mantenimiento de la calzada vehicular (Intersección de la calle 39 F Sur por carrera 68A)** De acuerdo al diagnóstico se determinará la intervención en una longitud mínima de 40 metros en el eje norte-sur y de mínimo 25 metros en el eje oriente – occidente en la intersección de la Calle 39 F Sur por Carrera 68A. Se proyecta un área de 100 m<sup>2</sup> de intervención aproximadamente.

**Parágrafo 1.** Previa 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 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.

**Parágrafo 2.** 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.

**Parágrafo 3.** 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.

**Parágrafo 4.** 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.

**Parágrafo 5.** 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.

**Artículo 12. 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 m<sup>2</sup>, como se señala en el Plano n.º 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 N.º 27 de qué trata el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016.

**Parágrafo.** 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 N.º 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.

## SUBCAPÍTULO II

### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 13. 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.

**Artículo 14. Requerimientos para la prestación de servicios públicos.** Para la expedición de las licencias urbanísticas se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO PÚBLICO	OFICIOS DE FACTIBILIDAD Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB – ESP	Oficio de factibilidad No S-2019-013747 del 18 de enero de 2019.
Energía Eléctrica – Servicio de Alumbrado Público – Distribución de Alumbrado Público	Enel Codensa S.A. - ESP	Solicitud del Servicio 47182110 del 16/08/2019
Gas Natural	Gas Natural S.A. - ESP	1-2020-12917 del 04/03/2020
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB	1-2020-38447 del 09/09/2020

**Parágrafo.** - 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 postería 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.

## SUBCAPÍTULO III

### SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

**Artículo 15. 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 artículo 5º del presente decreto corresponden con las porciones de suelo en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

**Artículo 16. Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, generación de plazoleta y sobreancho de andén en la Cra 68a.** De conformidad con el numeral 2º del artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016, es responsabilidad del urbanizador o desarrollador del Plan Parcial, la construcción y cesión gratuita de los siguientes espacios públicos:

**16.1.** Generación de una plazoleta con área total de 476,71 m<sup>2</sup> que hace parte del porcentaje obligatorio 20% de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5º del presente Decreto.

**16.2** Conformación de sobreancho de andén carrera 68A con área total de 592.07 m<sup>2</sup> que hace parte del porcentaje obligatorio 20% de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5º del presente Decreto. 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 párrafo 2 del artículo 25 del citado Decreto, las cesiones públicas gratuitas que se mencionan en ese artículo deben ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico 27 (ibídem).

**Artículo 17. 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 856,02 m<sup>2</sup> Total (Área útil 2734,91 \* 0.313 = 856,02 M<sup>2</sup>). Estos valores deben ser verificados por el curador urbano.

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

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

**17.2.** No se permite el cerramiento ni desarrollo de escaleras en las Áreas Privadas Afectas al uso Público.

**17.3.** 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 obs-

táculos para su acceso y circulación, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Decreto Distrital 621 de 2016.

**17.4.** 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.

**17.5.** 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.

**17.6.** 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.

**Artículo 18. 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:

**18.1.** 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 presente Decreto.

**18.2.** En las licencias urbanísticas se deberán incorporar 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.

**18.3.** Se deberá 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”.

**18.4. 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.

**18.5. 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.

**18.6. 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.

## SUBCAPÍTULO IV

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 19. 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 presente Decreto, 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:

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

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

Distrital 621 de 2016, 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:

## TÍTULO III

### NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

#### CAPÍTULO I

##### NORMAS DE USO

**Artículo 20. Usos del suelo permitidos.** De conformidad con lo establecido en el artículo 7° del Decreto

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.

USO		ESCALA	DESCRIPCIÓN
Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 M2	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.
	Tiendas de barrio y locales con área no mayores de 60 M2	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.
Servicios empresariales	Servicios financieros	Zonal	Cajeros automáticos

**Parágrafo:** El presente 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 presente decreto. 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 presente decreto.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

**Artículo 21. Índices 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	2.734,91
Edificabilidad final propuesta	29.041,13
IC final propuesto (ICO)	5.43
IC Básico (ICb) - UPZ 45 Carvajal	3.00
IC Adicional (ICa)	2.43

**Parágrafo 1.** 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.

**Parágrafo 2.** 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.

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.

**Artículo 22. Normas volumétricas.** Las normas volumétricas aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” son las siguientes:

**22.1. Altura máxima.** Acorde con lo dispuesto en 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 N.º 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.

**22.2. Tipología edificatoria.** Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 621 de 2016, entre otras, en la generación de 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.

**22.3. Aislamientos y empates.** Aplican las disposiciones de los artículos 12 y 13 y del Decreto Distrital 621 de 2016 y el artículo 14 del mismo decreto modificado por el artículo 8 del Decreto Distrital 595 de 2017.

**22.4. Voladizos.** Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 621 de 2016.

**22.5. 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.

**22.6. Equipamiento comunal privado.** Las condiciones del equipamiento comunal privado

deberán atender a las disposiciones contenidas en el artículo 20 del Decreto 621 de 2016 y el artículo 4º del Decreto 080 de 2016.

El área de equipamiento comunal privado, responde a lo señalado en el artículo 4 del Decreto 080 de 2016, el cual establece que para proyectos de Vivienda VIS y VIP “hasta 150 viviendas: 6 mts2 por cada unidad de vivienda y más de 150 viviendas: 8.5 mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas”.

El área de equipamiento comunal privado debe dimensionarse con base en las viviendas proyectadas en la propuesta inmobiliaria; lo cual en todo caso deberá ser verificado por el curador urbano en cumplimiento de las normas urbanísticas y reglamentación para el cumplimiento de las obligaciones y condiciones de los actos administrativos, acorde a lo señalado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 23. Habitabilidad.** Son condiciones de habitabilidad las establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 595 de 2017.

**Artículo 24. Normas sobre estacionamientos.** En cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 17 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el artículo 10 del Decreto Distrital 595 de 2017 y el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el número de estacionamientos para las viviendas VIS y el comercio vecinal es el siguiente:

Parqueaderos Vivienda	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x8 Viviendas	77	77	-
No. Parqueaderos Visitantes	1X18 Viviendas	34	34	-
Total Parqueaderos Vivienda		111	111	-
Parqueaderos Bicicletas	1x cada 2 cupos exigidos	55	55	
Parqueaderos Discapacitados	1x cada 30 cupos exigidos	4	4	
Parqueaderos Comercio Vecinal A	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x250 m2	2	2	-
No. Parqueaderos Visitantes	1x30 m2	17	17	-
Total Parqueaderos Comercio		19	19	-
Parqueaderos Motocicletas		-	16	16
Parqueaderos Cargue y Descargue		-	1	-
Parqueaderos Bicicletas	1 x cada 2 cupos exigidos	8	8	-
Parqueaderos Discapacitados	1x cada 30 cupos exigidos	1	1	-

**Parágrafo 1.** De acuerdo a lo señalado en Decreto Distrital 190 de 2004 – cuadro Anexo N.º 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.

**Parágrafo 2.** Los cupos de estacionamientos se calcularán para cada uso de acuerdo con el cuadro Anexo N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar los cupos mencionados en el presente artículo. Los cupos finales de estacionamientos serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente.

**Parágrafo 3.** 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 deben ubicar dentro del predio.

**Parágrafo 4.** Las dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación vehicular serán las definidas en el artículo 17 del Decreto Distrital 621 de 2016.

**Parágrafo 5.** 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.

**Artículo 25. Sótanos, semisótanos y accesibilidad vehicular.** Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 621 de 2016, este último modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 595 de 2017.

### CAPÍTULO III

#### VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 26. Características de la vivienda de interés social (VIS).** Las Viviendas de Interés Social (VIS) que se desarrollen en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Benfor*” deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, estándares arquitectónicos, obligaciones en materia de estacionamientos, equipamientos comunales privados y demás condiciones contenidas en el presente Decreto, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017.

### TÍTULO IV

#### SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 27. Beneficios del plan parcial.** Los aprovechamientos por edificabilidad permitida determinados para el PPRU “*Benfor*” corresponden a los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción y de los cuales resultan los beneficios que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas.

Para la conversión de los usos se debe dar cumplimiento a la siguiente metodología:

**27.1. Determinación de los metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer):** Se debe definir la cantidad de metros cuadrados requeridos del uso nuevo, los cuales serán la base para definir los metros cuadrados a disminuir del uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Social.

**27.2. Determinación de los metros cuadrados de uso actual (uso previsto inicialmente a disminuir):** Una vez definido el factor de conversión y los metros cuadrados del uso nuevo se deberán determinar los metros cuadrados a disminuir del uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Social.

**27.3.** El factor de conversión es el siguiente:

USO ACTUAL	FACTOR BASE
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS	1
USO NUEVO	FACTOR DE CONVERSIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS	1,1
COMERCIO VECINAL A Y B	1,2
SERVICIOS EMPRESARIALES DE ESCALA ZONAL	1,5

**27.4.** Para la aplicación del factor de conversión se debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Cumplir integralmente las normas de volumetría establecidas en el presente Decreto según corresponda.
- Independientemente de la distribución de área construida por uso que se apruebe en las licencias de construcción, se debe garantizar que el proyecto cumpla con el estándar de espacio público definido en el presente plan parcial, el cual corresponde a lo señalado en el artículo 5 del presente Decreto.
- Que la conversión se realice entre los usos permitidos y las correspondientes escalas definidas en el presente Plan Parcial.
- Que la nueva composición de usos no implique superar la capacidad técnica de las redes

existentes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo.** De acuerdo con el Decreto Distrital 596 de 2007, el desarrollo de los usos aprobados para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” no requiere de la obtención de Estudios de Tránsito, así como tampoco de Estudios de Demanda y Atención de Usuarios.

**Artículo 28. Cargas del plan parcial.** 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.

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 sobreebanco de andén no menor a 12mt)	811,31	811,31
1.2 Cargas Físicas		
1.2.1 Malla vial arterial		
1.2.1.2 Control Ambiental Avenida Carrera 68	700,30	700,30

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	592,07	592,07
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
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 publico	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

(\*) Respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, 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

**Parágrafo 1.** Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte 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 presente Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** 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.

**Parágrafo 3.** 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.

## TÍTULO V

### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### CAPÍTULO I

##### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

**Artículo 29. Obligaciones generales del urbanizador.** Son obligaciones del urbanizador responsable, entre otras, las siguientes:

**29.1** 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.

**29.2** 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.

**29.3** 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 N.º 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.

**29.4** 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.

**29.5** 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.

**29.6** 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.

**29.7** Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones se entenderán incluidas en las correspondientes licencias urbanísticas, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

**Parágrafo 2.** 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 presente Decreto 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.

**Artículo 30. Normas de manejo ambiental.** Se deberá atender lo consignado en los oficios SDA n.º 2020EE75329 del 27 de abril de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N.º1-2020-18543 del 29 de abril de 2020 y SDA N.º 2020EE176071 del 09 de octubre de 2020 radicado ante la SDP mediante oficio N.º1-2020-65146 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 este decreto 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”.

**Parágrafo.** 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.

## CAPÍTULO II

### EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

#### URBANÍSTICA O GESTIÓN

**Artículo 31. 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 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1/2 “Plano General de la Propuesta Urbanística, Cuadro de Áreas y Perfiles Viales”.

## TÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 32. Participación distrital en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en 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 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 SÍ CONFIGURA hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

**Artículo 33. Trámite de licencias urbanísticas.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 34. Modificación del plan parcial.** La modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

**Artículo 35. Remisión a otras normas.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 621 de 2016 y 595 de 2017.

**Artículo 36. Actualización cartográfica.** Ordénese a la Dirección de Cartografía de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente decreto.

**Artículo 37. Vigencia y publicación.** El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su

publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de diez (10) años; así mismo, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

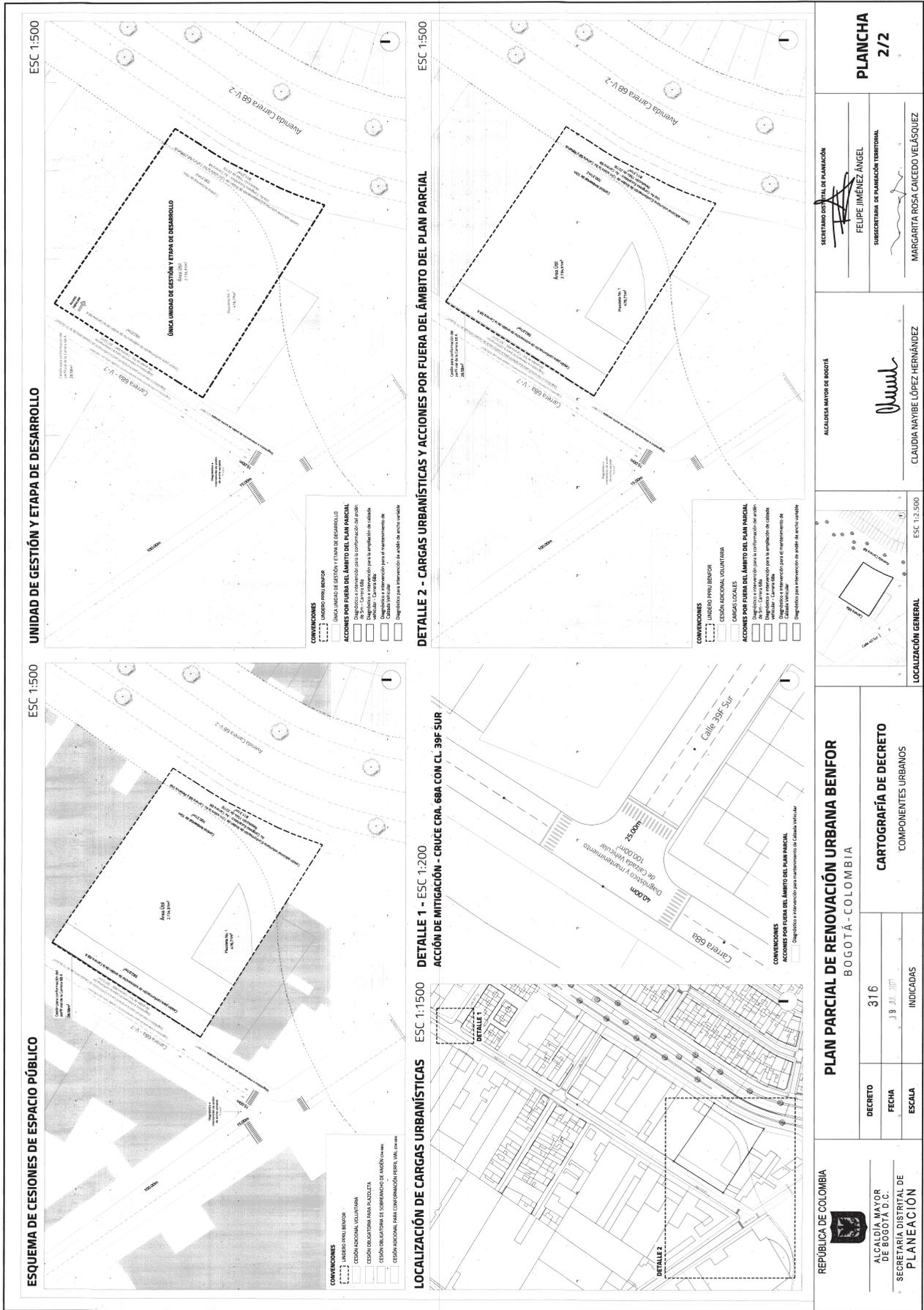
**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**Dado en Bogotá, D.C., a los diecinueve (19) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).**

**CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ**  
Alcaldesa Mayor

**FELIPE EDGARDO JIMÉNEZ ÁNGEL**  
Secretario Distrital de Planeación





ESC 1:500

UNIDAD DE GESTIÓN Y ETAPA DE DESARROLLO

ESC 1:500

ESQUEMA DE CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO

ESC 1:500

DETALLE 2 - CARGAS URBANÍSTICAS Y ACCIONES POR FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

ESC 1:200

DETALLE 1 - ESC 1:200  
ACCIÓN DE MITIGACIÓN - CRUCE CRA. 68A CON CL. 39F SUR

ESC 1:500

LOCALIZACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
**FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL**  
 SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
 MARGARITA ROSA CAICEDO VELÁSQUEZ

ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ  
  
 CLAUDIA MAYBVE LÓPEZ HERNÁNDEZ

LOCALIZACIÓN GENERAL  
 ESC 1:2.500

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BENFOR  
 BOGOTÁ - COLOMBIA  
 CARTOGRAFÍA DE DECRETO  
 COMPONENTES URBANOS

DECRETO	316
FECHA	19 DE JULIO DE 2007
ESCALA	INDICADAS

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
  
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
 SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

## ANEXO 02

### *“Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor”*

Hace parte del presente anexo los radicados SDP 1-2020-18543 de abril 29 de 2020 y 1-2020-65146 de octubre 9 de 2020 – SDA 2020EE176071 de octubre 9 de 2020 en los cuales la Secretaría Distrital de Ambiente informó a la Secretaría Distrital de Planeación que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” se consideraba viable ambientalmente frente a las obligaciones o requerimientos ambientales y determinantes establecidas por la Secretaria Distrital de Ambiente.

A continuación se listan las obligaciones y determinantes que deben cumplirse en la Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana “Benfor” en su etapa de Formulación, adopción y ejecución:

#### **CRITERIOS URBANISTICOS:**

- **CESIONES:** Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa o indirecta del Plan Parcial.
- **VÍAS:** Dejar las zonas de cesión colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son los altos niveles de presión sonora que produce el tráfico vehicular de las vías arterias. Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado.
- **SEPARADORES VIALES:** Todos los separadores viales deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por el Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaria Distrital de Ambiente.
- **FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL:** en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 se debe implementar la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental.

*“Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor”*

- **ANDENES:** en cumplimiento del Decreto 561 de 2015. Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.
- **SUDS:** Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosferico descritos más adelante.
- **ARBOLADO URBANO:** Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.

También se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente de las especies que cumplan estas condiciones.

- **ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO: Zonas de parqueaderos:** Los parqueaderos descubiertos deben realizarse con superficies permeables. Las Zonas Públicas de Uso Privado Exterior deben permanecer por lo menos unos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá.

**SUDS:** Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosferico descritos más adelante.

## **CRITERIOS DE ECOEFICIENCIA**

*“Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor”*

- **ESTRATEGIAS COMPONENTE HIDROSFÉRICO:**

- **EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA DEL PAISAJISMO:**  
Eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las medidas necesarias para reducir el consumo de agua: Sembrar especies de bajo consumo, Usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego.
- **GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA LLUVIA E IMPLEMENTACIÓN DE SUDS:** se debe dar cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153. Y la Norma Técnica del EAAB NS 166. En especial para esta área de la ciudad se deben plantear estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises. Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto 579 del 2015 y la Norma Técnica del EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación.

- **ESTRATEGÍA COMPONENTE ATMOSFÉRICO**

- **CONFORT ACÚSTICO:** El responsable de cualquier de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos.

En el caso en que la localidad donde se desarrolle el proyecto cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaría Distrital de

*“Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor”*

Ambiente y si a la fecha, éste se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.

Realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes, Por ejemplo: Establecimiento de equipamientos, localización de zonas de cesión como aislamientos, aislamientos en zonas privadas, franjas arborizadas, y comercio en las zonas cercanas a vías; disposición de taludes vegetalizados donde se aproveche el material de excavación o escombros.

- **AHORRO Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y ENERGÍA:** Se debe cumplir con los porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones e implementar las medidas pasivas o activas en los diseños de las edificaciones que se requieran para su cumplimiento.

- **MATERIALES Y RESIDUOS:**

**LLANTAS RECICLADORAS Y RCD:** Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad de ISLA DE CALOR URBANO: Usar materiales de cubierta y pavimento con un Índice de reflexión solar alto, y usar tejados y pavimentos blancos o de otro color claro.

Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Esta estrategia ayuda a disminuir el efecto de isla de calor urbano.

- **BIOESFÉRICO:** Implementación de techos verdes y jardines verticales. La Secretaría Distrital de Ambiente recomienda el establecimiento de estos sistemas constructivos en las edificaciones de carácter privado propuestas al interior del Plan Parcial.

Por lo cual el plan parcial debe plantear sus metas de implementación de techos verdes o jardines verticales, por usos.

*“Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor”*

- **ESTRATEGIA COMPONENTE SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL:** Promover el uso de la bicicleta: las unidades residenciales deben contar con cicloparqueaderos para residentes y visitantes vigilados.
- **MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES: Compatibilidad de usos.** La propuesta debe especificar los usos proyectados de manera que se pueda establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del plan parcial.

Si el predio presenta pasivos ambientales o ha sido contaminado (por ejemplo minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas, etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin de no contaminar a los futuros residentes del plan parcial.

Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el PP, especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.

**Desmantelamiento:** Para el desmantelamiento de la Estación de Servicio localizada en el predio objeto de la solicitud se debe dar cumplimiento al Capítulo V de la Resolución 1170 de 1997, por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 abril de 1997, adjuntando la información que se requiere en la citada Resolución a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con el procedimiento de la Resolución 1170 de 1997, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación.

## Bogotá DC

Doctora  
**MARIANA PATINO OSORIO**  
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana  
Secretaria Distrital de Planeación  
Carrera 30 No 25-90. Pisos 5, 8 y 13  
Teléfono: 3358000  
Ciudad

**Referencia:** Viabilidad PPRU Benford. Radicado SDA 2020ER149303 del 03.09.2020 y 2020ER150173 del 04.09.2020. Correo electrónico 06.10.2020.

Respetada doctora Mariana.

En atención al asunto de la referencia, con la presente comunicación le presentó las observaciones ambientales, sustentadas en la normativa ambiental vigente y los Decretos 190 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013, Decreto 1077 de 2015 relacionados con los aspectos a tener en cuenta en temas ambientales del Plan Parcial.

Para mayor información puede comunicarse con la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial en la extensión 8900 del teléfono que aparece en el pie de página.

### 0. OBJETO

En atención al asunto de la referencia, el grupo de Ecurbanismo presenta las siguientes observaciones ambientales, sustentadas en la normativa ambiental vigente y los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013, 1077 de 2015 relacionados con los aspectos ambientales del Plan Parcial – PP:

1. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. El análisis de las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del territorio.
3. La delimitación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la autoridad ambiental.

4. Las condiciones para el manejo y disposición de vertimientos.

### 1. UBICACIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, se delimita así:

ÁREA: 5,343,85 m<sup>2</sup>  
Localidad de Kennedy.

Por el Norte: Comercio y Bodegas industriales  
Por el Sur: Estación ESSO y Oficinas  
Por el Oriente: Av Carrera 68  
Por el Occidente: Carrera 68 A

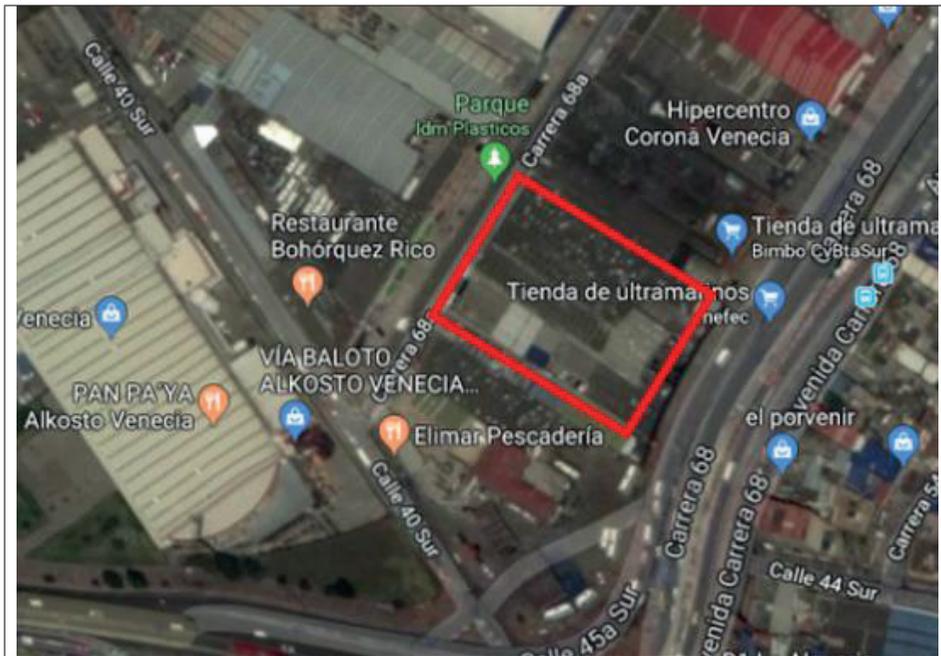


Imagen 1: Localización PPRU-Benfor. Fuente DTS PP

### 2. ANTECEDENTES

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899  
[www.ambientebogota.gov.co](http://www.ambientebogota.gov.co)  
Bogotá D.C. Colombia

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación-SDP-, solicito concepto PPRU Benfor mediante radicado SDA 2019ER178328 del 05/08/2019.

- Mediante oficio 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 de la Secretaria Distrital de Ambiente, la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial estableció las determinantes ambientales para el uso de vivienda en suelo restringido del predio.

-La SDP radico solicitud de concepto formulación PPRU mediante radicado SDA 2019ER178328 del 05.08.2019. La SDA realizo observaciones a esta formulación con oficio 2019EE263834 del 12.11.2019.

- La SDA una vez analizada la información adjunta se encontró que se encontraba incompleta y adicional a lo anterior, debido a los antecedentes industriales del sector hacen sospechar de contaminación de suelos, por lo cual se debe iniciar proceso de estudios y en caso requerido la remediación de los suelos ante la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo.

-Mediante radicado SDA 2020ER40830 del 20.02.2020, se recibe formulación ajustada a lo cual la SDA remite VIABILIDAD mediante oficio 2020EE75329 del 27.04.2020.

-Mediante radicados 2020ER149303 del 03.09.2020 y 2020ER150173 del 04.09.2020 la SDP remite ajustes a la formulación del PPRU Benfor, realizados posteriores a viabilidad.

- También se realizó la consulta a la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto 190 de 2004, con la siguiente información:

1. Áreas Protegidas
2. Áreas Protegidas Propuestas
3. Parques Urbanos
4. Ronda Hidráulica
5. ZMPA
6. Fuentes Fijas, Industria Alto Interés
7. Canal
8. Drenaje
9. Río
10. Cuerpo Agua
11. Planes parciales
12. Perímetro urbano
13. Ruido

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor contempla el desarrollo de un único predio dentro del perímetro urbano, ubicado en la Localidad de Kennedy y dentro de la UPZ 45 denominada Carvajal, reglamentada por el Decreto Distrital No 682 de 2011, al cual le corresponde la nomenclatura Avenida Carrera 68 # 391-81 sur.

El predio en estudio es utilizado para el desarrollo de actividades de tipo servicios del Grupo Bimbo, empresa panificadora dedicada a la producción y distribución de pan, cabe resaltar que en las instalaciones solo se realizan procesos de almacenamiento temporal y distribución sin ningún proceso de transformación.

#### 4. DETERMINANTES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PP

Las determinantes ambientales que se presentan a continuación están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de sostenibilidad ambiental del PP y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente, a través de los siguientes lineamientos:

##### 4.1 ELEMENTOS QUE POR SUS VALORES NATURALES, AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS DEBAN SER CONSERVADOS Y LAS MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN PARA EVITAR SU ALTERACIÓN O DESTRUCCIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN U OPERACIÓN URBANA

El PP no posee dentro de su área de influencia directa elementos naturales que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deben ser conservados.

**El promotor del proyecto justificará técnica, social o ambientalmente, en la etapa de formulación del plan parcial, cuando alguna determinante o medida de manejo ambiental solicitada no pueda ser realizada.**

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
INFORMACIÓN GENERAL	Se debe adjuntar un resumen ejecutivo de la propuesta urbanística. Ubicación general Límites Área bruta Cuadro a áreas Plano de estructura ecológica principal y conectividad PDF Plano de propuesta general urbanística y usos PDF Diagnóstico ambiental del área de influencia directa e indirecta.	Decreto 1077 de 2015	Cumple	
CUERPOS DE AGUA SUPERFICIAL	Se deben elaborar los estudios hidrológicos y determinación de cuerpos de agua superficial permanentes o posibles afloramientos de agua y/o nacimientos presentes en los predios del PP y los drenajes permanentes y de invierno, teniendo en cuenta flujos superficiales y subsuperficiales.	Decreto 2811 de 1974	No aplica.	

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
ACUIFEROS	No se identificaron áreas de importancia para recarga de acuíferos en el área del PP	Decreto 2811 de 1974	No aplica	
CESIONES	<p><b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos más adelante.</p> <p>Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del PP.</p>	Decreto Nacional 2372 del 2010. Artículo 31.	cumple	<p>Se acoge ajuste a la observación de la SDA que propone porcentajes máximos de endurecimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Anden av 68: 70%</li> <li>-Anden Cra 68 a: 70%</li> <li>- Plazoleta 70%</li> <li>- SIN EMBARGO, SE DEBE AJUSTAR EL Control ambiental Av 68: Debe ser completamente verde con arborización, los únicos endurecimientos que se permiten son los accesos vehiculares y peatonales.</li> </ul> <p>Esta debe ser incluida en la matriz de resumen ambiental que hará parte del Decreto de adopción del PPRU.</p>
VIAS	<p><b>-Vías:</b> Dejar las zonas de cesión colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son los altos niveles de presión sonora que produce el tráfico vehicular de las vías arterias. Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado.</p> <p><b>-Separadores viales:</b> Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por JB y SDA.</p> <p><b>- Franjas de Control Ambiental:</b> en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 se debe implementar la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental</p> <p><b>-Andenes:</b> en cumplimiento del Decreto 561 de 2015. Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.</p>	Decreto 561 de 2015. Decreto 542 de 2015. Decreto 531 de 2010 Resolución 6563 de 2011. Resolución 4090 de 2007.	Cumple	<p>Se acoge el ajuste a la observación: el sentido de incluir dentro de la propuesta urbanística áreas de cesión obligatoria de manera colindante con el área de la franja de control ambiental de la Avenida Congreso Eucarístico. Las citadas áreas de cesión corresponden a: (i) cesión para la conformación de Plazoleta (330.10 m<sup>2</sup>), (ii) cesión para la conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente de la Av Carrera 68 (481.20 m<sup>2</sup>). y una franja de control ambiental de 10 metros.</p> <p>Esta debe ser incluida en la matriz de resumen ambiental que hará parte del Decreto de adopción del prru.</p>

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos más adelante.			
ARBOLADO URBANO	<p>Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.</p> <p>También se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente de las especies que cumplan estas condiciones.</p>	Acuerdo 327 de 2008.	Cumple en esta etapa	Formulación-licencias urbanísticas y arquitectónicas
ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO	<p><b>Zonas de parqueaderos:</b> Los parqueaderos descubiertos deben realizarse con superficies permeables. Las Zonas Públicas de Uso Privado Exterior deben permanecer por lo menos unos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá.</p> <p><b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos más adelante.</p>	Decreto 566 de 2014	Cumple	
<b>CRITERIOS DE ECOEFICIENCIA</b>		Decreto 566 de 2014		
ESTRATEGIA S COMPONENTE HIDROSFÉRICO	<p><b>Eficiencia en el consumo de agua del paisajismo:</b> Eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para reducir el consumo de agua: Sembrar especies de bajo consumo, Usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego.</p> <p><b>Gestión y aprovechamiento del agua lluvia e Implementación de SUDS:</b> se debe dar cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153. Y la Norma Técnica del EAAB NS 166.</p>	Decreto 1285 del 2015. Resolución 549 del 2015. Decreto 1077 de 2015. Decreto 579 del 2015. Acuerdo 574 del 2014.	Cumple	Se acoge la propuesta que Lograr que el 100% de las edificaciones del PPRU capten, almacenen y utilicen el agua lluvia. Esto como mínimo se debe dar cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153.

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>En especial para esta área de la ciudad se deben plantear estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises.</p> <p>Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto 579 del 2015 y la Norma Técnica del EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación.</p>	<p>Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153 Norma Técnica de la EAAB NS 166.</p>		
ESTRATEGIAS COMPONENTE ATMOSFÉRICO	<p><b>Confort acústico:</b> El responsable de cualquier de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos.</p> <p>En el caso en que la localidad donde se desarrolle el proyecto cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaría Distrital de Ambiente y si a la fecha, éste se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.</p> <p>Realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes, Por ejemplo: Establecimiento de equipamientos, localización de zonas de cesión como aislamientos, aislamientos en zonas privadas, franjas arborizadas, y comercio en las zonas cercanas a vías;</p>	<p>Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983,</p>	Cumple en esta etapa	Sin embargo, para el tema de ruido se debe garantizar el ruido ambiente para el uso planteado por lo cual se deben tomar las medidas necesarias en la arquitectura del proyecto.

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	disposición de taludes vegetalizados donde se aproveche el material de excavación o escombros.			
AHORRO Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y ENERGIA	Se debe cumplir con los porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones e implementar las medidas pasivas o activas en los diseños de las edificaciones que se requieran para su cumplimiento.	Decreto 1285 del 2015. Resolución 549 del 2015. Decreto 1077 de 2015.	Cumple en esta etapa	
MATERIALES Y RESIDUOS	<b>Llantas recicladas y RCD:</b> Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad de  <b>Isla de calor urbano:</b> Usar materiales de cubierta y pavimento con un Índice de reflexión solar alto, y usar tejados y pavimentos blancos o de otro color claro.  Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Esta estrategia ayuda a disminuir el efecto de isla de calor urbano.	Decreto 442 de 2015. Resolución 1115 de 2012.	Cumple	
BIOESFERICO	<b>Implementación de techos verdes y jardines verticales</b> La Secretaría recomienda el establecimiento de estos sistemas constructivos en las edificaciones de carácter privado propuestas al interior del PP.  Por lo cual el plan parcial debe plantear sus metas de implementación de techos verdes o jardines verticales, por usos.	Acuerdo Distrital 418 de 2009	Cumple	Se acoge la propuesta de 20% del área de las cubiertas aéreas de las ediciones tendrán techos verdes
ESTRATEGIAS COMPONENTE SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	<b>Promover el uso de las bicicletas:</b> las unidades residenciales deben contar con cicloparquederos para residentes y visitantes vigilados.		cumple en esta etapa	Diseño y construcción
MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES	- Compatibilidad de usos. La propuesta debe especificar los usos proyectados de manera que se pueda establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del plan parcial.  Si el predio presenta pasivos ambientales o ha sido contaminado (por ejemplo minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas, etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin	Decreto 4741 del 2005 Resolución 1170 de 1997	cumple	Se acoge ajuste a la observación: se incluye dentro de los parágrafos 1 y 2 del artículo 7° del proyecto de Decreto de adopción del plan parcial.  Aislamiento contra predios con actividades industriales. Con el objeto de dar cumplimiento a la determinante ambiental establecida por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el oficio con número de radicación 2019EE48011 y ratificado en el oficio 2019EE263834, en el proyecto de Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR se plantea que en los costados norte (Contra predio

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>de no contaminar a los futuros residentes del plan parcial.</p> <p>Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el PP, especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.</p> <p>- Desmantelamiento: Para el desmantelamiento de la Estación de Servicio localizada en el predio objeto de la solicitud se debe dar cumplimiento al Capítulo V de la Resolución 1170 de 1997, por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 abril de 1997, adjuntando la información que se requiere en la citada Resolución a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con el procedimiento de la Resolución 1170 de 1997, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación.</p>			<p>actualmente con actividad industrial) y sur (Contra el predio donde actualmente se encuentra una estación de servicio) se tendrán aislamientos de mínimo 10 metros, entre las viviendas y los predios localizado a los costados norte y sur. En estas áreas se localizarán zonas de parqueo, comercio, salones comunales y otras actividades compatibles. Adicionalmente, estas áreas de aislamiento, las cuales formarán parte del área útil del Plan Parcial, contarán con diseños urbanísticos y paisajísticos que incluirán arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales, cubiertas verdes, etc..</p> <p><b>Sin embargo se debe ajustar y señalar en el plano urbanístico, pues esta nueva propuesta no la muestra.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible existencia de contaminación de suelo ó agua en el predio. Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Auto No. 02738 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente, el cual recoge el Concepto Técnico No. 06643 del 11 de julio de 2019 de la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de esa Secretaría, dentro del proyecto de Decreto de adopción del PPRU BENFOR se establece la obligación de la realización de las investigaciones tendientes a la determinación ó no de contaminación de suelo ó agua en el predio de este PPRU. Lo anterior, debido a las actividades industriales que se han desarrollado en el predio objeto del PPRU.</li> </ul> <p>En el evento de que las investigaciones, anteriormente referidas, establezcan que se requiere de remediación del suelo, esta deberá ser realizada durante la etapa de licencias urbanística y en forma previa a la obtención de las licencias de construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desmantelamiento. Para el desmantelamiento de las actividades que actualmente se localizan en los predios del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR, se deberá solicitar concepto favorable a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, en cuanto a suelos contaminados.</li> </ul>

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
				Adicionalmente, deberán presentar ante esta Secretaría un Plan de Desmantelamiento como generadores de residuos peligrosos (Transformadores eléctricos, equipos eléctricos y electrónicos, tuberías de plomo, elementos de asbesto cemento, luminarias, entre otras).  Estas actividades de desmantelamiento fueron incluidas en la Tabla 3.4 del Componente Ambiental del DTS, como obligaciones ambientales del PPRU BENFOR.
Matriz resumen	Elaborar matriz resumen		cumple	Tabla 3.4 – Matriz resumen debe hacer parte del articulado del decreto de adopción.

Otras observaciones:

1. Además se recuerda que este concepto no presenta la aprobación de ningún permiso ambiental, en la etapa de construcción u operación del proyecto estos se tendrán que tramitar de manera independiente en la etapa requerida.

**4.2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS, TOPOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL TERRITORIO.**

Se recomienda consultar con el IDIGER la información sobre las características geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas y antrópicas del proyecto, que puedan generar factores de amenaza o riesgo sobre el Plan Parcial.

**4.3. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL, LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO Y LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU MANEJO DEFINIDAS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA AUTORIDAD AMBIENTAL.**

No se requiere la delimitación de áreas de reserva y protección ambiental.

**4.4. LAS CONDICIONES PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE VERTIMIENTOS. CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES: DISPONIBILIDAD, CANTIDAD Y CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO, USO DEL SUELO, VERTIMIENTOS LÍQUIDOS, RESIDUOS SÓLIDOS, CALIDAD DEL AIRE Y MANEJO DE LOS RECURSOS FLORA Y FAUNA SILVESTRE.**

El manejo sostenible de los recursos naturales se realizará con base en la normatividad vigente, se recomienda para esto tener en cuenta las medidas de manejo presentes en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2013).

Todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, quien realizará el control al cumplimiento de las normas ambientales durante la ejecución del proyecto.

## 5. INCENTIVOS AMBIENTALES

Los constructores podrán acceder a los siguientes incentivos:

- a. Decreto 3172 de 2003 y su resolución 136 de 2004 (reglamentarios del artículo 158 – 2 del Estatuto Tributario): Descuento en renta líquida
- b. Resolución 978 de 2007: Descuento en IVA
- c. Resolución 5999 del 2010: Programa de Reconocimiento Ambiental Distrital
- d. Línea de crédito ambiental del Centro Nacional de Producción más Limpia.
- e. Resolución 3654 de 2014: “Por la cual se establece el programa de reconocimiento - BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE-”, y se deroga la resolución 5926 de 2011.
- f. Decreto 2143 del 2015: Por el cual se adiciona el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía, 1073 de 2015, en lo relacionado con la definición de los lineamientos para la aplicación de los incentivos establecidos en el Capítulo 111 de la Ley 1715 de 2014.
- g. Decreto 613 de 2015: “Por el cual se adopta un esquema de incentivos para construcciones nuevas que adopten medidas de ecourbanismo y construcción sostenible aplicables a viviendas de interés social (VIS) e interés prioritario (VIP) y se dictan otras disposiciones”.

## 8. RESUMEN

En atención a lo expuesto anteriormente se observó que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor acogió a conformidad las observaciones realizadas por la SDA por lo cual considera es **VIABLE AMBIENTALMENTE**. Se solicita se envíe el borrador de Decreto para verificar la incorporación de los elementos solicitados. **La Tabla 3.4 – Matriz resumen del DTS la Matriz Resumen de las obligaciones y requerimientos Ambientales del PPRU BENFORD debe ajustarse según lo solicitado y debe ser parte del articulado del Decreto de adopción.**

La modificación del polígono presentado por la Secretaría Distrital de Planeación modificará los determinantes ambientales presentados en este informe técnico, lo cual requiere de una nueva solicitud de determinantes ambientales ante la Secretaría Distrital de Ambiente.



SECRETARÍA DE  
**AMBIENTE**

La Secretaría Distrital de Ambiente como autoridad ambiental, solicita la realización de una reunión como mínimo, dentro del periodo de formulación, para el seguimiento y acompañamiento en la inclusión de estas determinantes al documento técnico de soporte del Plan Parcial. Cuando se conceda licencia de urbanismo y/o construcción el promotor del proyecto y el curador serán responsables de informar a la Secretaría Distrital de Ambiente con el fin de que se haga control y seguimiento al Plan Parcial.

Quedamos atentos a cualquier inquietud o solicitud de información adicional.

Atentamente,

**DIEGO FRANCISCO RUBIO GOYES**  
**SUBDIRECCION DE ECOURBANISMO Y GESTION AMBIENTAL EMPRESARIAL**

*Revisó y aprobó: Lilian Rocio Bernal Guerra*

*Proyectó: EDNA MARITZA BEDOYA GRISALES*

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899  
[www.ambientebogota.gov.co](http://www.ambientebogota.gov.co)  
Bogotá D.C. Colombia



## Bogotá DC

Doctora  
**CLAUDIA EMILSE MORALES CARVAJALINO**  
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana  
Secretaría Distrital de Planeación  
Carrera 30 No 25-90. Pisos 5, 8 y 13  
Teléfono: 3358000  
Ciudad

**Referencia:** Viabilidad PPRU Benford. Radicado SDA 2020ER40830 del 20.02.2020.

Respetada doctora Morales.

En atención al asunto de la referencia, con la presente comunicación le presento las observaciones ambientales, sustentadas en la normativa ambiental vigente y los Decretos 190 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013, Decreto 1077 de 2015 relacionados con los aspectos a tener en cuenta en temas ambientales del Plan Parcial.

### 0. OBJETO

En atención al asunto de la referencia, el grupo de Ecourbanismo presenta las siguientes observaciones ambientales, sustentadas en la normativa ambiental vigente y los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013, 1077 de 2015 relacionados con los aspectos ambientales del Plan Parcial – PP:

1. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. El análisis de las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del territorio.
3. La delimitación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la autoridad ambiental.
4. Las condiciones para el manejo y disposición de vertimientos.

### 1. UBICACIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, se delimita así:

ÁREA: 5,343,85 m<sup>2</sup>

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899 / Fax: 3778930  
www.ambientebogota.gov.co  
Bogotá, D.C. Colombia



Localidad de Kennedy.

Por el Norte: Comercio y Bodegas industriales

Por el Sur: Estación ESSO y Oficinas

Por el Oriente: Av Carrera 68

Por el Occidente: Carrera 68 A

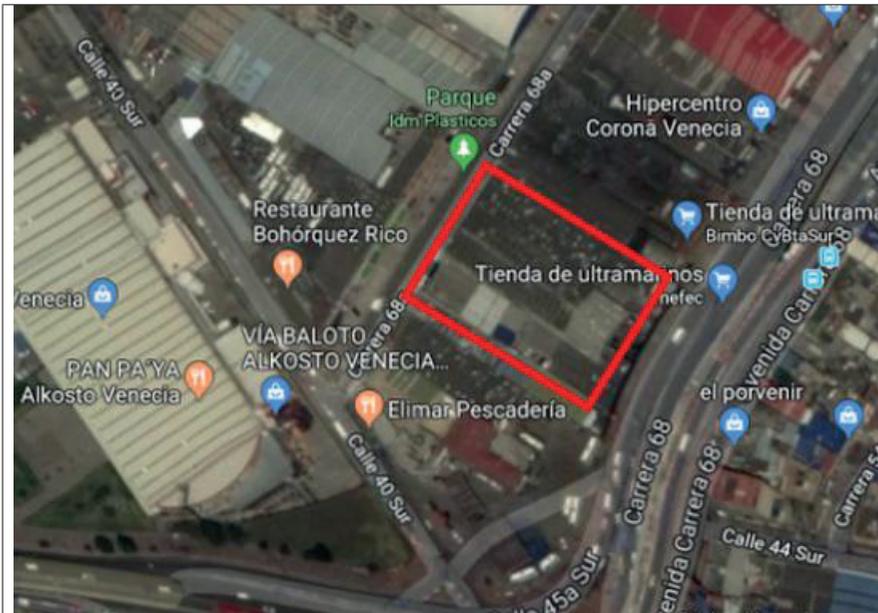


Imagen 1: Localización PPRU-Benfor. Fuente DTS PP

## 2. ANTECEDENTES

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, solicitó concepto PPRU Benfor mediante radicado SDA 2019ER178328 del 05/08/2019.

- Mediante oficio 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial estableció las determinantes ambientales para el uso de vivienda en suelo restringido del predio.

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899 / Fax: 3778930  
www.ambientebogota.gov.co  
Bogotá, D.C. Colombia



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

-La SDP radico solicitud de concepto formulación PPRU mediante radicado SDA 2019ER178328 del 05.08.2019. La SDA realizo observaciones a esta formulación con oficio 2019EE263834 del 12.11.2019.

- También se realizó la consulta a la base cartográfica de la cobertura del sistema de áreas protegidas, cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto 190 de 2004, con la siguiente información:

1. Áreas Protegidas
2. Áreas Protegidas Propuestas
3. Parques Urbanos
4. Ronda Hidráulica
5. ZMPA
6. Fuentes Fijas, Industria Alto Interés
7. Canal
8. Drenaje
9. Río
10. Cuerpo Agua
11. Planes parciales
12. Perímetro urbano
13. Ruido

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor contempla el desarrollo de un único predio, ubicado en la Localidad de Kennedy y dentro de la UPZ 45 denominada Carvajal, reglamentada por el Decreto Distrital No 682 de 2011, al cual le corresponde la nomenclatura Avenida Carrera 68 # 39I-81 sur.

El predio en estudio se encuentra siendo utilizado para el desarrollo de actividades de tipo servicios del Grupo Bimbo, empresa panificadora dedicada a la producción y distribución de pan, cabe resaltar que en las instalaciones solo se realizan procesos de almacenamiento temporal y distribución sin ningún proceso de transformación.

### 4. DETERMINANTES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PP

Las determinantes ambientales del presente documento están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de sostenibilidad ambiental del PP y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente, a través de los siguientes lineamientos:

**4.1 ELEMENTOS QUE POR SUS VALORES NATURALES, AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS DEBAN SER CONSERVADOS Y LAS MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN PARA EVITAR SU ALTERACIÓN O DESTRUCCIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN U OPERACIÓN URBANA**

El PP no posee dentro de su área de influencia directa elementos naturales que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deben ser conservados.

**El promotor del proyecto justificará técnica, social o ambientalmente, en la etapa de formulación del plan parcial, cuando alguna determinante o medida de manejo ambiental solicitada no pueda ser realizada.**

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
INFORMACION GENERAL	Se debe adjuntar un resumen ejecutivo de la propuesta urbanística. Ubicación general Límites Área bruta Cuadro a áreas Plano de estructura ecológica principal y conectividad PDF Plano de propuesta general urbanística y usos PDF Diagnóstico ambiental del área de influencia directa e indirecta.	Decreto 1077 de 2015	Cumple	
CUERPOS DE AGUA SUPERFICIAL	Se deben elaborar los estudios hidrológicos y determinación de cuerpos de agua superficial permanentes o posibles afloramientos de agua y/o nacimientos presentes en los predios del PP y los drenajes permanentes y de invierno, teniendo en cuenta flujos superficiales y subsuperficiales.	Decreto 2811 de 1974	No aplica.	
ACUIFEROS	No se identificaron áreas de importancia para recarga de acuíferos en el área del PP	Decreto 2811 de 1974	No aplica	
CESIONES	<b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos más adelante.  Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del PP.	Decreto Nacional 2372 del 2010. Artículo 31.	cumple	Se acoge ajuste a la observación de la SDA que propone porcentajes máximos de endurecimiento: -Andén av 68: 70% -Andén Cra 68 a: 70% -Control ambiental Av 68: 50% -Plazoleta 70%  Esta debe ser incluida en la matriz de resumen ambiental que hará parte del Decreto de adopción del prpu.
VIAS	<b>-Vías:</b> Dejar las zonas de cesión colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son los altos niveles de presión sonora que produce el tráfico	Decreto 561 de 2015. Decreto 542 de 2015.	Cumple	Se acoge el ajuste a la observación: el sentido de incluir dentro de la propuesta urbanística áreas de cesión obligatoria de manera colindante con el área de la franja de control ambiental de la Avenida Congreso Eucarístico. Las citadas áreas de cesión corresponden a: (i) cesión para la

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899 / Fax: 3778930  
www.ambientebogota.gov.co  
Bogotá, D.C. Colombia



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>vehicular de las vías arterias. Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado.</p> <p><b>-Separadores viales:</b> Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por JB y SDA.</p> <p><b>- Franjas de Control Ambiental:</b> en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 se debe implementar la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental</p> <p><b>-Andenes:</b> en cumplimiento del Decreto 561 de 2015. Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.</p> <p><b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos más adelante.</p>	Decreto 531 de 2010 Resolución 6563 de 2011. Resolución 4090 de 2007.		<p>conformación de Plazoleta (330.10 m<sup>2</sup>), (ii) cesión para la conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente de la Av Carrera 68 (481.20 m<sup>2</sup>).</p> <p>Esta debe ser incluida en la matriz de resumen ambiental que hará parte del Decreto de adopción del ppru.</p>
ARBOLADO URBANO	<p>Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.</p> <p>También se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la</p>	Acuerdo 327 de 2008.	Cumple en esta etapa	Formulación-licencias urbanísticas y arquitectónicas

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente de las especies que cumplan estas condiciones.			
ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO	<p><b>Zonas de parqueaderos:</b> Los parqueaderos descubiertos deben realizarse con superficies permeables. Las Zonas Públicas de Uso Privado Exterior deben permanecer por lo menos unos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá.</p> <p><b>SUDS:</b> Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosferico descritos más adelante.</p>	Decreto 566 de 2014	Cumple	
<b>CRITERIOS DE ECOEFICIENCIA</b>		Decreto 566 de 2014		
ESTRATEGIAS COMPONENTE HIDROSFÉRICO	<p><b>Eficiencia en el consumo de agua del paisajismo:</b> Eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para reducir el consumo de agua: Sembrar especies de bajo consumo, Usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego.</p> <p><b>Gestión y aprovechamiento del agua lluvia e Implementación de SUDS:</b> se debe dar cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153. Y la Norma Técnica del EAAB NS 166.</p> <p>En especial para esta área de la ciudad se deben plantear estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises.</p> <p>Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto 579 del 2015 y la Norma Técnica del EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación.</p>	Decreto 1285 del 2015. Resolución 549 del 2015. Decreto 1077 de 2015. Decreto 579 del 2015. Acuerdo 574 del 2014. Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153 Norma Técnica de la EAAB NS 166.	Cumple	Se acoge la propuesta que Lograr que el 100% de las edificaciones del PPRU capten, almacenen y utilicen el agua lluvia. Esto como mínimo se debe dar cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153.
ESTRATEGIAS COMPONENTE ATMOSFÉRICO	<b>Confort acústico:</b> El responsable de cualquier de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita	Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y	Cumple en esta etapa	Sin embargo para el tema de ruido se debe garantizar el ruido ambiente para el uso planteado por lo cual se deben tomar las medidas necesarias en la arquitectura del proyecto.

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos.</p> <p>En el caso en que la localidad donde se desarrolle el proyecto cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaría Distrital de Ambiente y si a la fecha, éste se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.</p> <p>Realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes. Por ejemplo: Establecimiento de equipamientos, localización de zonas de cesión como aislamientos, aislamientos en zonas privadas, franjas arborizadas, y comercio en las zonas cercanas a vías; disposición de taludes vegetalizados donde se aproveche el material de excavación o escombros.</p>	8321 de 1983,		
AHORRO Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y ENERGIA	Se debe cumplir con los porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones e implementar las medidas pasivas o activas en los diseños de las edificaciones que se requieran para su cumplimiento.	Decreto 1285 del 2015. Resolución 549 del 2015. Decreto 1077 de 2015.	Cumple en esta etapa	
MATERIALES Y RESIDUOS	<p><b>Liantas recicladas y RCD:</b> Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad de</p> <p><b>Isla de calor urbano:</b> Usar materiales de cubierta y pavimento con un Índice de reflexión solar alto,</p>	Decreto 442 de 2015. Resolución 1115 de 2012.	Cumple	

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>y usar tejados y pavimentos blancos o de otro color claro.</p> <p>Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Esta estrategia ayuda a disminuir el efecto de isla de calor urbano.</p>			
BIOESFERICO	<p><b>Implementación de techos verdes y jardines verticales</b></p> <p>La Secretaría recomienda el establecimiento de estos sistemas constructivos en las edificaciones de carácter privado propuestas al interior del PP.</p> <p>Por lo cual el plan parcial debe plantear sus metas de implementación de techos verdes o jardines verticales, por usos.</p>	Acuerdo Distrital 418 de 2009	Cumple	Se acoge la propuesta de 20% del área de las cubiertas aéreas de las edificaciones tendrán techos verdes
ESTRATEGIAS COMPONENTE SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	<p><b>Promover el uso de las bicicletas:</b> las unidades residenciales deben contar con cicloparquederos para residentes y visitantes vigilados.</p>		cumple en esta etapa	Diseño y construcción
MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES	<p>- Compatibilidad de usos. La propuesta debe especificar los usos proyectados de manera que se pueda establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del plan parcial.</p> <p>Si el predio presenta pasivos ambientales o ha sido contaminado (por ejemplo minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas, etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin de no contaminar a los futuros residentes del plan parcial.</p> <p>Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el PP, especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.</p> <p>- Desmantelamiento: Para el desmantelamiento de la Estación de Servicio localizada en el predio</p>	Decreto 4741 del 2005 Resolución 1170 de 1997	cumple	<p>Se acoge ajuste a la observación: se incluye dentro de los parágrafos 1 y 2 del artículo 7° del proyecto de Decreto de adopción del plan parcial.</p> <p>Aislamiento contra predios con actividades industriales. Con el objeto de dar cumplimiento a la determinante ambiental establecida por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el oficio con número de radicación 2019EE48011 y ratificado en el oficio 2019EE263834, en el proyecto de Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR se plantea que en los costados norte (Contra predio actualmente con actividad industrial) y sur (Contra el predio donde actualmente se encuentra una estación de servicio) se tendrán aislamientos de mínimo 10 metros, entre las viviendas y los predios localizado a los costados norte y sur. En estas áreas se localizarán zonas de parqueo, comercio, salones comunales y otras actividades compatibles. Adicionalmente, estas áreas de aislamiento, las cuales formarán parte del área útil del Plan Parcial, contarán con diseños urbanísticos y paisajísticos que incluirán arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales, cubiertas verdes, etc..</p>

TEMA	DETERMINANTE	NORMA	CUMPLIMIENTO	Observaciones
	<p>objeto de la solicitud se debe dar cumplimiento al Capítulo V de la Resolución 1170 de 1997, por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 abril de 1997, adjuntando la información que se requiere en la citada Resolución a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaria Distrital de Ambiente. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con el procedimiento de la Resolución 1170 de 1997, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación.</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Posible existencia de contaminación de suelo ó agua en el predio. Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Auto No. 02738 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente, el cual recoge el Concepto Técnico No. 06643 del 11 de julio de 2019 de la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de esa Secretaría, dentro del proyecto de Decreto de adopción del PPRU BENFOR se establece la obligación de la realización de las investigaciones tendientes a la determinación ó no de contaminación de suelo ó agua en el predio de este PPRU. Lo anterior debido a las actividades industriales que se han desarrollado en el predio objeto del PPRU.</li> </ul> <p>En el evento de que las investigaciones, anteriormente referidas, establezcan que se requiere de remediación del suelo, esta deberá ser realizada durante la etapa de licencias urbanística y en forma previa a la obtención de las licencias de construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Desmantelamiento. Para el desmantelamiento de las actividades que actualmente se localizan en los predios del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR, se deberá solicitar concepto favorable la a Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, en cuanto a suelos contaminados.</li> </ul> <p>Adicionalmente deberán presentar ante esta Secretaría un Plan de Desmantelamiento como generadores de residuos peligrosos (Transformadores eléctricos, equipos eléctricos y electrónicos, tuberías de plomo, elementos de asbesto cemento, luminarias, entre otras).</p> <p>Estas actividades de desmantelamiento fueron incluidas en la Tabla 3.4 del Componente Ambiental del DTS, como obligaciones ambientales del PPRU BENFOR.</p>
Matriz resumen	Elaborar matriz resumen		cumple	Tabla 3.4 – Matriz resumen debe hacer parte del articulado del decreto de adopción.

Otras observaciones:

1. Además se recuerda que este concepto no presenta la aprobación de ningún permiso ambiental, en la etapa de construcción u operación del proyecto estos se tendrán que tramitar de manera independiente en la etapa requerida.

**4.2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS, TOPOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL TERRITORIO.**

Se recomienda consultar con la IDIGER la información sobre las características geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas y antrópicas del proyecto, que puedan generar factores de amenaza o riesgo sobre el Plan Parcial.

**4.3. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL, LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO Y LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU MANEJO DEFINIDAS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA AUTORIDAD AMBIENTAL.**

No se requiere la delimitación de áreas de reserva y protección ambiental.

**4.4. LAS CONDICIONES PARA EL MANEJO Y DISPOSICIÓN DE VERTIMIENTOS. CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES: DISPONIBILIDAD, CANTIDAD Y CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO, USO DEL SUELO, VERTIMIENTOS LÍQUIDOS, RESIDUOS SÓLIDOS, CALIDAD DEL AIRE Y MANEJO DE LOS RECURSOS FLORA Y FAUNA SILVESTRE.**

El manejo sostenible de los recursos naturales se realizará con base en la normatividad vigente, se recomienda para esto tener en cuenta las medidas de manejo presentes en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2013). Todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, quien realizará el control al cumplimiento de las normas ambientales durante la ejecución del proyecto.

**5. INCENTIVOS AMBIENTALES**

Los constructores podrán acceder a los siguientes incentivos:

- a. Decreto 3172 de 2003 y su resolución 136 de 2004 (reglamentarios del artículo 158 – 2 del Estatuto Tributario): Descuento en renta líquida
- b. Resolución 978 de 2007: Descuento en IVA
- c. Resolución 5999 del 2010: Programa de Reconocimiento Ambiental Distrital
- d. Línea de crédito ambiental del Centro Nacional de Producción más Limpia.
- e. Resolución 3654 de 2014: “Por la cual se establece el programa de reconocimiento - BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE-”, y se deroga la resolución 5926 de 2011.
- f. Decreto 2143 del 2015: Por el cual se adiciona el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía, 1073 de 2015, en lo relacionado con la definición de los lineamientos para la aplicación de los incentivos establecidos en el Capítulo 111 de la Ley 1715 de 2014.

g. Decreto 613 de 2015: “Por el cual se adopta un esquema de incentivos para construcciones nuevas que adopten medidas de ecourbanismo y construcción sostenible aplicables a viviendas de interés social (VIS) e interés prioritario (VIP) y se dictan otras disposiciones”.

## 6. RESUMEN

En atención a lo expuesto anteriormente se observó que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor acogió a conformidad las observaciones realizadas por la SDA por lo cual se considera **VIABLE AMBIENTALMENTE**. Se solicita se envíe el borrador de Decreto para verificar la incorporación de los elementos solicitados. **La Tabla 3.4 – Matriz resumen del DTS la Matriz Resumen de las obligaciones y requerimientos Ambientales del PPRU BENFORD debe hacer parte del articulado del Decreto de adopción.**

La modificación del polígono presentado por la Secretaría Distrital de Planeación modificará los determinantes ambientales presentados en este informe técnico, requiriendo de una nueva solicitud de determinantes ambientales ante la Secretaría Distrital de Ambiente.

La Secretaría Distrital de Ambiente como autoridad ambiental, solicita la realización de una reunión como mínimo, dentro del periodo de formulación, para el seguimiento y acompañamiento en la inclusión de estas determinantes al documento técnico de soporte del Plan Parcial. Cuando se conceda licencia de urbanismo y/o construcción el promotor del proyecto y el curador serán responsables de informar a la Secretaría Distrital de Ambiente con el fin de que se haga control y seguimiento al Plan Parcial.

Quedamos atentos a cualquier inquietud o solicitud de información adicional.

Atentamente,



**DIEGO FRANCISCO RUBIO GOYES**  
**SUBDIRECCION DE ECOURBANISMO Y GESTION AMBIENTAL EMPRESARIAL**

*Revisó y aprobó: Lilian Rocío Bernal Guerra*

*Proyectó: EDNA MARITZA BEDOYA GRISALES*

Secretaría Distrital de Ambiente  
Av. Caracas N° 54-38  
PBX: 3778899 / Fax: 3778930  
www.ambientebogota.gov.co  
Bogotá, D.C. Colombia



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# BENFOR

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA





## 1 Memoria Justificativa

- 1. Localización
  - 1.1 Localización general
- 1.2. Delimitación del Área de Planificación
- 1.3. Antecedentes Normativos
  - 1.3.1 Incorporación al tratamiento de Renovación Urbana
  - 1.3.2 Normatividad Aplicable
  - 1.3.3 Plano Urbanístico- Licencia de Urbanismo
- 1.4. Delimitación del área de influencia
- 1.5. Objetivos del Plan Parcial

## 2 Diagnóstico Físico

- 2.1. Estructura Funcional y de Servicios
  - 2.1.1 Sistema de Movilidad Vial y de Transporte : Malla Vial
  - 2.1.2 Sistema de Movilidad Vial y de Transporte : Subsisistema de Transporte
  - 2.1.3 Análisis de intersecciones y puntos críticos.
  - 2.1.4 Estado Actual Vías Colindantes al Plan Parcial
  - 2.1.5 Sistema de Servicios Públicos: Red de Acueducto  
Red Pluvial  
Red a Alcantarillado Sanitario  
Red de Energía  
Red de Gas
  - 2.1.6 Servicio de Aseo
  - 2.1.7 Sistema de Espacio Público
  - 2.1.8 Sistema de Equipamientos
- 2.2 Elementos adicionales al análisis
  - 2.2.1 Usos del Suelo
  - 2.2.2 Construcciones existentes y alturas
  - 2.2.3 Sistema de Llenos y Vacíos
  - 2.2.4 Espacio construido existente
  - 2.2.5 Estudio Social
  - 2.2.6 Plan de Gestión Social
- 2.3 Identificación de proyectos urbanísticos colindantes con el predio (IDU)
- 2.4 Conclusiones

# Índice

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## ● 3 Planteamiento Urbanístico

- 3.1 Concepto Urbanístico
- 3.2 Planteamiento Urbanístico
- 3.3 Estrategias para la formulación del Plan Parcial Benfór
  - 3.3.1 Estrategias de la Incorporación de usos
    - Mixtura Urbana*
  - 3.3.2 Estrategias del Espacio Público
    - Vitalidad Urbana*
  - 3.3.3 Estrategias de la Estructura Ecológica Principal
    - Conectividad Verde*
  - 3.3.4 Estrategias de la Accesibilidad Vehicular
    - Accesibilidad de bajo impacto*
  - 3.3.5 Estrategias de la población objeto *Comunidad Informada estratégicamente*
- 3.4 Plan de Gestión Social
  - Participación ciudadana*
- 3.5 Unidades de Gestión y Etapas Propuestas
  - 3.5.1 Cronograma de ejecución
- 3.6 Cumplimiento de Determinantes Ambientales
  - 3.6.1 Matriz de cumplimiento
  - 3.6.2 Cumplimiento de determinantes oficio compatibilidad de uso
- 3.7 Cumplimiento Normativo
  - 3.7.1 Acceso a la edificabilidad Adicional
  - 3.7.2 Cumplimiento de Cargas Locales para Espacio Público (20% Area Original del predio)

- 3.7.2.1 Cesión para la conformación de Sobre Ancho de Anden de la Carrera 68\*
- 3.7.2.2 Cesión para la conformación del Perfil Vial de la Carrera 68a
- 3.7.2.3 Cesión para conformación de Plazoleta
- 3.7.2.4 Cesión adicional voluntaria para conformación de anden de 12m desde el sardinel existente de la avenida Carrera 68
- 3.7.3 Cumplimiento de Cargas Locales para Vías
- 3.7.4 Cumplimiento de Cargas Locales para Equipamientos y Espacio público
- 3.7.5 Cumplimiento de acciones por fuera del ámbito del Plan parcial
  - 3.7.5.1 Diagnóstico y construcción de anden de 5m (Carrera 68\*).
  - 3.7.5.2 Diagnóstico y ampliación de 1m en calzada vehicular para conformación de 7m de ancho total (Carrera 68\*)
  - 3.7.5.3 Diagnóstico y construcción de anden de ancho variable sobre la Cr 68\* y Calle 40 sur
  - 3.7.5.4 Diagnóstico y mantenimiento de Calzada Vehicular (reparcheo) (Tramos sobre la Cra. 68\*, Calle 40 sur y Calle 39F sur)
- 3.7.6 Cumplimiento Control Ambiental
- 3.8 Propuesta de Usos
- 3.9 Normatividad Volumétrica Propuesta
  - 3.9.1 Índices de Ocupación y Construcción
  - 3.9.2 Estacionamientos Propuestos
  - 3.9.3 Equipamientos y Aislamientos propuestos

## 4 Estrategias de Gestión y Financiación

- 3.10 **Redes de Servicios Públicos**
  - 3.10.1 Red de Acueducto
  - 3.10.2 Red Pluvial
  - 3.10.3 Red de Alcantarillado
  - 3.10.4 Red Eléctrica
  - 3.10.5 Red de Gas
  - 3.10.6 Manejo y gestión de los residuos sólidos y manejo de aprovechamientos de construcción y demolición
  - 3.10.7 Sistema de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones
- 3.11 **Armonización del Plan Parcial con proyectos IDU**
  - 3.11.1 Reserva Vial
  - 3.11.2 Proyectos IDU Colindantes
- 3.12 **Propuesta Estudio de Movilidad**
  - 3.12.1 Integración peatonal con Transmilenio y SITP
  - 3.12.2 Acciones de mitigación peatonales y vehiculares
  - 3.12.3 Acciones de mitigación ambientales
- 3.13 **Reconfiguración y redefinición de Espacio Público**
  - 3.13.1 Comparación espacio público actual vs existente

- 4.1 Contexto del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 4.2 Obligaciones Urbanísticas por Edificabilidad
- 4.3 Predios que Conforman la Unidad de Gestión
- 4.4 Cargas Urbanísticas por Unidad de Gestión
- 4.5 Producto Inmobiliario
- 4.6 Estructura de Costos
- 4.7 Ventas Estimadas
- 4.8 Balance de Viabilidad

## Listado de Imágenes

<b>Imagen 1</b> Localización	<b>Imagen 9</b> Sistema de Movilidad vial y de Transporte	<b>Imagen 16</b> Plano Subsistema de Transporte Predio	<b>Imagen 23</b> Intersección cra 68ª con calle 39 (Sueroccidental)
<b>Imagen 2</b> 3D Localización P.P.R.U Benfor	<b>Imagen 10</b> Plano Malla vial Predio	<b>Imagen 17</b> Plano Rutas de transporte	<b>Imagen 24</b> Intersección cra 68ª con calle 39 Sur
<b>Imagen 3</b> Plano Localización UPZ	<b>Imagen 11</b> Plano Accesibilidad por vías locales, afectaciones	<b>Imagen 18</b> Estudio de Tránsito	<b>Imagen 25</b> Plano Intersección cra 68ª con calle 39 Sur
<b>Imagen 4</b> Plano Usos de UPZ	<b>Imagen 12</b> Perfiles Viales	<b>Imagen 19</b> Estudio de Tránsito Intersección	<b>Imagen 26</b> Plano Red de Acueducto General
<b>Imagen 5</b> Plano No.5, sección d	<b>Imagen 13</b> Corte Cra 68ª Tipo V-7	<b>Imagen 20</b> Plano Estado Actual de las Vías	<b>Imagen 27</b> Plano Red de Acueducto Predio
<b>Imagen 6</b> Plano Topográfico	<b>Imagen 14</b> Planta de localización	<b>Imagen 21</b> Intersección cra 68ª con calle 39 Sur	<b>Imagen 28</b> Plano Diagnostico Red de Acueducto
<b>Imagen 7</b> Plano Urbanístico	<b>Imagen 15</b> Plano Subsistema de Transporte General	<b>Imagen 22</b> Plano Intersección cra 68ª con calle 39 Sur Predio	<b>Imagen 29</b> Plano Red de Acueducto Conclusión
<b>Imagen 8</b> Plano delimitación del área de Influencia			

<b>Imagen 30</b> Red Pluvial	<b>Imagen 41</b> Sistema de Servicios Públicos	<b>Imagen 49</b> Sistema de Llenos y Vacíos	<b>Imagen 57</b> 3D Estudio Social-Escala del Plan Parcial
<b>Imagen 31</b> Red Pluvial Predio	<b>Imagen 42</b> Sistema de Servicios Públicos Predio	<b>Imagen 50</b> Sistema de Llenos y Vacíos Predio	<b>Imagen 58</b> Estudio Social Conclusión
<b>Imagen 34</b> Revisión hidráulica sobre el Predio	<b>Imagen 43</b> Sistema de Equipamientos	<b>Imagen 51</b> V1 Estación Gasolinera	<b>Imagen 59</b> Área de Influencia Directa
<b>Imagen 35</b> Red de Alcantarillado Sanitario	<b>Imagen 44</b> Sistema de Equipamientos Predio	<b>Imagen 52</b> V2 Locales Comerciales Cra 68	<b>Imagen 60</b> Área de Influencia Directa Conclusión
<b>Imagen 36</b> Red de Energía	<b>Imagen 45</b> Usos del Suelo	<b>Imagen 53</b> V3 Bodegas Industriales Cra 68*	<b>Imagen 61</b> Estudio de Factibilidad y Estudios y Diseños de la Futura Troncal Av. Congreso Eucarístico
<b>Imagen 37</b> Red de Energía Predio	<b>Imagen 46</b> Usos del Suelo Predio	<b>Imagen 54</b> 3D Espacio Construido Actualmente	<b>Imagen 62</b> Reserva Vial
<b>Imagen 38</b> Red de Gas	<b>Imagen 47</b> Construcciones Existentes y Alturas	<b>Imagen 55</b> Estudio Social	<b>Imagen 63</b> Área de Intervención Conclusión
<b>Imagen 39</b> Red de Gas Predio	<b>Imagen 48</b> Construcciones Existentes y Alturas Predio	<b>Imagen 56</b> Estudio Social-Encuesta Multipropósito 2017	<b>Imagen 64</b> 3D Concepto Urbanístico
<b>Imagen 40</b> Red de Gas Conclusión			

<b>Imagen 65</b> Planteamiento Urbanístico	<b>Imagen 72</b> 3D Estructura Ecológica Principal	<b>Imagen 79</b> Acceso a La Edificabilidad Adicional	<b>Imagen 85</b> Cesión Adicional Voluntaria
<b>Imagen 66</b> Corte A-A ' Av. Cra 68 (V-2)	<b>Imagen 73</b> 3D Accesibilidad Vehicular	<b>Imagen 80</b> Cumplimiento de Cargas Locales para Espacio Público	<b>Imagen 86</b> Cumplimiento de Acciones por Fuera del Ámbito de Plan Parcial
<b>Imagen 67</b> Corte B-B ' Av. Cra 68a (V-2)	<b>Imagen 74</b> Beneficios Urbanísticos Espacio Público Propuesto	<b>Imagen 81</b> Cumplimiento de Cargas Locales para Espacio Público	<b>Imagen 87</b> Recuperación de Anden de Ancho Variable Cra 68ª
<b>Imagen 68</b> Corte C-C ' Av. Cra 68a (V-2)	<b>Imagen 75</b> Unidades de Gestión y Etapas Propuestas	<b>Imagen 82</b> Cesión Conformación del Perfil Vial de la Cra 68ª	<b>Imagen 88</b> Ampliación 1m Calzada Vehicular
<b>Imagen 69</b> Estrategias para la Formación del Plan Parcial	<b>Imagen 76</b> Matriz de Cumplimiento Confort Acústico	<b>Imagen 83</b> Cesión Conformación del Perfil Vial de la Cra 68ª	<b>Imagen 89</b> Recuperación de Anden de Ancho Variable sobre Cra 68ª y Calle 40 Sur
<b>Imagen 70</b> 3D Mixtura de Usos	<b>Imagen 77</b> Cumplimiento de Determinantes Control Ambiental	<b>Imagen 84</b> Cesión Conformación de la Plazoleta	<b>Imagen 90</b> Mejoramiento Calzada Vehicular
<b>Imagen 71</b> 3D Estrategias del Espacio Público	<b>Imagen 78</b> Cumplimiento de Determinantes Confort Acústico		<b>Imagen 91</b> Cumplimiento Control Ambiental

<b>Imagen 92</b> Acceso Peatonal en Control Ambiental	<b>Imagen 99</b> Red Pluvial	<b>Imagen 107</b> Mejoramiento Infraestructura de andenes	<b>Imagen 113</b> Parques Barrio Alquería La Fragua II
<b>Imagen 93</b> Propuesta de Usos	<b>Imagen 100</b> Red de Alcantarillado	<b>Imagen 108</b> Esquema de Accesibilidad al Proyecto	<b>Imagen 114</b> Espacio Público Actual
<b>Imagen 94</b> Índice de Ocupación Propuesto Resultante	<b>Imagen 101</b> Red Eléctrica	<b>Imagen 109</b> Esquema Localización	<b>Imagen 115</b> Espacio Público Propuesto
<b>Imagen 95</b> Equipamientos Propuestos	<b>Imagen 102</b> Red de Gas	<b>Imagen 110</b> Accesibilidad de Carga y Descarga	<b>Imagen 116</b> Estrategias Mejoramiento Espacio Público
<b>Imagen 96</b> Aislamientos Propuestos	<b>Imagen 103</b> Reserva Vial	<b>Imagen 111</b> Control de Accesos de Estacionamientos	<b>Imagen 117</b> Sur Contexto P.P.R.U Benfor
<b>Imagen 97</b> Altura Propuesta	<b>Imagen 104</b> Proyectos IDUS Colindantes	<b>Imagen 112</b> Acciones de Mitigación Ambientales	<b>Imagen 118</b> Control Ambiental
<b>Imagen 98</b> Formulación Red de Acueducto	<b>Imagen 105</b> Integración Peatonal con Transmilenio y SITP		<b>Imagen 119</b> Afectación Vial
	<b>Imagen 106</b> Acciones de Mitigación Peatonales y Vehiculares		

Frente a este fenómeno de crecimiento urbano acelerado y la evidente sub utilización del suelo, especialmente el de las áreas industriales colindantes a los corredores de la malla vial arterial de la Avenida Carrera 30 y la Avenida Carrera 80, la alcaldía impulso, en el año 2016, el decreto distrital de corredores urbanos de renovación denominado (decreto 621 de 2016) donde se encuentra localizado el Plan Parcial Benfor y mediante el cual se propone dar mejores aprovechamientos a las áreas urbanas estratégicas sub utilizadas de la ciudad.

El presente documento dará a conocer en detalle el desarrollo del **P.P.R.U Benfor**, el cuál hace parte de los predios pre delimitados en el plano número 5, sección D de la cartografía oficial del Decreto 621 de 2016, y que de conformidad con el artículo 375 Decreto 190 de 2004 se desarrollara bajo el instrumento de plan parcial en la modalidad de re desarrollo.

## Introducción

**B**ogotá es el centro metropolitano más importante de Colombia, el cual se ha consolidado como una de las ciudades con el mayor desarrollo del país en la última década. Esto ha generado que la ciudad experimente un crecimiento urbano acelerado, un fortalecimiento en la economía local y un aumento representativo en la oferta cultural y de servicios.

**E**l Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 Decreto 190 de 2004, se define como: *“instrumento que articula de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de*

*gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico – financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes...”*

A través de este instrumento de planificación se establece el equitativo reparto de cargas y beneficios de los propietarios del predio objeto de desarrollo y se garantiza el óptimo desarrollo del suelo urbano a través del tratamiento urbanístico de renovación urbana conforme con el parágrafo del artículo 375 del Decreto 190 de 2004.

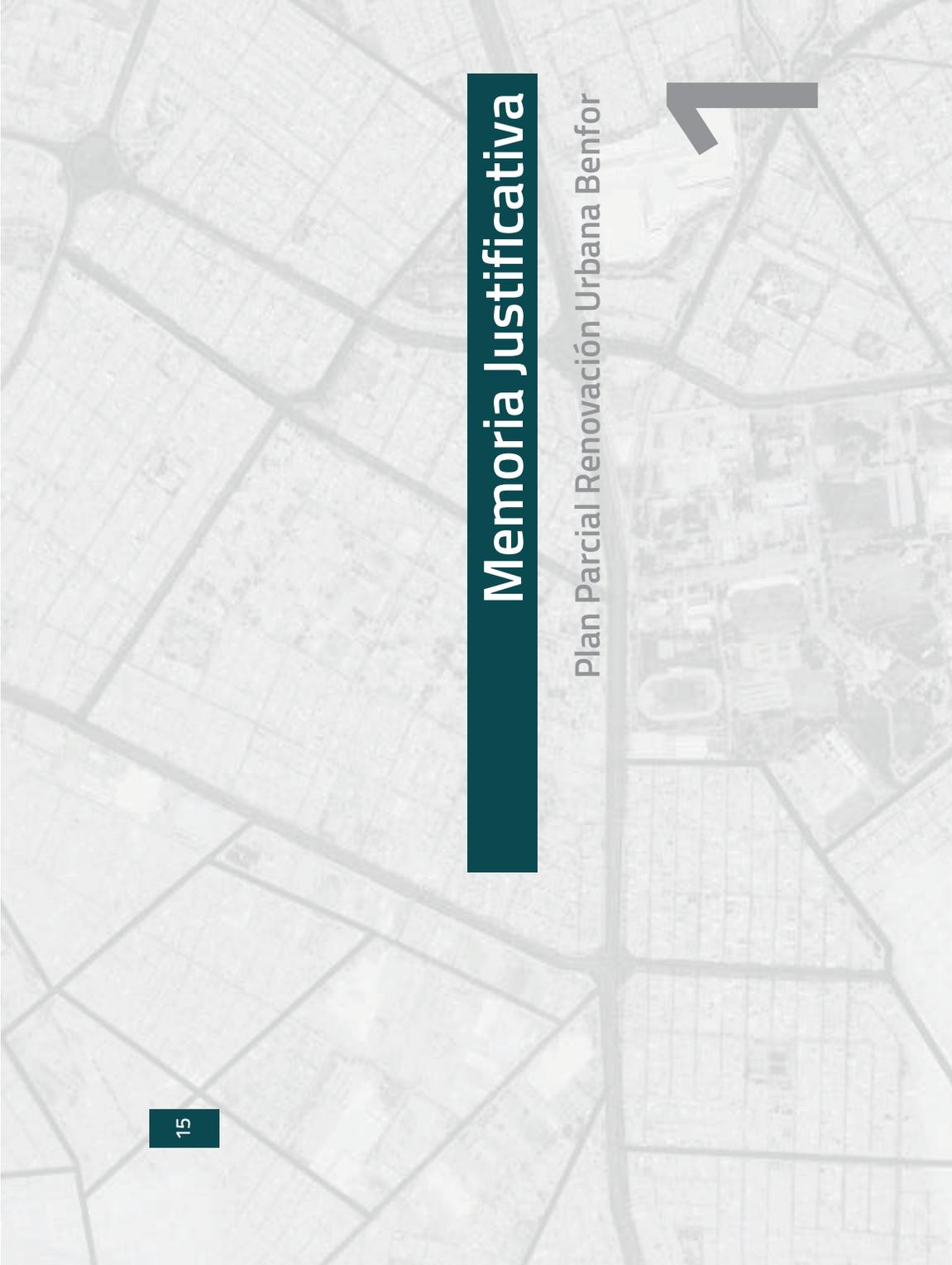
Asimismo por medio del Plan Parcial de renovación Urbana se consideran las obligaciones urbanísticas, entendidas como cargas generales; infraestructura principal de servicios y las cargas locales: cesiones públicas de suelo para vías, parques y equipamientos, las cuáles permiten acceder a los beneficios urbanísticos como los usos específicos del suelo y la edificabilidad.

## **Definición:** Instrumento del P.P.R.U





13



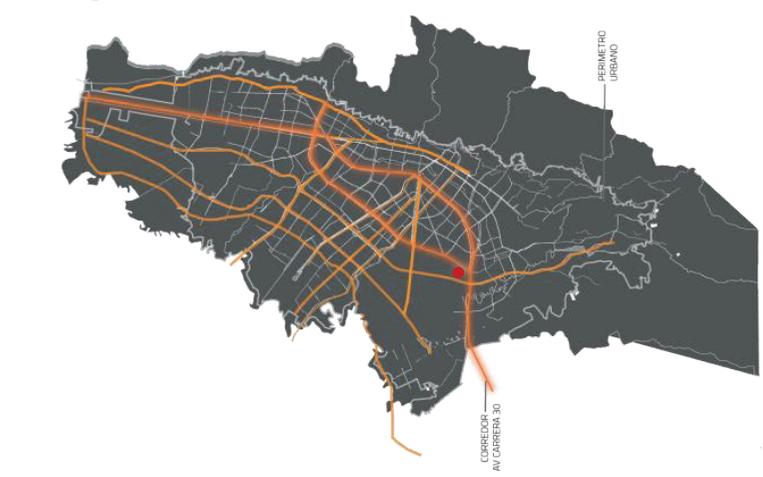
15

# Memoria Justificativa

Plan Parcial Renovación Urbana Benfor

1

16



Perímetro Urbano Bogotá + CORREDORES  
 ■ Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor

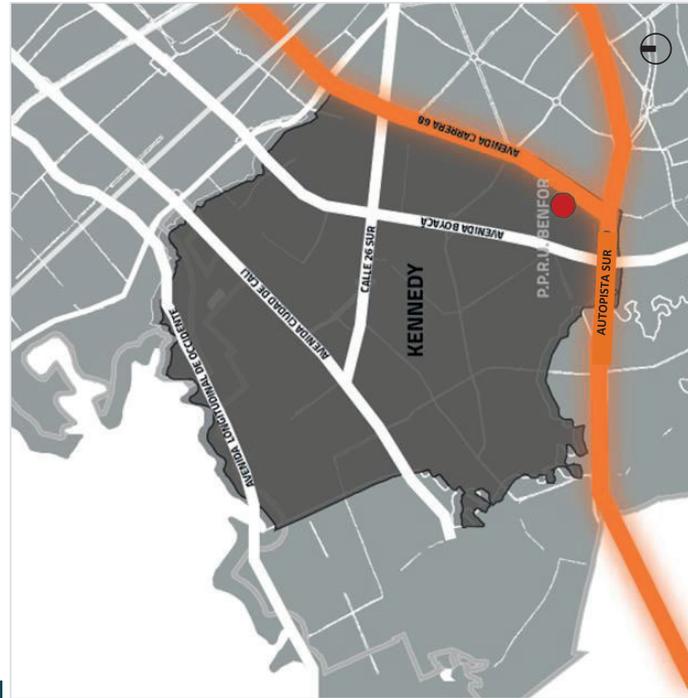


Territorio Nacional + Dto. C/marca + Bogotá D.C.



Dto. C/marca + Bogotá D.C. + Perímetro Urbano Bogotá

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA



Plano de Localización General

## 1.1

### Localización General

#### Plan Parcial Renovación Urbana /BENFOR

# E

El Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor está localizado en suelo urbano al sur de ciudad, específicamente en la localidad de Kennedy, en la unidad de planeamiento zonal 45 Carvajal en el barrio la Alquería.

El Plan Parcial colinda de forma directa con la Avenida de la malla vial arterial Congreso Eucarístico sobre el lindero oriental y la Carrera 68 A sobre el lindero occidental. Cuenta con un área de 5,343.9 M<sup>2</sup> según plano topográfico incorporado del año 2019.

- **Dirección:** AK 68-39 | 81 SUR
- **CHIP:** AAA0049XMNN
- **UPZ:** 45 Carvajal
- **Localidad:** Kennedy

**E**l plan parcial de renovación esta localizado en un área industrial en proceso de transformación al sur de la ciudad.

Colinda de forma estratégica con la Avenida Congreso Eucarístico y la Autopista sur, pertenecientes a las vías de la malla vial arterial de la ciudad, las cuales le otorgan una conectividad directa con la ciudad tanto en sentido norte sur como también oriente occidente.

El predio objeto de desarrollo cuenta con la condición de lote medianero en una manzana industrial que a su vez hace parte del desarrollo urbanístico de la Urbanización industrial la Fragua.

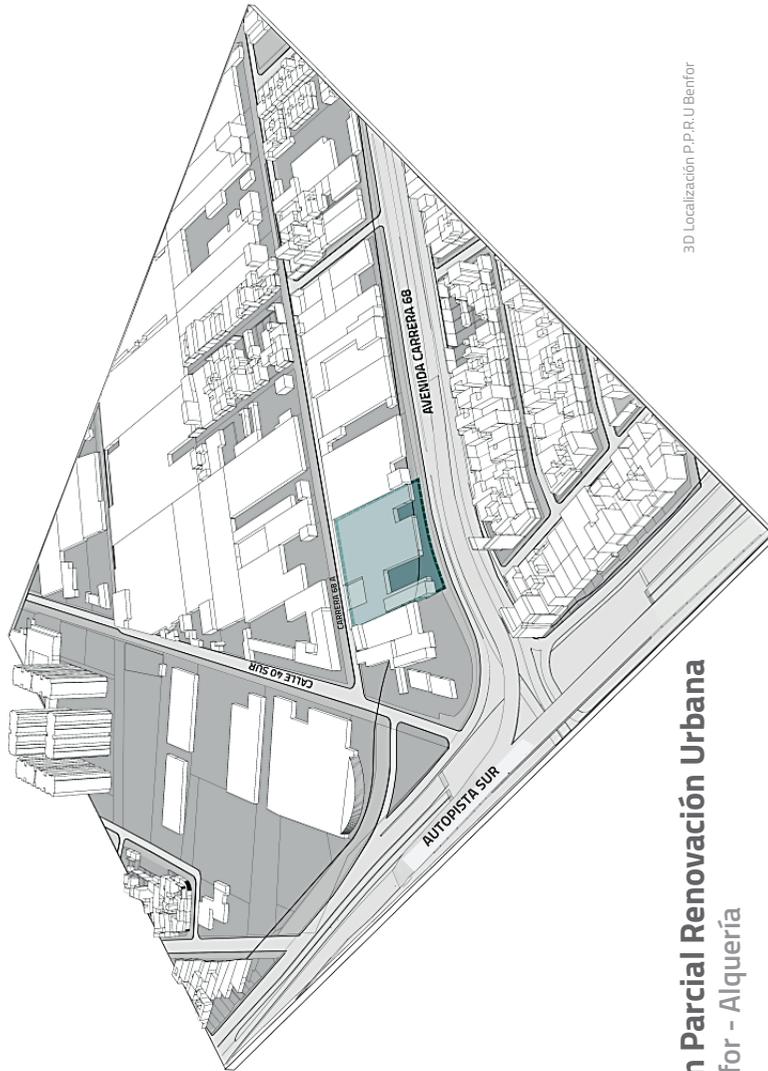
Actualmente el predio cuenta con un único propietario, en el se desarrolla el uso de bodegaje para la empresa Bimbo, donde tienen lugar los procesos de almacenaje y re distribución de los productos de panadería y repostería previamente procesados y sellados que llegan de las fabricas de producción localizadas fuera de la ciudad.

Así mismo de conformidad con el artículo 24 del decreto 080 de 2016, referente al proceso de saneamiento del estudio de títulos, se establece que dentro del estudio de títulos realizado para el predio del plan parcial no se evidenciaron inconsistencias en la cadena de tradición ni asuntos que deban ser objetos de saneamiento.

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## 1.2 Delimitación del Área de Planificación

Proyecto de delimitación del área de  
planificación del Plan Parcial



3D Localización P.P.R.U Benfor

## Plan Parcial Renovación Urbana Benfor - Alquería

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

# 1.3 Antecedentes Normativos

## Unidad de Planteamiento Zonal

**E**l Plan Parcial como se menciona anteriormente esta ubicado en la UPZ No. 45, Carvajal, específicamente en el sector normativo numero 2 en área de actividad industrial y en zona industrial lo cual lo ubica normativamente el tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales y determina su desarrollo edificatorio a las normas volumétricas de la UPZ 45 Carvajal.

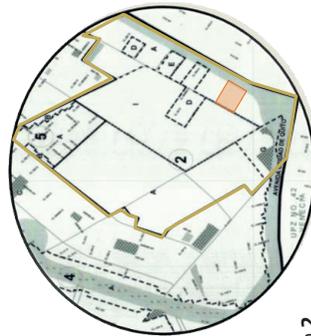
Sin embargo al estar localizado a su vez en el plano numero 5 sección D del decreto distrital 621 de 2016, en zona industrial, la condición normativa del predio cambia y se prioriza como estrategia de redesarrollo, las normas del tratamiento de renovación urbana en la modalidad del redesarrollo bajo el instrumento de plan parcial.



Plano de Localización de UPZ  
Fuente: SINUPOT

**Convenciones**

-  UPZ 45 Carvajal
-  Predio Benfor



Plano Usos de U.P.Z  
Fuente: UPZ

**Convenciones**

-  Sector Normativo 2
-  Predio Benfor

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

**UPZ 45 CARVAJAL**

**SECTOR NORMATIVO:** Sector 2/ Subsector A1

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

Industrial

**ZONA**

Industrial

**TRATAMIENTO**

**Consolidación de sectores urbanos especiales**

*El predio esta localizado en el polígono identificado en el Plano No. 5, Sección D, por lo cual se reglamenta con el decreto 621 de 2016*

**NORMA APLICABLE**

**DECRETO DISTRITAL 621 DE 2016**

Busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes.

Se permite al predio incorporarse al tratamiento de Renovación Urbana, puesto que este hace parte del corredor de la Avenida Carrera 30 y esta localizado en suelos con tendencia a cambio de uso.

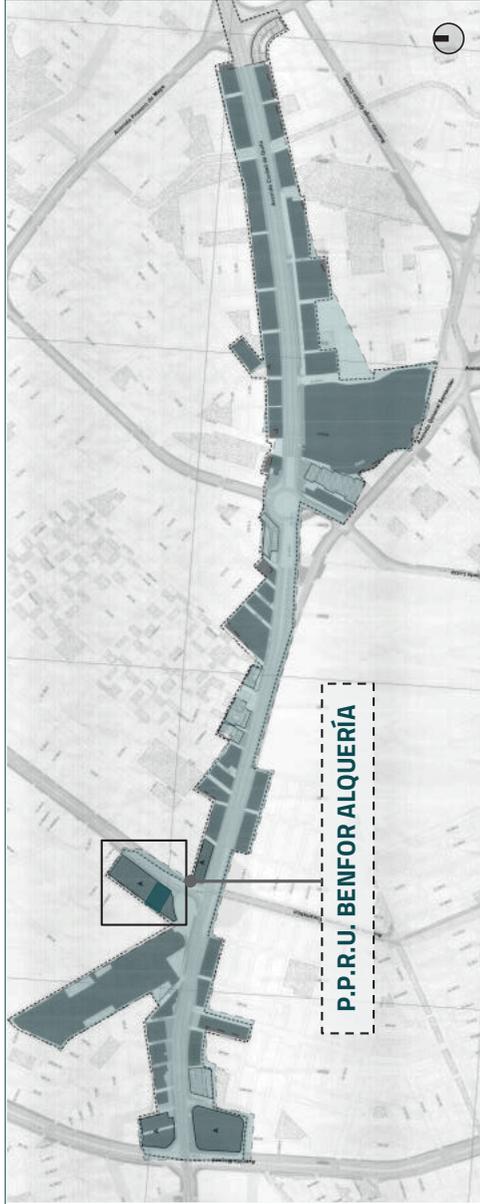
*Nota: Se incorporan al tratamiento urbanístico los sectores identificados en el plano del decreto, exceptuando los predios sometidos a Tratamientos urbanísticos de conservación o Desarrollo*

# 1.3.1

## Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana

### Localización en el Corredor Av. Carrera 30

Plano No. 5, Sección D



Plano NO. 5, Sección D

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## Incorporación al tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Re desarrollo

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra incorporado al tratamiento de renovación urbana, de conformidad con el Decreto 621 de 2016 y que hace parte de los predios señalados en el plano 5, sección D, al predio le aplicaría para su desarrollo la modalidad de reactivación.

Sin embargo dada su condición de uso industrial, su localización en un zona industrial y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 4 del decreto 621, se aclara que al predio le aplica la **modalidad de redesarrollo** y debe adelantarse la formulación de un plan parcial de renovación urbana el cual propenda por mitigar los impactos ambientales, sociales y los de movilidad generados por el cambio de uso del suelo.



# 1.3.2 Normatividad Aplicable

**Índice de Construcción Básico**

**Índice Max. Construcción**

Según la capacidad predial, el índice de construcción máximo es de 9,0, debido a que el área original es superior a 5.000 M2.

*El área original de cálculo para el índice máximo corresponde al área bruta del predio.*

**Índice de ocupación**

Es el resultante de la aplicación de la norma volumétrica de aislamiento, retroceso, voladizo, empates y altura de las normas de equipamiento comunal, estacionamiento y cargas urbanísticas.

*Norma complementaria Art. 8 Decreto 621 de 2016*

**Altura Máxima Permitida**

El predio esta localizado en el sector "A", por ende tendrá una altura máxima de 126,00 M y 30 pisos.

El primer piso debe tener mínimo 4,00 m y los pisos superiores mínimo 2,40 m.

*Norma complementaria Art. 10 Decreto 621 de 2016*

**Área de cesión**

**SE EXIGE**

**MIN. 20%**

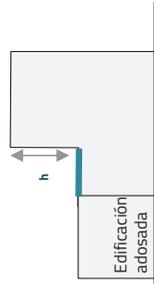
Se debe destinar el 20% del área del predio para cesión pública obligatoria gratuita, en sobre anchos de andén, sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas.

**Aislamientos**

El aislamiento lateral se calcula sobre la altura del edificio

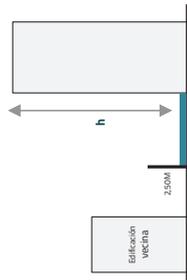
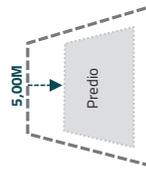
**1. Contra edificaciones adosadas:**

El empuje lateral se debe hacer en altura y en planta, debe tener mínimo 6,00 M en planta desde el lindero resultante al interior de predio.



**2. Contra espacio público:**

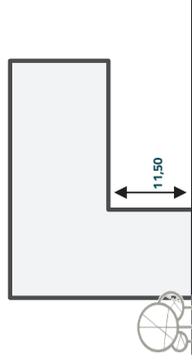
Contra predios que se encuentren separados por vías locales de 7 o más metros, el aislamiento debe prever la proyección de 5m desde el sardinel a el interior del predio.



Norma complementaria Art. 12 Decreto 621 de 2016

**Voladizos**

**Se Permite**



Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos a partir de una altura mínima de 11,50 m  
Sobre la **Autopista Sur**, varía según el área de la fachada:

% área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima
Hasta el 100%	1,00M
Hasta el 60%	1,80M
Hasta el 40%	2,50M

**Norma para Estacionamientos – Sector de demanda C**

USO	Decreto 621 de 2016	Artículo 17 - Estacionamientos
<b>Vivienda VIS</b>  <b>Privado</b>   <b>Visitante</b> 1 x Cada 6 viviendas 1 x Cada 15 viviendas	<b>SE EXIGE</b> Área de restricción en el primer piso de la edificación que tenga frente a espacios públicos con excepción del área estricta para acceso vehicular, no menor a 6,00M.	Por cada 2 estacionamientos privados exigidos (Privados y visitantes) <b>1,25m x 0,60m</b>  Por cada 30 estacionamientos exigidos <b>3,80m x 5,00 m</b>
		1 Cupo para Bicicletas  1 Cupo para Vehículos Movilidad Reducida

Norma complementaria Cuadro No. 2 Anexo POT190 de 2004

EXIGENCIA	DESTINACIÓN
<b>Equipamiento Comunal Privado</b>  <b>Art. 4- Decreto 080 de 2016</b> "Se calcula sobre la Construcción en el uso y/o Construcción Neta"	Zonas verdes y recreativas en áreas libres . Servicios comunales en áreas construidas Estacionamientos adicionales para visitantes
10 mt2 por cada 80 mt2 de área neta de construcción en el uso	<b>40 %</b>  <b>15 %</b>  <b>45 %</b>

Norma complementaria Art. 20 Decreto 621 de 2016

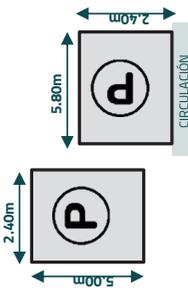
P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

# Dimensiones mínimas de los cupos de estacionamiento

27

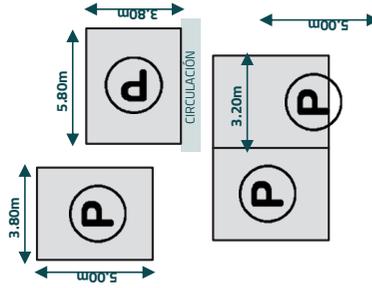
### 1. Estacionamientos convencionales:

Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40M X 5,00M



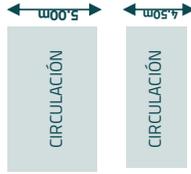
### 2. Estacionamientos para personas con movilidad reducida:

Cuando se planteen dos o más estacionamientos que compartan el lado más largo de la dimensión, se podrá plantear de 3,20m x 5,00m. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80m x 5,80m. La localización de estos debe ser próximo a los accesos y puntos fijos.



### 3. Circulación:

La dimensión mínima continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser 5,00m. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación en ambos lados se planteen de 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50m



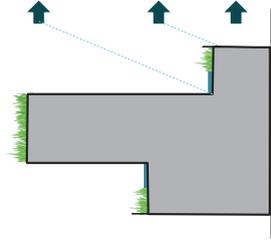
Norma complementaria Art. 17 Decreto 621 de 2016

### Equipamiento comunal privado:

Cuando se propongan cubiertas verdes, o zonas descubiertas, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado.

Tipología aislada: Se debe plantear antepecho o baranda de seguridad.

Plataforma: la cubierta de esta puede hacer parte de las zonas libres del equipamiento.



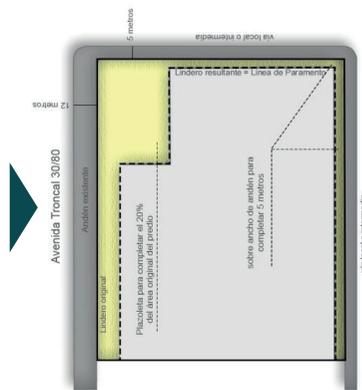
Norma complementaria Art. 20 Decreto 621 de 2016

## Cargas Urbanísticas de Espacios Públicos Peatonales Cargas Locales

### 1. Andenes:

Sobre la Av. Calle 80 / Carrera 30 se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios, es decir el lindero resultante.

*El antejardín exigido sobre las demás vías será el equivalente necesario para completar una dimensión de 5 metros contados desde el sardinel existente hacia el interior de los predios.*



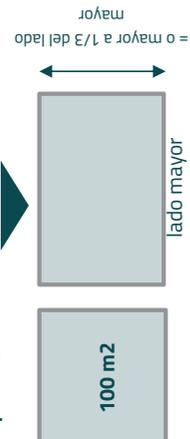
Norma complementaria Art. 25 Decreto 621 de 2016

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

### 2. Cesiones:

#### Aplicabilidad del 20% del Área Bruta del Predio como cesión para espacio público.

- Cuando el área cedida de espacio público peatonal sea menor al 20% del área original del predio o predios
- Cuando no exista el requerimiento establecido de la cesión gratuita de espacio público peatonal, debido a que en la actualidad ya exista la dimensión igual o mayor a 12 metros.
- Cuando la manzana no tenga frente directo sobre la avenida Calle 80 / Carrera 30.
- Se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio en sobre anchos de andén sobre las vías de mallas vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas.



# Incorporación del Plano Topográfico

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S – 91817

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 25-02-2019

ORIGEN: Sd:1002 - SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA

DESTINO: ESTEBAN ANDRÉS ALARCÓN ROCHA

ASUNTO: REF. RAD. UACED 2018- 1240638-ASUNTO. INCORPORACIÓN.

OBS: PROYECTO: LUIS FELIPE MANTILLA

Teniendo en cuenta la incorporación topográfica del predio del año 2019 realizada ante la unidad administrativa de catastro distrital, se puede identificar que el predio cuenta con una reserva vial del la intersección de la Avenida Congreso Eucarístico y la Autopista Sur sobre el lindero norte, la cual debe ser contemplada en el planteamiento urbanístico. Así mismo se determino según este oficio, que el área donde se ubica el predio no presenta modificaciones en el trazado de vías de la malla vial arterial, de igual manera se estipula que se debe dar cumplimiento a lo determinado en el decreto Distrital 190 de 2004, Artículo 182 dando cumplimiento a la normativa con respecto a la accesibilidad y los controles ambientales.

**CUADRO DE ÁREAS**

Predio AK 68 391 81 SUR	5,343,9M2
ÁREA TOPOGRÁFICO	

**CUADRO DE COORDENADAS Y MOJONES**

Rad18 1240638

MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	DE	A	DISTANCIA (M)
N1	93.230.684	100.008.832	N1	N2	66.8
N2	93.266.374	100.065.278	N2	N3	80.6
N3	93.332.649	100.019.374	N3	N4	64.1
N4	93.303.510	99.962.557	N4	N1	86.3



- Reserva Vial
- Control Ambiental
- Mojones
- Delimitación P.P.R.U Benfor
- Plano topográfico incorporado

Fuente: Catastro Distrital

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

# 1.3.3

## Plano Urbanístico/Licencia de Urbanismo



Plano Urbanístico/Licencia de Urbanismo

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

De conformidad con la información suministrada por el departamento cartográfico de Planeación distrital, el predio objeto de re desarrollo esta localizado en la urbanización industrial las Alquerías de la Fragua en la manzana A, específicamente en los lotes 2 y 3 los cuales cuentan con frente a la manilla vial arterial de la Avenida Congreso Eucarístico y frente a la vía local Carrera 68ª.

Esta urbanización se desarrollo bajo la resolución No 1122 del 9 de septiembre de 1993 que le permite a la manzana A el desarrollo del uso industrial tipo I. Posteriormente en el año 2012 a través de la licencia de construcción LC-12-5-0595, expedida el 16 de mayo en la modalidad de obra nueva, demolición y cerramiento se dio lugar a la construcción que hoy en día funciona como bodega para la empresa Bimbo.

De esta manera finalmente se puede concluir que el predio al contar con licencia de urbanización aprobada, ejecutoriada y con licencia de construcción, se considera un predio consolidado y por tal razón le aplica en entera medida el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de re desarrollo.

## ACTOS ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Licencia de Construcción

12 – 5 – 0595 del 06 de Junio de 2012  
Curaduría Urbana No.5

Se otorga **"LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de Obra nueva, Demolición, Cerramiento.."**

COMUNIDAD URBANA No. 5 – BOSQUE S.C.		No. DE REGISTRO	
Módulo 1000		12-002-11	
CALLE DE CALIFICACION No. 12-5-0595		FECHA DE EMISIÓN	
16 JUN 2012		12-06-11	
FECHA DE EXPIRACION 16 JUN 2012		FECHA DE RESCISIÓN 06 JUN 2012	
CONSTRUCCIONES POR 03 01 01 0			
T. IMPORTE			
VALOR DE LA OBRA		VALOR DE LA LICENCIA	
1000000000		10000000	
VALOR TOTAL		1010000000	
AUTORIZADO POR			
AUTORIZADO POR		AUTORIZADO POR	
AUTORIZADO POR		AUTORIZADO POR	
AUTORIZADO POR			

### Características del sector

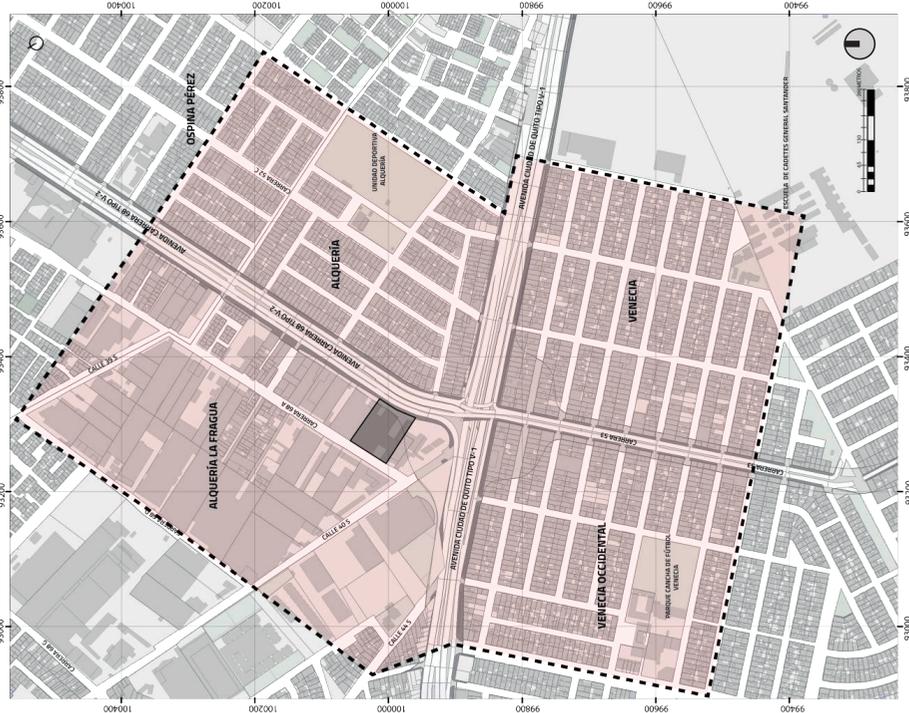
- **Nombre:** Alquería de la Fragua
- **Localización :** Localidad 08, Kennedy
- **Extensión :** 295,326,70 M2
- **No. de lotes :** 1972
- **Estratificación:** 2

Fuente: Resolución No. 1122

# 1.4 Delimitación del área de influencia

Para la delimitación del Área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana, se considera el pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Planeación en la "consulta preliminar", donde plantean que se deben tener en cuenta los elementos urbanos que presentan una conexión permanente con el proyecto.

De esta manera, se define que el área de influencia es el resultado del polígono conformado entre las vías: Autopista Sur (V-1), Av. Del Congreso Eucarístico o Av. Carrera 68 (V-2), Carrera 68 a (V-6), Calle 40 Sur (V-8) y carrera 53 respectivamente con un perfil vial según decreto 190 de 2004 (V-7), las cuales hacen parte de la malla vial arterial de la localidad 7 de Kennedy.



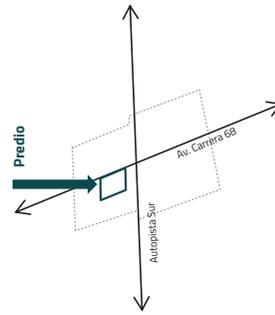
Plano Delimitación del Área de influencia

Área de influencia      Delimitación P.P.R.U Benfór

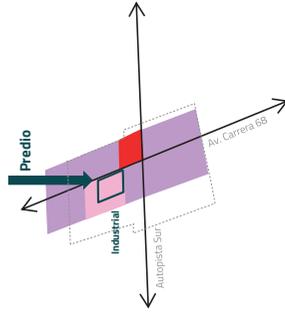
## Descripción de los Sistemas Generales

Teniendo en cuenta las condiciones del área de influencia donde se localiza el predio, y la relación con los sistemas estructurantes (Malla vial, subsistema de transporte, y diversidad de usos), se puede establecer que el predio cuenta con una localización estratégica en el marco del contexto general urbano.

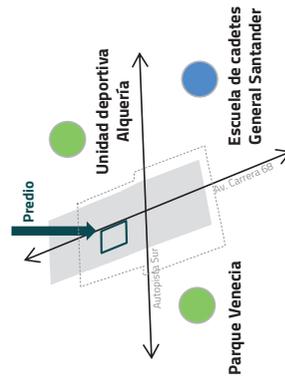
**1. Movilidad:** El lote se encuentra localizado en una intersección vial representativa del área de influencia, pues la tensión generada por el trazado vial que marcan la Autopista Sur y la Av. Carrera 68 permiten que el lote se destaque por su ubicación estratégica y funcional, tanto de accesibilidad vehicular como de conectividad.



**2. Usos:** La sectorización que rodea el predio se caracteriza principalmente por el uso industrial, siendo este un punto determinante dentro del área de influencia.



**3. Equipamientos:** Dentro de los componentes del sistema de equipamientos se destacan los institucionales y los recreo deportivos, los cuales tienen una importancia considerable con respecto al área de influencia



## 1.5 Objetivos del Plan Parcial

### Objetivos Generales

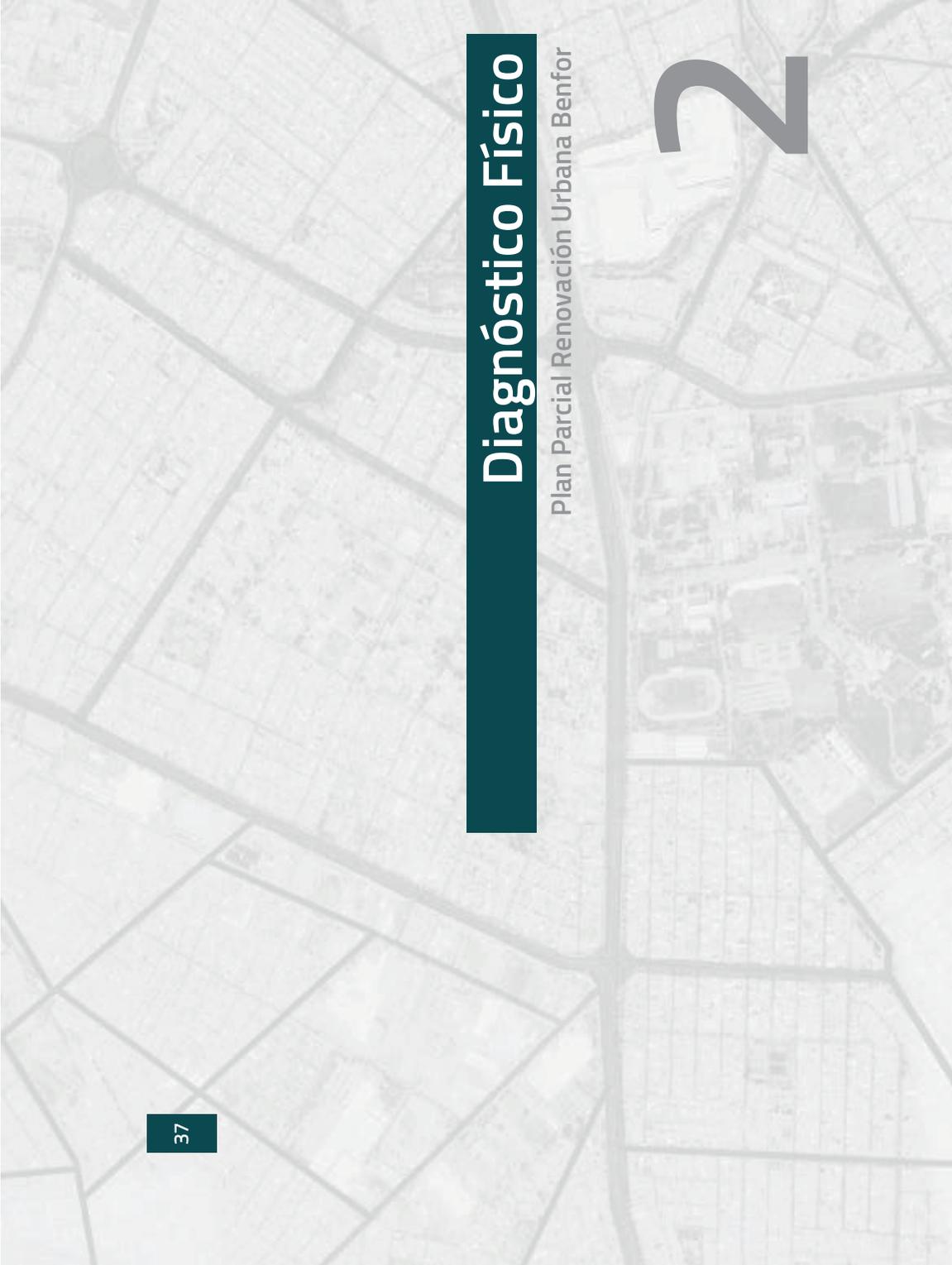
1. Planificar y reglamentar el área objeto de plan parcial con el fin de propiciar el reordenamiento de la estructura urbana para permitir la funcionalidad territorial, el aumento de la calidad habitacional, el mejoramiento de las actividades urbanas y la generación de mayores y mejores elementos de espacio público.
2. Formular el plan parcial Benfor de acuerdo con la normatividad contenida en el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 621 de 2016 modificado por el Decreto 595 de 2017..
3. Proponer un modelo urbano compacto diverso en usos, que responda de forma directa a disminuir el déficit de vivienda de la ciudad y la incorporación de nuevos usos comerciales al área industrial que se encuentra en proceso de transformación.
4. Promover un desarrollo urbano en altura que aporte a la densificación del suelo y a una liberación del espacio urbano subutilizado para la generación de nuevo espacio público

### Objetivos Específicos

1. Generar un plan para la renovación de la estructura urbana de los 5343,9 m<sup>2</sup> del plan parcial, que promueva el mejoramiento de las estructuras y funcionalidades construidas generando mejores condiciones para la implantación de usos y edificaciones que permitan potenciar el aprovechamiento urbanístico de su ámbito de aplicación, generando un nuevo centro de oportunidades para el sector, la localidad y la ciudad
2. Plantear el mejoramiento de los espacios públicos y privados construidos, a través de un instrumento que permita la provisión de mayores elementos de espacio público con mejor calidad del existente en el sector y que permita la ampliación de las vías peatonales y vehiculares.
3. Consolidar un sector urbano que permita la articulación entre las infraestructuras urbanas existentes y las proyectadas..







# Diagnóstico Físico

Plan Parcial Renovación Urbana Benfor

# 2

37

**E**l diagnóstico urbano presentado a continuación dará a conocer el análisis de los elementos que componen cada una de las estructuras principales del POT 190 y el Decreto 621 de 2016, que colindan de forma directa e indirecta con el predio, localizadas a interior de área de influencia.

Este análisis permitirá contemplar las condiciones a las que esta sujeta la formulación del proyecto, brindando la posibilidad de evidenciar potencialidades, oportunidades, debilidades y fortalezas que presenta el mismo frente al área de influencia, permitiendo así plantear estrategias de valor viabilicen el desarrollo del proyecto puntual y el potenciamiento de aérea colindante al mismo.

Los análisis realizados a continuación, primero describirán los elementos que componen los sistemas urbanos tales como: movilidad, servicios públicos, espacio público, equipamientos, usos del suelo, y morfología urbana del área de influencia. Y segundo, analizará desde la óptica del diseño urbano las falencias y oportunidades que presenta el predio con respecto a los sistemas urbanos con los que colinda.

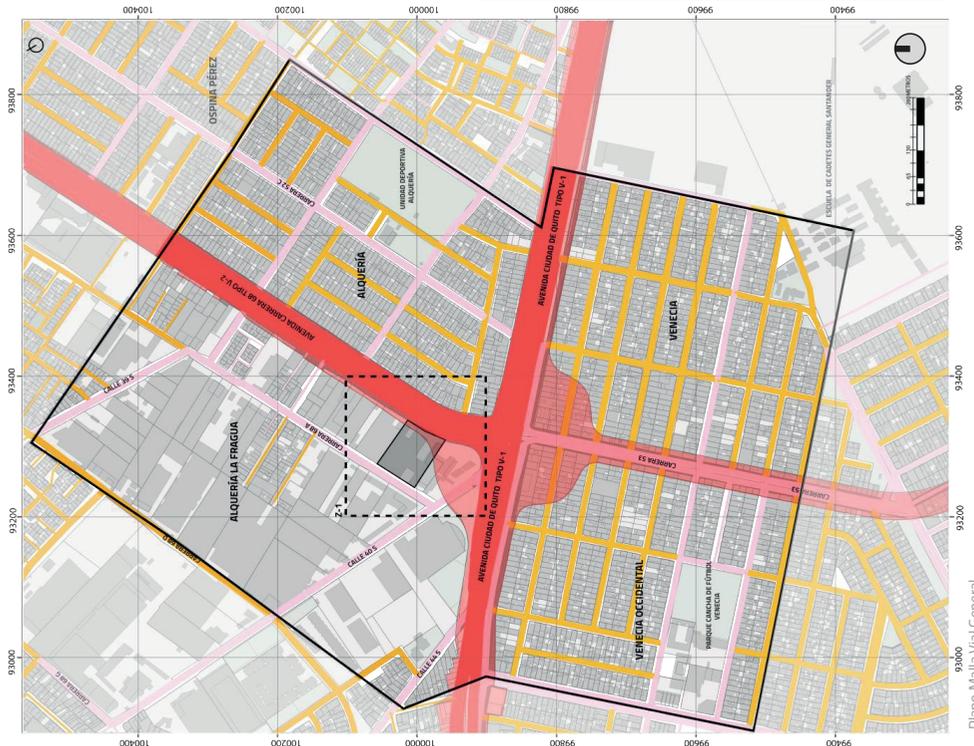
Finalmente este diagnóstico permitirá desarrollar conclusiones de tipo formal, las cuales se convertirán en estrategias de diseño directamente aplicadas a la formulación urbana y arquitectónica del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, tornándolo así a un proyecto que impacta de manera positiva en el desarrollo propio de la ciudad y la calidad de vida de los habitantes de la zona industrial en transformación en la cual se encuentra localizado.

# 2.1

## Estructura Funcional y de Servicios

Diagnóstico del Área de Intervención

# 2.1.1 Sistema de Movilidad Vial y de Transporte / Malla vial



**E**l sistema de movilidad de la ciudad de Bogotá está integrado por: el sistema de transporte público y el sistema vial, que a su vez está compuesto por vías arteriales, intermedias, locales e intersecciones.

De conformidad con el artículo 162 del Decreto 190 de 2004, el sistema de la malla vial arterial está descrito como una red de vías con mayor jerarquía, las cuales actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana, permitiendo conexión con el resto del país.

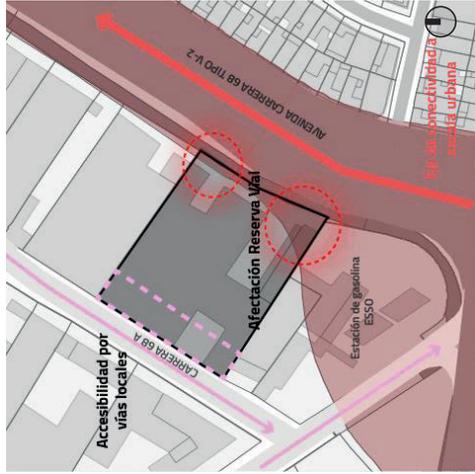
Por su parte el P.P.R.U Benfor colinda con las vías Carrera 68 tipo V-2 de mínimo 40m de perfil, y la Avenida Ciudad de Quito tipo V-1 de mínimo 60 m de perfil, pertenecientes a la malla vial arterial.

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra localizado en la intersección de las dos vías mencionadas anteriormente, se evidencia que el predio cuenta con una afectación vial, la cual determinará de forma directa la formulación urbana del plan parcial.

**Convenciones**

- Malla Vial Arterial
- Malla Vial Local
- Reserva Vial
- Delimitación P.P. R. U BENFOR

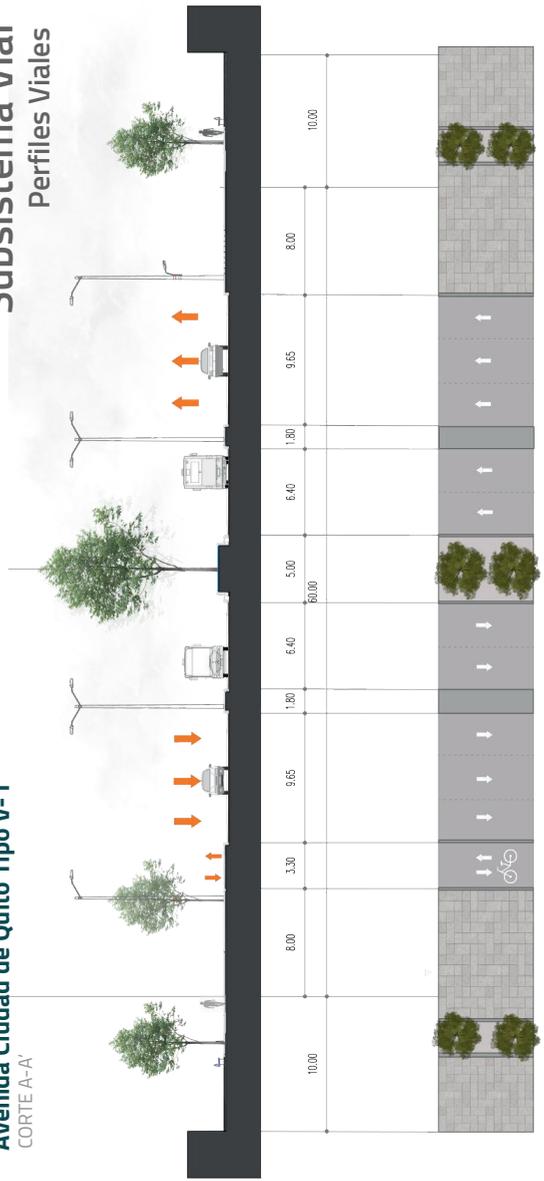
Finalmente el predio, al contar con la condición de tener dos frentes, uno sobre la malla vial arterial, Avenida Carrera 68, y otro sobre la vía local, Carrera 68 A, brinda la posibilidad, en la etapa de formulación, de localizar estratégicamente el acceso vehicular sobre la vía de menor impacto y el acceso peatonal principal sobre el corredor de mayor flujo peatonal, permitiendo así mitigar los impactos en la movilidad local y aportar a la conectividad peatonal del proyecto.



Plano Accesibilidad por vías locales, y afectaciones

**Avenida Ciudad de Quito Tipo V-1**  
CORTE A-A

**Subsistema Vial**  
Perfiles Viales



Subsistema vial-Perfiles viales

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA



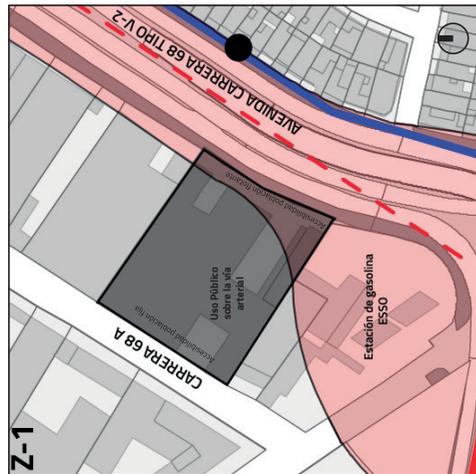
# 2.1.2

## Sistema de Movilidad Vial y de Transporte

### / Subsistema de Transporte



Plano Subsistema de Transporte General



Plano Subsistema de Transporte Predio

**E**l subsistema de transporte es un componente de infraestructura pública cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de movilidad tanto pública como privada, de la población que habitará en el futuro Plan Parcial.

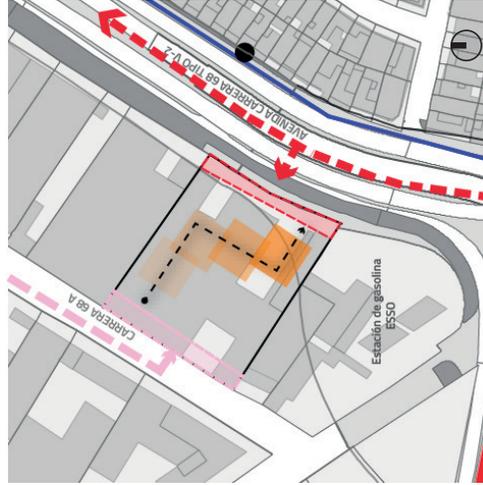
De conformidad con el Artículo 164 del Decreto 190 de 2004, el subsistema vial está conformado por la red de transporte masivo, la red de corredores troncales de buses, la red de transporte público colectivo y el transporte individual público y privado.

Con base en el volumen vehículos y los niveles de servicio de la malla vial arterial y local identificados en el estudio de tránsito, se determina que la demanda vehicular es mínima considerando el bajo impacto vehicular que el Plan Parcial atraerá a la zona.

**Convenciones**

- Paraderos SITP
- Reserva Vial
- Ruta Transmilenio
- - - Ruta Transmilenio Proyectada
- Ruta SITP
- Parqueaderos
- Delimitación P.P.R.U. BENFOR ALQUERÍA

Sin embargo por su cercanía a el sistema integrado de transporte público, la presencia de la ruta del SITP y la proyección de la red troncal de Transmilenio, el Plan Parcial deberá propender por ubicar los usos de mayor impacto y atracción peatonal sobre el frente de la Avenida Carrera 68, buscando así generar una mayor accesibilidad a los usos comerciales propuestos de conformidad con lo estipulado en el decreto 621.



Plano Rutas Subsistema de Transporte

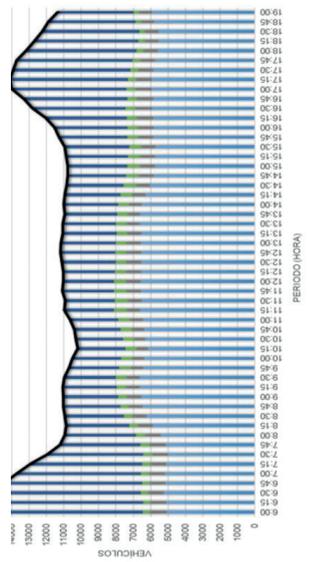
Así mismo se puede evidenciar que los vehículos que predominan en el aforo realizado son los livianos, seguido de los motorizados, siendo estos los medios de transporte típicos en el área de estudio.

Por lo tanto se identifica que la cantidad de autos que transitan en hora pico corresponden a 1.449 v/h, lo cual representa un bajo impacto en términos de la movilidad atraída por el Plan Parcial, puesto que solo aporta un 10.49% de volumen vehicular en consideración al volumen existente en el sector.

De conformidad con el artículo 26 del decreto distrital 080 de 2016, Estudio de tránsito y acciones para la movilidad aplicables al plan parcial, y en virtud del cumplimiento del decreto 596 de 2007, se estableció que para el desarrollo de los usos de escala vecinal a incorporar en el proyecto, se debe realizar un estudio de demanda de atención al usuario el cual debe ser aprobado por la dirección de vías planeación distrital.

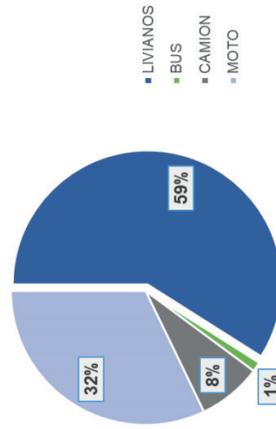
Teniendo en cuenta lo anterior, los aforos vehiculares realizados sobre la Autopista Sur y la Avenida carrera 68, permiten determinar que en el área de influencia el mayor flujo vehicular se registra en el lapso comprendido entre las 6:30 AM y las 7:30 AM de los días hábiles laborales...

**Comportamiento Vehicular zona de influencia**



\*Figura 6-1 Estudio de tránsito

**Composición Vehicular**



\*Figura 6-2 Estudio de tránsito

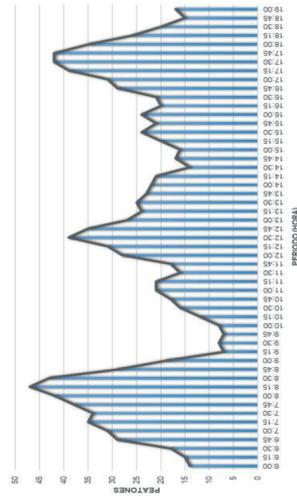
Haciendo referencia en el estudio de tránsito peatonal, se puede determinar que la hora de mayor flujo de transeúntes esta comprendido entre las 8:15am y las 9:15am, con un total de 47 peatones, sin embargo se identifica que durante los días atípicos la máxima rotación peatonal se presenta en el periodo comprendido entre las 12:30 PM y la 1:30 PM, con un volumen máximo de entrada de 153 personas y 150 personas de salida.

De igual manera en cuanto a la condición de la movilidad peatonal, según el estudio de tránsito, la estructura de

Andenes, especialmente la vía local Carrera 68 A, y la Avenida Carrera 68 se identifica que a pesar de estar de que la infraestructura se encuentra en buenas condiciones dificulta la circulación segura del peatón, debido a la presencia de equipamientos industriales con áreas de parqueos sobre el espacio público.

Por esta razón el proyecto deberá propender por la generación de espacios de circulación peatonal seguros sobre cada uno de sus frentes, aportando así a la movilidad peatonal del sector.

**Comportamiento Peatonal zona de influencia**



\*Figura 6-7 Estudio de tránsito

**Comportamiento Peatonal Proyecto**

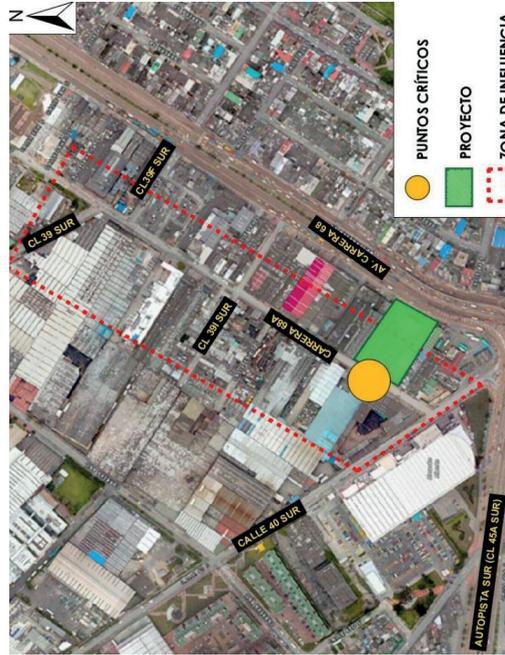


# 2.1.3

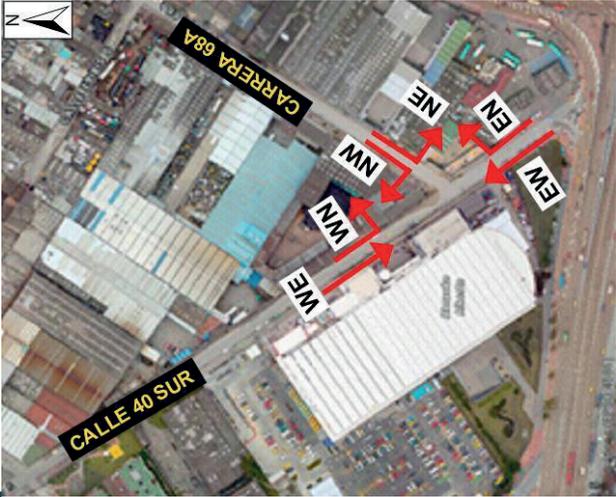
## Análisis de Intersecciones y Puntos Críticos

### Puntos Críticos

Según el estudio de Movilidad "Se identifica como puntos críticos los accesos vehiculares del proyecto, ubicados sobre la carrera 68ª, punto en el cual la demanda vehicular generada y atraída por el proyecto podría generar impactos en la red vial circundante, se presenta a continuación la ubicación del mismo



Estudio de Tránsito  
Fuente: Grupo Consultor

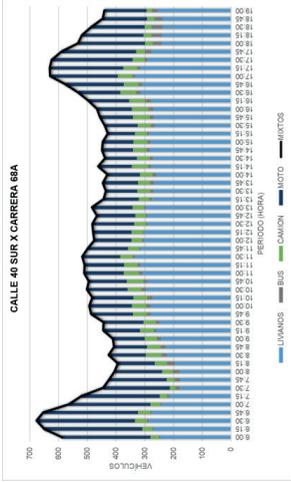


Intersecciones Estudio de Tránsito

Fuente: Grupo Consultor

### Intersecciones

El punto que intervenga directamente con el predio con mayor intersecciones de volúmenes vehiculares y peatonales es el de la carrera 68ª x Calle 40 sur, donde "Para esta intersección la hora pico se presenta en la mañana entre las 06:30 y las 7:30 con 677 vehículos mixtos, el comportamiento a lo largo del día se presenta en la figura a continuación:"



Fuente: Grupo Consultor



## Intersección Carrera 68ª con Calle 39i Sur

Hacia el costado occidental del Plan Parcial, se encuentra la intersección de la Carrera 68ª con Calle 39i sur. Actualmente cuenta con amplios carriles vehiculares de aproximadamente 3 metros configurando una calzada vehicular de 6 metros, se encuentran en buen estado, permitiendo una adecuada circulación vehicular. Los andenes peatonales tienen una dimensión de 4,4 metros a ambos costados de la vía, cuentan con una capa asfáltica en buen estado, garantizando una adecuada circulación peatonal en el sector.



Intersección Cra 68a con calle 39i Sur

Fuente: Google Earth



Planta Intersección Cra 68 con calle 39i Sur

Fuente: Google Earth

## Intersección Carrera 68ª con Calle 40 Sur

En el lado suroccidental del Plan Parcial se encuentra la intersección de la Carrera 68ª con Calle 40 sur. Las vías vehiculares cuentan con carriles vehiculares de 3 metros en ambos sentidos, configurando una calzada vehicular de 6 metros, las vías encuentran en mal estado debido a su capa asfáltica agrietada. Debido a su gran amplitud y sin una adecuada señalética de piso, los carriles se ven invadidos por vendedores ambulantes obstaculizando la circulación vehicular sobre la calzada de la Carrera 68ª. Los andenes se encuentran agrietados, en algunos tramos no se diferencian de la calzada vehicular y por consiguiente no se genera una adecuada circulación peatonal.



Intersección Cra 68a con calle 39i Sur (Suroccidental)

Fuente: Google Earth



Planta Intersección Cra 68 con calle 39i Sur

Fuente: Google Earth

## Intersección Calle 40 sur con Autopista Sur

La intersección de la Calle 40 sur con Autopista sur es la más importante dentro del área de influencia del Plan Parcial, debido a su conexión con la malla vial arterial. En este punto, las calzadas vehiculares son de aproximadamente 3 metros de ancho y se encuentran en buenas condiciones; la señáletica de piso permite la adecuada circulación vehicular, facilitando de esta manera la accesibilidad al barrio La Alquería La Fragua II. Los andenes son amplios, la capa asfáltica se encuentra en buen estado y cuentan con señáletica en altura.



Intersección Calle 40 Sur Con Autopista Sur  
Fuente: Google Earth



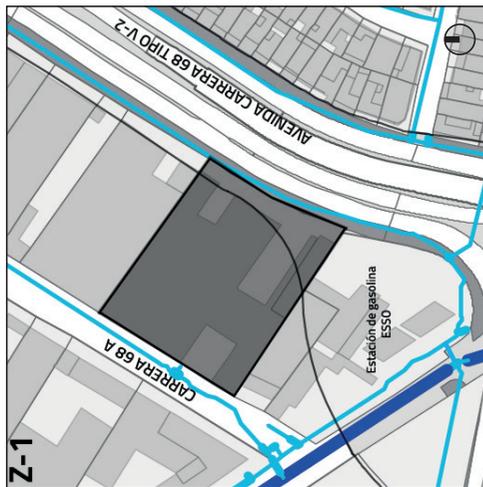
Planta Intersección Calle 40 Sur con Autopista Sur  
Fuente: Google Earth

# 2.1.5

## Sistema de Servicios Públicos / Red de Acueducto



Plano Red de Acueducto Predio



Plano Red de Acueducto General

De conformidad con la factibilidad de Acueducto No. 3010001-2019-0060 del 18 de Enero de 2019, se determina que el Plan Parcial cuenta con la posibilidad de la prestación del servicio para el desarrollo de dos torres de apartamentos, con un total de 794 unidades de vivienda aprobadas.

Se evidencia que la red de Acueducto existente contiene el paso de una línea de red matriz que recorre la calle 40 Sur y se conecta directamente a la línea de Red menor por la Carrera 68 A, la cual está dirigida hacia el P.P.R.U. Benfor, y se convierte en el punto de conexión que proporciona el servicio al predio.

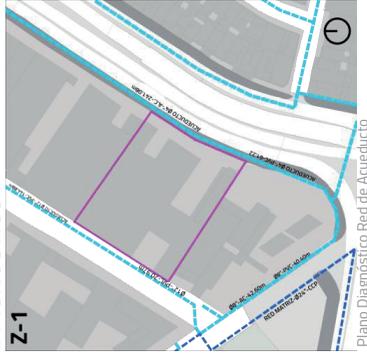
Así mismo ateniendo los requerimientos establecidos en el documento de factibilidad de servicios, consultados en la plancha de la EAAB-3 sector hidráulico Z4-513 se determina la necesidad de diseñar y construir una manija de acueducto sobre la Carrera 68 A con Calle 40 Sur, cubriendo así la totalidad frontal del predio que colinda con esta vía.

En el momento de iniciar la etapa de diseños es pertinente tener en cuenta los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado realizados por el IDU para el proyecto Troncal Transmilenio Carrera 68.

#### CONVENCIONES

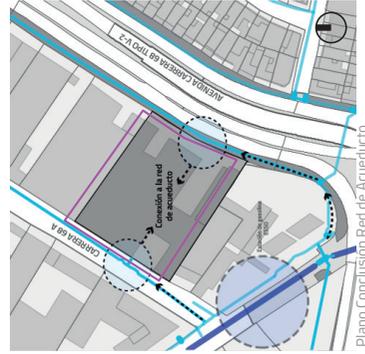
	RED MATRIZ
	RED MENOR
	LINDERO

## DIAGNÓSTICO



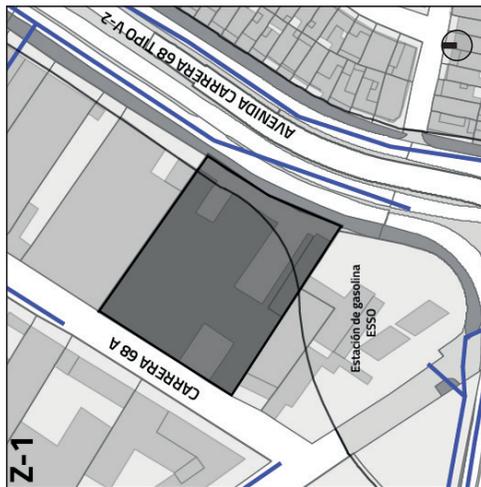
Plano Diagnóstico Red de Acueducto

## CONCLUSIÓN



Plano Conclusión Red de Acueducto

# 2.1.5 Sistema de Servicios Públicos / Red Pluvial



De conformidad con la factibilidad de acueducto No. 3010001-2019-0060 del 18 de Enero de 2019, se determina que el Plan Parcial cuenta con la prestación de servicios en la red de alcantarillado pluvial, asimismo se evidencia que el lindero del predio colinda con los colectores pertenecientes al ramal de alcantarillado de las vías Carrera 68 A y Avenida Carrera 68.

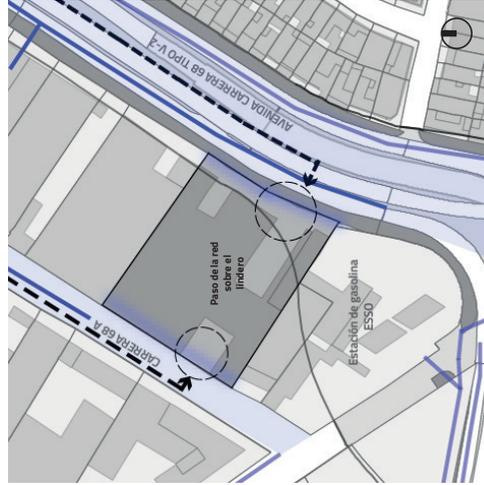
Sin embargo teniendo en cuenta la evaluación hidráulica realizada y el documento técnico emitido por la EAAB-ESP, se puede determinar que los tramos colindantes a los frentes del predio correspondientes a las vías mencionadas anteriormente no cumplen con la capacidad hidráulica, considerando las áreas aferentes del predio y las áreas aferentes de los predios aguas arriba.

De esta manera el Plan Parcial Benfor deberá propender por el cumplimiento de los requerimientos correspondientes para cubrir los dos frentes del predio con la red de alcantarillado, incluyendo los colectores necesarios para obtener la capacidad suficiente.

### Convenciones

- Colector
- Delimitación Predio P.P.R.U. BENFOR ALQUERÍA

*"Para el desarrollo del proyecto se deberá realizar la revisión hidráulica de las redes existentes y garantizar un diámetro mínimo de Ø8" para el sistema de alcantarillado sanitario y de Ø12" para el sistema de alcantarillado pluvial."*



Revisión hidráulica sobre el Predio

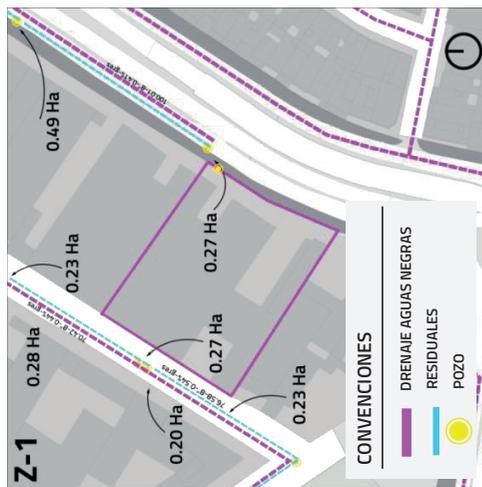
P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## 2.1.5 Sistema de Servicios Públicos / Red de Alcantarillado Sanitario

### Factibilidad

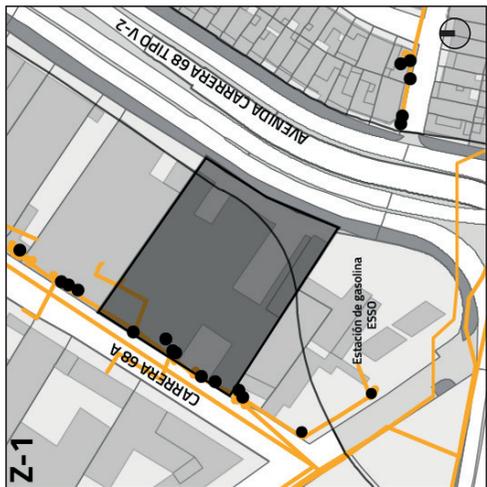
Según el documento de Factibilidad del Acueducto, expedido el 18 de Enero de 2019, indica que:

- “El urbanizador y/o constructor deberá solicitar la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de Servicios Públicos conforme a lo indicado en la resolución 755 del 10 de Septiembre de 2014 “Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”. Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial deberán proyectarse separados, bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), al interior del Plan Parcial.
- De acuerdo con las densidades de población y usos del suelo definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, deberán realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los que realizarán entregas, determinando si presentan déficit, planteando las soluciones de refuerzo y/o renovación que sean necesarias, las cuales deberán contar con aceptación de la Zona 4 del acueducto de Bogotá.
- Para el desarrollo del proyecto se deberá realizar la revisión hidráulica de las redes existentes y garantizar un diámetro mínimo de Ø8” para el sistema de alcantarillado sanitario y de Ø12” para el sistema de alcantarillado pluvial.”



# 2.1.5

## Sistema de Servicios Públicos / Red de Energía



Red de Energía: Predio

# Sistema de Servicios Públicos / Red de Energía



**CONVENCIONES**

	CAMARA DOBLE
	CAJA AP
	CAMARA SENCILLA
	CAJA DE INSPECCION TIPO VEHICULAR
	CAJA DOBLE
	POSTE 9 MTS
	POSTE 12 MTS
	CENTRO DE TRANSFORMACION TRIFASICO EN POSTE
	RED DUCTO EXISTENTE
	RED MT SUBTERRANEA (11.4 KV / 13.2 KV)
	RED MT AEREA (11.4 KV / 13.2 KV)
	RED BT SUBTERRANEA EXISTENTE

Sistema de Servicios Públicos Red de Energía Conclusión

**D** De conformidad con a la factibilidad de servicio No. 47182110 proporcionada por la empresa Codensa, se determina que el Plan Parcial cuenta con la prestación del servicio de luz para 794, cuentas bifásicas y 1 trifásica, con una potencia máxima aprobada de 900 KW, y un voltaje de 120/208 V.

Asimismo se evidencia que el predio cuenta con la presencia de la red de energía y la existencia de postes eléctricos en la vía Carrera 68 A, siendo este el punto de conexión para abastecer el proyecto con el servicio.

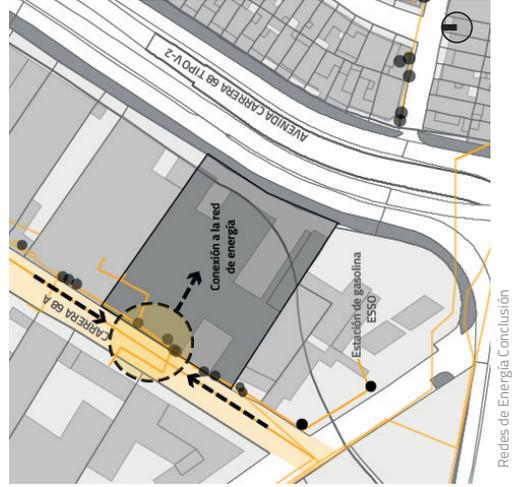
#### REQUISITOS LEGALES

- En caso de intervención del espacio público por parte del interesado favor tramitar la licencia de excavación y certificación de recibo de la obra del IDU, y el plan de manejo de tráfico expedido por la Secretaría de Movilidad. Nota: El diámetro de la ductería a instalar debe ser mínimo de 6.
- Se debe presentar autorización escrita por parte de los propietarios, de los predios que se vean afectados por la red proyectada incluyendo el predio solicitante.

#### Convenciones

- Red de Energía Eléctrica
- Postes eléctricos
- Delimitación P.P.R.U. BENFOR ALQUERÍA

Teniendo en cuenta el análisis realizado con respecto a la identificación de las redes de energía y su aplicabilidad a la normativa RETIE, RETILAP Y NTC 2050, se identifica que el diseño de alumbrado público deberá ir en concordancia con la caracterización vial, con el fin de garantizar los niveles de energía necesarios para el proyecto.



# 2.1.5

## Sistema de Servicios Públicos / Red de Gas



Red de Gas Predio

Red de Gas

**D**e conformidad con la factibilidad de servicio No. NEDS-6987-2018 proporcionada por la empresa prestadora del servicio, Gas Natural, se determina que el proyecto puede acceder al servicio de gas para un número total de 804 unidades de vivienda.

Según el documento de DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DEL SERVICIO, por parte de Gas Natural Fenosa indica que para ejecución del Plan Parcial BENFOR.

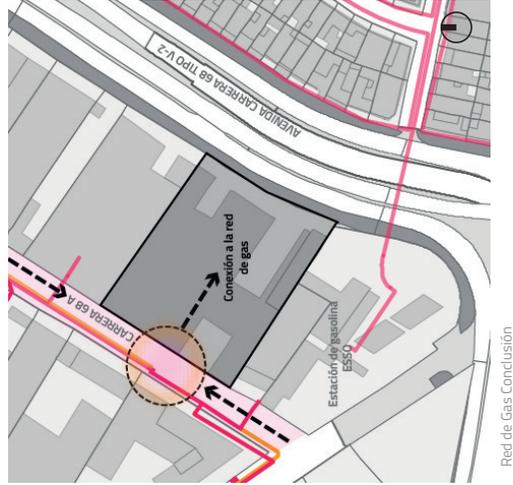
"Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:"

- *Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto*
- *Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de la obra*
- *Construir las obras civiles necesarias para el teniendo las redes (excavación, tape, compactación). Resolución 144.71 del 14 de Mayo de 2002 de la Superintendencia de Industria y Comercio 1.2.6.3.4.2 Verificación por autoridades municipales.*

#### Convenciones

-  Anillos de Polietileno
-  Red Troncal de Polietileno
-  Delimitación Predio P.P.R.U. BENFOR
-  ALQUERÍA

De esta manera se evidencia que el predio cuenta con la presencia de la red de gas suministrada por la ciudad, y el paso de la red troncal de polietileno por la Carrera 68 A. situación que permite la conexión inmediata del servicio para abastecer el proyecto.



## 2.1.6 Servicio de Aseo

Según el documento de Factibilidad del Servicio de Aseo, establece ciertos horarios para la disponibilidad del servicio, los cuales se basan en:

**"Recolección:** *jornada : noche, Frecuencia: Mates, Jueves y Sábado, Horario: 7:00 pm a 5:00 pm.*

**Barrido Manual:** *jornada : tarde, Frecuencia: Miércoles y Sábado, Horario: 1:00 pm a 9:00 pm.*

**Barrido Mecánico:** *Frecuencia: Lunes a Domingo, bordillo de la vía, jornada: tarde, horario: 2 pm a 10 pm."*

Para la ubicación de residuos el documento de factibilidad establece que: *" Ubicar los residuos sólidos en los sitios determinados para su presentación, con una anticipación no mayor de (3) horas previas a la recolección de acuerdo con las frecuencias y horarios establecidos por el prestador.*

**Artículo 2.3.2.2.2.2.1** *Sitios de ubicación para la presentación de los residuos sólidos. La presentación de los residuos se podrá realizar, en la unidad de almacenamiento o en el andén en el caso de multiusuarios. Los demás usuarios deberán presentarlos en el andén del inmueble del generador, salvo que se pacte con el prestador otro sitio de prestación.*

*La presentación de los residuos sólidos deberá cumplir lo previsto en el presente capítulo, evitando la obstrucción peatonal o vehicular con respeto de las normas urbanísticas vigentes en el respectivo municipio o distrito, de tal manera que facilite el acceso para los vehículos y personas encargadas de la recolección y la fácil limpieza en caso de presentarse derrames accidentales.*

# 2.1.7

## Sistema de Espacio Público



**E**l sistema de espacio público está definido como: "El conjunto de espacios urbanos que tienen el objetivo de garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones ambientales"

De conformidad con el artículo 21 del Decreto 190 de 2004, el sistema de espacio público esta integrado funcionalmente por los elementos de la estructura ecológica principal con fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad en general.

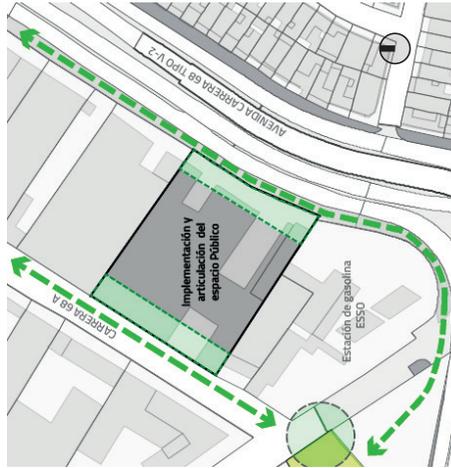
Dentro del análisis realizado se puede identificar el área de influencia cuenta con un bajo porcentaje de espacio público y que este a su vez se encuentra desarticulado del futuro desarrollo urbano del Plan parcial Benfor.

**Convenciones**

- Ciclo ruta
- Alameda
- Parques de bolsillo
- Parques Vecinales
- Escenario Deportivo
- Nodo Ambiental
- Delimitación Predio P.P.R.U BENFOR ALQUERÍA

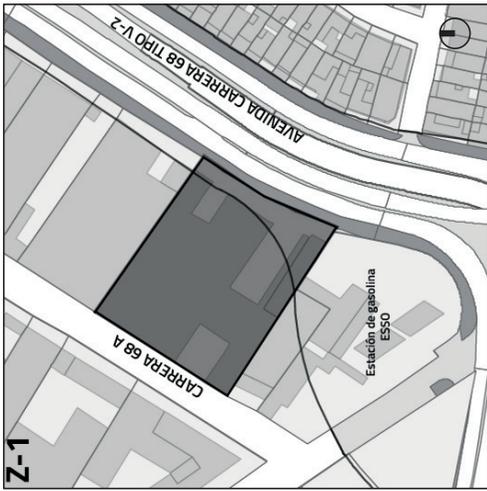
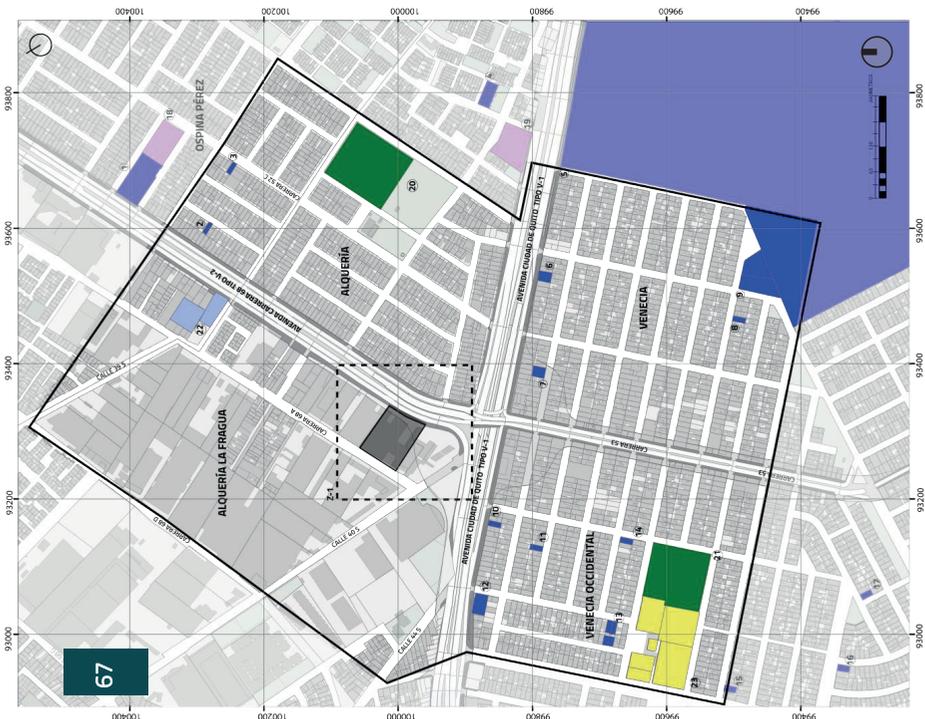
Dentro del Plan Parcial, se identifica como elemento representativo el área de control ambiental, correspondiente al corredor ecológico de la vía arterial, el cual según el artículo 181 del Decreto 190 de 2004, cuenta con un ancho de 10.00 metros.

De esta manera se puede concluir que la formación del proyecto debe propender por la generación de nuevo espacio público colindantes al predio, que permitan articular al proyecto con el área de influencia y a su vez aportar a los índices de espacio público de la misma.



Sistema de Espacio Público Conclusión P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

# 2.1.8 Sistema de Equipamientos



Sistema de Equipamientos Predio

Sistema de Equipamientos

Según el Artículo 20 del Decreto 190 de 2004, el Sistema de Equipamientos, se define cómo: "El conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del Distrito..."

En el estudio realizado del área de influencia, en primera instancia, se puede identificar que un 20% del total de los

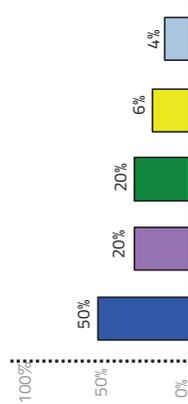
- Equipamientos Institucionales**
  - 1. Institución educativa Distrital Garavito Armero. (EDUCACION) (ZONAL)
  - 2. Liceo mis felices sueños (VECCINAL)
  - 3. Liceo Semillitas del Saber (VECCINAL)
  - 4. Colegio Fernando de Aragón y Castilla (URBANA)
  - 5. Escuela de Cadetes General Santander (METROPOLITANA)
  - 6. Col. INCADÉ (VECCINAL)
  - 7. Col. Británico Tunjuelito (METROPOLITANA)
  - 8. Liceo Venecia (ZONAL)
  - 9. Col. Ntra. Sra. De Fátima (ZONAL)
  - 10. Col. ITEC (VECCINAL)
  - 11. Jardín Infantil Mi trencito de Juguete (VECCINAL)
  - 12. Centro Educativo Suramericano (VECCINAL)
  - 13. Liceo Pedagógico Montfortiano (ZONAL)
  - 14. Col. Coop. Venecia (ZONAL)
  - 15. Liceo Mariana (VECCINAL)
  - 16. Gimnasio Ntra. Sra. De Fátima (ZONAL)
  - 17. Liceo Pedagógico Nueva Educación (ZONAL)
- Equipamientos Colectivos**
  - 18. Iglesia Santa Rosa de Lima (ZONAL)
  - 19. CADE Muzú (URBANA)
- Equipamientos Recreativos y deportivos**
  - 20. Unidad Deportiva Alquería (URBANA)
  - 21. Parque Cancha de Fútbol Venecia (ZONAL)
- Equipamientos de Salud**
  - 22. IPS Alquería (ZONAL)
- Equipamientos Culturales**
  - 23. Biblioteca Venecia Pablo de Tarso (ZONAL)
- Delimitación Predio P.P.R.U. BENFOR ALQUERÍA**

**Convenciones**

equipamientos pertenece a la categoría de colectivos los cuales están relacionados directamente con la actividad residencial. En segundo lugar, se encuentran los Equipamientos de Servicios Urbanos Básicos, destinados a la prestación de servicios y atención a los ciudadanos, que equivalen a un 10%, distribuidos en equipamientos comunales y de salud. En tercer lugar están los equipamientos institucionales que corresponden a un total del 50%, siendo estos predominantes en el área de influencia. Finalmente con un total del 20% están los Equipamientos Deportivos y Recreativos.

Dada esta condición de déficit de equipamientos urbanos en el sector, el proyecto deberá propender por la generación de equipamientos comunales privados de calidad que suplan la necesidad de la recreación pasiva y activa de la futura población residente del proyecto.

**Porcentaje de Equipamientos del sector**



# 2.2

## Elementos Adicionales de Análisis

Diagnóstico del Área de Intervención



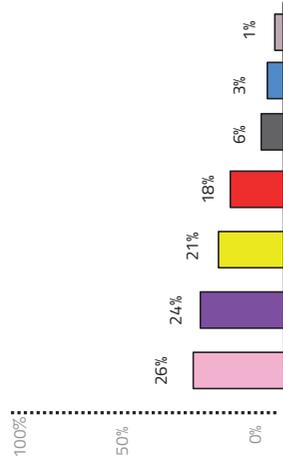
**E**l análisis de usos urbanos realizados en el área de influencia, permite evidenciar en primer lugar, una alta ocupación del suelo en el uso industrial el cual representa entre un 24% y un 26% del total de los usos del área de influencia, en segundo lugar, encontramos el uso residencia de baja densidad que representa el 21%, en tercer lugar el uso comercial corresponde al 18%, y finalmente como usos complementarios, que no representan porcentajes mayores al 8% del total de los usos del área de influencia, se encuentran los usos de parqueaderos, el institucional educativo y los dotacionales de culto.

**Convenciones**

- Comercio Puntual MPH
- Bodega Económica en PH
- Habitacional mayor o igual a 4 pisos
- Edificios de Parqueo MPH
- Culto Religioso; Iglesias
- Áulas de clase, colegios y Universidades
- Oficina, bodega y/o Industria PH
- Delimitación Predio P.P.R.U. BENFOR ALQUERÍA

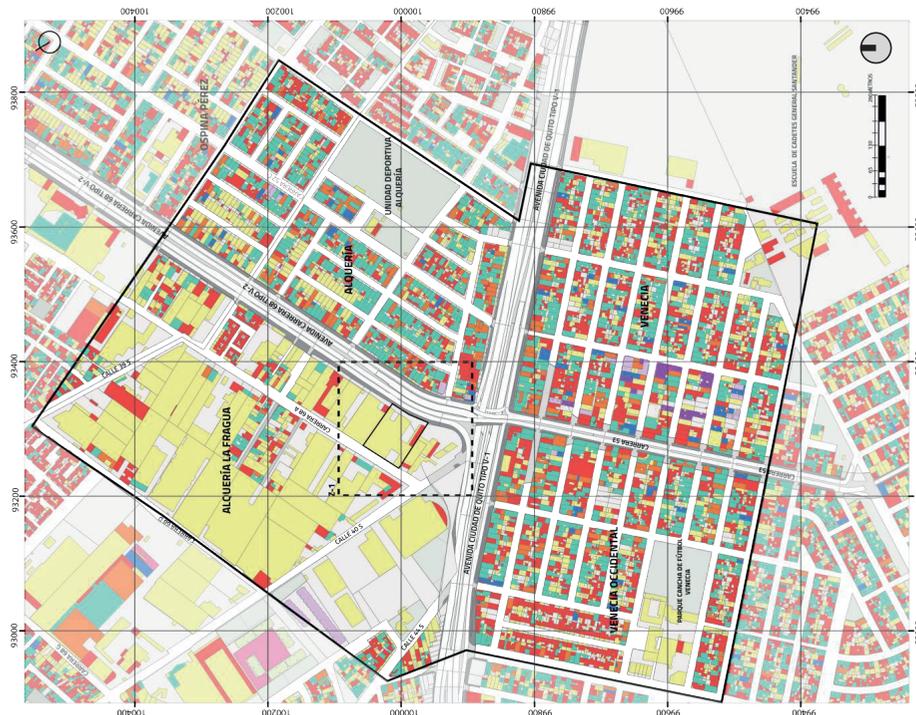
Teniendo en cuenta la condición de desbalance de usos urbanos del área de influencia y en dirección a los objetivos planeados por el decreto distrital 621 de 2004, de generar una ciudad compacta mixta, la formulación del plan parcial deberá propender por la inclusión de nuevos usos urbanos distintos al industrial lo cuales permitan revitalizar el área colindante al proyecto.

**Porcentaje de Usos del Área de Influencia**



P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

# 2.2.2 Construcciones Existentes y Alturas



Construcciones Existentes y Alturas



Construcciones Existentes y Alturas Predio

**E**n el estudio de ocupación de suelo e intensidad de alturas, se puede identificar que cerca del 85% del área de influencia esta ocupada por los usos expuestos anteriormente, en edificaciones que rondan de los 2 a los 5 pisos el porcentaje restante del 15% correspondiente a los trazados viales de la malla vial arterial principal y secundaria.

En el análisis de altura de identifica que predominan los 4 y 3 pisos de altura en las edificaciones colindantes al proyecto.

**Convenciones**

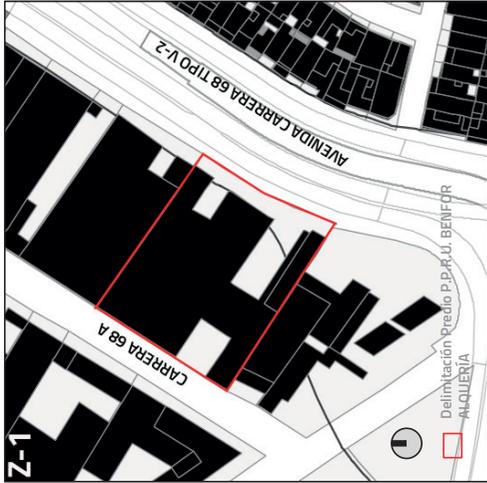
- / Número de Pisos
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- Delimitación Predio P.P.R.U. BENFOR
- ALQUERÍA

Esta situación de alta ocupación del suelo sumada al déficit de espacio público en el área de influencia, permite concluir que en la formulación del plan parcial se debe propender por la densificación en altura la cual habilite espacios públicos nuevos a nivel peatonal y genere así nuevas intensidades urbanas de mayor valor y mejor vitalidad urbana en el área industrial en transformación.



# 2.2.3

## Sistema de Llenos y Vacíos Suelo ocupado existente



Sistema de Llenos y Vacíos Predio

**E**l trazado urbano del área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, corresponde a una morfología ortogonal definida por los trazados de sus vías que a su vez conforman las manzanas.

El área de influencia de caracteriza por estar ocupada en un porcentaje cercano al 90% y vacía en un 10%. Esto permite concluir que el área objeto de renovación deba mantener la estructura vial existente dado a que es un trazado consolidado pero propender por habilitar mas suelo en superficie el cual cambie de uso y obtenga un mayor aprovechamiento publico.



## 2.2.4 Espacio Construido Existente

V1 Estación gasolina

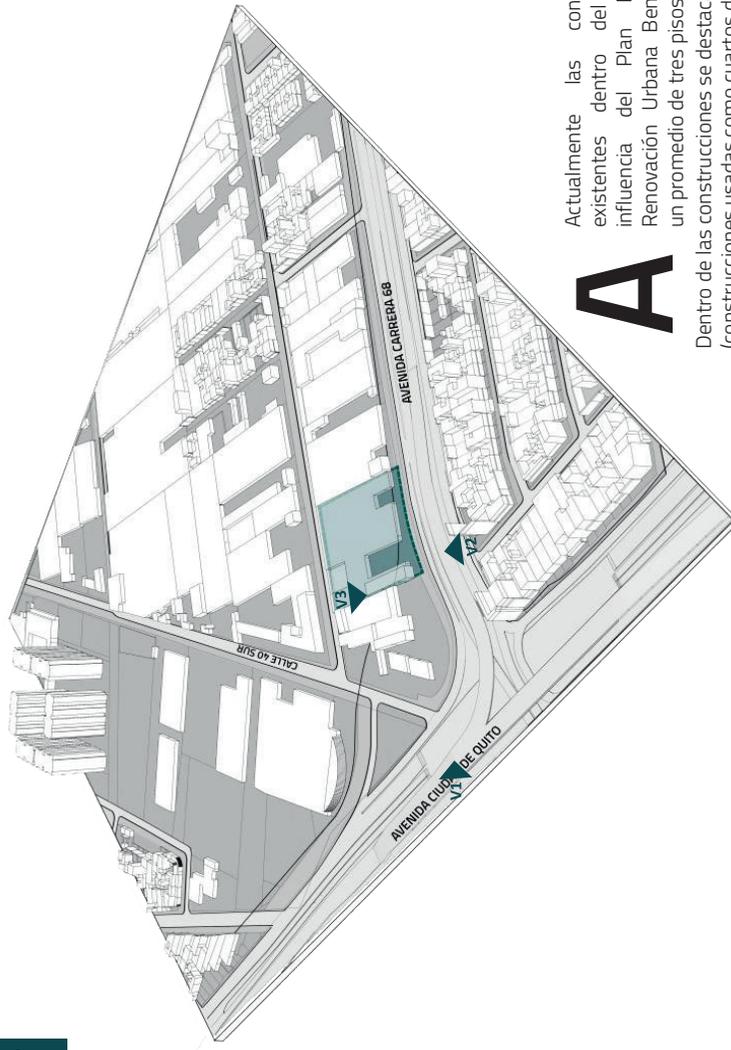


V2 Locales comerciales Carrera 68



V3 Bodegas Industriales Carrera 68 A





Actualmente las construcciones existentes dentro del área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, tienen un promedio de tres pisos de altura.

Dentro de las construcciones se destacan bodegas (construcciones usadas como cuartos de maquinas y parqueaderos) y construcciones de uso comercial

3D Espacio Construido Actualmente

# 2.2.5

## Estudio Social

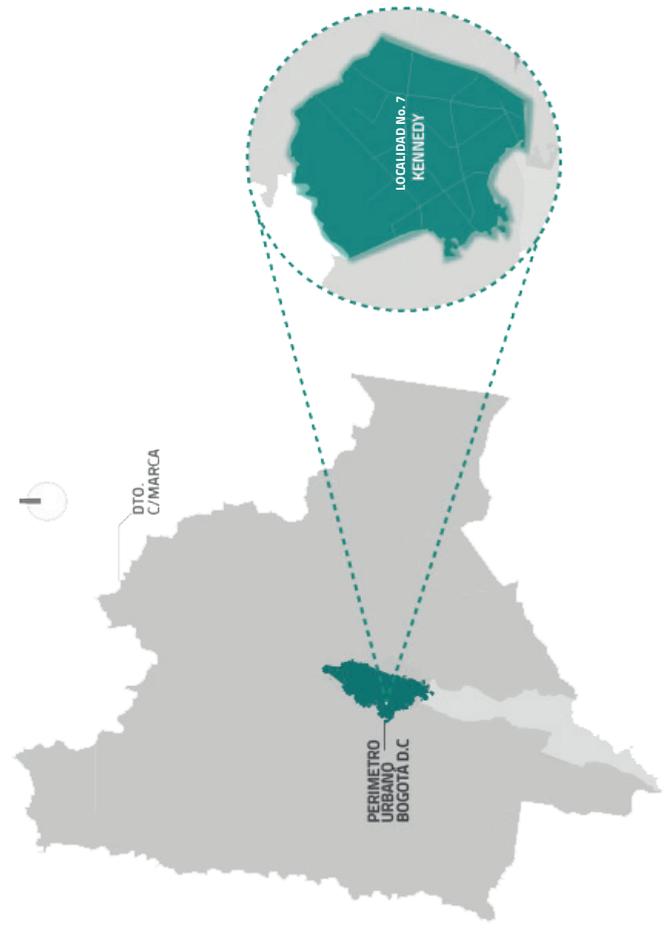
Escala Macro

**AUMENTO POBLACIONAL AÑO 2016**

**+ 1.187.15 Habitantes**

**= 360.029 Hogares (Proyectados)**

**= 3.3 Personas (X Hogar)**



Estudio Social-Escala Macro

\*Estudio Social – Análisis DANIE 2016

La UPZ 45 Carvajal cuenta con 43.73 H, las cuáles están delimitadas por corredores y troncales viales estratégicas de la ciudad.



Esta zona presenta una densidad poblacional baja en comparación con los demás sectores de la localidad.



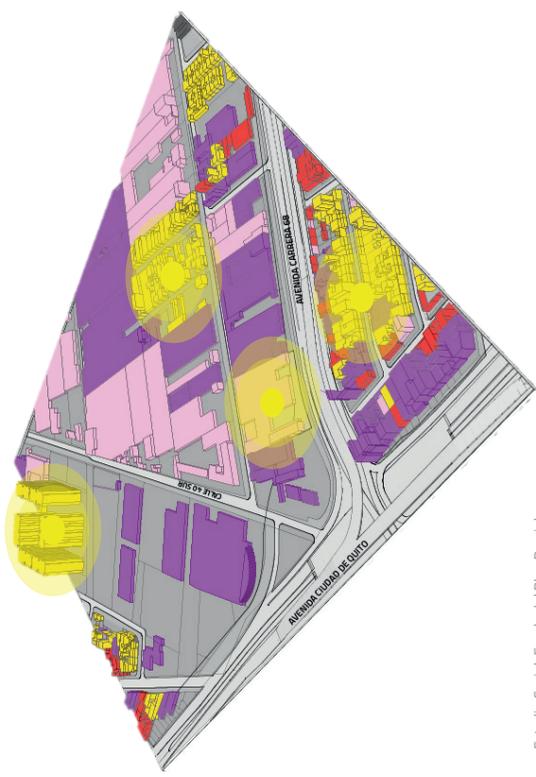
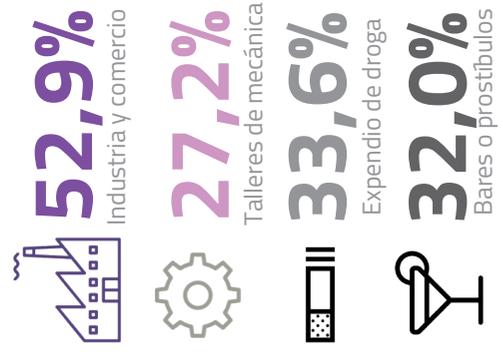
Densidad poblacional de Carvajal, Año 2017



Porcentaje promedio, menor al de Bogotá

### Estudio Social Escala del Plan Parcial

**PORCENTAJES DE VIVIENDA**  
afectadas por los usos del sector



Estudio Social-Escala del Plan Parcial

\*DANE-EM 2017

De conformidad con el artículo 25 del decreto 080 de 2016, Gestión Social en los planes parciales de renovación urbana, a continuación se describe el

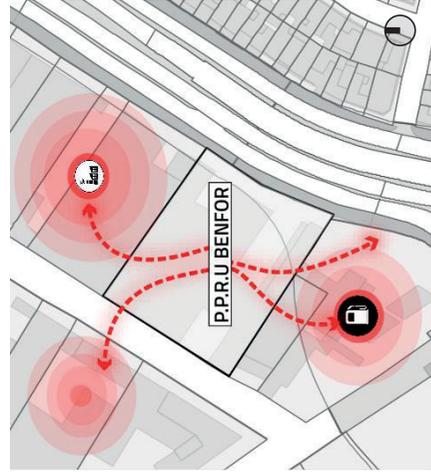
**D** análisis social desarrollado referente a los actores y actividades presentes en el entorno inmediato del plan parcial.

Teniendo en cuenta el estudio social desarrollado y las estadísticas proporcionadas por el DANE en el año 2017, se evidencia que en la UPZ No. 45 Carvajal existe un porcentaje de vivienda considerable con cercanía a usos de alto impacto.

Se determino que en las manzanas colindantes y en la manzana donde se localiza el predio, la presencia de usos mixtos como bares, comercio y bodegas, generan impactos negativos con respecto a la ubicación del Plan Parcial, concluyendo que el nivel de afectación es de dos veces mas que el de la ciudad en general.

Sin embargo teniendo en cuenta que los actores colindantes al predio solo se localizan en dos costados con usos de alto impacto, tales como Industria de Acero y Estación de Gasolina, el Plan Parcial únicamente deberá desarrollar estrategias de mitigación que mitiguen el impacto de estos usos frente al uso propuesto de vivienda.

Finalmente teniendo en cuenta el adecuado desarrollo del plan parcial bajo el marco de la socialización, se deberá propender en la etapa de formulación el desarrollo de encuestas y acercamientos con la comunidad residente de la manzana, para así determinar la afectación social percibida fuera del plan parcial. Así mismo aclarar en este proceso que dado a que el uso actual del predio es industrial, no se va a generar ningún proceso de gentrificación o expulsión de población residente.



Estudio Social Conclusión

# 2.2.6

## Plan de Gestión Social Área de influencia directa

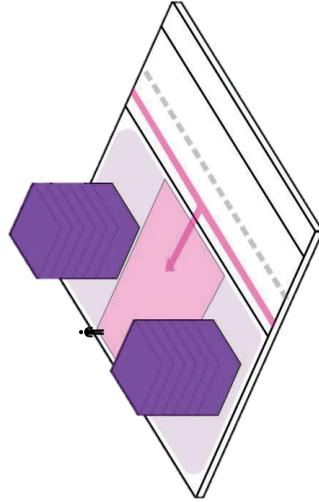


### APLICACIÓN DE ENCUESTAS ACTORES COLINDANTES AL PREDIO




**PROPIETARIO**


**PREDIOS COLINDANTES**



Área de Influencia Directa Conclusión

Teniendo en cuenta la caracterización económica y el diagnóstico físico del sector donde se localiza el Plan Parcial Benfor, se determina que dentro del área de planificación el único actor es el propietario del suelo que será objeto de desarrollo del plan parcial. Por tanto, no existe ningún impacto que sea objeto de mitigación en este sector.

De esta manera se evidencia que en el área de influencia directa solo existen dos actores colindantes, a los cuales se deberá garantizar un acercamiento para reconocer su percepción frente al desarrollo del proyecto.

Asimismo el uso actual del predio donde se desarrollara el Plan Parcial es de bodegaje en modalidad de arriendo. Esta bodega es usada para alistamiento y distribución de alimentos, por lo que trasladar este uso actual otra bodega no representa una problemática alguna. Además teniendo en cuenta que dentro del área de planificación solo existen dos actores colindantes, el diagnóstico se centrara en el reconocimiento de los actores que constituyen el área de influencia directa total, ya que la avenida 68 por ser una vía arteria, aísla a los actores del lado oriental.

## 2.3

# Identificación de proyectos Urbanísticos Colindantes con el Predio

Proyectos (IDU)



Estudio de Factibilidad y Estudios y Diseños de la futura Troncal Av. Congreso Eucarístico

**A** Actualmente el predio colinda con 6 proyectos del IDU, 4 en la Avenida Congreso Eucarístico AV. 68, y 2 en la Avenida Ciudad de Quito.

Este proyecto se denomina como "Estudio de Factibilidad y Estudios y Diseños de la futura Troncal Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) desde la Autopista Sur hasta la Carrera 7; y su estado actual es "EN PLIEGOS".

Según la imagen se evidencia que las vías vehiculares tanto en el AV. Congreso Eucarístico, como en la Autopista Sur A.C. 45ª Sur, se encuentran terminadas, mientras que los andenes en la totalidad del proyecto se encuentran en estado de Reservado.

Cabe mencionar, que el proyecto del IDU, en la Avenida Congreso Eucarístico AV. 68, se encuentra fuera del lindero del Plan Parcial Benfor.

**R** **Reserva vial:** La reserva vial vigente de la Avenida Eucarístico-Carrera 68 es la adoptada mediante Resolución 1564 de 2019 "Por la cual se define la Zona de Reserva Vial para la Troncal Carrera 68 (Conformada por las Avenidas del Congreso Eucarístico, España y Carlos Lleras Restrepo) entre las Avenidas Ciudad de Quito y Alberto Lleras Camargo...". En el plano 1 de 13, adoptado dentro de la reserva, para el tramo que coincide con la propuesta del Plan Parcial Benfór, se observa que es el trazado de la reserva toma parte del predio para la conformación de la intersección con la Avenida NQS – Ciudad de Quito – Carrera 30, no obstante es importante aclarar que dentro del Contrato IDU 1345-2017 cuyo objeto fue la "Factibilidad, estudios y diseños para la adecuación al sistema Transmilenio de la avenida Congreso Eucarístico (carrera 68) de los estudios y diseños de la Troncal 68, el área indicada de reserva sobre el predio objeto del Plan Parcial Benfór, no hizo parte del área de intervención aprobada en los diseños geométricos, por lo tanto no hay a la fecha predios requeridos por el IDU dentro del Plan Parcial, tal como se amplía en el siguiente párrafo."

86



Reserva Vial

Referencia: IDU

 P.P.R.U BENFOR

- **Análisis Social:**

Dada la complejidad del la inclusión del uso de vivienda en zona industrial, se deberá hacer un proceso de socialización con los predios colindantes y la comunidad en general, asimismo se deberán buscar las alternativas de conexión del Plan Parcial con el desarrollo de la ciudad propuesto por el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

Finalmente como conclusión del análisis realizado entre el predio del Plan Parcial y su relación con el área de influencia, se concluye que en la etapa de formulación se debe garantizar, primero una densificación en altura a través de usos mixtos distintos al industrial, segundo habilitación de suelo actual para la generación de nuevo espacio público, tercero, la mitigación de los impactos de movilidad a través de la localización del acceso sobre vía de menor impacto y finalmente cuarto, garantizar una adecuada socialización de proceso del plan parcial con los propietarios de los predios colindantes al mismo.

## 2.4

# Conclusiones

## Diagnóstico del Área de Intervención

Teniendo en cuenta los análisis realizados de las estructuras urbanas se puede concluir que:

- **Sistemas de usos:**

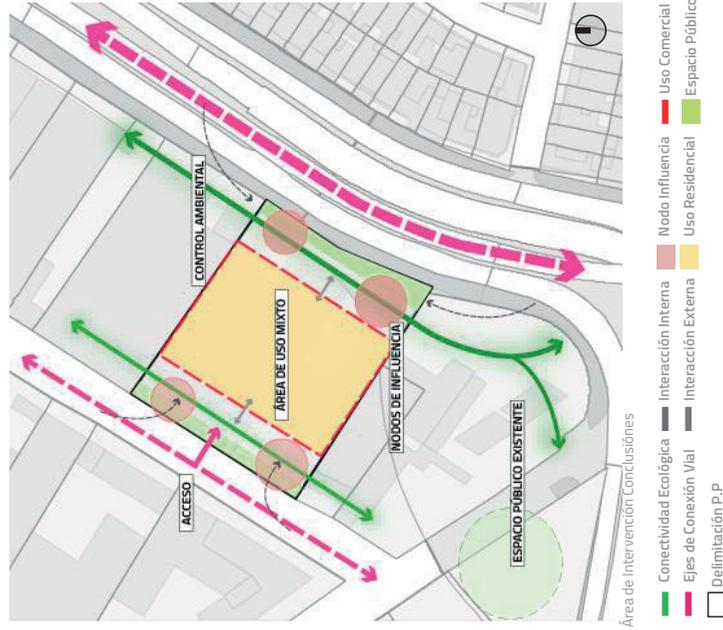
En el área de influencia se evidencia que existe una subutilización del uso del suelo, razón por la cual el proyecto debe propender por la incorporación de usos mixtos distintos al industrial que generen vitalidad urbana en el sector.

- **Sistema de espacio público:**

El área de influencia cuenta con un bajo índice de espacio público por ello el desarrollo urbano, bajo la normatividad del decreto 621 y la obligación de cesiones gratuitas al distrito, deberá generar estratégicamente espacios públicos de calidad con conexión directa a los corredores peatonales de mayor jerarquía.

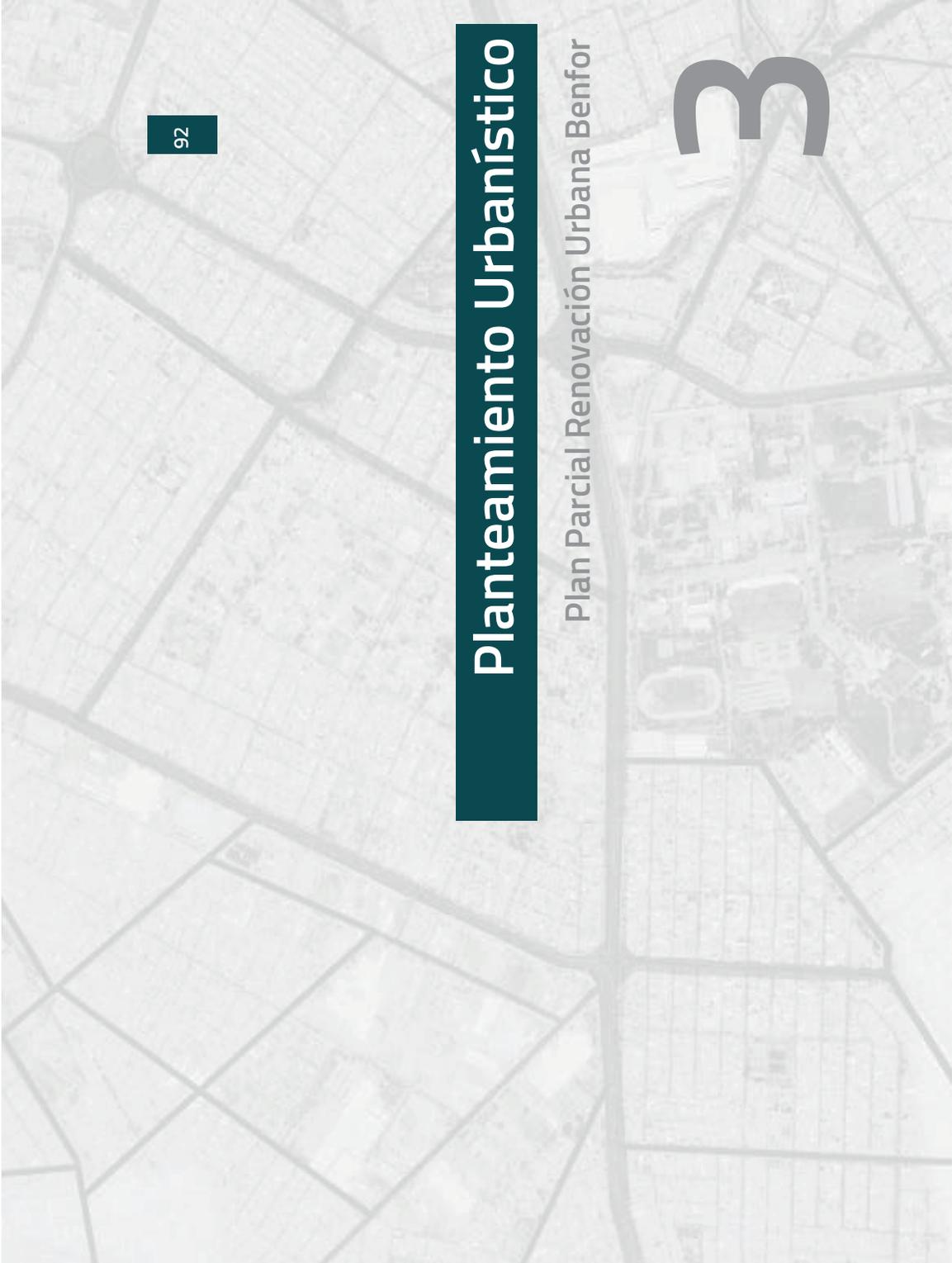
- **Sistema de Accesibilidad:**

De conformidad con los análisis de los niveles de servicio, el proyecto no afectará en gran medida la movilidad vehicular y peatonal del sector, sin embargo se debe propender en la formulación del mismo por la localizaciones el acceso vehicular sobre la vía de menor impacto y el acceso peatonal principal sobre el corredor de mayor movilidad.









92

# Planteamiento Urbanístico

Plan Parcial Renovación Urbana Benfor

# 3

**E**l Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, tiene como concepto principal, el **aprovechamiento estratégico del uso del suelo**, permitiendo mutar de una zona industrial mono uso a una zona mixta con vitalidad urbana.

Este concepto en primera instancia se ve soportado por la estrategia de diversidad del uso del suelo, la cual incorpora usos distintos al industrial, como lo son la vivienda multifamiliar en altura (VIS) Vivienda de Interés Social y el comercio de escala vecinal localizado sobre el paramento del predio. Logrando así transformar un área urbana deprimida en un nuevo sector con vitalidad urbana.

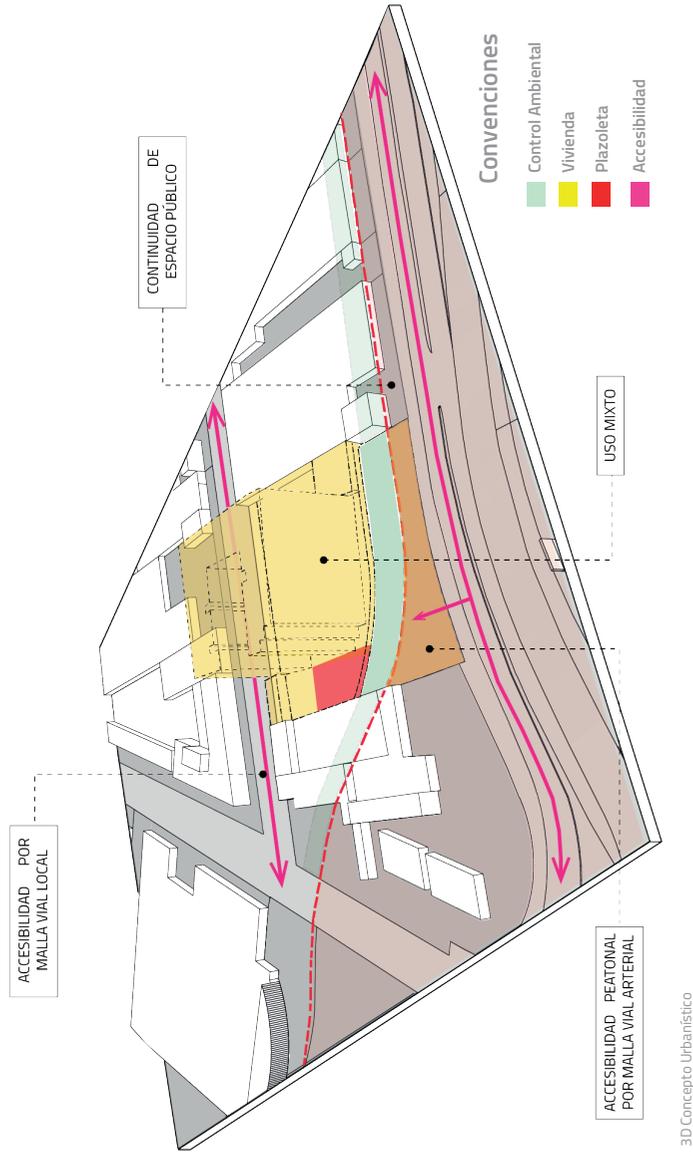
Asimismo se plantea como segunda estrategia incorporar nuevo espacio público sobre los linderos del proyecto, una plazoleta sobre la Avenida Carrera 68, un sobreancho de andén sobre la Carrera 68 A, un perfil vial sobre la carrera 68ª y una cesion adicional voluntaria sobre la Avenida 68 que revitalizaran y conectarán el espacio público actual.

De la misma forma se plantea la tercera estrategia de accesibilidad de bajo impacto, caracterizada por localizar el acceso vehicular al predio sobre la Carrera 68 A, permitiendo mitigar el impacto negativo que tendría localizar este sobre la Avenida Carrera 68

## 3.1

### Concepto Urbanístico

Finalmente este concepto se vincula de manera directa con los objetivos principales de Decreto 621 de 2016, el cual propende por una ciudad densificada, diversa en usos, con calidad en el espacio público y accesibilidad equitativa de la población residente de cada una de las áreas de la ciudad a la nueva infraestructura pública generada por los planes parciales de renovación urbana.



P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

**E**l Plan Parcial de renovación urbana Benfor cuenta con un área bruta de 5,343,90m<sup>2</sup>, la cual esta conformada de la siguiente manera:

Se disponen 28,58 m<sup>2</sup> para Cesión para la conformación del perfil vial de la carrera 68ª y una franja de control ambiental de 700,31m<sup>2</sup> con un ancho de 10m las cuales no se encuentran dentro de las cesiones exigidas para espacio público. Así mismo, para garantizar el cumplimiento del 20% del área bruta para la cesión de espacio público se disponen, una plazoleta con 476,71 m<sup>2</sup>, un sobre ancho de andén de 592,07 m<sup>2</sup> y finalmente, 811,31m<sup>2</sup> de cesión para la conformación de andén de 12 m desde el andén existente de la Avenida Carrera 68. De igual manera, se plantean obras por fuera del ámbito del Plan Parcial para garantizar una mitigación en los impactos del desarrollo del proyecto sobre la Carrera 68ª principalmente. Finalmente el área útil es de 2.734,91 m<sup>2</sup>.

El proyecto se orienta al desarrollo mixto de uso residencial VIS en altura (Vivienda de interés social) para 621 unidades habitacionales y comercio de escala local y vecinal sobre el paramento del lote, en un porcentaje a concertar en el proceso de la licencia de urbanización.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BENFOR			ÁREA m <sup>2</sup>	%
1.0	DELIMITACIÓN PLANI PARCIAL - ÁREA BRUTA (INCORPORACION TOPOGRAFICA)		5.343,90	100,00%
2.0	CESIÓN PARA LA CONFORMACIÓN DEL PERFIL VIAL DE LA CARRERA 68ª		28,58	0,53%
3.0	CONTROL AMBIENTAL DE 10m		700,31	13,10%
4.0	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (EXIGIDA - 20% A.B)		1.068,78	20,00%
4.1	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (PROPUESTA)		1.880,09	35,18%
4.1.1	Cesión para la conformación de sobreancho de andén - Cra. 68ª		592,07	11,08%
4.1.2	Plazoleta No.1		476,71	8,92%
4.1.3	Cesión adicional para la conformación de andén de 12m desde el sardinel existente sobre la Av. Carrera 68y Reserva Vial Av. Congreso Eucarístico - Av. Carrera 68 - Resolución 1564 de 2019		811,31	15,18%
5.0	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN		2.608,98	48,82%
6.0	ÁREA ÚTIL		2.734,91	51,18%

## 3.2

### Planteamiento Urbanístico

Proyecto de delimitación del área de planificación

CÁLCULO DE POBLACION PARA EL PLAN PARCIAL.	
Numero de Viviendas	621
Indicador de Personas x Vivienda.	2,95
Total de Habitantes	1.831,95
<b>Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante</b>	<b>1,41</b>

**Convenciones**

-  Delimitación del PPRU Benfor
-  Área útil
-  Cesión para conformación de Plazoleta
-  Cesión adicional voluntaria Av. Carrera 68 para conformación del sobre ancho de andén de 12 m desde el sardinel existente
-  Ampliación de 1m en calzada vehicular de 7m sobre la carrera 68a
-  Control Ambiental de 10 m
-  Cesión para conformación de Sobre ancho de andén de la Carrera 68A
-  Cesión para conformación del perfil de la Carrera 68ª
-  Recuperación de andén de ancho variable sobre la Cra. 68a

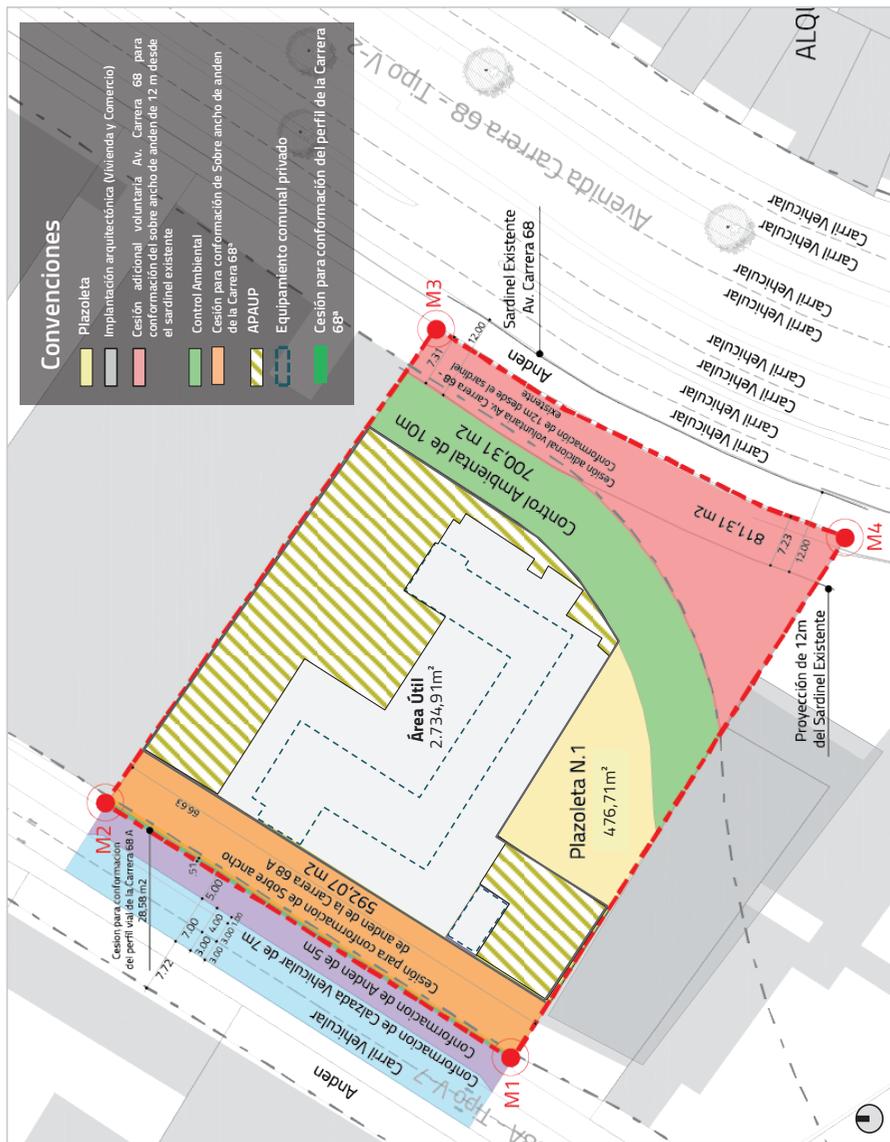


Estudio Social-Escala del Plan Parcial



## 3.3

### Estrategias para la Formulación del Plan Parcial Benfor



99

Estrategias para la Formulación del Plan Parcial Benfor  
P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

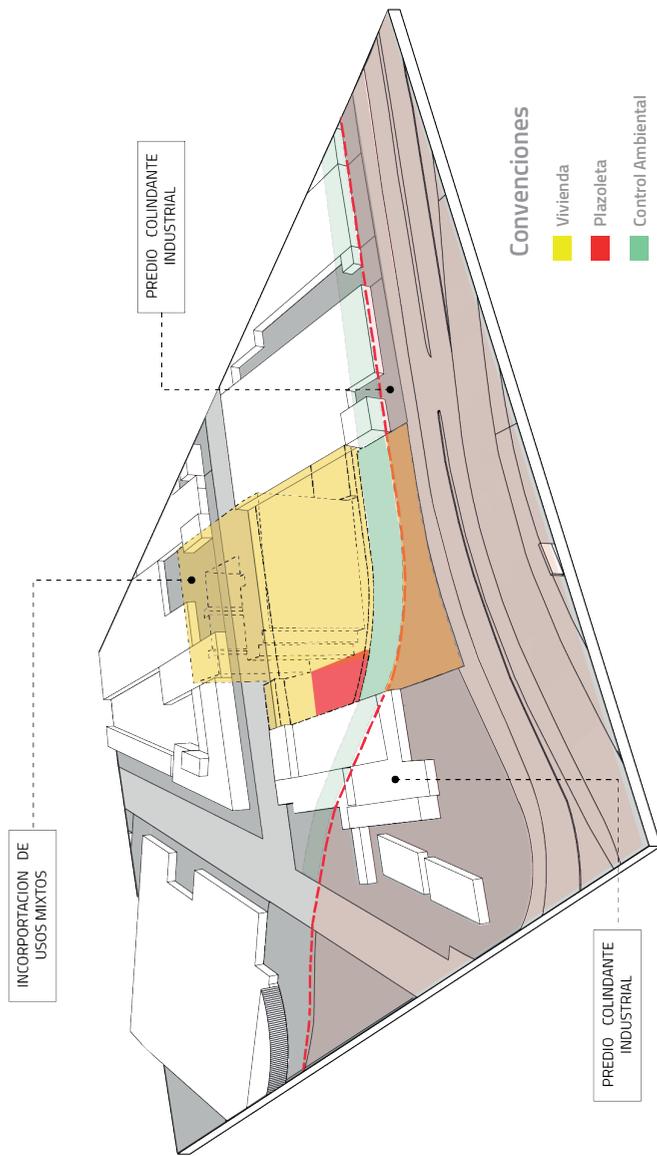
**E**l sector donde se localiza el predio del Plan Parcial, es una zona que actualmente se considera en subutilización con respecto al suelo urbano. Por lo tanto a través de la incorporación de usos mixtos como lo es el residencial de vivienda de interés social VIS y comercio de escala vecinal, se propone generar una mayor diversidad en el uso del suelo y una mayor eficiencia del mismo.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente el objetivo de la estrategia de uso mixto es elevar la carga poblacional residente y flotante del sector para así garantizar una mayor vitalidad urbana que permita la coherente transformación de esta zona industrial en un nodo de actividad urbana.

## 3.3.1

### Estrategias de Incorporación de usos “Mixtura Urbana”

101



3D Mixtura de Usos

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## 3.3.2

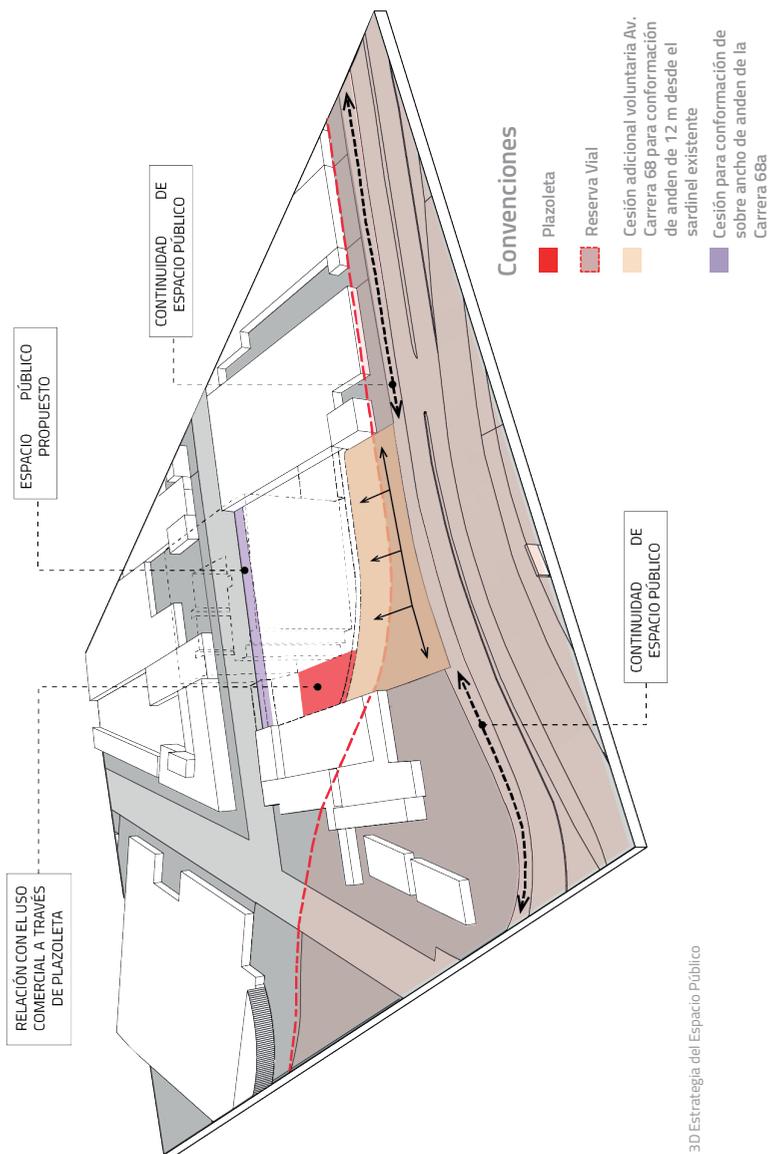
### Estrategia del Espacio Público

#### “Vitalidad Urbana”

---

**E**l sector donde se localiza el predio del Plan Parcial, se caracteriza por contar con bajos índices de espacio público efectivos por habitante. Por lo tanto a través de la incorporación de una plazoleta, se propone generar una mayor legibilidad y amplitud del espacio público que a su vez aporta al buen desarrollo y continuidad de las dinámicas urbanas que tienen lugar colindante al plan parcial.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente el objetivo de la estrategia de vitalidad urbana, es generar, a través del nuevo espacio público cedido al distrito, elementos detonadores que permitan incluir, al área urbana industrial sub utilizada, dinámicas sociales que revitalicen el espacio urbano degradado y lo integren a las dinámicas de recreación pasiva de la ciudad.



**E**l sector donde se localiza el predio del Plan Parcial, cuenta con bajo porcentaje de estructura ecológica principal. Por lo tanto con el cumplimiento de la exigencia del control ambiental, el cual no hace parte de las cargas urbanísticas, sobre la avenida carrera 68 se pretende incluir nuevos elementos a esta zona industrial deteriorada, los cuales, a través del cumplimiento futuro de esta exigencia por parte de cada uno de los predios colindantes, se consolide como una estructura ecológica lineal que se extiende a lo largo del corredor peatonal de la Avenida Carrera 68.

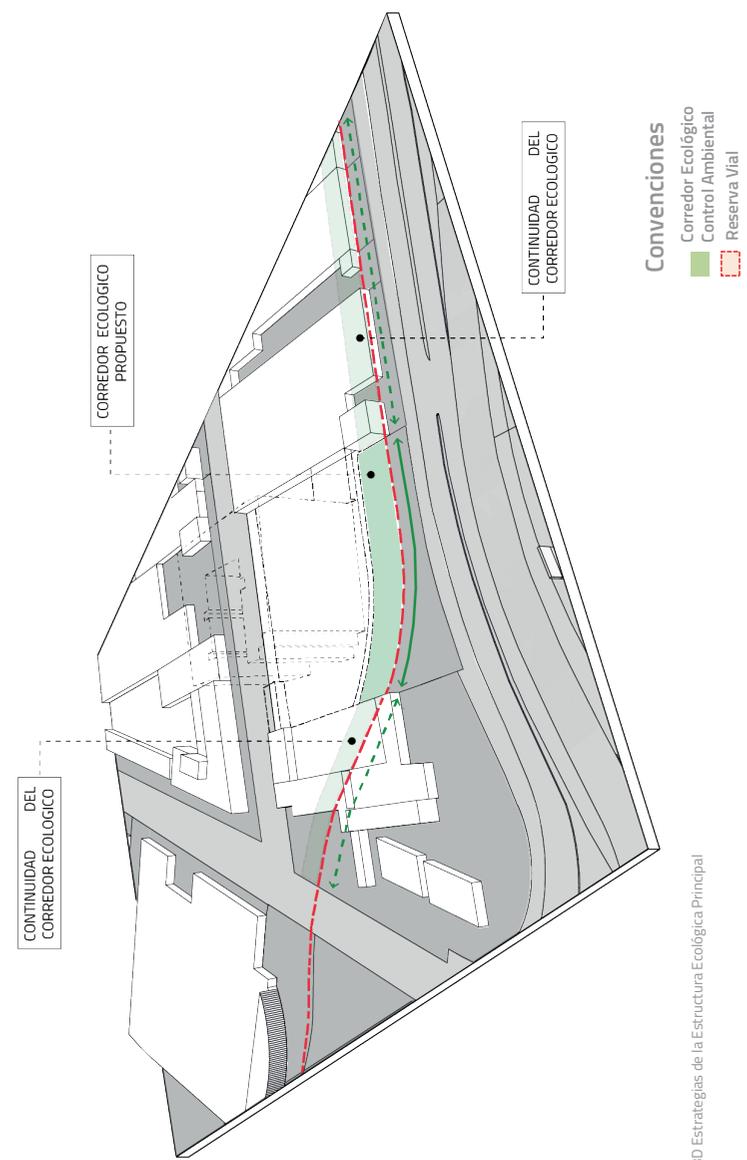
Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, el objetivo de la estrategia de conectividad verde es, primero, incrementar el índice de estructura ecológica principal en el área de influencia y segundo, garantizar la mitigación del impacto de contaminación vehicular del corredor de la Avenida Carrera 68 sobre los futuros desarrollos tanto residenciales como comerciales desarrollados bajo el decreto 621 de 2016

## 3.3.3

### Estrategias de la Estructura Ecológica Principal

#### “Conectividad Verde”

---



3D Estrategias de la Estructura Ecológica Principal

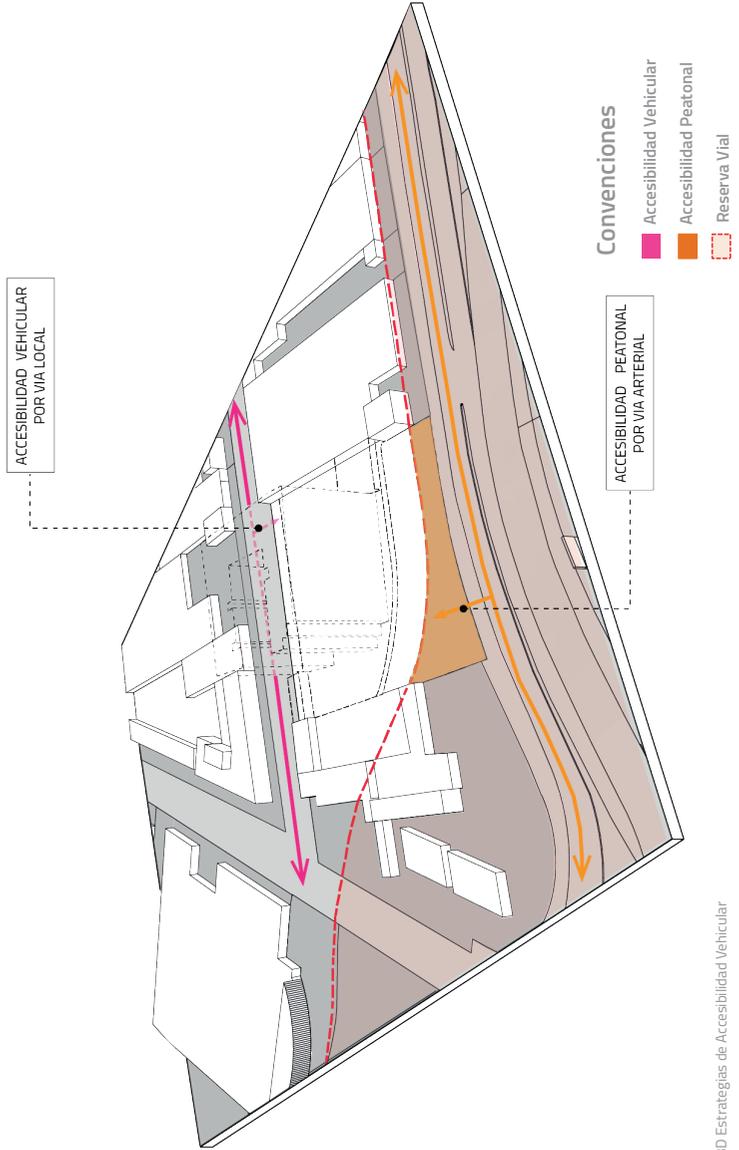
P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## 3.3.4

### Estrategias de Accesibilidad Vehicular “Accesibilidad de Bajo Impacto”

**D**entro de las estructuras urbanas de movilidad, el predio se encuentra localizado entre una vía perteneciente a la malla vial arterial (Carrera 68), y otra a la malla vial local (Carrera 68\*).

Conforme a esto, se debe garantizar la menor afectación en los niveles de servicios de la movilidad vehicular con la inclusión del proyecto, se planea la estrategia de accesibilidad de bajo impacto, la cual se caracteriza primero por, la localización del acceso vehicular sobre la vía de menor tránsito, permitiendo así generar el menor impacto en la movilidad de las vías arteriales y segundo la generación del acceso peatonal principal sobre el corredor de la avenida carrera 68 el cual cuenta con los mayores niveles de servicios. peatonal y la mayor accesibilidad a las estaciones de Transmilenio y SITP.



3D Estrategias de Accesibilidad Vehicular

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

**T**eniendo en cuenta el análisis del componente social y el censo realizado sobre los predios de influencia directa con el Plan Parcial, se determina que la propuesta de gestión social, propone orientarse a prever los posibles impactos generados frente a los moradores y vecinos.

De esta manera teniendo en cuenta los resultados observados en las encuestas realizadas se identifica que el sector presenta mayor arraigo por el uso del suelo industrial, siendo este el uso más vulnerable al proceso de renovación urbana para vivienda por su alto impacto de influencia sobre el sector.

Sin embargo los actores del Plan Parcial plantean estrategias de comunicación y mitigación de impactos, las cuales permiten llevar a cabo un proceso de participación entre los vecinos del sector y el procedimiento de renovación urbana. **De tal manera que a través de la realización de encuestas y la socialización del Plan ante la comunidad se permita conocer y atender las inquietudes de la comunidad con respecto al proyecto.**

## 3.3.5

### Estrategias de La población Objeto

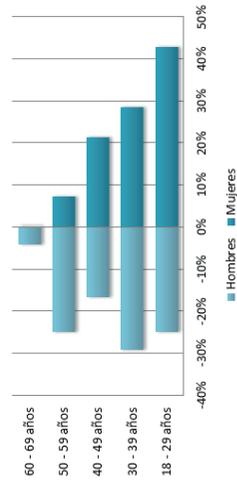
“Comunidad Informada  
Estratégicamente”

### Análisis Poblacional

Dentro del análisis poblacional se realizaron 39 encuestas a diferentes actores de la zona del área de influencia directa.



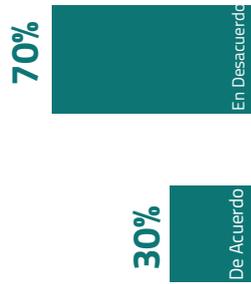
De la información recolectada previamente se puede identificar que el mayor porcentaje de población corresponde a comerciantes, de igual forma dentro de la estructura poblacional destacan las mujeres entre 18 y 39 años.



Asimismo el uso más representativo dentro del sector, y específicamente dentro del área de influencia es el Comercio con el 81% del total de establecimientos; seguido por la industria con 14% y la Bodega con 5%.



Finalmente teniendo en cuenta la estructura poblacional y los usos que se encuentran ligados al sector se identifica la percepción de la comunidad con respecto a la renovación urbana:



**C**on el objetivo de dar cumplimiento al art. 4 de la Ley 388 de 1997 y demás normas relacionadas, respecto a la participación de los ciudadanos, el plan parcial inició la formulación con un acercamiento a los vecinos correspondientes al área de influencia directa, a través de la aplicación de encuestas en las cuales se informó sobre las posibilidades de renovación del sector, de esta manera una vez se aprobó el plan se tendrá un medio de comunicación para quienes requieran información en cualquier momento, sugiriendo así una página web informativa y atención telefónica al usuario.

Asimismo teniendo en cuenta los actores del Plan Parcial, no se consideró necesario la realización de reuniones, puesto que a diferencia de otros planes parciales el área de planificación no tiene como actores sino al propietario promotor del plan parcial y a su arrendatario, los cuales tienen claridad con respecto al proceso de renovación. Por tanto, solo queda el cumplimiento de la convocatoria a vecinos para el momento en que se lleve a cabo la radicación del plan parcial.

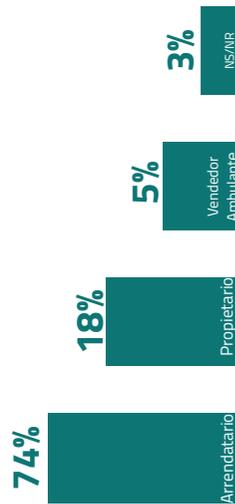
## 3.4

### Plan de Gestión social "Participación Ciudadana"

### Población Encuestada

Tipo de actor	Número de Encuestados
Comerciante	33
Industrial	5
Residente	1
<b>Total</b>	<b>39</b>

Entre los encuestados se evidencia que la mayoría son arrendatarios, mientras que sólo el 18% son propietarios, el 5% responden a dinámicas de venta ambulante dentro del sector.



### Censo Económico

Teniendo en cuenta la población encuestada y su percepción en cuanto a las obras de urbanismo, se evidencia que la mayoría está de acuerdo en que el proceso de renovación urbana deberá traer la mejora del espacio público, principalmente los andenes y otros espacios que son carentes en el sector como parques, ciclo rutas, alumbrado público y sistemas de alcantarillado.

### Estrategias del Plan de Gestión



Generar unos medios de información y comunicación para los propietarios y vecinos (páginas web)



Evaluar y atender en caso necesario los requerimientos que puedan hacer los vecinos que se puedan ver afectados por algún aspecto del Plan Parcial.



Generar estrategias de comunicación y socialización a los vecinos para conocer sus puntos de vista.

### Beneficios Urbanísticos (Espacio Público Propuesto)

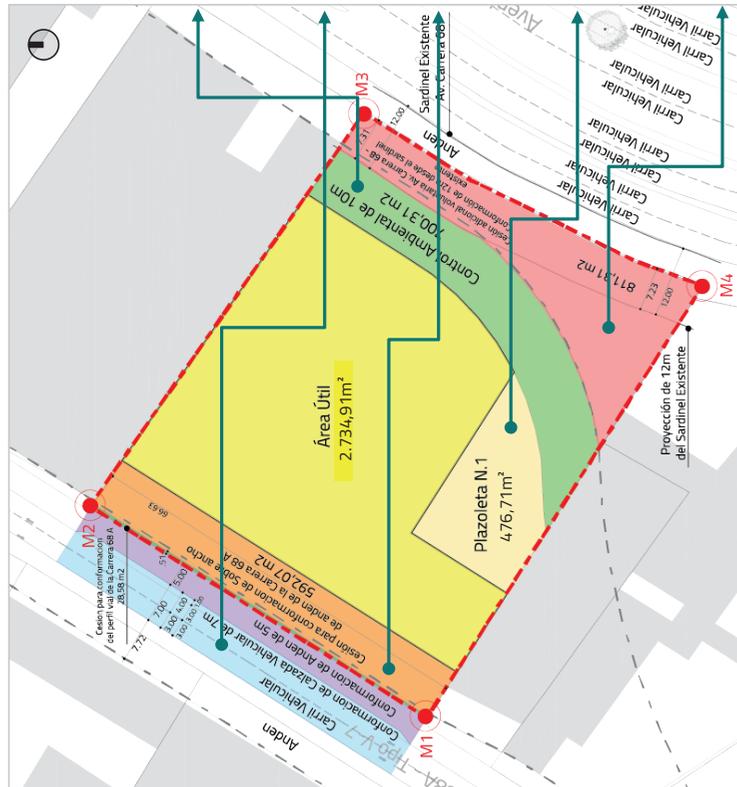
Implementación de Control ambiental de 700,31 M<sup>2</sup>, la cual no se encuentra dentro del 20% para el cumplimiento de la cesión de espacio público localizada sobre la mallta vial arterial.

Ampliación de 7,00 metros a la vía local, (Carrera 68 A) con andenes de 5 metros.

Cesión para conformación de Sobre Ancho de andén de la Carrera 68<sup>a</sup> de 592,07 m<sup>2</sup>, y cesión para la conformación de perfil vial de la carrera 68<sup>a</sup> de 28,58 m<sup>2</sup>

Cesión para conformación de Plazoleta de 476,71 m<sup>2</sup>

Cesión adicional voluntaria sobre la Av. Carrera 68 para conformación de Andén de 12 metros desde el sardinel existente



Beneficios Urbanísticos (Espacio público Propuesto)

### Obras de Urbanismo asociadas a un futuro proceso de Renovación

Teniendo en cuenta el censo económico con respecto a la población del área de influencia directa se pueden determinar las necesidades del sector de la siguiente manera:

Obras de urbanismo	No. Encuestados	%
Andenes	19	49%
NS/NR	8	21%
Parques	3	8%
Andenes, parques y plazoletas	3	8%
Andenes, alcantarillado y alumbrado público	2	5%
Andenes, alumbrado público	1	3%
Andenes, parques y ciclorrutas	1	3%
Andenes, parques	1	3%
Andenes, parques y alumbrado público	1	3%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>

### Proyectos asociados a un futuro proceso de Renovación

Al igual que las obras de urbanismo, la población determina que los proyectos que mas necesita el sector frente a un proceso de renovación son:

Proyectos	No. Encuestados	%
Vías	15	38%
Vías. CAI /Estación de policía	12	31%
Vías, bahías	3	8%
NS/NR	3	8%
Vías. CAI/Estación de policía/ Centros de salud	3	8%
Vías, equipamientos culturales	1	3%
Vías, centro de salud y/o hospitales	1	3%
CAI / Estación de Policía	1	3%
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>

\*Fuente: Componente Social

## 3.5

### Unidades de Gestión y Etapas Propuestas

**T**eniendo en cuenta que en el desarrollo del Plan Parcial solo interviene un propietario se propone una única unidad de gestión puesto que tanto el propietario como el arrendatario están de acuerdo con el desarrollo del proyecto.

Así mismo se propone para el plan parcial una única etapa de desarrollo en la cual se contempla la construcción y entrega de la totalidad de las cargas urbanísticas, espacio público, ampliación de vías y pago compensatorio para equipamiento público. Adicional a ello se realizará la renovación de las redes matrices necesarias para el desarrollo del proyecto de vivienda VIS.



## Cronograma de Ejecución

CRONOGRAMA DEL PLAN PARCIAL									
No.	ETAPAS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	Adopción del Plan Parcial								
2	Solicitud de la Licencia de urbanismo (Etapa Unica)								
3	Inicio diseño y obras Cesiones públicas (IDU)								
4	Mejoramiento de perfiles Viales								
5	Renovación de Redes Públicas								
6	Entrega de cesiones publicas (DADEP)								
7	Solicitud de la Licencia de Construcción (Etapa Unica)								
8	Demolición de construcción existente								
9	Construcción del Proyecto								
10	Entrega del Proyecto								

Según el cronograma de ejecución del Plan Parcial Benfor, durante el año 2023 se llevará a cabo la adopción del mismo, posterior a ese trámite se solicitará la licencia de urbanismo y de construcción. Entre el año 2025 y 2028, se hará la demolición de la construcción existente, **se realizará el mejoramiento de los perfiles viales, la renovación de las redes públicas, la y se llevará a cabo la construcción del proyecto, que contempla tanto las obras y dotación de espacio público requeridas (IDU) como el desarrollo arquitectónico para su entrega en el año 2028.** Finalmente entre el año 2028 y 2029 se entregarán las cesiones publicas al DADEP.

Con el objetivo de dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente y los Decretos 190 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y al Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial inició un proceso de formulación donde atiende la conservación de elementos naturales, ambientales y paisajísticos, que intervienen directamente con el predio de intervención.

Además se atiende a las determinantes dadas por la Secretaría Distrital de Ambiente, donde el plan parcial formula alternativas que cumplen con; la resolución 627 de 2006 respecto a los espacios interiores, la inclusión de franjas ambientales, la garantía de aislamientos sonoros efectivos que den cumplimiento a la resolución 627 de 2007, y el cumplimiento de aislamientos efectivos respecto a la industria rigiéndose al decreto 531 de 2010 y a la resolución 6563 de 2001.

## 3.6

### Cumplimiento de Determinantes Ambientales

## 3.6.1

### Matriz de Cumplimiento

**Conservación de Elementos Naturales, Ambientales y Paisajísticos**

Respuesta a observaciones formuladas por la Secretaría Ambiental

1. *Además del cumplimiento de las obligaciones de en cuanto a SUDS del componente hidrosférico descritos mas adelante. Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del PP.*

**Decreto Nacional 2372 del 2010 Artículo 31**

**RTA//** La localización de cada una de estas áreas se presenta en el plano de la propuesta urbana en la Figura No. 3.1. La propuesta para el porcentaje máximo de endurecimiento, para cada uno de los tipos de cesiones previstas dentro del PPRU Benfor, se presenta en la siguiente tabla.

Tipo de Cesión	% máximo del área a endurecer en cada zona
Andén Avenida Carrera 68	70
Andén Avenida Carrera 68a	70
Control Ambiental Avenida Carrera 68	50
Plazoleta	70

Tabla 3.5 - Endurecimientos máximos de cesiones verdes – PPRU Benfor

2. *Vías: Dejar las zonas de cesiones colindante con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Lo anterior debido a que uno de los factores de deterioro ambiental de mayor impacto en este desarrollo son altos niveles de presión sonora que produce el tráfico vehicular de las vías arterias. Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado.*

**Decreto 561 de 2015.**

**RTA//** La localización de cada una de estas áreas se presenta en el plano de la propuesta urbana en la Figura No. 3.1. La propuesta para el porcentaje máximo de endurecimiento, para cada uno de los tipos de cesiones previstas dentro del PPRU Benfor, se presenta en la siguiente tabla.

Tipo de Cesión	% máximo del área a endurecer en cada zona
Andén Avenida Carrera 68	70
Andén Avenida Carrera 68a	70
Control Ambiental Avenida Carrera 68	50
Plazoleta	70

Tabla 3.5 - Endurecimientos máximos de cesiones verdes – PPRU Benfor

3. **Eficiencia en el consumo de agua del paisajismo:** Eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para reducir el consumo de agua: Sembrar especies de bajo consumo, usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego.
- Gestión y Aprovechamiento del agua lluvia e implementación de SUDS:** Se debe dar cumplimiento a resolución 330 de 2017 norma RAS. Art. 153. Y la norma técnica del EAAB NS 166. En especial para esta área de a ciudad se deben plantear estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises. Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto 579 del 2015 y la Norma Técnica del EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación.

**Decreto 566 de 2014**

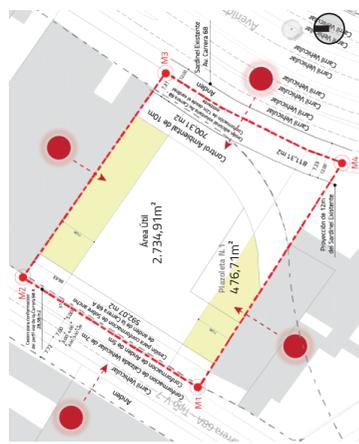
**RTA//** Como parte de los SUDS, en el Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR, se proyecta al interior de la única manzana, al interior del área útil, tanques de almacenamiento y reutilización de aguas lluvias, para reducir de esta forma los picos de las lluvias. Estos tanques serán dimensionados cumpliendo con lo establecido en la Resolución 330 de 2017 (RAS 2017) del Ministerio de Vivienda y la norma técnica de la EAAB NS-166.

4. **Confort Acústico:** El responsable de cualquier de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resolución 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos. En el caso en que la localidad donde se desarrolle el proyecto cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaría Distrital de Ambiente y si a la fecha, este se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar el análisis de dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.
- Realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes, por ejemplo: Establecimiento de equipamientos, localización de zonas de cesión como aislamientos en zonas privadas, franjas arborizadas, y comercio en las zonas cercanas

a vías, disposición de taludes vegetalizados donde se aproveche el material de excavación de escambros.

**NORMA Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983**

**RTA//** Para el manejo del confort acústico, y minimizar las afectaciones que por ruido se pueda generar en las viviendas previstas dentro del PPRU BENFOR, se plantea la necesidad de que la edificación cuente con elementos para controlar la presión sonora al interior de las mismas y de esta manera cumplir con la normatividad ambiental vigente. Para lo anterior se plantea la necesidad de contar con envolvente de la edificación con doble piel, trampas de ruido en fachada, etc. En esta edificación se evitará la ventilación directa a través de fachadas.



**5. Compatibilidad de usos.** La propuesta debe especificar usos proyectados de manera que se puede establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del plan parcial. Si el predio presenta pasivos ambientales o ha sido contaminado (por ejemplo minería, botadero de basura, escambra, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas, etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin de no contaminar los futuros residentes del plan parcial.

Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el PP, especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.

Desmantelamiento: Para el desmantelamiento de la Estación de Servicio localizada en el predio objeto de la solicitud se debe dar cumplimiento al Capítulo V de la Resolución 1170 de 1997, por medio de las cuales se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 de Abril de 1997, adjuntando la información que se requiere en la citada Resolución a la Subdirección de Recurso Hídrico y del uso de la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con el

*procedimiento de la Resolución 1170 de 1997, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación.*

**NORMA Decreto 4741 del 2005**

**RTA//** Aislamiento contra predios con actividades industriales. Con el objeto de dar cumplimiento a la determinante ambiental establecida por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el oficio con número de radicación 2019EE48011 y ratificado en el oficio 2019EE263834, en el proyecto de Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR se plantea que en los costados norte (Contra predio actualmente con actividad industrial) y sur (Contra el predio donde actualmente se encuentra una estación de servicio) se tendrían aislamientos de mínimo 10 metros, entre las viviendas y los predios localizado a los costados norte y sur. En estas áreas se localizarán zonas de parqueo, comercio, salones comunales y otras actividades compatibles. Adicionalmente, estas áreas de aislamiento, las cuales formarán parte del área útil del Plan Parcial, contarán con diseños urbanísticos y paisajísticos que incluirán arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales, cubiertas verdes, etc..

Posible existencia de contaminación de suelo ó agua en el predio. Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Auto No. 02738 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente, el cual recoge el Concepto Técnico No. 06643 del 11 de julio de 2019

de la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de esa Secretaría, dentro del proyecto de Decreto de adopción del PPRU BENFOR se establece la obligación de la realización de las investigaciones tendientes a la determinación ó no de contaminación de suelo ó agua en el predio de este PPRU. Lo anterior debido a las actividades industriales que se han desarrollado en el predio objeto del PPRU. En el evento de que las investigaciones, anteriormente referidas, establezcan que se requiere de remediación del suelo, esta deberá ser realizada durante la etapa de licencias urbanística y en forma previa a la obtención de las licencias de construcción. Desmantelamiento. Para el desmantelamiento de las actividades que actualmente se localizan en los predios del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR, se deberá solicitar concepto favorable la a Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, en cuanto a suelos contaminados. Adicionalmente deberán presentar ante esta Secretaría un Plan de Desmantelamiento como generadores de residuos peligrosos (Transformadores eléctricos, equipos eléctricos y electrónicos, tuberías de plomo, elementos de asbesto cemento, luminarias, entre otras).

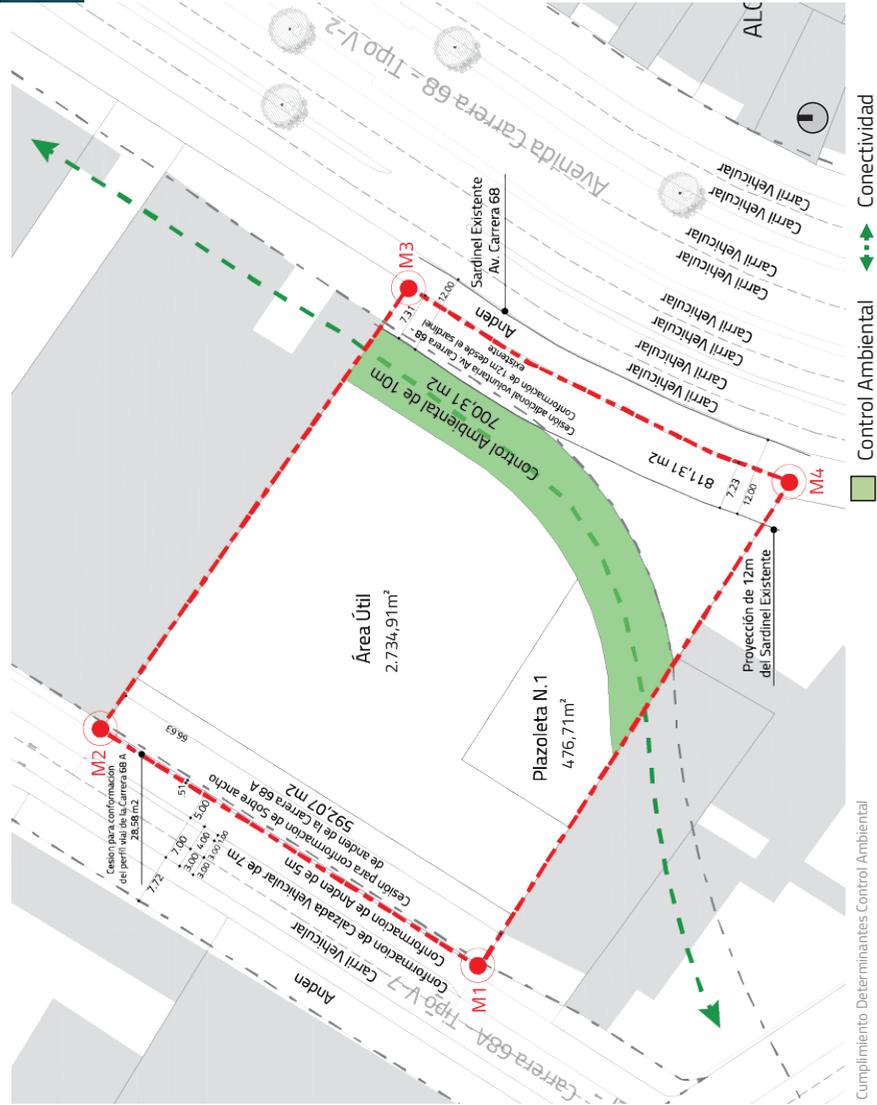
## 3.6.2

### Cumplimiento de Determinantes Oficio Compatibilidad de Uso

## Determinantes

DETERMINANTES	CUMPLIMIENTO
<p>Se debe garantizar que en los espacios interiores se cumpla la resolución 627 de 2006.</p>	<p>Para el manejo del confort acústico, y minimizar las afectaciones que por ruido se pueda generar en las viviendas previstas dentro del PPRU BENFOR, se plantea la necesidad de que la edificación cuente con elementos para controlar la presión sonora al interior de las mismas y de esta manera cumplir con la normatividad ambiental vigente. Para lo anterior se plantea la necesidad de contar con envolvente de la edificación con doble piel, trampas de ruido en fachada, etc. En esta edificación se evitará la ventilación directa a través de fachadas.</p>

DETERMINANTES	CUMPLIMIENTO
<p>Incluir la franja de control ambiental garantizando el total de aislamiento requerido mínimo de 10 m</p>	<p>Con el objeto de dar cumplimiento a la determinante ambiental establecida por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el oficio con número de radicación 2019EE48011 y ratificado en el oficio 2019EE263834, en el proyecto de Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR se plantea que en los costados norte (Contra predio actualmente con actividad industrial) y sur (Contra el predio donde actualmente se encuentra una estación de servicio) se tendrán aislamientos de mínimo 10 metros, entre las viviendas y los predios localizado a los costados norte y sur. En estas áreas se localizarán zonas de parqueo, comercio, salones comunales y otras actividades compatibles. Adicionalmente, estas áreas de aislamiento, las cuales formarán parte del área útil del Plan Parcial, contarán con diseños urbanísticos y paisajísticos que incluirán arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales, cubiertas verdes, etc. A continuación, en el siguiente gráfico se muestra el control ambiental propuesto.</p>



Cumplimiento Determinantes Control Ambiental

127

DETERMINANTES	CUMPLIMIENTO
<p>Garantizar un aislamiento sonoro efectivo respecto a las diferentes fuentes de emisión de ruido, dando cumplimiento con las disposiciones de la resolución 627 de 2006, expedida por el Ministerio de Ambiente. (niveles permitidos para el uso residencial, especialmente en los costados norte y sur del predio)</p>	<p>Para el manejo del confort acústico, y minimizar las afectaciones que por ruido se pueda generar en las viviendas previstas dentro del PPRU BENFOR, se plantea la necesidad de que la edificación cuente con elementos para controlar la presión sonora al interior de las mismas y de esta manera cumplir con la normatividad ambiental vigente. Para lo anterior se plantea la necesidad de contar con envolvente de la edificación con doble piel, trampas de ruido en fachada, etc. En esta edificación se evitará la ventilación directa a través de fachadas.</p> <p>Con la implementación de aislamientos efectivos, la mitigación del ruido se puede concretar, según lo evidencia el siguiente gráfico.</p>



DETERMINANTES	CUMPLIMIENTO
<p>Se debe generar un aislamiento efectivo sobre los límites del predio que colinden con la industria el cual no se podrá ubicar vivienda a menos de 10 m del límite del predio que colinde con industria. En estas zonas se podrán ubicar parqueaderos salones comunales, y otras áreas compatibles. Adicional se deben incorporar a estas áreas propuestas urbanísticas y diseño paisajístico como arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales y cubiertas verdes El diseño de la arborización del aislamiento deberá ser presentado para aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente en cumplimiento del Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001</p>	<p>Con el objeto de dar cumplimiento a la determinante ambiental establecida por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el oficio con número de radicación 2019EE48011 y ratificado en el oficio 2019EE263834, en el proyecto de Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR se plantea que en los costados norte (Contra predio actualmente con actividad industrial) y sur (Contra el predio donde actualmente se encuentra una estación de servicio) se tendrán aislamientos de mínimo 10 metros, entre las viviendas y los predios localizado a los costados norte y sur. En estas áreas se localizarán zonas de parqueo, comercio, salones comunales y otras actividades compatibles. Adicionalmente, estas áreas de aislamiento, las cuales formarán parte del área útil del Plan Parcial, contarán con diseños urbanísticos y paisajísticos que incluirán arbolado, superficies vegetadas, jardines verticales, cubiertas verdes, etc. Dicho aislamiento se representa en el siguiente gráfico.</p>



## 3.7

# Cumplimiento Normativo

Aplicabilidad del Tratamiento de Renovación Urbana Decreto 621 de 2016

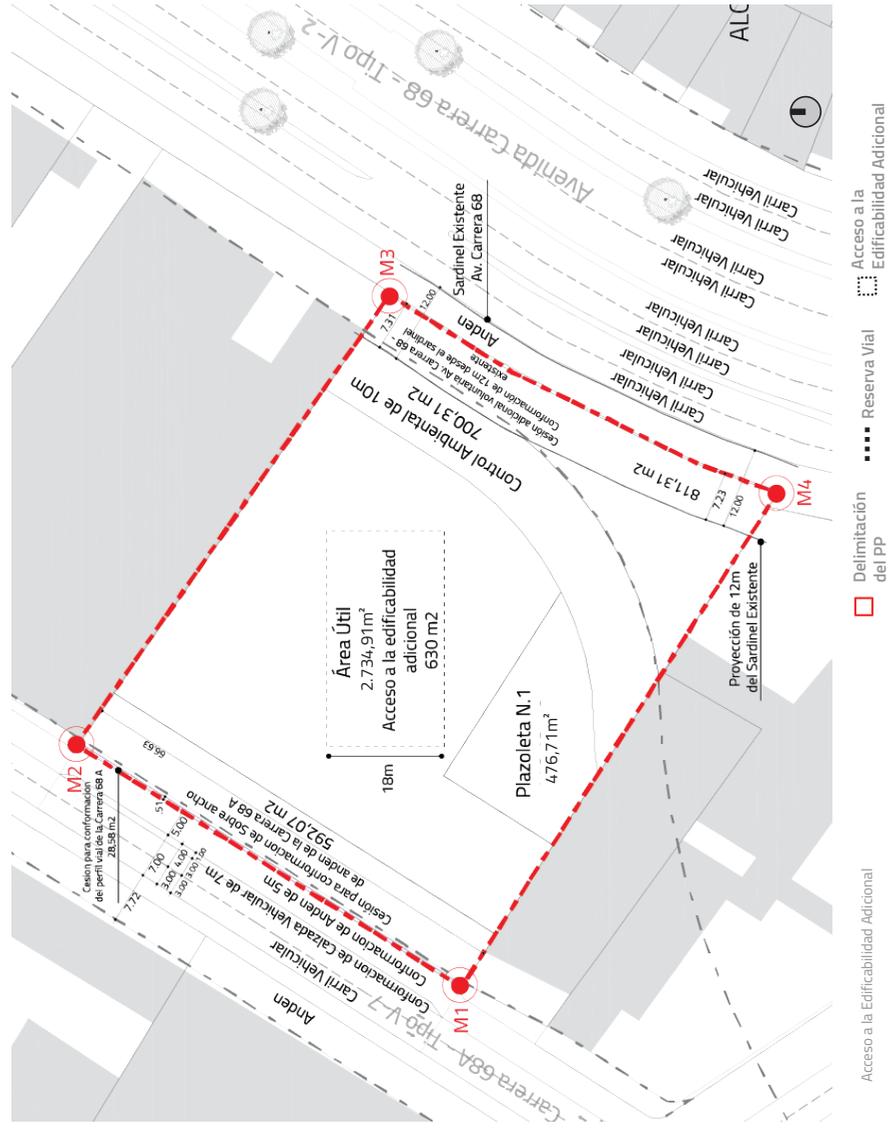
**D** De conformidad con el capítulo II, V y el capítulo V del decreto distrital 621 de 2016, referente a las normas urbanísticas aplicables para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de re desarrollo, a continuación se establece el cumplimiento estricto las normas volumétricas y las cargas urbanas generales y locales para el Plan Parcial Benfor.

**D** De conformidad con el Artículo 6 del Decreto 621 de 2016, numeral 1 " Contar Con un área del predio original o englobado de mínimo 1,500m2 y con la posibilidad de

*inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630m2, cuyo lado menor sea igual o mayor a 18m" el predio al tener un área superior a 1.500 M2, como lo muestra la imagen a continuación y tener la posibilidad de inscribir dentro de su área útil un rectángulo de 630m2 puede acceder a la edificabilidad correspondiente.*

## 3.7.1

### Acceso a la Edificabilidad Adicional



P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

**E**l Plan Parcial de Renovación Urbana Benfór, da cumplimiento a los Artículos 24, 25 y 26 del Decreto 621 de 2016, generando áreas de cesión para espacio público.

#### 20% del Área Bruta del Predio

El esquema urbano da cumplimiento al artículo 25 numeral 2, primero, a través de una plazoleta la cual cuenta con un área de 476,71 m<sup>2</sup>, cumpliendo con el mínimo requerido de 100 m<sup>2</sup>, y a su vez pudiendo inscribir geométricamente en un cuadrado, según lo exige el Decreto Distrital 621 de 2016.

Así mismo, el área restante para completar el 20% de exigencia, se localiza en:

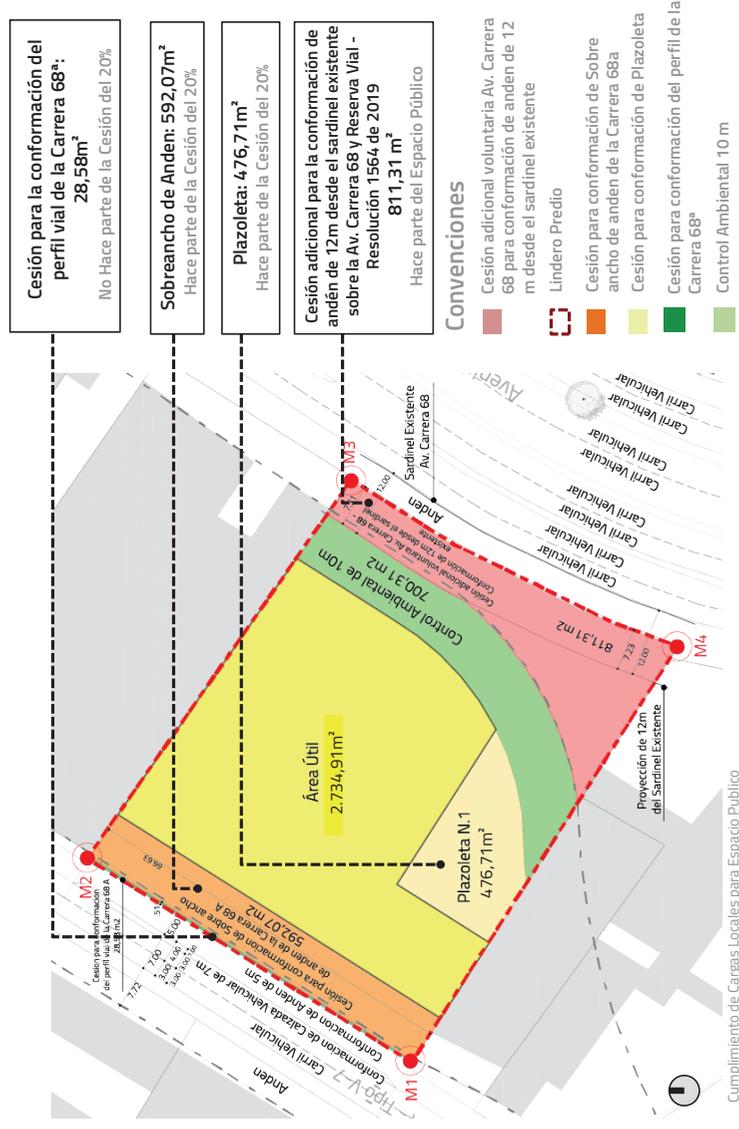
- El sobre ancho de andén de la Carrera 68ª, la cual cuenta con un área de 592,07 m<sup>2</sup>

De igual manera vale la pena aclarar que el cumplimiento de la conformación del andén de 12 metros sobre la Avenida Carrera 68 se generará sobre la reserva vial que corresponderá a una cesión adicional voluntaria, garantizando el cumplimiento normativo y un impacto positivo en el espacio público colindante al plan parcial.

## 3.7.2

### Cumplimiento de Cargas Locales para Espacio Público. 20% del Área Bruta del Predio.

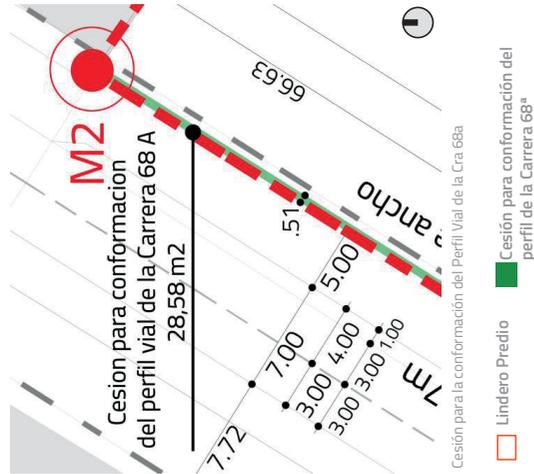
Es importante señalar que el planteamiento del sobre ancho de andén sobre el área de reserva vial resulta viable desde el punto de vista jurídico y técnico, toda vez que de conformidad con el plan de ordenamiento territorial, los andenes y sobre anchos de andén son elementos que hacen parte de la malla vial, razón por la cual su ubicación respecta el objeto mismo de la reserva vial. Por su parte esta cesión gratuita pretende consolidar el sistema vial de la ciudad, mediante la cesión gratuita de la mencionada área.



P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA



La cesión para la conformación del perfil vial de la carrera 68ª, es el área resultante de la intersección del trazado vial de la carrera 68ª con el lindero del plan parcial; esta área se utiliza para la complementar y conectar el perfil de la Carrera 68ª con el Plan Parcial. Cuenta con un área de 28,58 m<sup>2</sup> y no hace parte del 20% de cumplimiento de Cesión de Espacio público

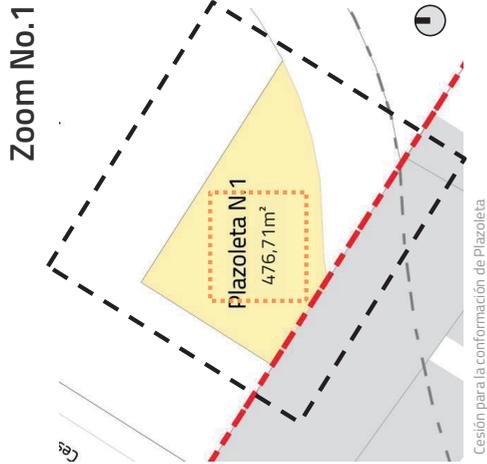


## 3.7.2.2

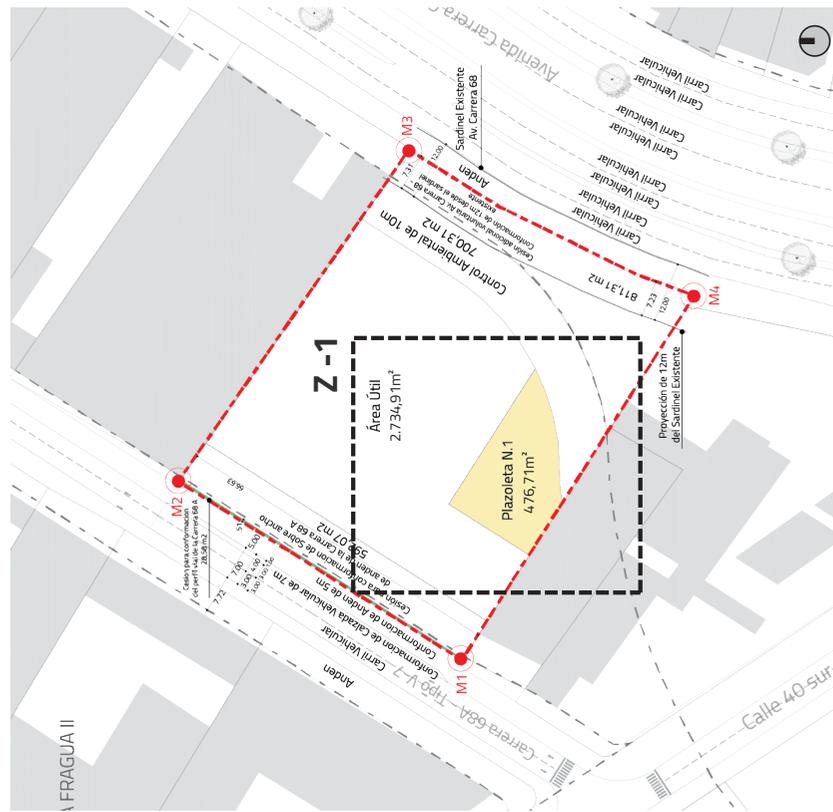
### Cesión para la conformación del Perfil Vial de la Carrera 68a Ampliación de Andenes.

Teniendo en cuenta el numeral 2 del Artículo 25 del Decreto Distrital 621 de 2016, donde menciona que dentro del 20% destinado a la cesión de espacio público "Las plazoletas deberán tener un área mínima de 100 m<sup>2</sup> y deben ser cuadradas o deben poderse inscribir dentro de un cuadrado", se propone una plazoleta de 476,71m<sup>2</sup>, que geoméricamente se inscribe en un cuadrado (según se muestra en el siguiente grafico), y propende por una geometría cuadrada eficiente dando así cumplimiento al numeral 2 del artículo 2 del artículo 25 del Decreto 621 de 2016.

## 3.7.2.3 Cesión para la Conformación de Plazoleta



- Convenciones**
-  Cuadrado de inscripción
  -  Cumplimiento de 100 m<sup>2</sup>
  -  Reserva vial
  -  Lindero Predio
  -  Cesión para conformación de Plazoleta



Cesión para la conformación de Plazoleta

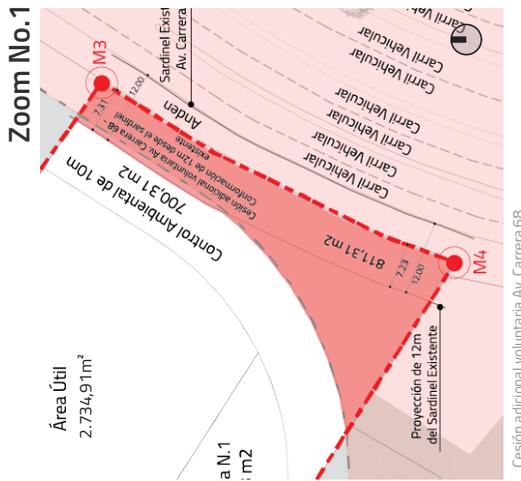
P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

14-1

**E**l Plan Parcial de Renovación Urbana Benfór, da cumplimiento al Artículo 24 y 25 del Decreto 621 de 2016, generando áreas para espacio público y vías locales.

**Ampliación de Anden de 12m sobre la Av. 68**

El esquema urbano da cumplimiento al artículo 25 numeral 1 a través de la ampliación del andén en una dimensión de 12m, contados a partir del sardinel actual de la Avenida carrera 68 con un área de 811,31m<sup>2</sup>. Sin perjuicio de la existencia de la reserva vial de la avenida carrera 68 en este punto, se dará cumplimiento a través de una cesión adicional voluntaria.

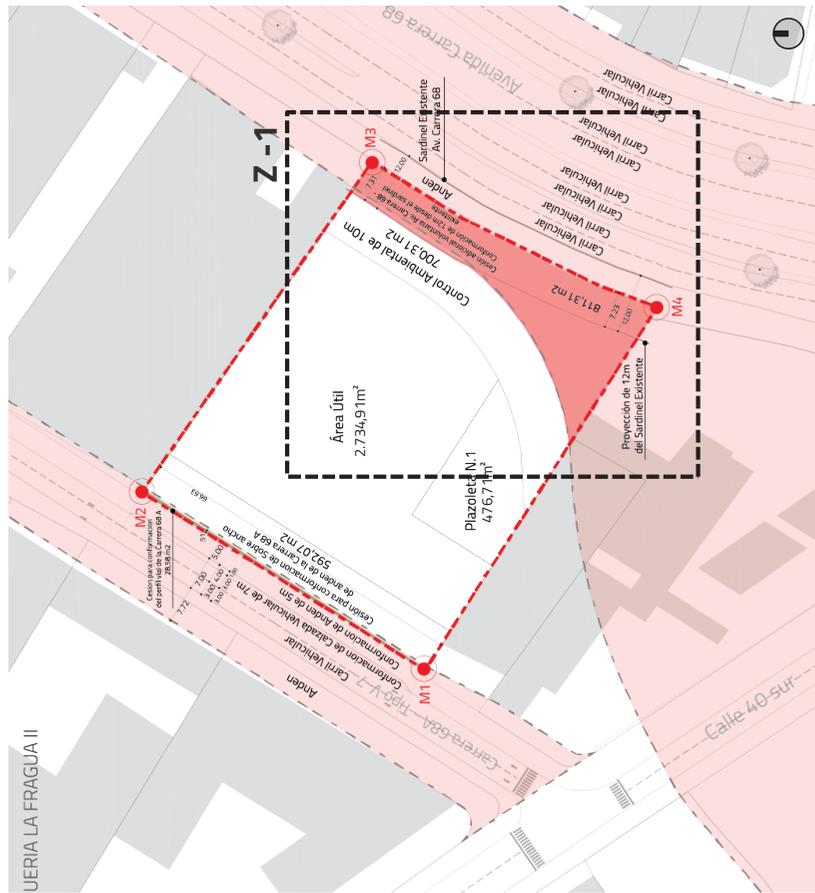


Es importante señalar que el planteamiento del sobre ancho de andén sobre el área de reserva vial resulta viable desde el punto de vista jurídico y técnico, toda vez que de conformidad con el plan de ordenamiento territorial, los andenes y sobre anchos de andén son elementos que hacen parte de la malla vial, razón por la cual su ubicación respecta el objeto mismo de la reserva vial. Por su parte esta cesión gratuita pretende consolidar el sistema vial de la ciudad, mediante la cesión gratuita de la mencionada área.

### 3.7.2.4

#### Cesión adicional voluntaria para conformación de andén de 12m desde el sardinel existente de la Avenida Carrera 68

- Delimitación del PP
- Reserva Vial
- Cesión adicional voluntaria Av. Carrera 68 para Conformación de Anden de 12 m desde el sardinel existente



**Convenciones**

- Cesión adicional voluntaria Av. Carrera 68 para conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente
- Reserva vial
- Lindero Predio

Cesión adicional voluntaria Av. Carrera 68

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

**E**l Plan Parcial de Renovación Urbana Benfor, da conformidad al Artículo 27 del Decreto 621 de 2016, generando aportes voluntarios para cargas de espacio público y equipamientos.

#### **0,053 veces el Valor de referencia del Predio.**

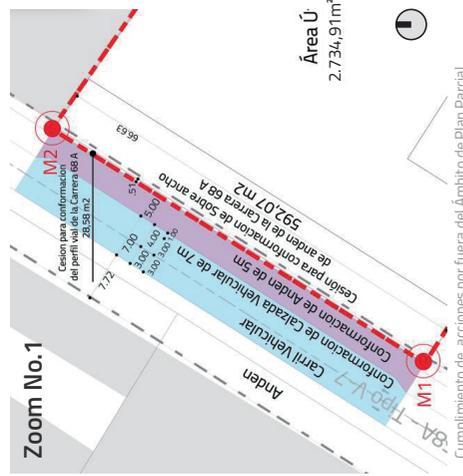
Teniendo en cuenta que se propone como índice de construcción **5,43** que equivalen a **29,041,13 m<sup>2</sup>** de área neta y **40,213,22m<sup>2</sup>** construidos. Y que según el cuadro del artículo 27, los desarrollos que estén en el rango construcción entre el 3,0 y 6,0 debe pagar 0,053 veces el valor de referencia del predio para acceder a la edificabilidad adicional del decreto 621 al momento de la radicación en legal y debida forma del proyecto urbanístico se deberá calcular el momento estipulado, con el valor de referencia del predio, establecido por la unidad administrativa especial de catastro distrital, y pagado al fondo compensatorio de cesiones del instituto distrital de recreación y deporte IDRDR.

## 3.7.4

### Cumplimiento de Cargas Locales para Equipamiento y Espacio Público.

EL cumplimiento del artículo 26 del Decreto 621 de 2016, se da generando sobre la carrera 68ª una ampliación de la calzada vehicular de 1m que permita conformarla con un ancho total de 7 m, además de la recuperación del andén de ancho variable para la conformación del mismo con un ancho total de 5 m. Estas intervenciones se encuentran fuera del ámbito del plan parcial y su construcción debe ser asumida por el urbanizador. Dichas obligaciones se deberán incluir en las respectivas licencias urbanísticas del proyecto y no constituyen una cesión gratuita al Distrito.

### 3.7.5 Cumplimiento de Acciones por fuera del ámbito del Plan parcial



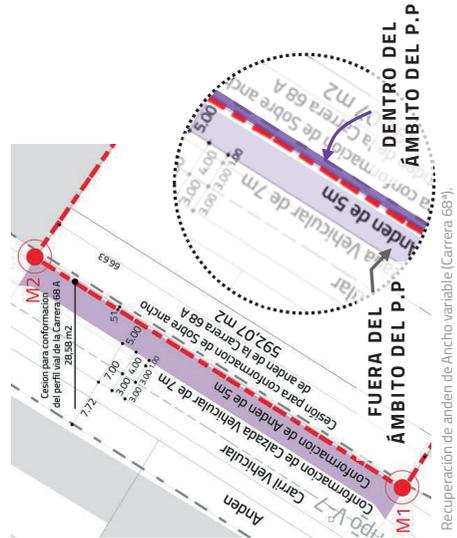
- Convenciones**
- Diagnóstico y ampliación de 1 m de vía local para ancho total de 7,00 M
  - Reserva vial
  - Diagnóstico y construcción de Andén de 5,00m
  - Lindero P.P.R.U Benfor



**Anden de 5m sobre la Cr 68ª**

El esquema urbano da cumplimiento al artículo 26 a través del diagnóstico y construcción del andén para la conformación del mismo en una dimensión de 5m contados a partir del sardinel de la carrera 68a el cual se el cual se localiza al frente del lindero del Plan Parcial, con una porción dentro del ámbito del mismo (Cesión gratuita al Distrito), y otra por fuera, que hace parte de las acciones de mitigación. Sin perjuicio de lo anterior, la construcción y dotación de este andén, en este tramo específico frente al lote, debe ser asumida por parte del urbanizador al momento del licenciamiento urbano.

## 3.7.5.1 Diagnóstico y construcción de anden de 5m (Carrera 68ª).



**Convenciones**

- Diagnóstico y construcción de Anden de 5.00m
- Lindero PPRU Benfor



Recuperación de andén de Ancho variable (Carrera 68\*)





Diagnóstico y ampliación de 1 m de vía local para ancho total de 7.00 M

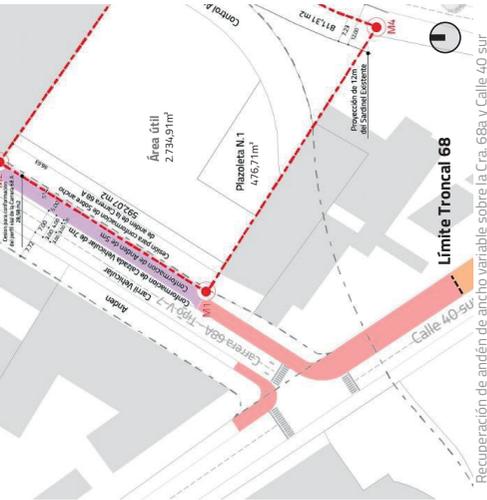
Ampliación de calzada de 7m sobre la Carrera 68a

### Diagnóstico y construcción de andén de ancho variable sobre la Cr 68ª y Calle 40 sur

La formulación del P.P.R.U. Benfor, plantea el mejoramiento de la franja de circulación peatonal oriental (andén) de la carrera 68ª, en el tramo comprendido entre el acceso al proyecto y la intersección de la carrera 68ª y el costado norte de la calle 40 sur hasta el límite de la intervención de la Troncal 68 del IDU.

Adicionalmente, se plantea la reconstrucción del andén de la esquina noroccidental de la intersección de la Calle 40 Sur con Carrera 68ª, en por lo menos una longitud de 15 m, medidos desde el sardinel hacia el Occidente y Norte.

Las mejoras anteriormente mencionadas garantizarán la accesibilidad peatonal óptima al predio y el mejoramiento en la infraestructura de andenes del sector de la Alquería.



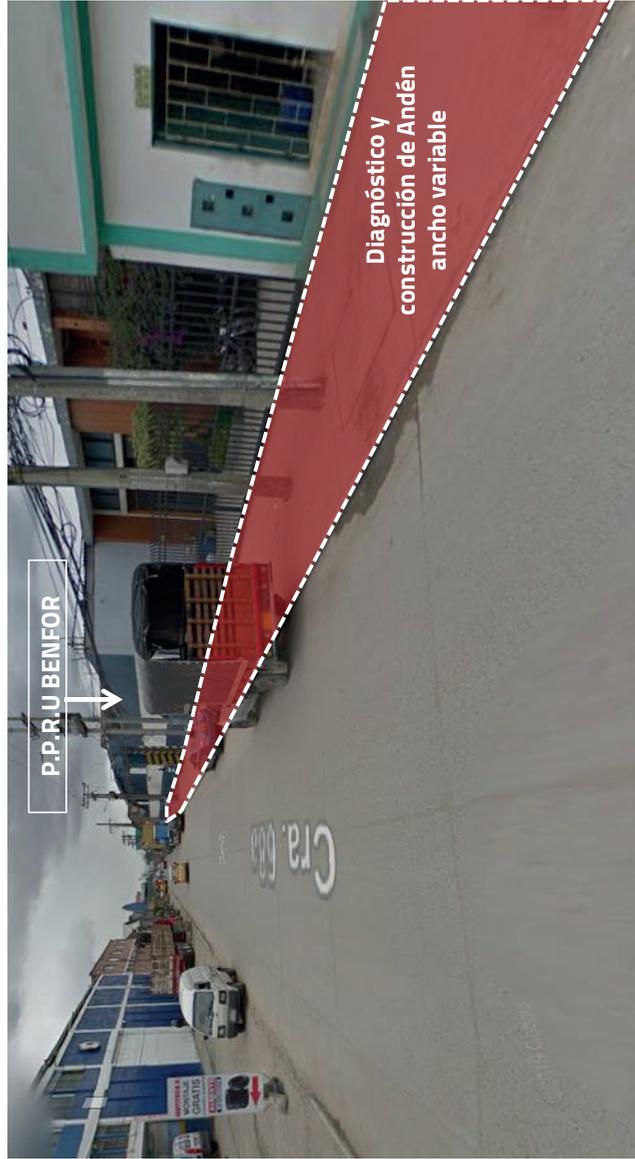
Recuperación de andén de ancho variable sobre la Cra. 68ª y Calle 40 sur

## 3.7.5.3 Diagnóstico y construcción de andén de ancho variable sobre la Cr 68ª y Calle 40 sur

### Convenciones

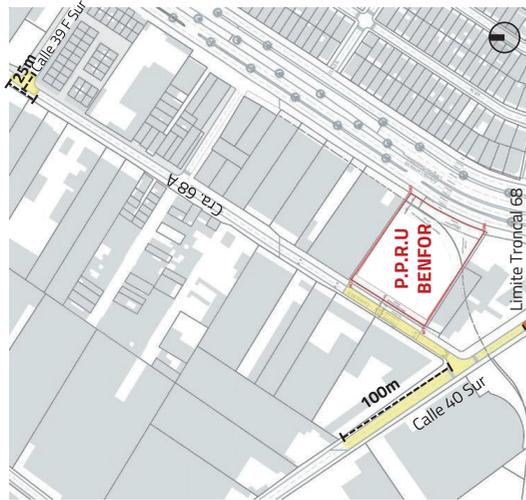
- Diagnóstico y construcción de Andén 5m (Frente al P.P.)
- Diagnóstico y construcción de Andén ancho variable
- Límite P.P.R.U Benfor

151



Recuperación de andén de ancho variable sobre la Cra.68a y Calle 40 sur

La formulación del P.P.R.U Benfor, plantea el mejoramiento de la capa asfáltica de la carrera 68ª hasta el frente del proyecto y en la Calle 40 Sur un mejoramiento de la capa asfáltica de por lo menos 100 m al Occidente del sardinel Occidental de la Carrera 68ª. Así mismo, dicha intervención continuará al Oriente de la Carrera 68ª hasta el límite de la intervención de la Troncal 68.



Mejoramiento de la Calzada Vehicular sobre la Cr 68ª

Adicionalmente, se plantea la rehabilitación de la intersección de la Calle 39 F Sur por Cra.68ª, en una longitud mínima de 40m en el eje Norte – Sur y de Mínimo 25 m en el eje Oriente – Occidente.

Las mejoras anteriormente mencionadas garantizarán la accesibilidad vehicular óptima al predio y el mejoramiento en la movilidad del sector de la Alquería

## 3.7.5.4

### Diagnóstico y mantenimiento de Calzada Vehicular (reparcheo) (Tramos sobre la Cra. 68ª, Calle 40 sur y Calle 39F sur)

#### Convenciones

- Diagnóstico y Mantenimiento de Calzada Vehicular
- Limite Intervención Troncal 68
- Lindero P.P.R.U Benfor

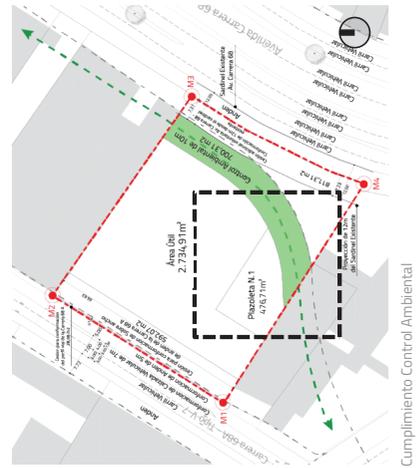


Mejoramiento de la Calzada Vehicular sobre la Cr 68\*

En cumplimiento con el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual indica que las áreas de control ambiental "Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arteriales con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de la vías." Se genera una franja de 10 m de ancho con un área de 700,31 m<sup>2</sup>, la cual conecta con los predios vecinos y **no** hace parte de las cargas urbanísticas para el cumplimiento del 20% de espacio público.

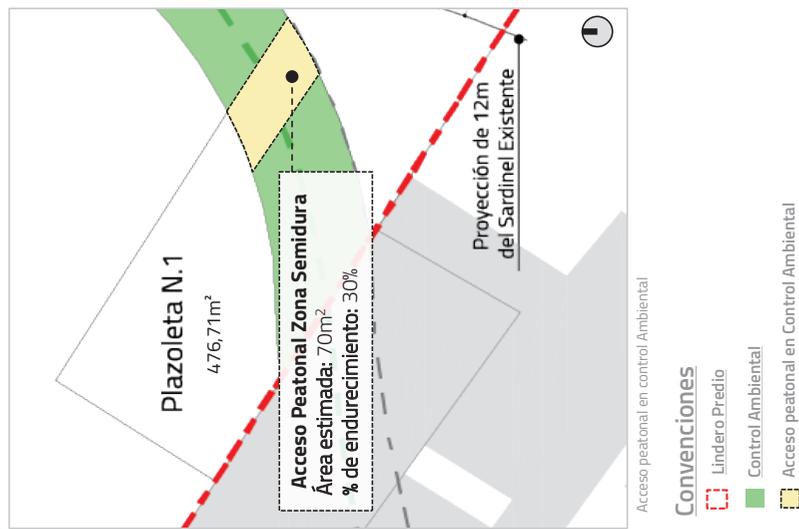
## 3.7.6

### Cumplimiento Control Ambiental



**Convenciones**

- Reserva vial
- - - Lindero Predio
- Control Ambiental



**Acceso peatonal en Control Ambiental:**

Se plantea un acceso peatonal sobre el frente del control ambiental, con un área aproximada de 70m<sup>2</sup> y un porcentaje de endurecimiento de endurecimiento de la superficie del 30%.

Para su manejo se tienen en cuenta los lineamientos que se encuentran en el Decreto 542 de 2015 y la "Guía Técnica para el manejo de Franjas de Control Ambiental" de la Secretaría Distrital de Ambiente. En el capítulo 3 de la guía se establecen los "Criterios de Diseño para mobiliario y zonas duras" y afirma que: "Se recomienda que las franjas de control ambiental sean 100% zona verde blanda, a excepción de que se requieran accesos vehiculares y peatonales o cuando se planea establecer alamedas, en estos dos últimos casos deberán ser diseñados en su totalidad con materiales que permitan algún grado de permeabilidad".

Para lo anterior, se contempla el artículo 6 de la Resolución conjunta 001 de 2019, donde se habla de los "LINEAMIENTOS ESPECIALES PARA LA COMPENSACIÓN POR ENDURECIMIENTO DE ZONAS VERDES DENTRO DE INFRAESTRUCTURA VIAL", y se afirma que: "Las áreas de control ambiental, definidas en el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, deberán permanecer verdes a excepción de los accesos peatonales o vehiculares autorizados por las curadurías y/o la entidad competente dentro de sus funciones y dentro del estudio de instrumentos urbanísticos correspondientes".

## 3.8.1. Usos Propuestos

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN
VIVIENDA	-	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR
	-	MULTIFAMILIAR
Locales con áreas de ventas de hasta 500m <sup>2</sup>	VECINAL A	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, panadería, confitería, lácteos, carnes, salami, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, papelerías y ferreterías
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: primera necesidad: frutas, panadería, confitería, lácteos, carnes, salami, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, papelerías y ferreterías
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60m <sup>2</sup>	VECINAL B	
SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros Automáticos

## 3.8

## Propuesta de Usos

**Nota 1:** De acuerdo al artículo 4 del Decreto 553 de 2018, se estipula que, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en ninguna de sus modalidades. Dicho porcentaje de suelo útil será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo. Sin embargo de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 553 de 2018, aunque no se contemple un porcentaje mínimo para el Plan Parcial de Renovación Urbana Benfór, el presente Documento Técnico de Soporte ha contemplado como uso principal el desarrollo de vivienda de interés social.

**Nota 2:** El presente Plan Parcial contempla el uso de vivienda en VIS, sin embargo en el caso de querer desarrollar otros usos se debe dar aplicación de los factores de conversión definidos en el capítulo 3.8.2 presente documento, caso para el cual no se requerirá la modificación del Plan Parcial y bastará con que los usos sean incorporados en las correspondientes licencias urbanísticas.

### 3.8.2. Conversión de usos

Para la conversión de los usos se debe dar cumplimiento a la siguiente metodología:

**A. Determinación de los metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer):** Se debe definir la cantidad de metros cuadrados requeridos del uso nuevo, los cuales serán la base para definir los metros cuadrados a disminuir del uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Social.

**B. Determinación de los metros cuadrados de uso actual (uso previsto inicialmente a disminuir):** Una vez definido el factor de conversión y los metros cuadrados del uso nuevo se deberán determinar los metros cuadrados a disminuir del uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Social.

**C. Fórmula:** Disminución  $m^2$  uso ACTUAL =  $m^2$  Uso NUEVO x factor de conversión para Uso NUEVO

**D. El factor de conversión es el siguiente:**

USO ACTUAL	FACTOR BASE
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS	1
USO NUEVO	FACTOR DE CONVERSIÓN
VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS	1,1
COMERCIO VECINAL A Y B	1,2
SERVICIOS EMPRESARIALES DE ESCALA ZONAL	1,5

**E.** Para la aplicación del factor de conversión se debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Cumplir integralmente las normas de volumetría establecidas en el presente decreto según corresponda.
- Que la conversión se realice entre los usos permitidos y las correspondientes escalas definidas en el presente Plan Parcial.
- Que la nueva composición de usos no implique superar la capacidad técnica de las redes existentes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**Nota:** De acuerdo con el contenido del Decreto Distrital 596 de 2007, el desarrollo de los usos aprobados para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" no requiere de la obtención de Estudios de Tránsito, así como tampoco de Estudios de Demanda y Atención de Usuarios.

**D**e conformidad con el oficio 2019 EE48011 de la Secretaría Distrital de Ambiente, en el cual se dio respuesta a la solicitud de la compatibilidad del uso de vivienda en área de actividad industrial, se presenta a continuación la respuesta obtenida:

*"En atención al oficio de la referencia, me permito informarle que la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, realizó la visita pertinente a los predios aledaños al predio de la solicitud y determinó que no se encontró indicios de contaminación de suelo, por tal motivo se procede a realizar las determinantes ambientales para el uso de vivienda en suelo restringido del predio identificado con chip catastral AAA0049XMNN".*

De igual manera según el artículo 374 del decreto 190 de 2004 (Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de renovación urbana) se establece lo siguiente para los sectores sometidos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo:

*"Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido".*

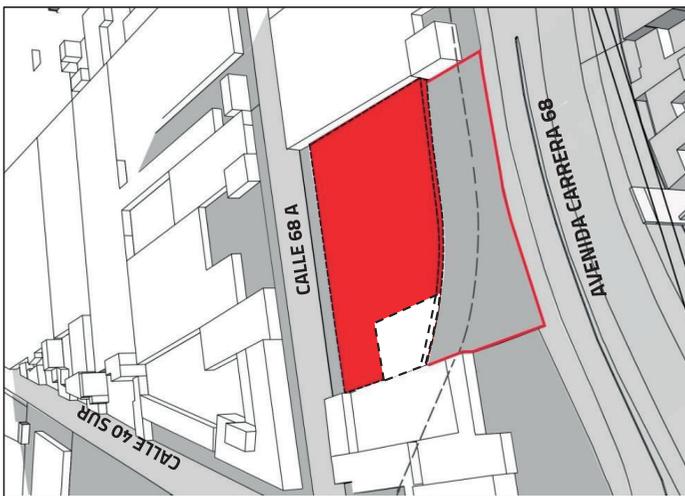
Así mismo en el artículo 31 del decreto 190 de 2004 (Planes parciales definición y objetivo) se define el alcance en cuanto a la incorporación de usos mediante el desarrollo del instrumento del plan parcial

*"Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial"*

Con lo anterior se puede entender que a pesar de que en la ficha de usos de la UPZ Carvajal 45 se establece al uso residencial como un uso prohibido, desde el marco normativo del decreto 190 de 2004, pasando por el concepto de la Secretaría de Ambiente hasta el marco general de la renovación urbana, la incorporación del uso de vivienda en el plan parcial Benfor es viable,



## 3.9 Normatividad Volumétrica Propuesta



Índice de Ocupación Propuesto Resultante

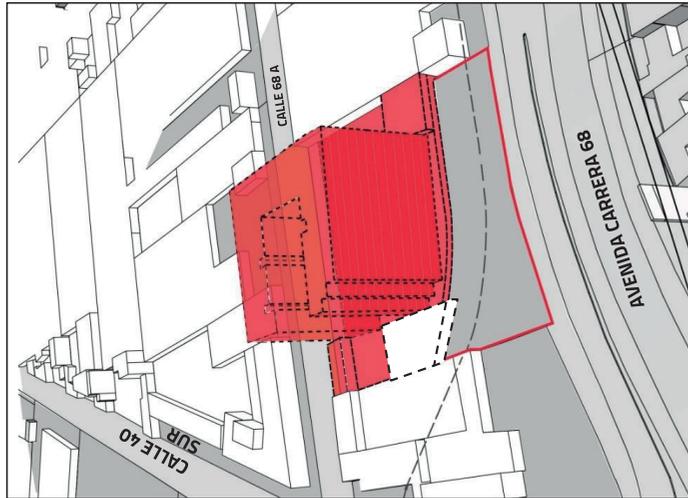
### ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área útil del predio. De conformidad con el decreto 621, se establece como resultante el índice de ocupación del plan parcial Benfor.

### ÍNDICE DE OCUPACION PROPUESTO RESULTANTE

\*Fuente Promotor del proyecto

- Delimitación P.P.R.U Benfor
- Área Ocupada en primer piso



Índice de Ocupación Propuesto Resultante

### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.

Para el plan parcial Benfor se propone un índice de construcción 5,43 de conformidad con lo permitido por el artículo 8 del decreto 621 de 2016, "Factor numerico autorizado en las respectivas licencias urbanísticas o en los actos administrativos adoptados con base en las disposiciones del presente decreto, que multiplicado por el area original, arroja como resultado la edificabilidad final propuesta".

### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO

**5,43** Sobre  
área bruta

### ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASICO.

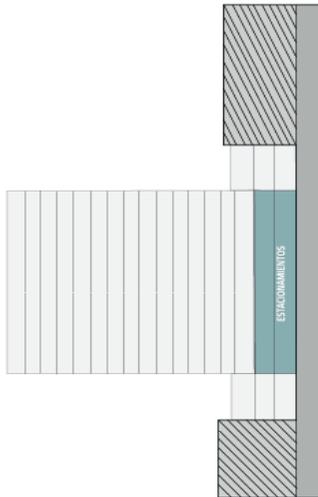
**3,00**

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN  
MAXIMO POR NORMA

\*Fuente Promotor del proyecto

- Delimitación P.P.R.U Benfor
- Área Construida

3.9.2 ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS



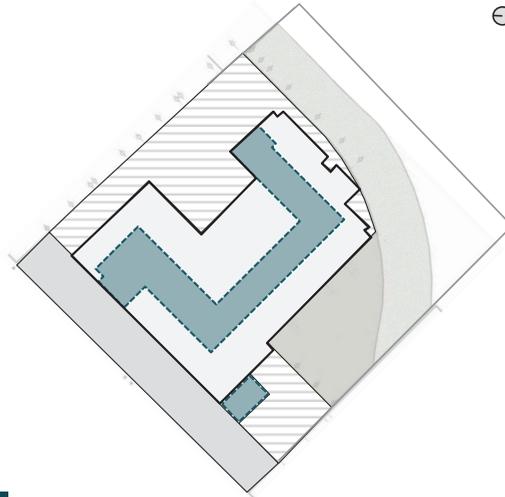
Teniendo en cuenta el cuadro de áreas propuesto para el Plan Parcial y por ende la magnitud del proyecto, donde se plantean 621 apartamentos distribuidos en una torre de 30 pisos, se determinan a continuación el número de estacionamientos propuestos para el uso de vivienda V/S y comercio de escala vecinal, los cuales dan conformidad a lo estipulado en la normativa del Decreto 190 de 2004 cuadro anexo No.4 y en el decreto 621 de 2016.

Dando cumplimiento a la normatividad del decreto 190 de 2004 y 621 de 2015 y teniendo en cuenta que el Plan Parcial se encuentra en sector de demanda C, se propone para el uso de vivienda un total de 111 parqueaderos vehiculares, visitantes y privados, 55 parqueaderos para bicicletas y 4 parqueaderos para discapacitados.

Así mismo, para el uso comercial se proponen 19 estacionamientos públicos, 2 estacionamientos privados, 16 parqueaderos para motocicletas, 1 parqueadero para carga y descarga, 8 estacionamientos para bicicletas y 1 estacionamiento para discapacitados.

Parqueaderos Vivienda	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x8 Viviendas	77	77	-
No. Parqueaderos Públicos	1x18 Viviendas	34	34	-
<b>Total Parqueaderos Vivienda</b>		<b>111</b>	<b>111</b>	<b>-</b>
Parqueaderos Bicicletas	1 x cada 2 cupos exigidos	55	55	
Parqueaderos Discapacitados	1 x cada 30 cupos exigidos	4	4	
Parqueaderos Comercio Vecinal A	Exigencia	Norma	Proyecto	Demanda
No. Parqueaderos Privados	1x250 m <sup>2</sup>	2	2	-
No. Parqueaderos Públicos	1x30 m <sup>2</sup>	17	17	-
<b>Total Parqueaderos Comercio</b>		<b>19</b>	<b>19</b>	<b>-</b>
Parqueaderos Motocicletas		-	16	16
Parqueaderos Cargue y Descargue		-	1	-
Parqueaderos Bicicletas	1 x cada 2 cupos exigidos	8	8	-
Parqueaderos Discapacitados	1 x cada 30 cupos exigidos	1	1	-

### 3.9.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO



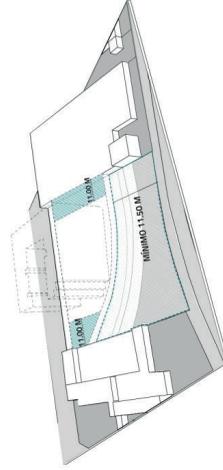
Equipamiento Comunal Privado

APAUP

El Plan Parcial propone la habilitación de áreas en primer y en la cubierta de la plataforma para el cumplimiento del **equipamiento comunal privado** las cuales estarán destinadas a la recreación activa y pasiva, dando así cumplimiento al Decreto 621 de 2017 y en el Decreto 080 de 2016

### AISLAMIENTOS PROPUESTOS

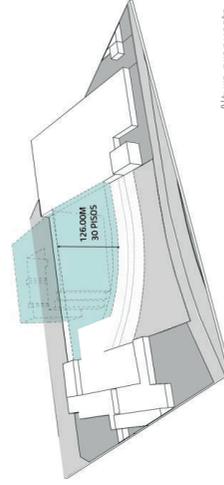
Los aislamientos de 11,00 metros de longitud, sobre el linderio norte y el linderio sur del proyecto, se proponen con la finalidad de garantizar una adecuada iluminación y ventilación de los espacios interiores del edificio.



Aislamientos propuestos

### ALTURA PROPUESTA

Se propone como altura máxima del proyecto y en virtud del artículo 10 del decreto 621, 30 pisos como máximo y una elevación de 95 metros de conformidad con el concepto de la aeronáutica civil.



Altura propuesta

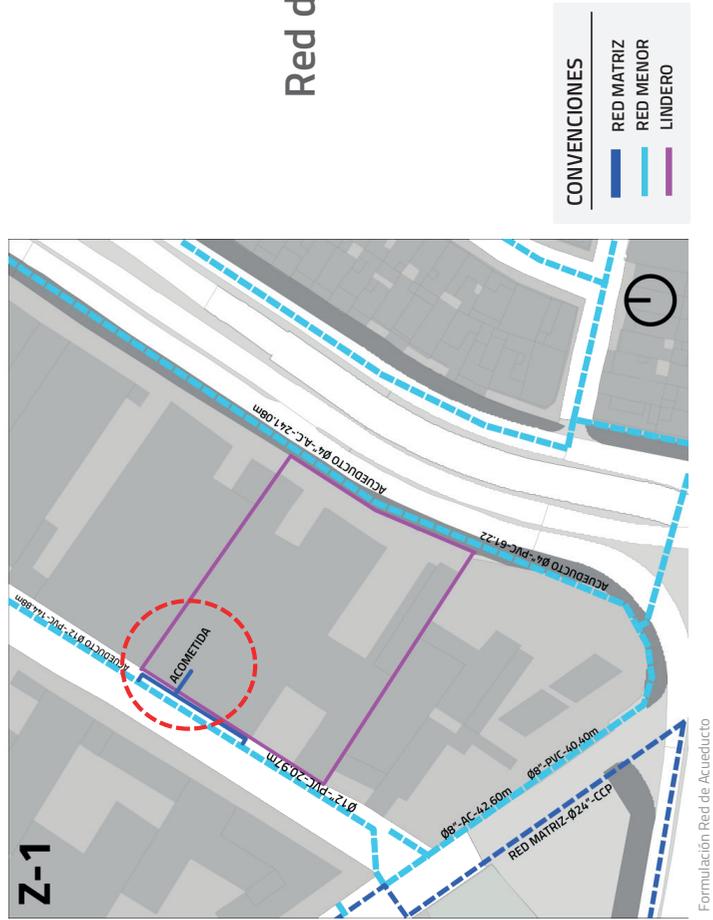
A continuación, se presenta la formulación de los servicios públicos de Red de Acueducto, Red Pluvial, Red de Alcantarillado y la Red Eléctrica. En cada una de ellas se presenta el concepto de aprobación, que permite la ejecución y funcionamiento de las diferentes redes; también muestra las descripciones técnicas de cada una de las redes donde explica el proceso, y las cifras de número de redes y usuarios.

## 3.10

# Redes de Servicios Públicos

## **3.10.1** Red de Acueducto

# Red de Acueducto / Formulación



### Concepto de Aprobación

Según el Concepto de aprobación expedido el 14 de Agosto de 2019, indica que "El diseño conceptual de Redes de Acueducto cumple con la normatividad vigente de la EAAB-ESP."

### Descripción Técnica

Según el documento de factibilidad del Acueducto No. 3010001-2019-0060 del 18 de Enero de 2019 indica que "la red de Acueducto existente contiene el paso de una línea de red matriz que recorre la calle 40 Sur y se conecta directamente a la línea de Red menor por la Carrera 68 A, la cual está dirigida hacia el P.P.R.U. Benfór, y se convierte en el punto de conexión que proporciona el servicio al predio: Por lo cual para el proyecto se plantea una Acometida General de agua potable en Ø3" que se conectara a la manija proyectada en Ø6" por la Carrera 68A por el costado norte del predio.

Según la factibilidad de acueducto, el número de cuentas es de 794 viviendas, pero en la formulación del Plan Parcial, solo se aplicaran para 621 cuentas

- La red existente que pasa frente al predio por la Avenida Carrera 68 se encuentra construida en Asbesto cemento, por lo tanto, se reemplazará por tubería en PVC con diámetro Ø4" en una longitud aproximada de 72 Mts.
- La capacidad correspondiente de la acometida es Ø3"

CALCULO ACOMETIDA AGUA POTABLE	
TOTAL APARTAMENTOS =	621
DENSIDAD = 4 HABITANTES/APTO	
POBLACIÓN = 4 HABITANTES/APTO x 621 APTOS =	2.484 HABIT.
DOTACIÓN =	110 LIT/HABIT/DIA
CONSUMO DIARIO = 110 LIT/HABIT/DIA x 2.484 HABIT. =	273.240 LIT
CONSUMO PROMEDIO DIARIO =	273.240 LIT
TIEMPO LLENANDO TANQUE: TILLEN = 12 HORAS =	43.200 SEG
CAUDAL: Q = VOL./TILLEN = 273.240 LIT/43.200 SEG =	6,33 LIT/SEG
PARA: Q = 6,33 LIT/SEG Ø = 3 PULG.	
TENEMOS: V = 1,39 M <sup>3</sup> /SEG JUNIT = 0,023 M/M	
DIAMETRO DE LA ACOMETIDA: Ø ACOMETIDA = 3"	

## 3.10.2

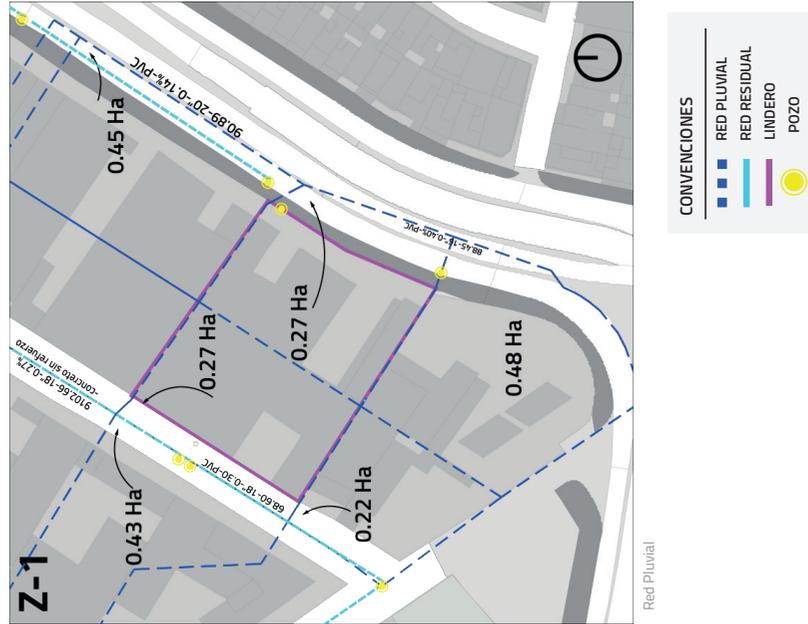
### Red Pluvial

### Concepto de Aprobación

Según el Concepto de aprobación expedido el 14 de Agosto de 2019, indica que "El diseño conceptual de redes de Alcantarillado Pluvial cumple con la normatividad vigente de EAAB-ESP.

### Descripción Técnica

- Según el documento de factibilidad No.3010001-2019-0060 del acueducto, indica que "Para el desarrollo del proyecto se deberá realizar la revisión hidráulica de las redes existentes y garantizar un diámetro mínimo de Ø8" para el sistema de alcantarillado sanitario y de Ø12" para el sistema de alcantarillado pluvial."
- Por lo cual se propone una conexión domiciliaria en Ø10 PVC-NOVAFORT, por la avenida carrera 68 al pozo existente 2L por el costado norte del predio.
- También se implementa otra conexión domiciliaria en Ø10 PVC-NOVAFORT, por la avenida carrera 68ª al pozo existente 9L por el costado norte del predio.
- El número de cuentas según la factibilidad es de 794 viviendas, pero en la formulación del Plan Parcial, solo se aplicaran para 621 cuentas



## **3.10.3**

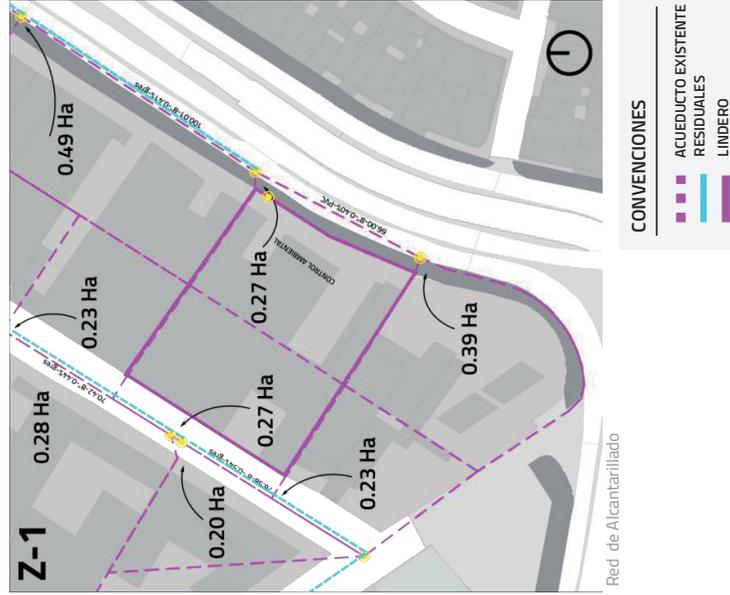
### **Red de Alcantarillado**

### Concepto de Aprobación

Según el Concepto de aprobación expedido el 14 de Agosto de 2019, indica que "El diseño conceptual de redes de Alcantarillado Sanitario cumple con la normatividad vigente de EAAB-ESP.

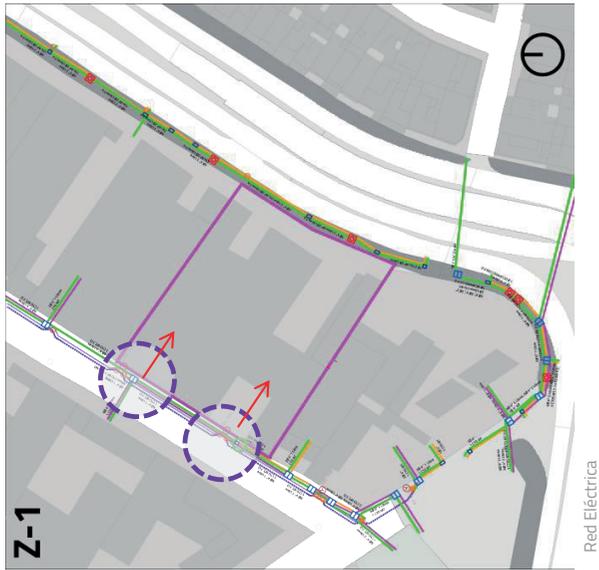
### Descripción Técnica

- Conexión domiciliaria en Ø8" PVC-NOVAFORT, por la Avenida Carrera 68 al pozo existente 2N por el costado norte del predio.
- Conexión domiciliaria en Ø8" PVC-NOVAFORT, por la Avenida Carrera 68A al pozo existente 14N por el costado norte del predio.
- El número de cuentas según la factibilidad es de 794 viviendas, pero en la formulación del Plan Parcial, solo se aplicaran para 621 cuentas



## 3.10.4

### Red Eléctrica



### Descripción Técnica

De acuerdo al diagnóstico y la identificación de interferencias basada en la información de campo y teniendo en cuenta los lineamientos dados por las empresas de servicio público y el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual estipula en el artículo 183 del decreto distrital 190 de 2004 y artículo 23 del decreto distrital del 2006 que las empresas de servicio público deben dar cumplimiento a la meta de subterranización de:

- 35% de cableado subterráneo sobre el sistema vial y sobre componentes del espacio público construido.
- 100% del cableado subterráneo sobre la malla vial principal y complementario.

Para el PPRU BENFORD se cuenta con el 100% de sus redes subterráneas. Para dar continuidad al servicio de energía y comunicaciones de los predios existentes y proyectados se concluye:

1. Se realiza cambio en algunos cruces de calzada en 9'6 PVC tipo pesado, para realizar conexión de nuevos circuitos.
2. Se genera continuidad en circuitos de media tensión en cruces de red en avenida 68 y calle 40 sur.
3. El alumbrado público será objeto de validación en el momento de la construcción y verificación de nuevas tecnologías y cumplimiento del reglamento técnico de iluminación y alumbrado público RETILAP.
4. El alumbrado de parques se debe establecer una vez se apruebe el desarrollo urbanístico definitivo, donde se integren mobiliarios y espacios recreativos, los diseños de iluminación y alumbrado corresponderán a los requisitos del reglamento técnico de iluminación y alumbrado público así como su respectiva aprobación por parte de la unidad administrativa especial de servicios público UAESP.
5. No se utilizarán cajas de maniobra en el diseño, teniendo en cuenta que dentro del predio proyectado se deberá generar una subestación tipo capsulada, se utilizarán celdas entrada salida para realizar la operación del sistema.
6. Las redes de comunicaciones de propiedad de ETB se actualizarán conforme a los lineamientos del operador en el proceso constructivo. En el proceso de diseños definitivos y aprobación de redes, se deberá solicitar un acompañamiento de las empresas que permita realizar la inspección de las cámaras de telefónica e incorporar la actualización de redes conforme al urbanismo propuesto.
7. Para el proyecto BENFOR, de acuerdo a la factibilidad 47182110, establece que el punto de conexión de la red MT es punto físico PF11499050, ubicado en Carrera 68 #39i.80 SUR y con referencia al centro de distribución en poste CD29392.
8. El punto de conexión para proyecto BENFOR se hará de la red área de MT, que pasa por el costado oriental de la carrera 68ª, justo sobre el costado del proyecto.
9. Se anexa el presupuesto de las canalizaciones para las redes de MT sobre la carrera AV 68.
10. Se anexa el presupuesto de los trabajos eléctricos a realizar sobre la red de MT aérea para la energización del proyecto BENFOR.
11. El proyecto Serie 3 "proyecto de subestación tipo capsulado" será diseñado y presentado antes ENEL S.A. E.S.P por el diseñador eléctrico del proyecto.
12. Los costos de la obra eléctrica referentes a las redes de uso general, podrán tener un convenio con ENEL S.A. E.S.P., el cual será diligencia por el proyecto BENFOR.

## 3.10.5

### Red de Gas

"El sistema de gas natural, cuenta con redes de acero de 4" hacia el costado sur y dentro del predio cuenta con redes de 3/4" y 1" las cuales se deben contemplar dentro del diseño, previo concepto de la Empresa Gas Natural."



Red de Gas

- 
 POLIETILENO  
 01", 02", 03", 03/4"
- 
 ACERO COSTRUIDO  
 04"
- 
 VALVULA
- 
 VALVULA ANILLO

## 3.10.6

Manejo y gestión de los residuos sólidos y manejo de aprovechamientos de construcción y demolición

A lo largo del ciclo de vida de las edificaciones y demás construcciones se generan residuos sólidos que deben ser adecuadamente manejados para evitar afectaciones sobre los distintos componentes de medio ambiente. Algunas de las acciones serán:

#### **MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS DURANTE LA CONSTRUCCION**

Dentro del proyecto se requiere de la realización de excavaciones para la construcción del mismo. Estas excavaciones traerán como consecuencia la generación de una importante cantidad de material inerte, el cual deberá ser adecuadamente manejado y dispuesto con el fin de minimizar las correspondientes afectaciones ambientales.

Adicionalmente, la construcción del proyecto implicará la generación de escombros, en cada uno de los frentes de trabajo.

**Tipo de Medida.** Las medidas son de prevención, control y manejo ambiental para minimizar los impactos ocasionados por las actividades de cargue y transporte de los materiales de excavación y escombros. Las medidas de excavación y generación de escombros, también van encaminadas a la protección y mitigación de los recursos suelo y agua presentes en la zona mientras duren las actividades previas y de construcción del proyecto.

**Etapas de aplicación.** Las medidas se aplicarán durante las etapas de actividades previas y de construcción del proyecto, aun cuando la planeación de las mismas se realizará en la etapa de pre-construcción.

**Lugar de aplicación.** El lugar de aplicación de las medidas corresponderá a la totalidad del área donde se desarrollen las construcciones del proyecto. Las medidas se aplicarán principalmente en los vehículos de transporte, sin embargo éstas incidirán en las vías de acceso principales y secundarias y en sus márgenes, que sean usadas para acceder a los frentes de trabajo.

**Acciones a Desarrollar – Lineamientos de Acción**  
Manejo del material de excavación  
Manejo de los escombros producto del proceso constructivo.

#### **Diseño de la Medida**

Manejo de Material de excavación. A continuación se presentan las principales acciones tendientes al manejo adecuado del material de excavación:

**Separación de material reciclable de excavación.**  
En la medida de lo posible, el material de excavación deberá ser utilizado como material de relleno, para lo cual se debe contar con el concepto favorable del Ingeniero de suelos. Lo anterior tienen por objeto disminuir el volumen de material a ser cargado, transportado y dispuesto fuera del área de influencia del proyecto.

Se prohíbe la utilización de zonas verdes para la disposición temporal de materiales de excavación a ser reutilizados. Adicionalmente, Los materiales sobrantes a recuperar almacenados temporalmente en los frentes de trabajo no pueden interferir con el tráfico peatonal y/o vehicular.

El almacenamiento temporal de los materiales de excavación a ser reutilizados deberá realizarse en patios de almacenamiento, los cuales deberán estar provistos de canales perimetrales con sus respectivas estructuras para el control de sedimentos. Los sedimentos recogidos, deberán ser tratados como escombros.

La protección de los materiales a ser reutilizados se hará con elementos tales como plástico, lonas impermeables o mallas, asegurando su permanencia.

**Manejo del material inerte no reutilizado.**

- El material inerte y no reciclable dentro del proyecto, producto de la excavación, deberá ser transportado fuera del área del proyecto y dispuesto en los sitios que cuenten con la debida autorización para el efecto otorgada por la autoridad ambiental competente. La localización del sitio para la disposición del material de excavación corresponderá al más cercano al proyecto con el objeto de minimizar las afectaciones sobre la comunidad por la utilización de las vías para el efecto, adicionalmente será responsabilidad del Residente de la obra el diseño de las rutas correspondientes.
- Los vehículos destinados al transporte del material de excavación no deberán ser llenados por encima de su capacidad (a ras con el borde superior más bajo del platón), la carga debe ir cubierta y deben movilizarse siguiendo las rutas previamente establecidas.
- Los vehículos de carga solo podrán transitar por las vías y en los horarios establecidos por la autoridad de tránsito y transporte.

- El Constructor limpiará las vías utilizadas en desarrollo de las actividades del proyecto como mínimo 2 veces al día de manera que garantice la no generación de aportes de material particulado a las redes de alcantarillado y de partículas suspendidas a la atmósfera. Para la realización de estas labores de limpieza se deberán tener medidas especiales de señalización con el fin de evitar accidentes y afectaciones sobre el tráfico vehicular.
- No se permitirá la utilización de volquetas con contenedores o platonos modificados con relación a su diseño original
- El Constructor deberá garantizar la limpieza de las llantas de todos los vehículos que salgan de los frentes de trabajo. Para el efecto se dispondrá de estructuras de lavado de llantas dentro de los predios del proyecto
- Se deberá controlar el nivel freático de las zanjas de excavación mediante el bombeo y la evacuación del agua.
- Los trabajos de excavación, en la medida de lo posible, se realizarán en jornada diurna. En caso de trabajo nocturno se requiere permiso otorgado por la Alcaldía Local
- Las actividades relacionadas con las excavaciones, deberán ser adelantadas con las respectivas medidas de señalización descritas en la ficha de señalización para la construcción del proyecto.
- Una vez finalizadas las obras se deberá recuperar y restaurar el espacio público afectado y el área de los lugares de almacenamiento, de

acuerdo con su uso, garantizando la reconformación total de la infraestructura y la eliminación absoluta de los materiales y elementos provenientes de las actividades constructivas del proyecto.

En la eventualidad de encontrar hallazgos arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente el desarrollo de la obra en la zona y dejar vigilantes con el fin de evitar los posibles saqueos e informar de inmediata a las autoridades pertinentes (Instituto Colombiano de Antropología -ICAN) y a la autoridad ambiental competente, quienes evaluarán la situación y determinarán la manera sobre cuándo y cómo continuar con la realización de las obras.

#### Manejo de escombros.

- El Constructor del proyecto será responsable de la búsqueda de empresas que reciclen los escombros, producto del proceso constructivo, estas empresas deberán contar con las debidas autorizaciones otorgadas por la autoridad ambiental competente. En el evento de que no sea posible el reciclaje de estos materiales, los mismos deberán ser dispuestos en escombreras que cuenten con la debida autorización de la autoridad ambiental competente.
- Se prohíbe depositar, en forma definitiva, escombros en zonas verdes o zonas de ronda hidráulica de canales, ríos, quebradas, humedales, chucuas, sus cauces y sus lechos.
- Los vehículos destinados al transporte de escombros tendrán las mismas limitaciones establecidas en el literal anterior para los vehículos de transporte de material de excavación.

- Se deberá realizar una limpieza en forma diaria, al finalizar la jornada laboral, de los frentes de trabajo. Los materiales producto de este aseo se colocarán en canecas y se dispondrá temporalmente en un sitio previsto para tal efecto.
- Reciclaje de escombros para la utilización en elementos no estructurales. Se deberá plantear la reutilización de los materiales producto de las demoliciones de las edificaciones actualmente existentes en el área del Plan Parcial, con el objeto de que estos escombros (Mampostería, concreto, entre otros) sean utilizados como sustituto del agregado fino en la producción de concretos a ser utilizados en elementos no estructurales, disminuyendo en esta manera la cantidad de escombros a ser dispuestos en las escombreras autorizadas, así como disminuyendo la utilización de material de cantera para estos efectos y minimizando los requerimientos de recursos naturales (arenas).

#### Indicador de cumplimiento y registros de seguimiento. Los indicadores de cumplimiento serán:

Volumen de residuos sólidos producidos  
 Volumen de residuos sólidos reciclados  
 Volumen de residuos sólidos dispuestos en escombrera.

En cuanto se refiere a los registros de seguimiento, estos serán:

- Certificados de recibo del material reciclado expedido por la entidad que compre los RCDs.
- Certificado de disposición de escombros.
- Registro fotográfico

#### **MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS DURANTE LA OPERACIÓN**

Dentro del diseño del Plan Parcial se tiene prevista la realización de un Plan de Manejo de Residuos Sólidos Domésticos. Dentro de este plan se contemplarán entre otras las siguientes actividades, para los residuos sólidos domésticos de las edificaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana "BENFOR":

**Separación en fuente.** Separación entre residuos sólidos reciclables y no reciclables.

**Recolección interna.** En forma separada de los residuos reciclable y no reciclables.

**Almacenamiento.**

**Presentación de los residuos no reciclables,** para su recolección por parte de la E.S.P., para ser dispuestos en el relleno sanitario, sitio de disposición final.

**Donación y/o venta de los residuos sólidos reciclables.**

A continuación se presenta la descripción de las actividades anteriormente descritas que se deben realizar en las distintas edificaciones dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana "BENFOR".

**Selección en fuente.** El manejo de los residuos sólidos del proyecto se basa en la selección en fuente.

Esta selección consistirá en la separación, a nivel de cada una de las unidades de producción, de los residuos sólidos en reciclables y no reciclables.

Dentro de los reciclables se incluyen el papel no contaminado, el cartón, los plásticos, el vidrio, los metales, la madera, espumas y caucho.

La responsabilidad del proceso de separación en fuente, será de los usuarios de cada uno de los componentes del proyecto.

**Transporte de residuos sólidos desde la unidad producción hasta el sitio de presentación de los residuos sólidos.** El transporte de residuos sólidos desde el sitio de producción de los mismos hasta el sitio de presentación, será responsabilidad de las administraciones de las distintas edificaciones del Plan Parcial. Para la presentación de los residuos sólidos, se diseñará un sitio fuera de la unidad de producción, en cada uno de los pisos de las distintas edificaciones del Plan Parcial, cuya localización permitirá la fácil recolección de los residuos sólidos. Los residuos sólidos deberán ser presentados en bolsas plásticas debidamente cerradas y con colores que permitan su fácil identificación (Un color para los reciclables y uno para los no reciclables).

**Transporte de residuos sólidos dentro de la edificación.** Dentro del manejo de los residuos sólidos de cada una de las edificaciones se deberá plantear la construcción de un (1) sitio de acopio o almacenamiento temporal de residuos sólidos. Los residuos sólidos separados en reciclables y no reciclables, tendrán distintos manejos.

Los residuos reciclables, serán transportados por el personal de la administración de la edificación, desde sus sitios de presentación, hasta el sitio de almacenamiento temporal de los mismos. El transporte de los residuos sólidos reciclables se realizará mediante el empleo de carros plásticos del tipo "PRACTIWAGON" de Colempaques ó similares. Estos carros estarán equipados con ruedas para permitir la manipulación y el transporte de los residuos. En el sitio de almacenamiento temporal se deberá disponer de contenedores con ruedas para facilitar la manipulación y transporte de los residuos reciclables. Los residuos provenientes de las actividades de jardinería serán gestionados de forma independiente a los otros residuos y en la medida de lo posible serán entregados a un gestor para el compostaje de los mismos.

Al igual que los residuos reciclables, los no reciclables serán transportados desde el sitio de presentación, hasta el sitio de almacenamiento temporal mediante el empleo de carros plásticos del tipo "PRACTIWAGON" de Colempaques, y mediante la utilización del sistema de montacargas, pero en forma totalmente separada a los residuos sólidos reciclables.

**Almacenamiento temporal de los residuos sólidos.** El almacenamiento temporal de los residuos sólidos, se realizará en los sitios especialmente destinados para este fin, los cuales tendrán condiciones de Estaciones de Transferencia de Residuos Sólidos.

Los residuos sólidos transportados desde cada una de los sitios de producción de los mismos, mediante el empleo de los vehículos plásticos, serán descargados de los mismos en forma manual y

depositados en unas cajas contenedoras metálicas de mayor tamaño, las cuales a su vez contarán con ruedas para facilitar su manejo.

Es importante anotar que existirán cajas contenedores plásticas y/o metálicas independientes para residuos sólidos reciclables o no reciclables. Por lo tanto se deberán pintar estas cajas con distintos colores.

#### **Manejo de residuos peligrosos**

**Reutilización.** Con el objeto de minimizar la producción de residuos peligrosos, las sustancias que puedan llegar a convertirse en residuos peligrosos serán objeto de una reutilización en la medida de lo posible.

**Separación en fuente.** El manejo de los residuos peligrosos de las diferentes edificaciones del Plan Parcial se basará, tal como se ha manifestado en reiteradas oportunidades dentro de este documento, en la selección en fuente. Esta selección consistirá en la separación, a nivel de cada una de las unidades de producción. Dentro de estas unidades de producción, se contará con recipientes distintos para el almacenamiento de residuos líquidos y sólidos.

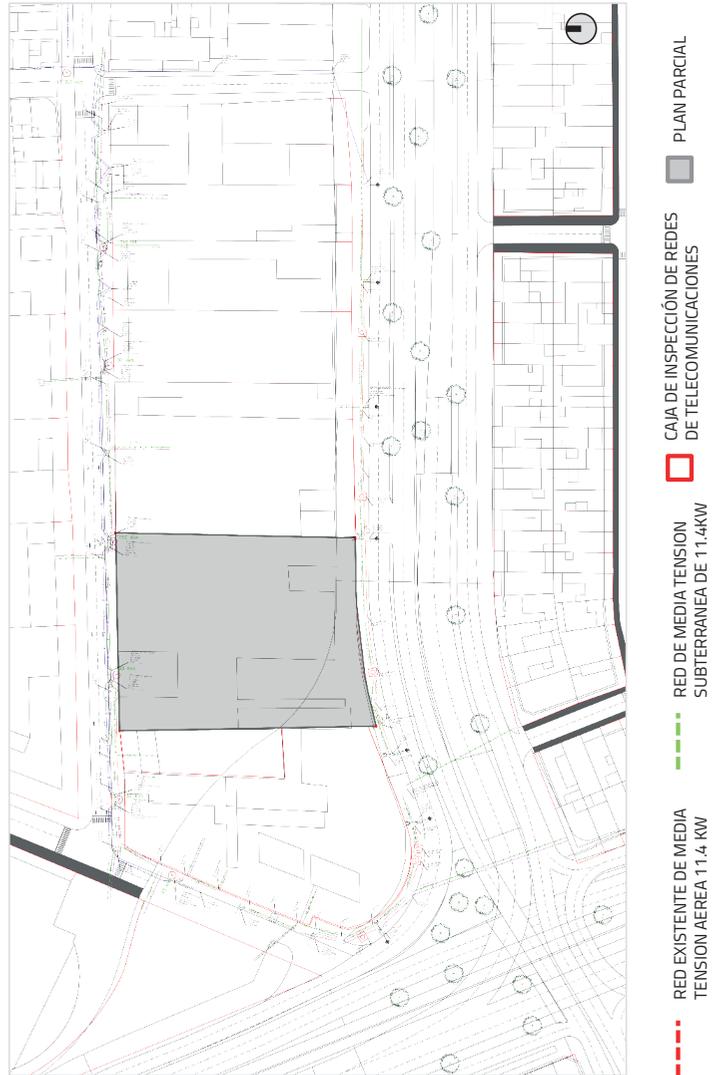
#### **Transporte de residuos peligrosos desde la unidad producción hasta el sitio de presentación.**

El transporte de residuos peligrosos desde el sitio de producción de los mismos hasta el sitio de presentación, será responsabilidad de los entes administradores de las diferentes edificaciones del Plan Parcial.

## 3.10.7

### Sistema de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones

PLANO DEL LEVANTAMIENTO DE REDES DE TELECOMUNICACIONES



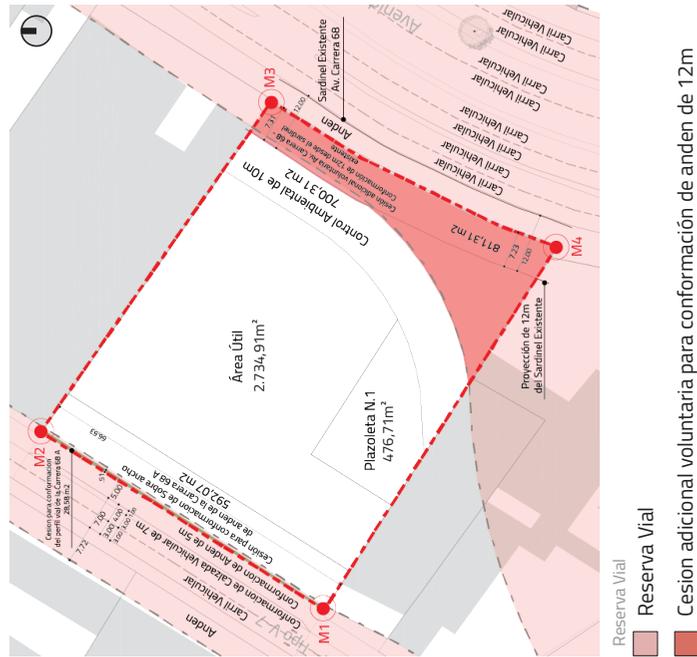
## 3.11

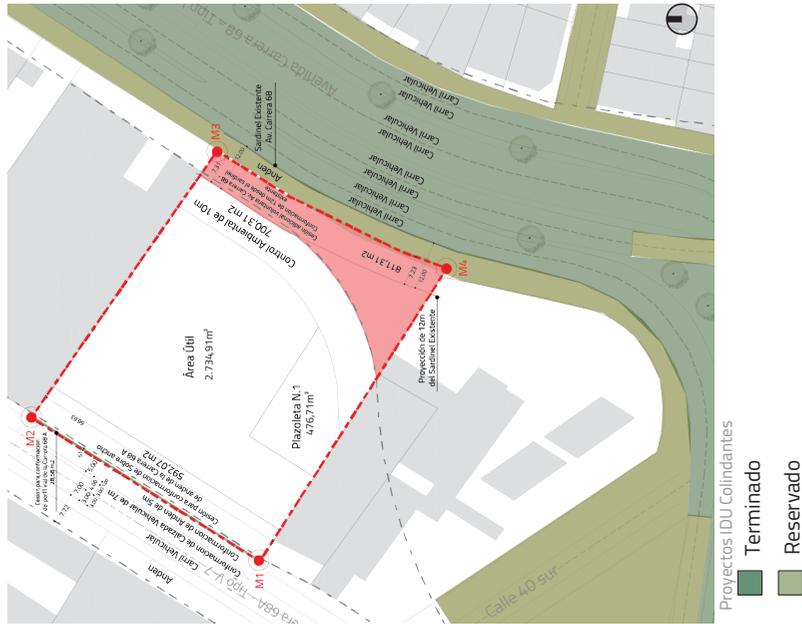
### Armonización del Plan Parcial con Proyectos IDU

### 3.11.1 Reserva Vial

Dentro del área de influencia del plan parcial, se encuentra la reserva vial de la Troncal Carrera 68 (Conformada por las Avenidas del Congreso Eucarístico, España y Carlos Lleras Restrepo) entre las Avenidas Ciudad de Quito y Alberto Lleras Camargo. Esta reserva vial interviene el área del proyecto en el costado oriental, sin embargo al dar cumplimiento a los requerimientos normativos de cesión para espacio público del decreto 621, se transforma en una cesión adicional voluntaria de espacio público.

Por otra parte, los artículos 177 a 179 del Decreto 190 de 2004, discriminan que sobre las áreas de reserva vial no existe obligación jurídica de que las mismas sean entregadas al Distrito de manera gratuita a título de cesiones urbanísticas. Por el contrario, de conformidad con los citados artículos, sobre las áreas de reserva existe la posibilidad legal de obtener licencias de urbanismo y construcción, habida cuenta de que las mismas tienen la naturaleza de áreas privadas y en la medida que no tienen condición de afectación pueden ser utilizadas como áreas privadas o entregarse a título de cesiones urbanísticas obligatorias o voluntarias. Sin embargo y en pro de garantizar un desarrollo integral del plan parcial y no fraccionar el espacio público actual y el propuesto, con un lote privado, se entregará la zona de reserva vial como cesión adicional voluntaria la cual conformará una gran apertura y continuidad en el espacio público.





### 3.11.2 Proyectos IDU Colindantes

De conformidad con el contrato IDU 1345-2017 cuyo objeto fue la "Factibilidad, estudios y diseños para la adecuación al sistema Transmilenio de la avenida Eucarístico (carrera 68) de los estudios y diseños de la Troncal 68, quienes son los encargados de los diseños de la troncal 68, actualmente en etapa de pliegos, **dicho proyecto no afecta el área del lote del plan parcial, por el contrario se acopla a la morfología del mismo y de los predios colindantes.**

Teniendo en cuenta la condición anteriormente mencionada, el plan parcial localiza de manera estratégica las cesiones para espacio público de ampliación del andén de 12 m de la Avenida Carrera 68 como cesión adicional voluntaria y la plazoleta, sobre este lindero, buscando armonizar la condición del espacio público en esta zona y generar un ensanchamiento en el perfil urbano, logrando así mejorar la percepción del mismo.

## 3.12

### Propuesta Estudio de Movilidad

## 3.12.1

### Integración peatonal con Transmilenio y SITP



Integración Peatonal Con Peatonal con Transmilenio y SITP c

Se identificaron tres paraderos del sistema integrado de transporte público del área de influencia ubicados sobre la Carrera 68, donde preliminarmente la circulación peatonal desde y hacia el proyecto desde el paradero más alejado dentro del área de influencia (paradero 084A09- Br Alquería-La Fragua) la distancia promedio que recorrerían es de aproximadamente 380 metros desde la salida peatonal proyectada sobre la carrera 68. Por otro lado, a pesar que dentro del área de influencia no se incorpora la actual troncal Sur, se tiene en cuenta la estación más cercana dada la influencia que tiene en los viajes este sistema, esta corresponde a la estación de Venecia, la cual implicaría una distancia de circulación peatonal desde la entrada peatonal de la Carrera 68 del proyecto una distancia aproximada de 500 metros.

## 3.12.2

### Acciones de Mitigación Peatonales y Vehiculares

El Plan Parcial, consiste en la implantación de un conjunto residencial ubicado en la localidad de Kennedy, sobre la Avenida Carrera 68 con Calle 39 I Sur, el cual ofrecerá 621 unidades residenciales de interés social (VIS), distribuidos en una estructura de 30 pisos, dentro de los cuales se incluyen en el primer piso áreas de comercio de aproximadamente 530.008 metros cuadrados.

Como resultado del análisis se obtuvo que la máxima demanda vehicular del proyecto se presenta entre las 18:45 y las 19:45 en el día atípico, con un total de 158 vehículos entrando y saliendo del proyecto, en cuanto a la demanda peatonal máxima generada y atraída por el mismo también se ubica en el día atípico entre las 13:15 y las 14:15 con un total de 569 peatones en la hora.

En cuanto al área de influencia directa del proyecto (vías locales), se determinó que el día en que la red vehicular adyacente al proyecto presenta mayores volúmenes vehiculares es el día típico con un total de 2740 vehículos en la hora de máxima demanda (06:15 a 07:15). Sin embargo, teniendo en cuenta solamente los accesos del área de estudio con el fin de no duplicar el número de vehículos en la red, se tiene un total de 1449 vehículos mixtos para este periodo. De acuerdo a la información mostrada se tiene:

- Vehículos totales en la hora pico de la malla: 1449 veh/h.
- Rotación máxima de vehículos en proyecto: 158 veh/h (uso residencial y comercial).

$$158 \text{ veh/h} / 1449 \text{ veh/h} = 10.90\%$$

Por lo tanto, de igual forma se infiere que el impacto en términos de movilidad del proyecto es bajo, puntualmente aporta solamente un 10.90% del volumen vehicular al volumen total en la hora pico de la malla (área de influencia directa).

Por otro lado, teniendo en cuenta la intersección de mayor jerarquía dentro del proyecto que es la analizada de la Autopista Sur (Calle 45A Sur) por Avenida Carrera 68, donde se identificó la hora pico en la mañana entre las 06:30 y las 07:30 con un volumen de 14957 vehículos mixtos, como se menciona en el estudio de movilidad anexo, la rotación calculada a partir del modelo del Conjunto residencial Américas Club Etapa II, se obtuvo como resultado que el día con mayor rotación vehicular corresponde al día atípico, entre las 18:15 y las 19:15 con un volumen total de entradas y salidas de 158 vehículos mixtos para el proyecto, como se muestra:

- Vehículos totales en la hora pico Autopista Sur (Calle 45A Sur) por Avenida Carrera 68: 14957 veh/h.
- Rotación máxima de vehículos en proyecto: 158 veh/h.

$$158 \text{ veh/h} / 14957 \text{ veh/h} = 1.06\%$$

De acuerdo a lo anterior, se comprueba que la demanda vehicular que aportará la edificación a la red es mínima (1.06%) y por tanto el impacto en término de movilidad es bajo frente al volumen vehicular tan alto que se maneja en este punto. Por tanto, la decisión de trabajar solamente con el área de influencia directa del proyecto es acertada.

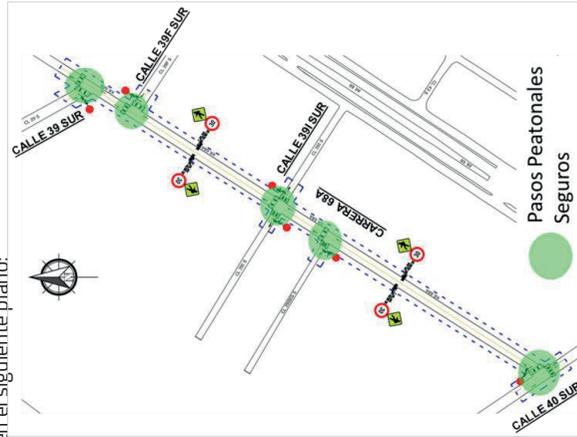
En cuanto a las acciones de mitigación el tema de movilidad, deben estar dirigidas hacia la protección del peatón, garantizando su seguridad, comodidad y accesibilidad. A continuación, se presenta una caracterización general de las estrategias de mitigación, dirigidas a la protección del peatón:

- Dispositivos de disminución de velocidad en zonas cercanas a equipamientos generadores de altos volúmenes no motorizados, como franjas logarítmicas de reducción con estoperoles y demarcación escolar.
- Pasos seguros para peatones, apoyados con resaltes que promuevan la pacificación del tráfico.

En la imagen a la derecha, se presenta una caracterización general de las estrategias de mitigación, dirigidas a la protección del peatón y los diseños de señalización vial propuesta para el proyecto

Las estrategias de mitigación planteadas por el proyecto van dirigidas a la protección del peatón, por tanto, la propuesta de señalización plantea el reforzamiento de la señalización vertical y horizontal en la zona influencia directa del proyecto, las cuales son prácticamente inexistentes actualmente, asimismo estos diseños están encaminados a la propuesta de pasos peatonales, la implementación de las líneas de borde y amarillas, y la adecuación de señalización vertical que regule la velocidad en estas vías locales y señales de PARE en las bocacalles con menor prioridad.

Los pasos seguros constan de cruces de sendero peatonal con rampas o vados para personas con discapacidad. La demarcación consiste en dos líneas paralelas transversales a la vía, de 30 cm de ancho y de color blanco, estos cruces tienen un ancho de 4,0 metros. Lo anterior, según lineamientos del Manual de Señalización Vial 2015. Los pasos peatonales seguros se muestran en el siguiente plano:



Acciones de Mitigación Peatonales y Vehiculares

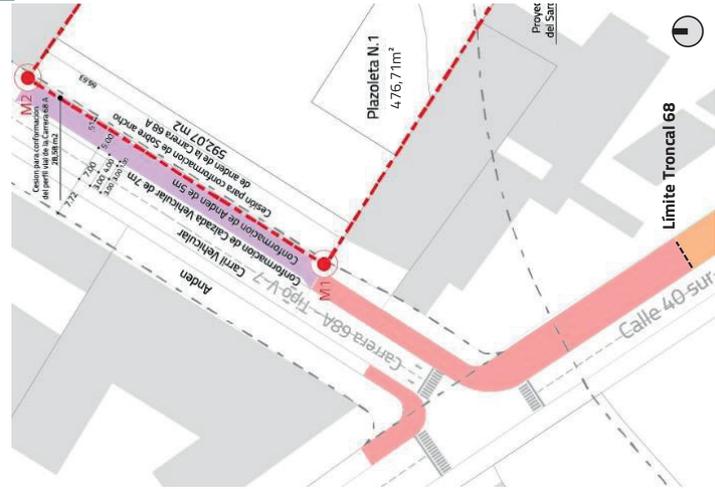
De igual manera el promotor del proyecto en aras de garantizar la seguridad y confort en la circulación de los peatones, tanto del área de influencia directa como de los futuros residentes, el mejoramiento de la franja de circulación peatonal oriental (andén) de la carrera 68ª, en el tramo comprendido entre el acceso al proyecto y la intersección de la carrera 68ª y el costado norte de la calle 40 sur hasta el límite de la intervención de la Troncal 68 del IDU.

Adicionalmente, se plantea la reconstrucción del andén de la esquina noroccidental de la intersección de la Calle 40 Sur con Carrera 68ª, en por lo menos una longitud de 15 m, medidos desde el sardinel hacia el Occidente y Norte.

Las mejoras anteriormente mencionadas garantizarán la accesibilidad peatonal óptima al predio y el mejoramiento en la infraestructura de andenes del sector de la Alquería.

**Convenciones**

- Recuperación de Andén 5m (Frente al P.P)
- Recuperación de Andén ancho variable
- Lindero P.P.R.U Benfor



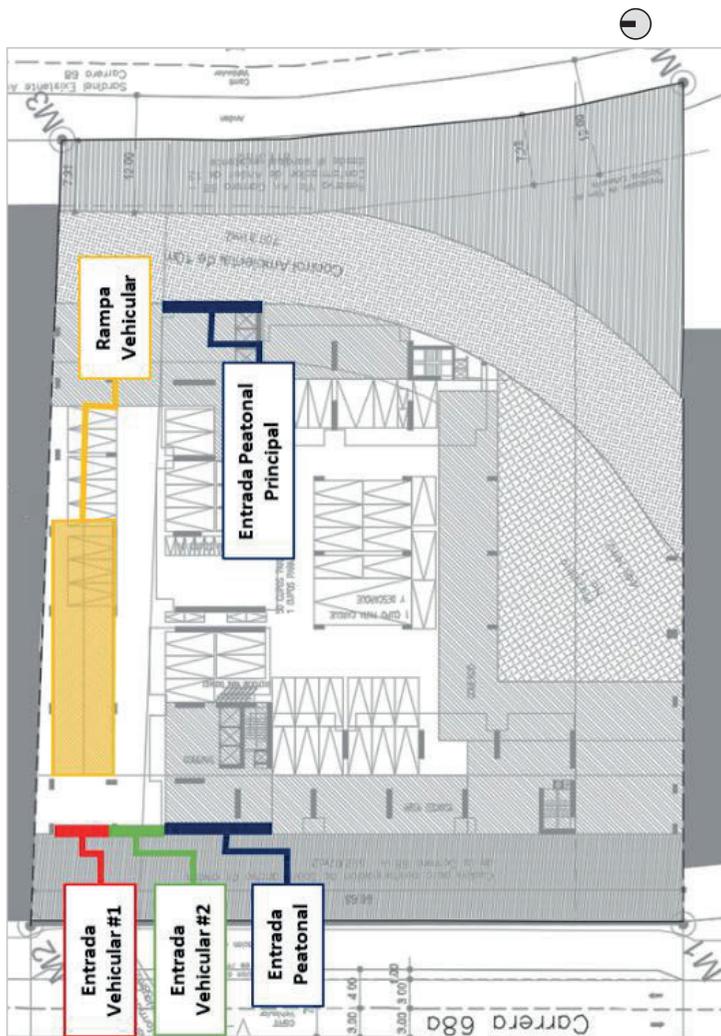
Mejoramiento Infraestructura de Andenes

En cuanto a la accesibilidad al proyecto, para el plan parcial se proponen dos entradas peatonales, una sobre la Avenida Carrera 68 y otra sobre la carrera 68ª. Estas dos entradas garantizarán el acceso al proyecto desde el transporte público de la estación de Transmilenio de Venecia como también de la futura estación de Transmilenio de la troncal 68.

La accesibilidad vehicular se garantiza con un ingreso vehicular sobre la Carrera 68A, mediante dos entradas vehiculares, dado que los estacionamientos se ubicaran en los dos primeros pisos de la edificación, la primera entrada permitirá el ingreso a la rampa vehicular que conecta con el segundo nivel de estacionamientos y la segunda para los estacionamientos del primer nivel, mediante la ubicación de los controles de acceso (Talanqueras) se deberán dejar aproximadamente 6 metros que permitirán albergar un vehículo en cola para cada una de las entradas vehiculares, con el fin de no obstruir los andenes peatonales, esto acorde a los análisis de colas vehiculares del proyecto analizados en el Capítulo 9.2 del documento, en el cual la cola vehicular máxima del proyecto consta de un vehículo. Se presenta a continuación la figura con los ingresos peatonales y vehiculares del proyecto:

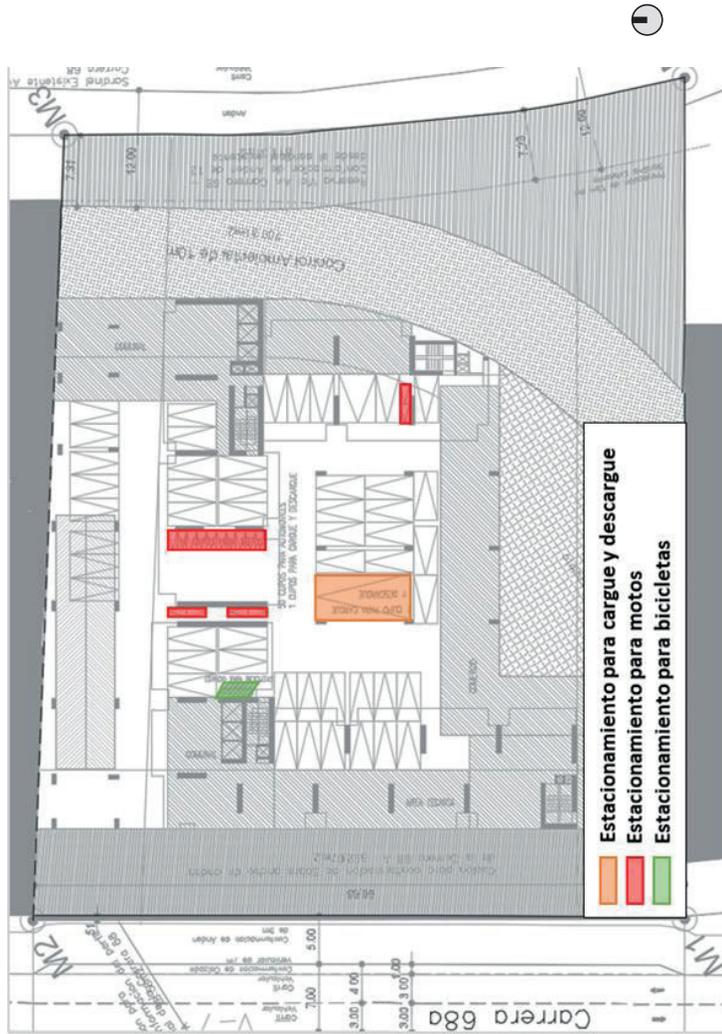
Asimismo, los estacionamientos del proyecto (Usos residenciales y comerciales) se ubican en los dos primeros niveles de la edificación, dentro de los cuales en el primer nivel se ubican los 16 estacionamientos de motocicletas, el cupo de estacionamiento de carga y descargue que propone el mismo, 50 cupos de estacionamientos de autos y 6 cupos de estacionamiento para bicicletas; para el segundo nivel se ubican 78 parqueaderos para autos y 57 cupos de parqueo para bicicletas, se presenta a continuación un esquema general de los estacionamientos existentes en el primer nivel y adicionalmente se presenta en el Anexo 6 del documento la propuesta urbanística del mismo.

### Esquema de Accesibilidad al Proyecto



Accesibilidad al Proyecto General

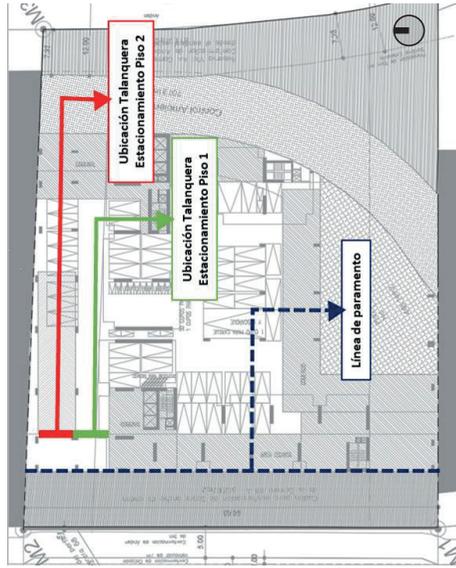
### Esquema de Localización de Estacionamientos



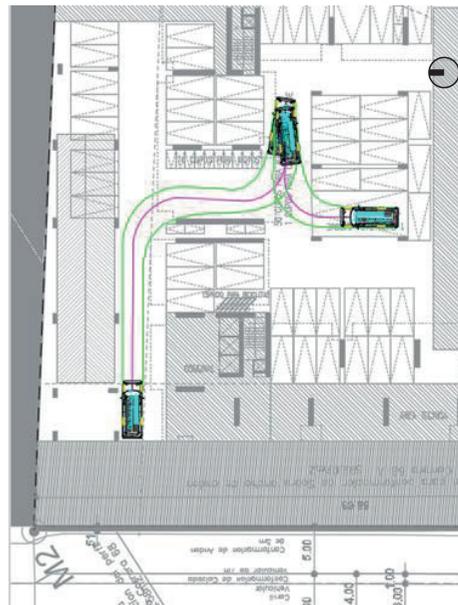
### Esquema de Accesibilidad

como los propios del uso comercial y residencial se pueden garantizar dentro del predio.

El control de accesos de estacionamientos se realizará mediante la ubicación de talanqueras vehiculares, retrocedidas 6 metros con respecto a la línea del paramento del predio, para la entrada vehicular del proyecto, la cual tendrá un control para el acceso vehicular de los estacionamientos del primer nivel y otro para los del segundo nivel, se presenta la ubicación general de los controles de acceso vehicular:



Control de Accesos de Estacionamientos



Accesibilidad de Carga y Descarga

Teniendo en cuenta la recomendación de la dirección de vías de la Secretaría Distrital de Planeación, referente a la confirmación de la accesibilidad de los vehículos de carga y descarga sin afectar la movilidad interna y externa del proyecto, a continuación se evidencia, con una modelación de giros y acceso detallada, las maniobras que puede realizar el vehículo de carga para acceder de manera correcta y fluida a las celdas de estacionamientos propuestos sin afectar el tránsito privado generado por el uso residencial propio del proyecto. Con lo anterior se reitera que las maniobras tanto de los vehículos de carga

## **3.12.3**

### **Acciones de Mitigación Ambientales**

Haciendo referencia al estudio ambiental se determina que las afectaciones generadas en el Plan Parcial corresponden principalmente a las influencias auditivas que se presentan por la colindancia del predio con la vía de la malla vial arterial de la Avenida Carrera 68.

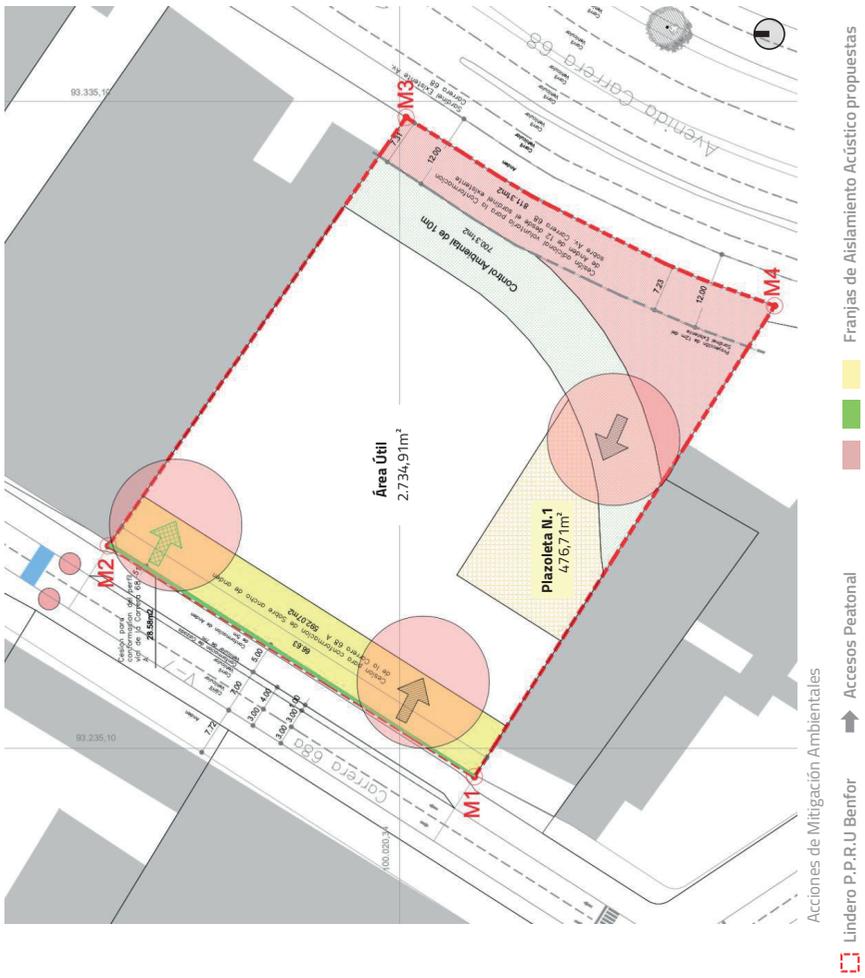
Por esta razón el Plan Parcial de Renovación Urbana propone 3 elementos para generar un aislamiento tanto en distancia como de barrera acústica. El primer elemento es la cesión para espacio público adicional, del sobre ancho de andén de 12 metros de la Avenida Carrera 68 sobre la reserva vial de la misma, el segundo elemento es la configuración del control ambiental de 10 metros de ancho, según plano de la incorporación topográfica, y por último esta la plazoleta, localizada al sur del proyecto.

Estos elementos de espacio público mencionados anteriormente generan un aislamiento aproximado de 22 metros y hasta 30 metros entre el corredor de circulación vehicular de la Avenida Carrera 68 y la edificación con uso residencial y comercial, permitiendo generar un colchón acústico que evita la afectación vehicular acústica directa sobre el proyecto.

Así mismo, dentro de la edificación se propone implementar la instalación de materiales termo acústicos que generen aislamientos y reduzcan los impactos de ruido con respecto al interior de la vivienda.



P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA



202

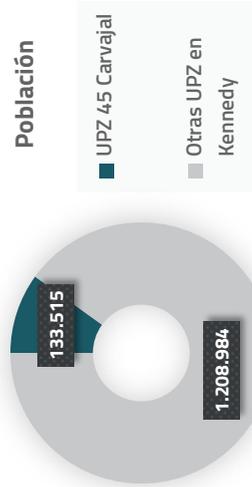
## 3.13

# Reconfiguración y Redefinición de Espacio Público

La UPZ Carvajal se localiza al suroriente de la localidad de Kennedy. Tiene una extensión de 438,6 hectáreas. Limita, por el norte con las UPZ Américas y Kennedy Central; por el oriente con las UPZ San Rafael, Ciudad Montes y Muzú de la localidad de Puente Aranda; por el sur con la localidad de Venecia de la localidad de Tunjuelito y Arborizadora de la localidad de Ciudad Bolívar; y por el occidente, con las UPZ Timiza y Apogeo, esta última de la localidad de Bosa.

Según los Datos Abiertos del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, el espacio público efectivo se define como el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas; El espacio público efectivo de la UPZ Carvajal es de 2,8 m2 por habitante.

De acuerdo al certificado del DADEP No. 2020-400-003027-2, el Plan parcial benfor no presenta lotes a título público, por lo cual el DADEP no encuentra objeciones frente al planteamiento presentado y considera viable el Plan Parcial de Renovación Urbana BENFOR.



FUENTE: <http://veeduriaidistrital.gov.co/sites/default/files/files/UPZ/CARVAJAL.pdf>

**ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE**  
**2,8**  
UPZ CARVAJAL

FUENTE: <https://www.datos.gov.co/Ambiente-y-Desarrollo-Sostenible/ESPACIO-PUBLICO-EFECTIVO-POR-HABITANTE-POR-UPZ/3nqp-k2jn>

Estado Actual UPZ 45		Con el Plan Parcial	
POBLACIÓN	133.515	POBLACIÓN	135.346
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	373.842	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	376.422,4
INDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	2,8	INDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	2,78

Actualmente, la UPZ 45 Carvajal, según la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017), cuenta con una población de 133.515 habitantes y con una densidad urbana poblacional de 304 Hab/ha. El índice de espacio público efectivo por habitante en la UPZ 45, según el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, es de 2,8 m<sup>2</sup>/Hab. El desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Benfór aumentará la población a unos 135.346 habitantes y el espacio público a unos 376.422,4 m<sup>2</sup>, convirtiendo el índice de espacio público efectivo en un 2,78 m<sup>2</sup>/Hab.

Así mismo, como se muestra en la imagen a continuación el barrio La Alquería La Fragua II cuenta con un total de 7,529,17m<sup>2</sup> para espacio público el cual será incrementado a un total de 9,298,26m<sup>2</sup> con el desarrollo del plan parcial el cual incluirá 1,769,09m<sup>2</sup> de espacio público al sector.

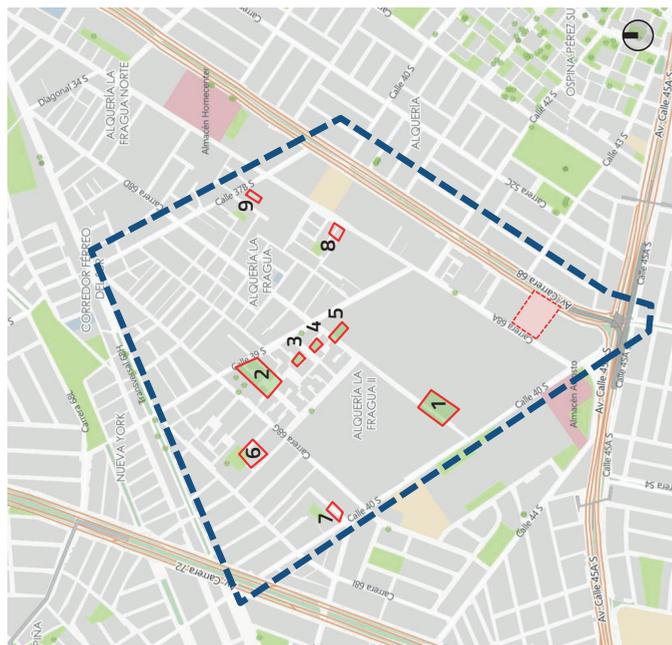
### Parques Barrio Alquería La Fragua II

Parque 1 (Quata):	2.500,42 m <sup>2</sup>
Parque 2 (Canchal):	2.562,33 m <sup>2</sup>
Parque 3:	193,44 m <sup>2</sup>
Parque 4:	112,52 m <sup>2</sup>
Parque 5:	305,63 m <sup>2</sup>
Parque 6:	1.493,69 m <sup>2</sup>
Parque 7:	111,07 m <sup>2</sup>
Parque 8:	115,39 m <sup>2</sup>
Parque 9:	134,66 m <sup>2</sup>

**Total: 7.529,17 m<sup>2</sup>**

### Convenciones

- Barrio Alquería La Fragua II
- Lindero Plan Parcial Benfor
- Espacio Público



Parques Barrio Alquería La Fragua II

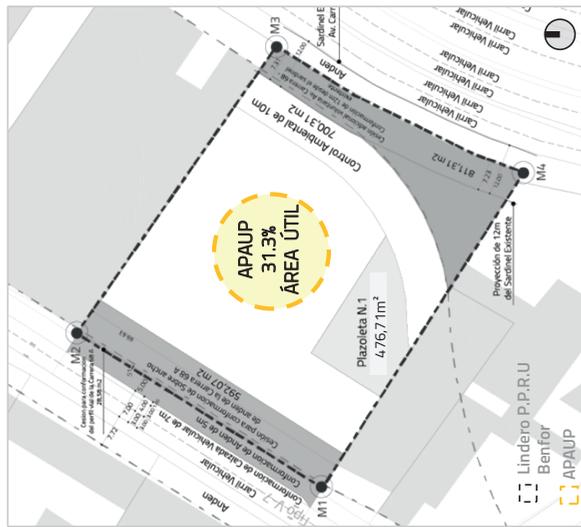
FUENTE: Mapas Bogotá

Cuadro Comparativo espacio público actual vs propuesto



El espacio público actual del área de influencia del plan parcial se encuentra en bajos niveles, carece de zonas blandas y zonas duras destinadas al peatón y al esparcimiento. En la propuesta urbana, se propone una continuidad del espacio público por medio de una plazoleta, la cual genera una mayor legibilidad y amplitud del espacio público que a su vez aporta al buen desarrollo y continuidad de las dinámicas urbanas que tienen lugar colindante al plan parcial. Se da cumplimiento al 20% exigido, por medio de la plazoleta, el sobre ancho de andén de la Carrera 68ª, la conformación del perfil vial de la Carrera 68ª y la cesion adicional voluntaria sobre la Avenida Carrera 68.

## Estrategia de mejoramiento para el indicador de Espacio público



Como estrategia de mejoramiento del indicador de espacio público por habitante en el proyecto, el P.P.R.U Benfor, contemplará como alternativa el desarrollo del **31,3% del área útil para APAUP (Áreas Privadas afectas al uso público)**.

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

Esta condición se podría considerar como una alternativa de los desarrolladores y se contemplará **dentro de la fase de diseño arquitectónico del proyecto**, con el fin de generar condiciones óptimas que le aporten tanto al proyecto como a la ciudad.

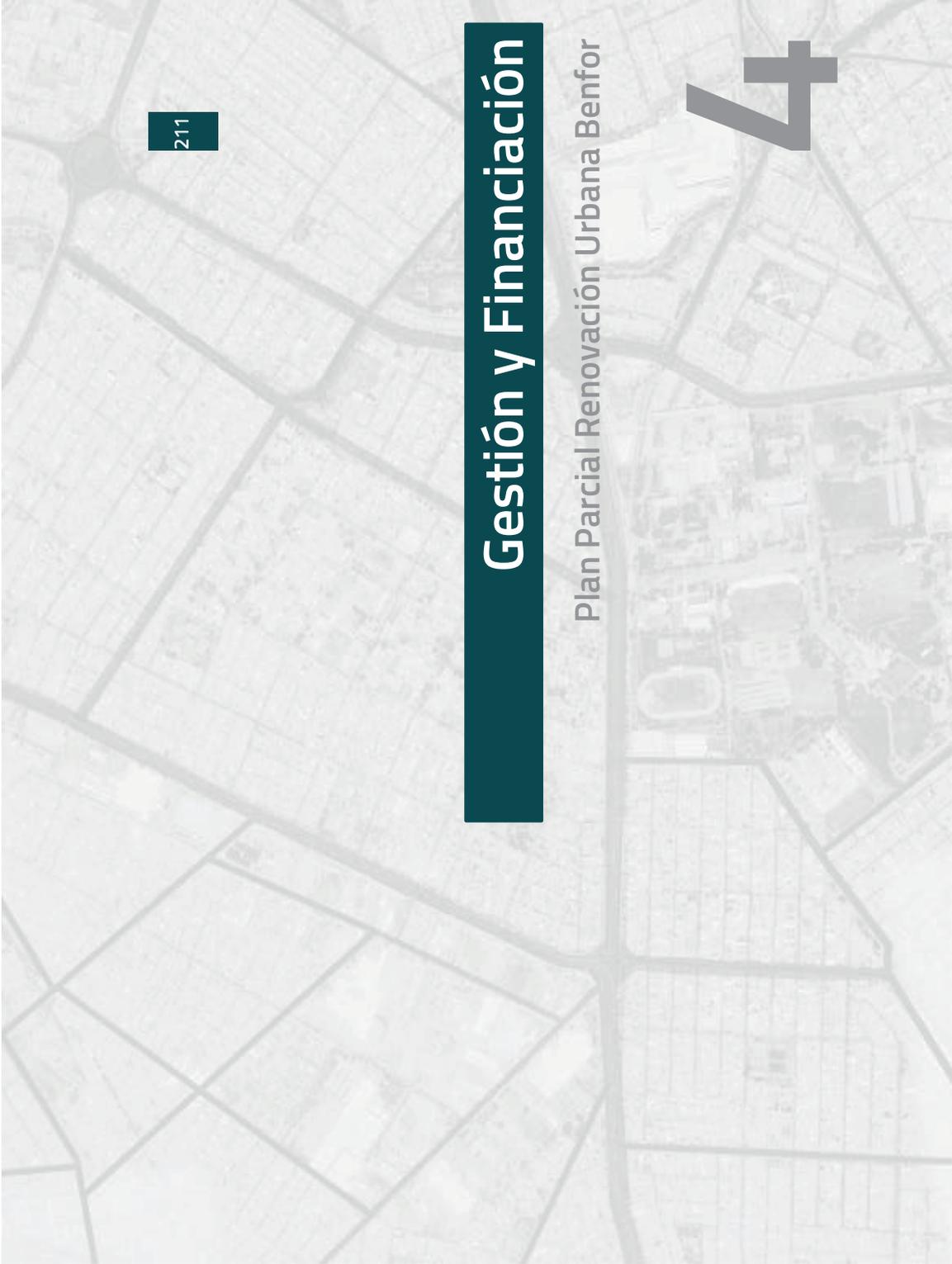
Dicha estrategia, **se debe asumir como parte de las obligaciones urbanísticas que se deberán cumplir por parte del urbanizador** y será responsabilidad de los curadores urbanos la verificación de su cumplimiento.

### Lineamientos para la incorporación de APAUP

- Deberán ser áreas peatonales de propiedad privada, de uso colectivo y libre tránsito, conformadas como espacios de circulación y de permanencia peatonal de apoyo a la conexión urbana.
- 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.
  - No constituyen cargas urbanísticas.
  - Pueden conformarse como alamedas peatonales, plazas, plazoletas y/o sobrehochos de andén.
  - Deberán proporcionar calidades paisajísticas y ambientales al proyecto y su entorno, implementando el tratamiento de materiales permeables y arborización.







211

# Gestión y Financiación

Plan Parcial Renovación Urbana Benfor

4

## 4.1 Contexto de P.P.R.U Benfor



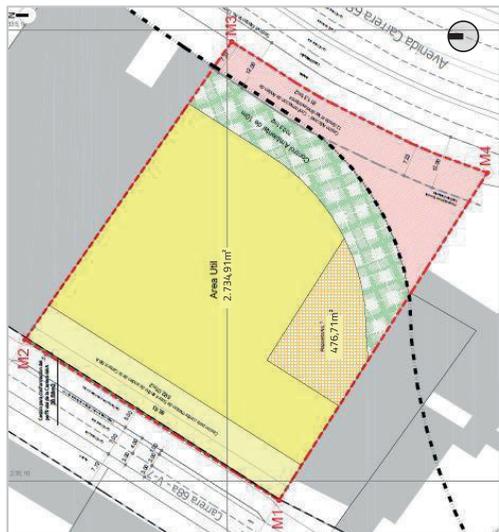
Contexto P.P.R.U Benfor

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

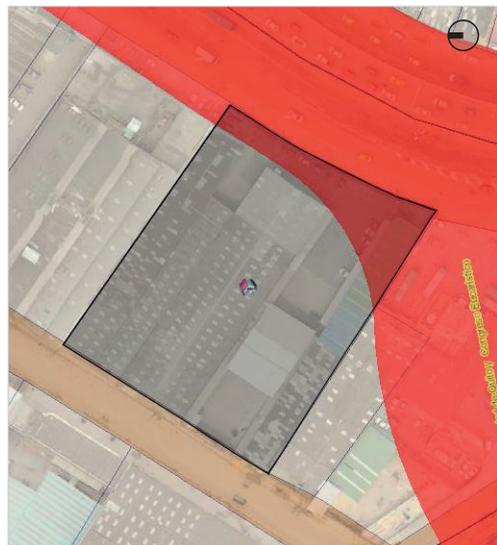
El área bruta total del lote es de 5,343,90 m<sup>2</sup>, sin área de espacio público existente lo que quiere decir que la delimitación del plan parcial son los linderos del predio, el área útil resultante del PPRU BENFOR es de 2.734,91m<sup>2</sup>

Con el fin de cumplir con los objetivos en materia de malla vial y permitir una adquisición temprana en favor del Distrito del área de reserva vial que se encuentra en el ámbito de aplicación del PPRU "Benfor", propone entregar como cesión adicional para espacio público el suelo de la reserva vial de la Avenida Carrera 68; fuera del 20% de la obligación urbanística. Adicional a ello se cuenta con tres globos de cesión para espacio público, el sobre ancho de andén de la carrera 68ª, la conformación del perfil de la carrera 68ª y la plazoleta. Así mismo cuenta con un control ambiental de 10m el cual no hace parte del 20% para la exigencia de espacio público.

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BENFOR			
1.0	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL - ÁREA BRUTA (INCORPORACIÓN TOPOGRAFICA)	5.343,90	100%
2.0	CESIÓN PARA LA CONFORMACIÓN DEL PERFIL VIAL DE LA CARRERA 68ª	28,58	0,53%
3.0	CONTROL AMBIENTAL DE 10m	700,31	13,10%
4.0	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (EXIGIDA - 20% A.B)	1.068,78	20,00%
4.1	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (PROPUESTA)	1.880,09	35,18 %
5.0	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN	2.608,98	48,28 %
6.0	ÁREA ÚTIL	2.734,91	51,18 %



Conformación Control Ambiental



Afectación Vial

Como se observa en la ilustración 2, el predio posee una afectación vial sobre la Avenida del Congreso Eucarístico (Avenida 68), también una cesión de espacio para la conformación del control ambiental que aísla el proyecto de Avenida Carrera 68 y sobre la carrera 68ª se tiene la conformación del sobre ancho de andén para la conformación de espacio público.

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

Fuente: Elaboración Coninsa RamonH

## 4.2 Obligaciones Urbanísticas por Edificabilidad

Como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad en el **PPRU BENFOR** y de acuerdo con el artículo 27 del Decreto 621 de 2016 y modificado por el decreto 595 de 2017, en las siguientes tablas se establecen las cargas urbanísticas para la generación de equipamiento y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgado.

Como en el proyecto urbanístico planteado no se contemplan bienes de interés cultural el valor a pagar en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados es del 100% del cálculo, esto se ve desglosado en la tabla No.3.

Para el cálculo de las cargas por edificabilidad se sacó el índice de construcción propuesto del esquema planteado en la implantación para el plan parcial que para este caso es de 5,43 y se cruzó con los rangos establecidos en el **artículo 27**, lo que nos indica que debe pagar 0,053 veces el valor de referencia del predio. El valor de referencia fue tomado del portal de Mapas Bogotá, este valor unitario de terreno de \$1.820.000 fue sacado del valor de referencia establecido por la unidad de planeación distrital a su vez fue multiplicado por el área adicional construida dando un valor de **\$23.677.185.896** que multiplicándolo por el factor de carga da un valor total de carga por edificabilidad de **\$1.254.890.852**.

## CARGAS POR EDIFICABILIDAD

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

Fuente: Reparto de Cargas

## CARGAS POR EDIFICABILIDAD

CARGA ARTICULO 27	
INDICE BASICO	3
INDICE FINAL PROPUESTO	5.43
INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL	2.43
AREA PROPUESTA	5.343.90
AREA ADICIONAL	13009.4428
VALOR DE REFERENCIA DEL SECTOR	\$ 1.820.000
VALOR AREA ADICIONAL	\$ 23.677.185.896
FACTOR	0,053
VALOR CARGAS	\$ 1.254.890.852

Fuente: Reparto de Cargas

## Áreas del Proyecto Urbanístico

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BENFOR			
		ÁREA m <sup>2</sup>	%
1.0	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL - ÁREA BRUTA (INCORPORACION TOPOGRAFICA)	5.343,90	100,00%
2.0	CESIÓN PARA LA CONFORMACIÓN DEL PERFIL VIAL DE LA CARRERA 68a	28,58	0,53%
3.0	CONTROL AMBIENTAL DE 10m	700,31	13,10%
4.0	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (EXIGIDA - 20% A.B)	1.068,78	20,00%
4.1	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (PROPUESTA)	1.880,09	35,18%
4.1.1	Cesión para la conformación de sobreancho de andén - Cra. 68A	592,07	11,08%
4.1.2	Plazoleta No.1	476,71	8,92%
4.1.3	Cesión adicional para la conformación de andén de 12m desde el sardinel existente sobre la Av. Carrera 68 y Reserva Vial Av. Congreso Eucarístico - Av. Carrera 68 - Resolución 1564 de 2019	811,31	15,18%
5.0	<b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>2.608,98</b>	<b>48,82%</b>
6.0	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>2.734,91</b>	<b>51,18%</b>

Fuente: *Reporto de Cargas*

## 4.3 Predios que Conforman la Unidad de Gestión

217

La tablas a continuación se describe en detalle el predio participante, área contenida y la unidad de actuación a la cual pertenece; adicional

**Nota 1:** El valor por metro cuadrado del suelo corresponde a valores de referencia sacados directamente de la página de Mapas Bogotá la cual posee los valores a 2020 de referencia de terreno, para la construcción se toma una depreciación de valor teniendo en cuenta el estado de conservación de la unidad y la edad tomando como costo directo de reposición de **\$1.100.000 m/2.**

UG	ID PREDIO	PROPIETARIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCION
UAU 1	1	CARROCERIA S BENFORD LTD	50S-91817	AAA0049XMNN	AK 68#39L-81 SUR
<b>TOTAL, PPRU</b>					

ÁREA DE TERRENO OBJETO DE REPARTO (m2) : A	ÁREA DE TERRENO que no es OBJETO DE REPARTO (m2) : B	TOTAL ÁREA DE TERRENO (A+B)	AVALÚO DE REFERENCIA M2 DE TERRENO	TOTAL AVALÚO DE REFERENCIA TERRENO
5.343,90	0,00	5.343,90	1.820.000,00	9.725.898.000,00

ÁREA CONSTRUIDA (m2)	AVALÚO DE REFERENCIA M2 DE CONSTRUCCIÓN (estimado)	TOTAL AVALÚO DE REFERENCIA CONSTRUCCIÓN (estimado)	TOTAL VALOR DEL APORTE (A*VALOR M2 TERRENO) + (TOTAL CONSTRUCCIÓN)
4.389,80	460.000,00	2.019.308.000,00	11.745.206.000,00

Fuente: Reparto de Cargas

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

## 4.4 Cargas Urbanísticas

219

En contraprestación por los beneficios urbanísticos en términos de uso y edificabilidad otorgados por el Decreto de renovación urbana 621 de 2016 y modificado por el decreto 553 de 2018, para el PPRU BENFOR se le asocian unas cargas generales por concepto de redes matrices de servicios públicos de energía y Acueducto adicional cargas locales asumidas por la única Unidad de Gestión el PPRU.

En concordancia con lo anterior, se identifican como cargas urbanísticas asociadas las siguientes:

### Carga General

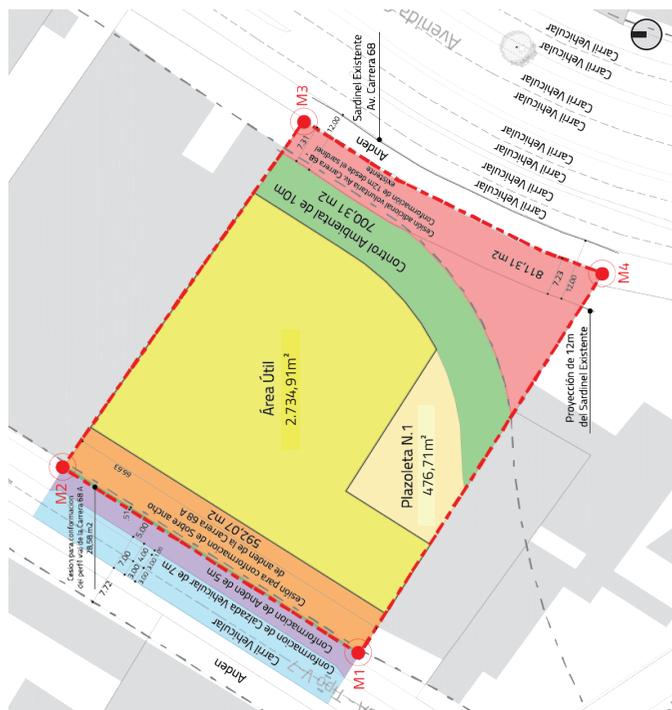
CONCEPTO CARGA GENERAL	
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS	
Red de Media Tension y Alumbrado publico	604.397.929,26
Red de Acueducto Matriz	153.223.908,68
<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>	<b>757.621.837,93</b>

Fuente: Reporto de Cargas

CONCEPTO CARGA LOCAL	AREA (m2)		COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP Milies)	TOTAL COSTO URBANISMO (COP)	
	ETAPA 1	TOTAL PLAN PARCIAL		ETAPA 1	TOTAL PLAN PARCIAL
CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES					
Sobreancho andén Carrera 68A ( Art. 25 # 2 D. 621/2016)	592,07	592,07	301.037,88	178.235.497,61	178.235.497,61
Plazoleta ( Art. 25 # 2 D. 621/2016)	476,71	476,71	301.037,88	143.507.767,77	143.507.767,77
CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS					
Confomacion Perfil Vial Carrera 68a (diseño, dotación y construcción) ( Art. 26 # 2 D. 621/2016)	28,58	28,58	1.215.329,90	34.738.990 \$	34.738.990 \$
CARGAS URBANÍSTICAS PARA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS					
Compensación - Beneficio					
Edificabilidad ( Art. 27 # 2 D. 621/2016)					\$ 1.254.890.852
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (ADICIONAL)					
Ampliación andén existente Av. Cra 68 (12 m desde sardinel existente Art. 25 # 1 D. 621/2016 - Reserva vial)	811,31	811,31	290.662,20	244.235.042 \$	244.235.042 \$
CONTROL AMBIENTAL					
Control Ambiental	700,31	700,31	164.447,63	115.164.335 \$	115.164.335 \$
OTROS					
Valor Estudios y Formulacion					\$ 605.000.000
MEJORAMIENTO VIAL					
Mejoramiento Perfil Vial					255.817.150,80
<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>					<b>2.811.589.636,10</b>

### Cargas Locales

Para el cálculo de las cargas locales se establecieron cuatro ítems que se describen como Cargas Urbanísticas de Espacios Públicos Peatonales, Cargas Urbanísticas de Cesiones Publicas de Vías, Cargas Urbanísticas para la generación de equipamientos, Control Ambiental, Mejoramiento Vial y Otro las cuales serán descritas en la tabla a continuación:



En la ilustración a continuación se ejemplifica la distribución espacial de las cargas locales del PPRU BENFOR, cada una de ellas tiene su lugar en el Decreto 621 de 2016 y modificado por el Decreto 595 de 2017, estas obedecen a obras de adecuación de espacio público, las instalaciones internas, red de acueducto, red de alcantarillado, red eléctrica, vías y andenes, cerramientos y paisajismo, el cual se estima en base a un análisis de precios unitarios los cuales se encuentran explicados en el **Anexo No.1**.

## 4.4 Cargas Urbanísticas Por Unidad de Gestión

El valor total de carga local corresponde a COP \$ **2.811.589.636,10** por concepto de carga general corresponde a COP \$ **757.621.837,93**.

CONCEPTO CARGA LOCAL	AREA (m2)		COSTO M2 CONSTRUCCIÓN (COP Miles)	TOTAL COSTO URBANISMO (COP)	
	ETAPA 1	TOTAL PLAN PARCIAL		ETAPA 1	TOTAL PLAN PARCIAL
CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES					
Sobrecancho andén Carrera 68A ( Art. 25 # 2 D. 621/2016)	592,07	592,07	301.037,88	178.235.497,61	178.235.497,61
Paseo ( Art. 25 # 2 D. 621/2016)	476,71	476,71	301.037,88	143.507.767,77	143.507.767,77
CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS					
Conformación Perfil Vial Carrera 68a (diseño, dotación y construcción) ( Art. 26 # 2 D. 621/2016)	28,58	28,58	1.215.329,90	34.738.990	\$ 34.738.990
CARGAS URBANÍSTICAS PARA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS					
Compensación - Beneficio Edificabilidad ( Art. 27 # 2 D. 621/2016)					\$ 1.254.890.852
CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (ADICIONAL)					
Ampliación andén existente Av. Cra 68 (12 m desde sardinel existente Art. 25 # 1 D. 621/2016 - Reserva Vial)	811,31	811,31	290.662,20	244.235.042	\$ 244.235.042
CONTROL AMBIENTAL					
Control Ambiental	700,31	700,31	164.447,63	115.164.335	\$ 115.164.335
OTROS					
Valor Estudios y Formulación Mejoramiento Perfil Vial					\$ 605.000.000
MEJORAMIENTO VIAL					
Mejoramiento Perfil Vial					235.817.150,80
<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>					<b>2.811.589.636,10</b>
<b>CONCEPTO CARGA GENERAL</b>					
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS					
Red de Media Tension y Alumbrado publico					604.397.929,26
Red de Acueducto Matriz					153.223.908,68
<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>					<b>757.621.837,93</b>

Fuente: Reparto de Cargas

## 4.5 Producto Inmobiliario

223

Los productos inmobiliarios propuestos consideran las necesidades de oferta y demanda de la ciudad y propiamente del sector de Alquería la Fragua II al cual pertenece el predio objeto de estudio.

A continuación, se muestra la categorización implementada en el PPRU BENFOR, la cual cuenta con un **área total construida de 40.213,22 m2 y de área vendible de 26.180,88 m2.**

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)		ÁREA VENDIBLE (m2)	
	MZ 1	TOTAL PPRU	MZ 1	TOTAL PPRU
Residencial VIP	0	0	0	0
Residencial VIS	39.683,14	39683,1418	25.650,81	25650,81
Residencial No - VIS	0	0	0	0
Comercio vecinal	530,08	530,0794	530,08	530,0794
Comercio urbano	0	0	0	0
Comercio metropolitano	0	0	0	0
Servicios personales	0	0	0	0
Servicios empresariales	0	0	0	0
Servicios de alto impacto	0	0	0	0
<b>TOTAL PPRU</b>	<b>40213,2212</b>	<b>40213,2212</b>	<b>26180,89</b>	<b>26180,8894</b>

Fuente: Reparto de Cargas

## 4.6

Estructura de Costos  
Del P.P.R.U

225

El valor de costo de construcción unitario presentado por la totalidad del área construida es un valor promedio sacado de un desglose de precios unitarios propuestos por cada uno de los elementos constructivos del proyecto los cuales se encuentran descritos en la tabla 11.

## COSTOS DIRECTOS

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)		COSTO POR M2	TOTAL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN (COP Miles)	
	MZ.1	TOTAL PPRU		MZ.1	TOTAL PPRU
Residencial VIP	0	0	0	0	0
Residencial VIS	39.683,14	39.683,14	\$ 1.222.993	\$ 48.532.211.088,21	\$ 48.532.211.088,21
Residencial No - VIS	0	0,00	0	0	0
Comercio vecinal	530,08	530,08	\$ 1.222.993	\$ 648.283.482	\$ 648.283.481,79
Comercio urbano	0	0,00	0	0	0
Comercio metropolitano	0	0,00	0	0	0
Servicios personales	0	0,00	0	0	0
Servicios empresariales	0	0,00	0	0	0
Servicios de alto impacto	0	0,00	0	0	0
<b>TOTAL PPRU</b>	<b>0</b>	<b>40.213,22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>\$ 49.180.494.570</b>

## COSTOS DIRECTOS DESENGLOBE

DIRECTOS	
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION VIVIENDA	\$ 1.200.000
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION COMERCIAL	\$ 1.200.000
VALOR M² DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADERO	\$ 1.000.000
VALOR M² DE CONSTRUCCION PARQUEO EN PLANTA	\$ 300.000
COSTO M² EN PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIONES	\$ 1.500.000
COSTO M² CONSTRUIDA EN SERVICIOS COMUNALES	\$ 1.500.000
<b>TOTAL COSTO CONTRUCCION</b>	<b>\$ 49.180.494.570</b>

## COSTOS INDIRECTOS

	COSTOS INDIRECTOS (COP MILES)	
	MZ 1	TOTAL PLAN PARCIAL
GENERALES (% / CD)		\$ 1.057.380.633
LICENCIA (% / CD)	1,0%	\$ 491.804.946
SEGUROS (% / CD)	0,2%	\$ 73.770.742
IMPUESTOS (% / CD)	0,5%	\$ 245.902.473
SERVICIOS (% / CD)	0,5%	\$ 245.902.473
HONORARIOS		\$ 13.700.513.435
TOPOGRAFIA (% / CD)	0,25%	\$ 122.951.236
ESTUDIO DE SUELOS (% / CD)	0,25%	\$ 122.951.236
DISEÑO (% / CD)	1,00%	\$ 491.804.946
DISEÑO ESTRUCTURAS (% / CD)	0,50%	\$ 245.902.473
DISEÑO HIDROSANITARIO (% / CD)	0,30%	\$ 147.541.484
DISEÑO ELECTRICO (% / CD)	0,30%	\$ 147.541.484
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	\$ 147.541.484
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA (% / CD)	8,00%	\$ 3.934.439.566
GERENCIA DE OBRA (% / VENTAS)	3,00%	\$ 2.811.181.863
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD (% / VENTAS)	5,00%	\$ 4.685.303.105
NOTARIALES (% / VENTAS)	0,50%	\$ 468.530.311
FIDUCIA (% / VENTAS)	0,40%	\$ 374.824.248
FINANCIEROS (% / VENTAS)	3,00%	\$ 2.811.181.863
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 17.569.075.931,29</b>

Fuente: Reporto de Cargos

## Calculo de la TIR del Plan Parcial

Para el plan parcial se hace un análisis financiero como si el proyecto se desarrollara en 24 meses lo queda un V.P.N positivo y una T.I.R anual del 19,3% lo cual resulta financieramente viable para que un constructor desarrolle el plan parcial, pero esto bajo la hipótesis de pagos fijos realizados en los mejores momentos ahora bien el VPN actualmente es positivo pero si el proyecto es sobre cargado en tiempo o en cargas pasaría a ser fácilmente a negativo y dejando el proyecto a ser financieramente inviable.

NOTA: El ejercicio metodológico para la estimación de los costos indirectos para el plan parcial se encuentra de manera detallada en los ejercicios residuales por uso múltiple (Vivienda y Comercio).

227

	VALOR POR ETAPA	EGRESOS CAPITAL	INGRE SOS CAPIT AL	FLUJO DE CAJA
Lote Capital		14.775		
Utilidad		16.687		
			12.182	
	-		14.775	-14.775
	1	5.562		-5.562
	2	5.562		-5.562
	3	5.562		-5.562
	4			0
	5			0
	6			0
	7			0
	8			0
	9			0
	10			0
	11			0
	12			0
	13			0
	14			0
	15			0
	16			0
	17			0
	18			0
	19			0
	20			0
	21			0
	22			0
	23		31.462	31.462
	24	31.462	12.182	12.182
		43.644		
T.I.R. del Inversionista				Mensual 1,48%
V.P.N.				1.969
TIR ANUAL				19,3%

## 4.7 Ventas Estimadas

En cuanto se da la posibilidad de ejecutar proyectos inmobiliarios sobre el lote útil resultantes de la ejecución del PPRU BENFOR, atendiendo las condiciones fijadas en la norma urbanística que adopte dicho instrumento en términos de usos e intensidad de estos, alturas, e índices de ocupación y construcción.

La propuesta del PPRU BENFORD se concreta a través de un planteamiento urbanístico que sea factible de absorción en el mercado inmobiliario actual de la ciudad de Bogotá y propiamente de la zona a la cual pertenece, por tanto, para cuantificar los beneficios se determinó el posible valor de las ventas de cada una de las tipologías propuestas (VIVIENDA Y COMERCIO), para lo cual se tienen los siguientes resultados de valor para cada caso:

P.P.R.U. BENFOR LA ALQUERÍA

### VIVIENDA

Debido a la naturaleza del PPRU BENFOR, lo propuesto es realizar unidades de vivienda de interés social para el tratamiento de renovación urbana (VISRU), por lo que según el decreto nacional expedido por el departamento nacional de planeación 583 del 2017, se establece el **tope vis en 175 S.M.L.V**. El cual fue adoptado para el proyecto dando un valor máximo a cobrar por unidad de **\$144.920.300** que en consecuencia y según las 621 unidades planteadas deja un valor por metro cuadrado **\$3.508.485 m/2** como se muestra en la tabla 14.

En el caso del PPRU BENFOR la competencia en el mercado para 621 viviendas en medio de una zona industrial es inexistente debido a que los proyectos de interés social más cercano se encuentran en el sector de Parque Timiza, Ciudad Bolívar y Soacha específicamente en la periferia del casco urbano. Sin embargo, en el sector donde se desarrollará el plan parcial los valores de viviendas oscilan entre **\$ 3.000.000 COP y \$ 4.000.000 COP**, los estudios de mercado se encuentran detallados en el Anexo 4.

TABLA DECRETO TOPE VIS

smmlv	\$	828.116
top 175 (smmlv)	\$	144.920.300
No. Unidades		621
total	\$	89.995.506.300
Valor Unitario	\$	3.508.485,94

## VENTAS ESTIMADAS DEL PLAN PARCIAL

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)		PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)	
	MZ 1	TOTAL PPRU		MZ 1	TOTAL PPRU
Residencial VIP	0	0	\$	- \$	-
Residencial VIS	25650,81	25650,81	\$	3.508.486 \$	89.995.506.300 \$
Residencial No - VIS	0	0	\$	- \$	-
Comercio vecinal	530,08	530,0794	\$	7.000.000 \$	3.710.555.800 \$
Comercio urbano	0,0	0	\$	- \$	-
Comercio metropolitano	0	0	\$	- \$	-
Servicios personales	0	0	\$	- \$	-
Servicios empresariales	0	0	\$	- \$	-
Servicios de alto impacto	0	0	\$	- \$	-
<b>TOTAL PPRU</b>	<b>26180,8894</b>			<b>- \$</b>	<b>\$ 93.706.062.100</b>

Fuente: *Reporto de Cargas*

### COMERCIO

El Plan parcial contara con 621 unidades de vivienda que introducirá en la zona aproximadamente 2484 personas al sector por lo que es importante también ofrecer zonas de comercio donde puedan satisfacer sus aprovisionamiento inmediato de víveres o el acceso a servicios de característica vecinal, para ello se plantea un corredor de **comercio de 530,08 m2 que se planean vender a un valor de \$7.000.000 m/2 COP** este valor es propuesto de acuerdo a las características del sector y a un estudio de mercado del mismo, este se encuentra detallado en el Anexo 4.

### RESUMEN DE VENTAS ESTIMADAS

Con la mezcla de usos propuesto para el Plan Parcial se llega a un **valor de ventas estimado de \$93.706.062.100 COP**, y corresponde a la única manzana propuesta en el mismo.

## 4.8

### Balance Viabilidad del Plan Parcial

231

Para la determinación del beneficio o mejor aprovechamiento obtenido para el suelo, es necesario encontrar el valor residual del suelo y se recurre al método (técnica) deductiva en concordancia con la metodología valuatoria establecida por el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir, es decir, el potencial de desarrollo.

El método considera el mayor aprovechamiento por UG, descuenta posibles costos y la utilidad esperada para obtener por residuo o deducción el valor del lote, de la siguiente manera:

Una vez se descuentan a las ventas los costos de construcción, gastos indirectos, cargas del urbanizador obtiene un valor residual total de COP \$ **11.214.095.714,30** correspondiente a un valor unitario de terreno de COP \$ **2.098.487,13**.

Actualmente el plan parcial se encuentra en un equilibrio pero este equilibrio puede llegar a ser afectado si se le adicionan cargas al plan parcial como se analizó en el capítulo de la **TIR** el **VPN** podría ser negativo y el plan parcial financieramente inviable.

## VALOR RESIDUAL DEL SUELO

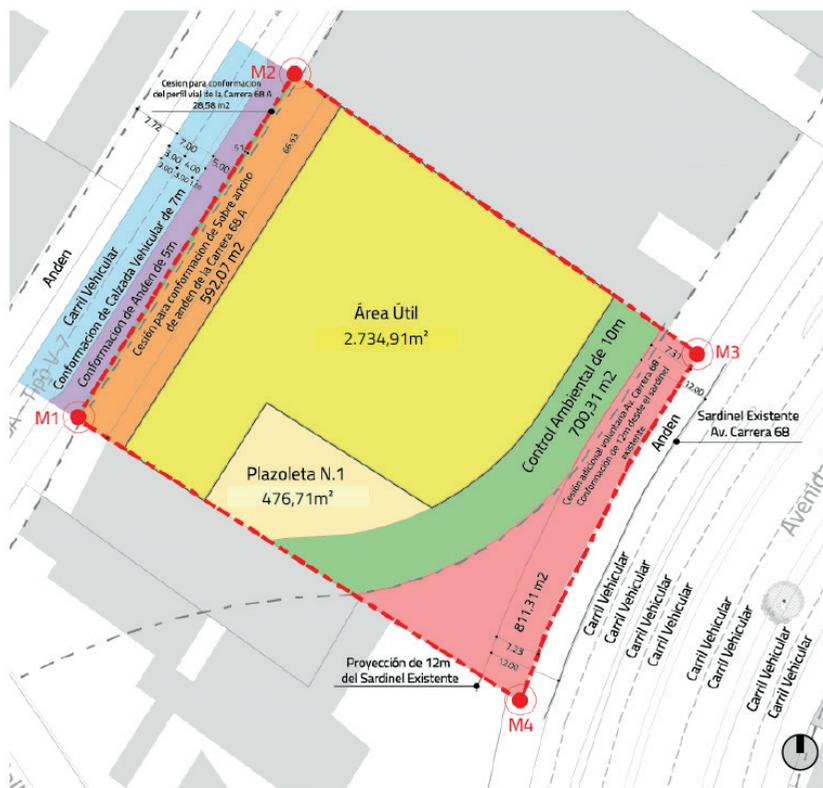
CONCEPTO	TOTAL PPRU		Participación en las ventas
	COP Miles	%	
VENTAS PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 93.706.062.100,00	100,00%	
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (A)	\$ 49.180.494.570,00	52,48%	
COSTOS INDIRECTOS (B)	\$ 17.569.075.931,29	18,75%	
CARGAS (C)	\$ 3.560.607.811,42	3,80%	
TOTAL COSTOS (A+B+C)	\$ 70.310.178.312,70	75,03%	
UTILIDAD ESPERADA (D)	\$ 12.181.788.073,00	13,00%	
<b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO* (Ventas-Total costos-Utilidad)</b>	<b>\$ 11.214.095.714,30</b>		
Area De Terreno Bruta (m2)	2.098.487,13		
Área de terreno SOR (m2)	2.098.487,13		
Valor residual por m2	\$ 5.343,90		

Fuente: Reporto de Cargas

**ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA**

**Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “BENFOR”,  
Localidad de Kennedy.**

De conformidad con la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “BENFOR” y una vez analizados y viabilizados los aspectos técnicos y urbanísticos se realiza el siguiente estudio técnico comparativo de norma, según el planteamiento del plan parcial, descrito a continuación:



**1. El marco normativo que establece los hechos generadores es:**

**1.1 LEY 388 DE 1997** “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

**“Artículo 74º.- Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área

edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

**En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.**

**Parágrafo.** - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional.” (Negrilla fuera de texto).

**“...ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.**
2. **Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.**
3. **El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.**

**ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.**

2. *El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.*

3. *El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. ...”*

**ARTÍCULO 78. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA.** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. ...”*

**1.2. ACUERDO DISTRITAL 682 DE 2017:** *“Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”, compilado en el Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017: “**Artículo 2. Hechos generadores.** Modifíquese el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

**Artículo 3. Hechos generadores.** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
3. *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.*

**Parágrafo:** *En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.”*

**1.3. DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017:** *“Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”*

**"Artículo 4. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

**Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso."

**1.4. DECRETO DISTRITAL 803 DE 2018:** "Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones."

De acuerdo con lo anterior, en la comparación normativa se tienen en cuenta: **los nuevos usos y/o el máximo potencial de la edificabilidad adicional derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística** según lo contempla la Ley 388 de 1997 en los artículos 76 "Efecto plusvalía resultado del cambio de uso", 77 "Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo" y 78 "Área objeto de la participación en la plusvalía.", descritos anteriormente.

## 2. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR:

La formulación del plan parcial ha sido presentada dentro de la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, es decir las que adoptan la UPZ 45 - Carvajal

### 2.1. ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Benfor" fue radicado de manera completa con el rad 1-2019-49943 el 24 de julio de 2019, es decir, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, motivo por el cual se rige por los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 621 de 2016 y 595 de 2017, marco normativo vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de revisión de la formulación.

**DECRETO DISTRITAL 682 DE 2011** "Por medio del cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 45, CARVAJAL, ubicada en la Localidad de Kennedy", le asignó al predio del Plan Parcial la norma del subsector I - A del Sector normativo 2, en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

**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”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo y señala que las zonas industriales incorporadas al tratamiento de Renovación urbana, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT.*

**DECRETO DISTRITAL 595 DE 2017** “*Por el cual se modifica y adiciona el Decreto Distrital 621 de 2016 y se dictan otras disposiciones*”.

**DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021** “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C*”, indica en el artículo 599, numeral 3° lo siguiente:

*“Artículo 599. Planes parciales. Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:*

*(...)*

**3. Formulaciones de planes parciales.** *Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación.*

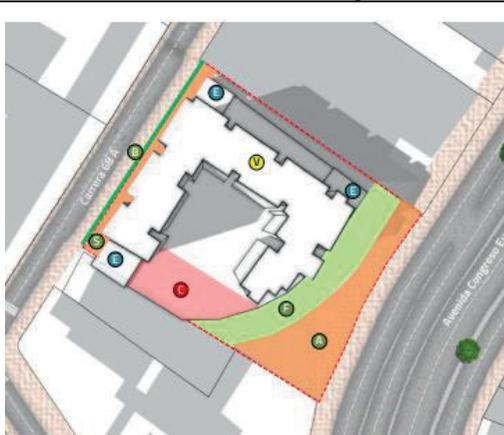
*(...)*”.

## **2.2. ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

3. MARCO NORMATIVO:

3.1 USOS DEL SUELO

<p><b>Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b> <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
	
<p><b>Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL</b></p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b> <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
<p><b>AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO</b></p>	
<p>Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales</p>	<p>Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo por aplicación del art. 375 del POT 190 de 2004</p>
<p><b>USOS</b></p>	
<p>Sector Normativo 2, Subsector Normativo de Usos I</p>	<p>Los usos se plantean según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada</p>
<p><b>PRINCIPALES</b></p>	
<p>Industria (Nota 8)</p>	<p>Vivienda Multifamiliar (VIS) (Concepto de la SDA No. 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 (citado en el rad 1-2020-18543))</p>
<p><b>COMPLEMENTARIOS</b></p>	
<p><b>SERVICIOS EMPRESARIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Financieros escala urbana y zonal.</li> <li>• Servicios de logística escala metropolitana y urbana</li> </ul> <p><b>SERVICIOS PERSONALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios de parqueadero escala urbana (Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura o subterráneas)</li> </ul>	<p><b>SERVICIOS EMPRESARIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Financieros escala zonal.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios alimentarios escala zonal (Restaurantes, comidas rápidas)</li> <li>• Servicios profesionales, técnicos especializados escala zonal</li> </ul>	
<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Zonal</li> <li>• Comercio de Escala Vecinal A</li> </ul>	<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Vecinal A y B</li> </ul>
<b>RESTRINGIDOS</b>	
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios Técnicos Especializados escala zonal (Nota 8)</li> <li>• Servicios automotrices y venta de combustible escala urbana (Nota 2)</li> <li>• Servicios automotrices y venta de combustible escala zonal (Nota 14)</li> </ul>	N/A
<b>COMERCIO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio de Escala Metropolitana (Nota 2)</li> <li>• Comercio de Escala Urbana (Nota 2)</li> <li>• Comercio Pesado escala Urbana</li> </ul>	
<p><b>Nota 2:</b> Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida</p> <p><b>Nota 8:</b> Se permiten los servicios técnicos especializados y las actividades industriales de mediano y bajo impacto ambiental, por la Secretaría Distrital de Ambiente.</p> <p><b>Nota 14:</b> En predios mínimo de 100 m2, la actividad se debe realizar al interior del predio.</p>	
<p><b>Decreto Distrital 120 de 27 de febrero de 2018</b> “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”</p>	<p><b>PLAN PARCIAL</b>  <b>Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017</b></p>
<b>AREA DE ACTIVIDAD</b>	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial
<b>USOS DOTACIONALES</b>	
Usos permitidos según área de actividad	Los usos se plantean según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
<b>PRINCIPALES</b>	
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cultural escala Urbana</li> </ul>	N/A
<b>COMPLEMENTARIOS</b>	

<p><b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Educativo escala Zonal: Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1000 alumnos</li> <li>● Educativo escala Vecinal: Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.</li> <li>● Cultural escala Zonal y Vecinal</li> <li>● Salud escala Vecinal</li> <li>● Bienestar social escala Zonal y Vecinal</li> <li>● Culto escala Zonal y Vecinal</li> </ul> <p><b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Equipamiento Deportivo y Recreativo escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal</li> </ul> <p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Zonal</li> <li>● Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala zonal</li> <li>● Servicios de la administración pública escala zonal</li> </ul>	N/A
<b>RESTRINGIDOS</b>	
<p><b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Educativo escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Cultural escala Metropolitana</li> <li>● Salud escala Metropolitana, Urbana y Zonal</li> <li>● Bienestar social escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Culto escala Metropolitana y Urbana</li> </ul> <p><b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala Urbana</li> <li>● Recintos Feriales escala Metropolitana y Urbana</li> <li>● Servicios de la administración pública escala Metropolitana y Urbana</li> </ul>	N/A
Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro	

### CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

En cuanto al “...**establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...**”, se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se está autorizando el uso de vivienda conforme al oficio de la SDA 2019EE48011 del 27 de febrero de 2019 (citado en el rad 1-2020-18543) el cual no estaban contemplados como permitidos en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 45 - CARVAJAL y en tal sentido **SI** configura hecho generador por el establecimiento de un nuevo uso en el suelo.

### 3.2 EDIFICABILIDAD

Decreto Distrital 682 de 30 de diciembre de 2011, UPZ No. 45 CARVAJAL		PLAN PARCIAL Decreto Distrital 621 de 2016 y 595 de 2017																					
<b>EDIFICABILIDAD</b>																							
<p>Índice máximo de Ocupación: 0.70            Índice máximo de Construcción: 3.00            Altura Máxima Permitida (Pisos): 4            Tipología edificatoria: Continua            Dimensión mínima de antejardín (Metros): 8.00            Subdivisión predial mínima: Área: 140m<sup>2</sup>,            Frente 10m.</p>		<p>Índice de Ocupación: Resultante (Artículo 4° del Decreto Distrital 595 de 2017)            Índice de Construcción Básico (ICb): 3.00            Índice de Construcción Máximo (ICm): 9.0            Índice de Construcción Final Propuesto (ICf): 5.43            Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa): 2.43</p> <p>La altura máxima permitida en el predio es de 126 metros y de treinta (30) pisos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 10 Decreto Distrital 621 de 2016. (*) En el planteamiento del PPRU y de acuerdo a concepto de la Aeronáutica civil se proyecta una elevación de 95 metros</p>																					
(*Supeditado al concepto de la Aeronáutica Civil)																							
<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>																							
<b>NO APLICA</b>		<p><b>Artículo 24</b> – Decreto Distrital 621 de 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De generación de espacios públicos peatonales.</li> <li>• De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito.</li> <li>• De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.</li> </ul>																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>CONCEPTO</th> <th>Área en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)</th> <th>Porcentaje respecto del área bruta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><b>ÁREA BRUTA</b> (Incorporación Topográfica)</td> <td style="text-align: right;"><b>5.343,90</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100%</b></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><b>Cesión adicional para la conformación del perfil vial de la Carrera 68A</b></td> <td style="text-align: right;"><b>28,58</b></td> <td style="text-align: right;"><b>0,53%</b></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td><b>Área de control ambiental</b></td> <td style="text-align: right;"><b>700,31</b></td> <td style="text-align: right;"><b>13,10%</b></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td><b>Cesión de suelo para espacio público</b> (obligatorio 20% (4.1 +4.2) + (adicional 4.3)</td> <td style="text-align: right;"><b>1.880,09</b></td> <td style="text-align: right;"><b>35,18%</b></td> </tr> </tbody> </table>					CONCEPTO	Área en metros cuadrados (m <sup>2</sup> )	Porcentaje respecto del área bruta	1	<b>ÁREA BRUTA</b> (Incorporación Topográfica)	<b>5.343,90</b>	<b>100%</b>	2	<b>Cesión adicional para la conformación del perfil vial de la Carrera 68A</b>	<b>28,58</b>	<b>0,53%</b>	3	<b>Área de control ambiental</b>	<b>700,31</b>	<b>13,10%</b>	4	<b>Cesión de suelo para espacio público</b> (obligatorio 20% (4.1 +4.2) + (adicional 4.3)	<b>1.880,09</b>	<b>35,18%</b>
	CONCEPTO	Área en metros cuadrados (m <sup>2</sup> )	Porcentaje respecto del área bruta																				
1	<b>ÁREA BRUTA</b> (Incorporación Topográfica)	<b>5.343,90</b>	<b>100%</b>																				
2	<b>Cesión adicional para la conformación del perfil vial de la Carrera 68A</b>	<b>28,58</b>	<b>0,53%</b>																				
3	<b>Área de control ambiental</b>	<b>700,31</b>	<b>13,10%</b>																				
4	<b>Cesión de suelo para espacio público</b> (obligatorio 20% (4.1 +4.2) + (adicional 4.3)	<b>1.880,09</b>	<b>35,18%</b>																				

4.1	Cesión obligatoria para conformación de sobreancho de andén - Carrera 68A	592,07	11,08%
4.2	Cesión obligatoria Plazoleta No. 1	476,71	8,92%
4.3	Cesión adicional para la conformación de andén de 12 m desde el sardinel existente - Avenida Carrera 68	811,31	15,18%
5	<b>TOTAL, ÁREAS DE CESIÓN (5 = 2 + 3 + 4)</b>	<b>2.608,98</b>	<b>48,82%</b>
6	<b>ÁREA ÚTIL (6 = 1 – 5)</b>	<b>2.734,91</b>	<b>51,18%</b>

Según lo indicado en el Decreto Distrital 621 de 2016, en el: **“Artículo 27. Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, se podrá acceder a beneficios urbanísticos adicionales en los predios, de acuerdo con las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:**

<b>Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICf)</b>	<b>Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)</b>
<i>Entre el I.C. Básico e I.C. menor o igual a 6.0</i>	<i>0,053 veces el valor de referencia del predio</i>
<i>Entre un I.C. mayor a 6.0 y menor o igual a 7.5</i>	<i>0,047 veces el valor de referencia del predio</i>
<i>Entre un I.C. mayor a 7.5 y menor o igual a 9.0</i>	<i>0,051 veces el valor de referencia del predio”</i>

Se tienen los siguientes datos correspondientes al cumplimiento del citado artículo, en el marco de la formulación:

#### CARGAS POR EDIFICABILIDAD

CARGA ARTICULO 27	
INDICE BASICO	3
INDICE FINAL PROPUESTO	5,43
INDICE DE COSNTRUCCION ADICIONAL	2,43
AREA PROPUESTA	5.343,90
AREA ADICIONAL	13009,4428
VALOR DE REFERENCIA DEL SECTOR	\$ 1.820.000
VALOR AREA ADICIONAL	\$ 23.677.185.896
FACTOR	0,053
VALOR CARGAS	\$ 1.254.890.852

Fuente. DTS (ítem 47.2) – Reparto de cargas

Nota: “El valor de referencia será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD del predio donde se ubica el proyecto, en el momento de la radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de la Licencia Urbanística (...)”, en concordancia con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2016

Así las cosas, la edificabilidad adicional a la básica está compensada con **Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público** en contraprestación de los beneficios de

edificabilidad adicional otorgados, con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido en el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017

En cuanto a la configuración de beneficio normativo por el hecho generador de **“autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”**, teniendo en cuenta que no se sobrepasa el índice de construcción básico, y toda vez que el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017 indica lo siguiente:

*“Artículo 15°. Modifíquese el artículo 34° del Decreto Distrital 621 de 2016 el cual quedara así:*

***Artículo 34°. Plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5° y/o 6° del presente Decreto.*

*No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto”.*

#### **CONCLUSIÓN EDIFICABILIDAD**

En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana **“BENFOR”**, **NO** se presenta **“autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”** y **SI** se presenta **“establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”**

Cordialmente,

*DIEGO CALA*

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ**  
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Manuel A. Hernández Zabarain  
Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyecto: Jeannie Carolina Romero  
Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo  
Sandra Mónica Mora R.  
Arq. Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo