



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-4265

11001-3-25-2539  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 22 OCT 2025

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C.

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

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

### CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia CU3-25-4265 el 30 de julio del 2025, la Sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS identificada con NIT 860.074.389-7 representada legalmente por la señora CLAUDIA MARCELA RAMIREZ CAMARGO con cédula de ciudadanía No. 52.461.968 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso OIKOS HEROES 80 VIS constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Útil Único de la Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80 de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la Aprobación de los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en el predio antes descrito.
2. Que el predio cuenta con Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-1508 del 10 de julio de 2024 y ejecutoriada el 16 de septiembre de 2024, expedida por este despacho, modificada mediante Acto Administrativo No 11001-3-25-1487 del 1 de julio de 2025 y ejecutoriada el 9 de julio de 2025 por este despacho.
3. Que adicionalmente cuenta con los Actos Administrativos Nos 11001-3-25-2284 del 26 de septiembre de 2025 y 11001-3-25-2357 del 6 de octubre de 2025, por medio de los cuales se corrigieron los actos administrativos anteriormente citados.
4. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

*"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes uso común."*





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-4265

11001-3-25-2539

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE 22 OCT 2025

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C.

5. Que el Artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, establece:

*"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".*

6. Que teniendo en cuenta que la Licencia de Construcción otorgada a través del Acto Administrativo No 11001-3-24-1508 del 10 de julio de 2024 y ejecutoriada el 16 de septiembre de 2024 modificada mediante Acto Administrativo No 11001-3-25-1487 del 1 de julio de 2025 y ejecutoriada el 9 de julio de 2025 se encuentra vigente, cumple con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016, en concordancia con el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021.

7. Que el predio objeto de la presente solicitud, contiene las siguientes áreas aprobadas a través del Acto Administrativo No 11001-3-25-1487 del 1 de julio de 2025, corregido mediante Acto Administrativo No 11001-3-25-2284 del 26 de septiembre de 2025 y se desarrolla en una edificación de 21 pisos para 315 unidades residenciales multifamiliar VIS con las siguientes áreas:

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	METROS 2
LOTE	1.786,15
SOTANO	80,48
PRIMER PISO	1.474,27
PISOS RESTANTES	15.735,03
TOTAL CONSTRUIDO	17.289,78
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	311,88

8. Que con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas correspondientes.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-4265

11001-3-25-2539

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE 22 OCT 2025

Por el cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C.

- Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. para su aprobación, corresponden con el Acto Administrativo No 11001-3-25-1487 del 1 de julio de 2025 corregido mediante Acto Administrativo No 11001-3-25-2284 del 26 de septiembre de 2025 y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6 y 7 de la citada Ley.

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** APROBAR los Planos de Alindamiento y el Proyecto de División que contiene el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, del Proyecto OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitado por la Sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS identificada con NIT 860.074.389-7 representada legalmente por la señora CLAUDIA MARCELA RAMIREZ con cédula de ciudadanía No. 52.461.968 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso OIKOS HEROES 80 VIS constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Útil Único de la Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80 de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO.** Hacen parte integral del Acto Administrativo, diez (10) planos de alindamiento y un (1) proyecto de división que contiene el cuadro de áreas y la información de Propiedad Horizontal, los demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación No. CU3- 25-4265 del 30 de julio de 2025.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el cuadro resumen de áreas para el Proyecto OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL así:

CUADRO DE ÁREAS					
PROYECTO OIKOS HEROES 80 – PROPIEDAD HORIZONTAL					
LOTE 1.786,15 m2 TOTAL CONSTRUIDA	PRIVADO		COMÚN		TOTAL
	CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	LIBRE m <sup>2</sup>	CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	LIBRE m <sup>2</sup>	CONSTRUIDA m <sup>2</sup>
	11.533,86	-	5.755,92	311,88	17.289,78





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-4265

11001-3-25-2539

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE 22 OCT 2025

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "OIKOS HEROES 80 - PROPIEDAD HORIZONTAL" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2237186, ubicado en la KR 20C 77 66, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización HÉROES 80, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos en Bogotá D.C.


**ARTÍCULO TERCERO:** Los planos de Alinderamiento y los Cuadros de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, son válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.


**PARÁGRAFO:** Copia de los planos de alinderamiento y los Cuadro de Áreas que contiene la información de Propiedad Horizontal que se aprueba mediante el Presente Acto Administrativo, reposarán en el Archivo de este despacho y otro juego pasará al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Arq. Catherine Cely C. 

Abg. Alexandra Landeta. 

Fecha ejecutoria: 06 NOV 2025