ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: COMUNICACION EXTERNA
Origen: CIUDADANO
Fecha: 2024-09-18 18:11:37
Anexos: 106+1 CD
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
Folios: 1
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL No.
1-2024-34460

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA 07/06/2024
CÓDIGO PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.		NIT	860074389-7
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
LUIS AURELIO DIAZ JIMENEZ	79.889.354	181056	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
CRA 16 A#78-55	notificacionesoikos@oikos.com.co	6516141	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
HEROES 80	UNICA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
303 **APARTAMENTOS** **Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
KR 20 C 77 66/ AC 80 20 61	N/A	No. 33 BARRIOS UNIDOS
14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales1 Discapacidad1 Cero emisiones1)
3		

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-3-23-1634	24-10-2023	3	11001-3-24-1508	16-09-2024	3

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
2.307,10	17.289,78	17.289,78

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
Amenaza BAJA y **NO requiere obras de mitigación**		

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0191OKWW/ AAA0191OKXS	50C-2209023

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0% $ 0	30-03-2026

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
En trámite			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
SI	ALIANZA FIDUCIARIA	3168	**22-dic.-2022**	

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	ALIANZA FIDUCIARIA	112349	**22-dic.-2022**	**22-dic.-2025**	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

LUIS AURELIO DIAZ JIMENEZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240159 **FECHA** 18 SEP 2024

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 19 OCT 2024

Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público** a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, **a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).**
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.

2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite

3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.

4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.

5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Nº:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.

6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.

7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente sí autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Sí autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Sí no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

   La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

   Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

   Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA**: Señale el nombre completo que llevará el proyecto.

10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Sí se trata de una única etapa, escribir: única.

11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
    Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

    Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, **V**ivienda de **I**nterés **P**rioritario,	Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;
VIS, Vivienda de **I**nterés **S**ocial,	Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;
Vivienda de **I**nterés **S**ocial con renovación urbana	Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.
Vivienda Colectiva	Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.
Solución Habitacional con Servicios	Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado,

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Negrita"FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓ
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA Negrita"ENAJENA IÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

1

ENAJENADOR: Grupo Empresarial Oikos Sas.
Nombre del Proyecto: Arepes 80

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el rt. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) de dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		Sergio Ernesto 11
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		Verificar
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		Verificar Encargo
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		

Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicacion ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. **(Ver 2. Solicitud Previa.)** Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		Actualizar
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria del Hábitat. El cual se obtine con tramite previo. **(Ver 2. Solicitud Previa.)**		✓	
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	No Aplica		
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

Adjuntar otro ... con número de unidades.
Actualizar formato de especificaciones técnicas

LauraMoque.
16-09-2024.

Maria Paula Sarmiento
17/09/2024

Maria Paola Sarmiento
Radicación Completa
18 sep 2024

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409037396100029085 **Nro Matrícula: 50C-2209023**

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 04:28:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 30-01-2024 RADICACIÓN: 2024-5862 CON: ESCRITURA DE: 23-01-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CUENTA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 2307.10 MTRS2. SUS LINDEROS SON: POR EL NOR-ESTE: PARTIENDO DEL MOJON A CON COORDENADAS X=101770.1, Y=107754.2 AL MOJON D CON COORDENADAS X=101789.5, Y=107727, PASANDO POR EL MOJON B CON COORDENADAS X=101775.9, Y=107747.5, MOJON C CON COORDENADAS X=101780.5, Y=107740.7, EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS SUCESIVAS DE OCHO METROS OCHENTA CENTIMETROS (8.80MTS), OCHO METROS TREINTA CENTIMETROS (8.30MTS), DIECISEIS METROS CUARENTA CENTMMETROS (16.40MTS), LINDERO COMUN AL MEDIO CON AC 80, POR EL ESTE: DEL MOJON D CON COORDENADAS X=101789.5. Y=107727, AL MOJON E CON COORDENADAS X=101779.9, Y=107672.5, EN LINEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA CENTIMETROS (55.30MTS), LINDERO COMUN AL MEDIO CON PREDIO VECINO. POR EL SUR: DEL MOJON E CON COORDENADAS X=101779.9, Y=107672.5, AL MOJON G CON COORDENADAS X=101739.2, Y=107698.8, PASANDO POR EL MOJON F CON COORDENADAS X=101750.6, Y=107691.4, EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS SUCESIVAS DE TREINTA Y CUATRO METROS OCHENTA CENTIMETROS (34.80MTS), TRECE METROS CINCUENTA CENTIMETROS (13.50MTS), LINDERO COMUN AL MEDIO CON CL. 77. POR EL SUR-OESTE DEL MOJON G CON COORDENADAS X=101739.2 Y=107698.8, AL MOJON I CON COORDENADAS X=101738. 2. Y=107703.5, PASANDO POR EL MOJON H CON COORDENADAS X=1017381, Y=107703.6, EN LINEA QUEBRADA Y DISTANCIAS SUCESIVAS DE CUATRO METROS OCHENTA CENTIMETROS (4.80MTS), UN DECIMETRO (0.1MLS) LINDERO COMUN AL MEDIO CON CALLE 77 Y KR 20C POR EL OESTE: DEL MOJON I CON COORDENADAS X=101738.2, Y=107703.5, AL MOJON A CON COORDENADAS X=101770.1, Y=107754.2, ENCIERRA, EN LINEA RECTA CON UNA DISTANCIA DE 59.90 METROS, LINDERO COMUN AL MEDIO CON KR. 20C.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDEICOMISO HEROES 80 VIS- NIT P.A. 830053812-2 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- NIT 860531315-3 ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-1627799 Y 50C-1647676 ASI: UNA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE MORA VARGAS ANA YELY MEDIANTE E.P 3168 DE 22-12-2022 NOTARIA VEINTISEIS DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA DE OCHOA GONZALEZ JULIO ADONAI Y OCHOA DE ULLOA BLANCA CECILIA SEGUN E.P 3136 DE 06-12-2016 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA D.C. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE OCHOA FORERO JESUS ADONAI POR E.P 3359 DE 29-12-2015 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTAL D.C. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON ZAPATA LOPEZ JOSE DE JESUS MEDIANTE SENTENCIA DE 04-10-2004 DEL JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 23-11-2004 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1627799. OTRA PARTE ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010) DE BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A. BANCOLDEX S.A. SEGUN E.P 6078 DE 08-09-2023 NOTARIA 51 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR FUSION DE ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A.COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO (AHORA BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A) POR LA MISMA E.P 6078 DE 08-09-2023 NOTARIA 51 DE BOGOTA D.C. ARCO GRUPO BANCOLDEX S.A COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO ADQUIRIO POR COMPRA A FRANCO ISMAEL ANTONIO MEDIANTE E.P 5193 DE 26-12-2018 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D.C. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ZAPATA LOPEZ JOSE DE JESUS SEGUN E.P 727 DE 29-03-2007 NOTARIA DE FUSAGASUGA REGISTRADA EL 24-05-2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1647676. (E.G.F).

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409037396100029085 **Nro Matrícula: 50C-2209023**

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 04:28:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 80 #20-61 /CARRERA 20C # 77-66

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50C - 1627799
50C - 1647676

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-2024 Radicación: 2024-5862

Doc: ESCRITURA 58 del 23-01-2024 NOTARIA 26 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDEICOMISO HEROES 80 VIS- NIT P.A. 830053812-2 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- NIT 860531315-3 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409037396100029085 **Nro Matrícula: 50C-2209023**

Pagina 3 TURNO: 2024-595589

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 04:28:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-595589 **FECHA: 03-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

~ 4

Alianza
Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 – 99
Bogotá, Colombia

Alianza

Fecha 05/08/2024 01:29:45 p.m. (S) **B6061059**
Destinatario ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
Remitente LEONARDO ORTIZ SAENZ

Bogotá D.C. 02 de agosto de 2024

Señores
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT
SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA, CONTROL DE VIVIENDA
Ciudad

ASUNTO: Coadyuvancia – Permiso de Ventas Proyecto Gran Central
FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS

En nuestra calidad de propietarios de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-1627799 Y 50C-1647676, los cuales se encuentran Cerrados por protocolización de Englobe realizado mediante escritura publica No. 58 del 23 de enero de 2024, el cual se procedió con la apertura del folio de matricula 50C-2209023 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales se encuentran en el FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS cuyo destino será el desarrollo inmobiliario HEROES 80 VIS, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS.

Cordialmente,

Leonardo Ortiz Saenz

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. 52.077.925 de Bogotá
Representante legal
Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo
FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS

Elaboro: Karen Tatiana Campo Trochez
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios.
Reviso: Leonardo Ortiz Saenz
Director de Negocios Fiduciarios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra Ana María Giraldo - Principal y Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com o Alianza Valores: defensoriaalianzavalores@legalcrc.com - Teléfono:+57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com, Recuerde que puede consultar la cartilla inmobiliaria en nuestra página de Internet: www.Alianza.com.co ingresando al link "Cartilla de Negocios Fiduciarios".

República de Colombia
Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario
42
Círculo Notarial de Bogotá

República de Colombia
Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario
42
Círculo Notarial de Bogotá

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

42 Notaria

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica:

Que **RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**

quien se identifico con **C.C. 52077925**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Bogota D.C 2024-03-08 11:40:14

Cod. pk4zr

13025-8b5e

Notaria 42

El sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- [ ] 1 FALLA TÉCNICA
- [ ] 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- [x] 3 FIRMA REGISTRADA
- [ ] 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- [ ] 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELECTRICO

Artículo 3 Resolución 14681 de 2015 SNR

P.P.

República de Colombia
Juan Carlos Vargas Jaramillo
Notario
42
Círculo Notarial de Bogotá

5

Alianza Fiduciaria

t: (601) 644 7700
Cra. 15 No. 82 - 99
Bogotá, Colombia

Alianza

Fecha 22/03/2024 05:11:29 p.m. (S) B5902556
Destinatario ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
Remitente LEONARDO ORTIZ SAENZ

Bogotá D.C. 22 de marzo de 2024

Señores
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT
SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA, CONTROL DE VIVIENDA
Ciudad

ASUNTO: Coadyuvancia – Permiso de Ventas Proyecto Gran Central
FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS

En nuestra calidad de propietarios de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2209023 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales se encuentran en el FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS cuyo destino será el desarrollo inmobiliario HEROES 80 VIS, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para enajenación de inmuebles, presentada por la sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS.

Cordialmente,

Leonardo Ortiz Saenz

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
CC. 93.389.382 de Ibagué
Representante legal
Alianza Fiduciaria en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo
FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS

Elaboro: *Karen Tatiana Campo Trochez*
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios.
Reviso: *Leonardo Ortiz Saenz*
Director de Negocios Fiduciarios

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra Ana María Giraldo - Principal y Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com o Alianza Valores: defensoriaalianzavalores@legalcrc.com - Teléfono:+57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com, Recuerde que puede consultar la cartilla inmobiliaria en nuestra página de Internet: www.Alianza.com.co ingresando al link "Cartilla de Negocios Fiduciarios".

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ certifica:

Que **SCHWITZER SABOGAL FRANCISCO JOSE**

quien se identificó con **C.C. 93389382**

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. En constancia, firma nuevamente y estampa la huella de su dedo índice derecho.

Bogotá D.C 2024-04-01 14:14:25

Cod. n85r2

13024-2ee73793

Notaria 42

El sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- [ ] 1 FALLA TÉCNICA
- [ ] 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- [X] 3 FIRMA REGISTRADA
- [ ] 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- [ ] 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELECTRICO

Artículo 3 Resolución 14981 de 2015 SNR

Alianza Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Actuando única y exclusivamente como vocera del

FIDEICOMISO OIKOS HÉROES 80 VIS

HACE CONSTAR QUE:

El (la) señor(a) sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S es FIDEICOMITENTE con el 100% de los derechos fiduciarios derivados del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo para el FIDEICOMISO OIKOS HÉROES 80 VIS.

El (la) señor(a) sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S es BENEFICIARIO con el 100% de los beneficios derivados del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo para el FIDEICOMISO OIKOS HÉROES 80 VIS.

El presente documento se expide de acuerdo con el registro existente en el FIDEICOMISO OIKOS HÉROES 80 VIS a solicitud del interesado a los 5 días del mes de septiembre de 2024

Cordialmente,

Gerente de Experiencia al Cliente.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 16 de septiembre de 2024
SOLICITANTE:	GRUPO EMPRESARAL OIKOS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO						
NOMBRE DEL PROYECTO:	HEROES 80					
DIRECCIÓN:	AV CALLE 80 N° 20-61/ KR 20C 77-66					
APARTAMENTOS:	303	CASAS:	0	LOTES:	0	
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):						2,307 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):						7,093,754 $/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):						17,290 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):						4,749,588 $/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	$ 16,366,000	946,571 $/m²	19.9%
6. COSTOS DIRECTOS:	$ 49,467,896	2,861,106 $/m²	60.2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	$ 10,778,911	623,427 $/m²	13.1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	$ 4,663,424	269,721 $/m²	5.7%
9. GASTOS DE VENTAS:	$ 843,098	48,763 $/m²	1.0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	$ 82,119,328	4,749,588 $/m²	100%

IV. VENTAS (miles de $)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	$ 84,309,750	12. UTILIDAD EN VENTA:	$ 2,190,422	2.6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	$ 16,366,000	19.9%
14. RECURSOS PROPIOS:	$ 4,177,644	5.1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	$ 41,017,000	49.9%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	$ 16,936,294	20.6%
18. OTROS RECURSOS:	$ 3,622,390	4.4%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	$ 82,119,328	100%

FILA VALIDACIÓN .

FIRMA FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA 15/04/2024 CÓDIGO PM05-FO124 VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: HEROES 80
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 303
DIRECCIÓN: AK 80#20-61 / KR 20C #77-66
CONSTRUCTORA: GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 16/09/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Dados sobre pilotes, cabezales y vigas que formaran anillos de rigidez vista en planta y la placa de contrapiso será de tipo aéreo y trasladará su carga a los pilotes.

2.2. PILOTES

☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados y fundidos in situ

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema estructural utilizado para resistir cargas verticales y laterales (sísmicas), es el de Muros de concreto (DES) con entrepisos de 0.10 m, placa maciza armada en dos direcciones, cuyo uso esta definido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-Resistente NSR-10.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA ☐ SI ☑ NO Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE ☑ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

Bloque divisorio Vertical No. 5 y 9 según corresponda a diseños

2.4.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de división y localización:

Muro divisorio en superboard de acuerdo a diseños

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Muros de fachada en graniplast o similar con pintura tipo exterior, muros internos en concreto o mampostería a la vista

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO ☑ SI ☐ NO
P.V.C. ☐ SI ☐ NO
LAMINA COLD ROLLED ☐ SI ☐ NO
OTRA ☐ SI **Cual?**

VENTANAS Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)
Espesor del vidrio: vidrio 3 mm o similar y marco en aluminio

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto o mampostería con acabado en graniplast y pintura tipo exterior de acuerdo a diseños

2.8. PISOS AREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en porcelanato o ceramica según corresponda a diseños arquitectonicos

2.9. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde ☐SI ☑NO Porcentaje del área de cubierta útil: 30%

2.10. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Escalera en concreto a la vista

2.11. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

El proyecto no cuenta con cerramiento, tendra puerta de acceso a recepción y/o cuartos técnicos según diseños

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva de agua potable y RCI en concreto reforzado

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

Según especificación en diseño

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	☑SI	☐NO	2 ascensores con capacidad cada uno de 630kg o 9 pasajeros
3.2. VIDEO CAMARAS	☐SI	☑NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐SI	☑NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐SI	☑NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	☑SI	☐NO	Zona o area de salon comunal
3.6. GIMNASIO	☑SI	☐NO	Zona o área para gimnasio sin dotación de equipo
3.7. SAUNA	☐SI	☑NO	
3.8. TURCOS	☐SI	☑NO	
3.9. PISCINA	☐SI	☑NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☑SI	☐NO	Zona de parqueo para PMR con su respectiva señalización
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑SI	☐NO	Zona de parqueo para visitantes con su respectiva señalización
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑SI	☐NO	Se dispondra de planta de eléctrica de acuerdo al serie 3 aprobado
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑SI	☐NO	Se dispondra de planta de eléctrica de acuerdo al serie 3 aprobado

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT	☑SI	☐NO
4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche	☑SI	☐NO
4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183	☑SI	☐NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA ☑SI ☐NO Características y eficiencia superior al 85%: Calentador

4.5. CARPINTERÍA

4.5.1. CLOSET ☐ SI ☑ NO Características y materiales a utilizar:

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☑ NO Características y materiales a utilizar:

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta de acceso al apartamento en madera aglomerada

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES	Alfombra argollada, vinilo color madera, loseta y grama sintética según diseños
4.6.2. HALL'S	Porcelanato de acuerdo a diseños
4.6.3. HABITACIONES	Concreto a la vista
4.6.4. COCINAS	Concreto a la vista
4.6.5. PATIOS	N/A

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Concreto o mampostería a la vista de acuerdo a diseños
4.7.2. HABITACIONES	Concreto o mampostería a la vista de acuerdo a diseños
4.7.3. COCINAS	Concreto o mampostería a la vista de acuerdo a diseños
4.7.4. PATIOS	N/A

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Muros de fachada en graniplast o similar con pintura tipo exterior, muros internos en concreto o mampostería a la vista

4.8 COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☑ NO	
4.8.2. ESTUFA	☑ SI	☐ NO	Hornilla eléctrica de un puesto
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
4.8.4. MESÓN	☑ SI	☐ NO	Mesón en acero inoxidable
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☑ NO	
4.8.6. LAVADERO	☐ SI	☑ NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☑ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☑ NO	
	☐ SI	☑ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	Cerámica en cabina de ducha
4.9.3. ENCHAPE PARED	☑ SI		Enchape en cerámica en cabina de ducha
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO		☑ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☑ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	4,8
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	
	☑ SI	☐ NO	7,54
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	6,4
4.9.8. DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	6,8

4.10. ILUMINACIÓN

			Características:
4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☑SI	☐NO	Especificacion según diseños
4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☑SI	☐NO	Especificacion según diseños
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☑SI	☐NO	Especificacion según diseños
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☑SI	☐NO	Especificacion según diseños
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☑SI	☐NO	Temporizador ☐SI ☑NO Sensor ☑SI ☐NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☑SI	☐NO	Temporizador ☐SI ☑NO Sensor ☑SI ☐NO
4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☐SI	☑NO	Temporizador ☐SI ☑NO Sensor ☐SI ☑NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑SI ☐NO

			Características:
4.11.1. HABITACIÓN	☑SI	☐NO	valores optimos según normativa
4.11.2. ESTUDIO	☑SI	☐NO	valores optimos según normativa
4.11.3. ZONA SOCIAL	☑SI	☐NO	valores optimos según normativa

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANTE: Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas.
Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA** y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-24-1508

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 JUL 2024 | FECHA DE EJECUTORIA: 16 SEP 2024

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-3-23-2254	1
FECHA DE RADICACIÓN	
01-dic.-2023	
FECHA DE RDF	
01-dic.-2023	
CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 20 C 77 68 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0000AAAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C2209023, Número de Manzana Catastral 026 y lote(s) de manzana catastral 003 / 004, Manzana Urbanística UNICO del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización LOS ALCAZARES (Localidad Barrios Unidos).. PARA DESARROLLAR EL PROYECTO EN UNA (1) EDIFICACIÓN DE VEINTIÚN (21) PISOS, PARA TRECIENTAS TRES (303) UNIDADES RESIDENCIALES (MULTIFAMILIAR VIS) DE LAS CUALES OCHO (8) UNIDADES CORRESPONDEN A VIVIENDA PRODUCTIVA, CON UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, UNO (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO CERO EMISIONES Y UNO (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO CONVENCIONAL CON CIENTO NOVENTA (190) BICICLETAS Y CIENTO TRECE (113) CUPOS DE MICRO MOVILIDAD. Titular(es): GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO OIKOS HEROES 80 VIS con NIT 900074389-7 (Representante Legal: LABRADOR ARAUJO ERIC RENE con CC. 72020260). Constructor responsable: SALAZAR MONTOYA MARIO ANDRES con CC 9816973 Mat: 25202092308CND .

Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No. 33 - Barrios Unidos		b. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE			
c. ZONA:	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	d. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-200		
1.3 AMENAZA / RIESGO.							
Movimiento en Masa	Baja	Inund. Encharcamiento	Baja	Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja	Inund. por Rompimiento de Jarillón:	No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades
Residencial Multifamiliar	SI	No	No Aplica	303

2.2. ESTACIONAMIENTOS

Convencionales	Motocicletas	Bicicletas	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
1	0	190	113	1	1	0

2.3. ESTRATO:	3
2.4. CANT. DEPÓSITOS:	0
2.5. SISTEMA :	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: **HEROES 80** — ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	2307.10
SÓTANO (S)	80.48
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	1474.27
PISOS RESTANTES	15735.03
TOTAL CONSTRUIDO	17289.78
LIBRE PRIMER PISO	832.83

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	17.289.78	0.00	0.00	17.289.78	0.00	0.00	0.00	17.289.78
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	17.289.78	0.00	0.00	17.289.78	0.00	0.00	0.00	17.289.78
GESTION ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		404.12
TOTAL CONSTRUIDO				17.289.78	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	21
b. ALTURA MAX EN METROS	53,05
c. SÓTANOS	NO PLANTEA
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	5,74

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	8,32	Otro
LATERAL	----------	---
POSTERIOR	----------	---
POSTERIOR	----------	---
ENTRE EDIFICACIONES	----------	---
PATIOS	----------	---

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN

NO SE EXIGE

NO SE EXIGE

b. CERRAMIENTO

Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts

c. VOLADIZO

NO PLANTEA

NO PLANTEA

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	65	1429,42
SERVICIOS COMUNALES	29	635,46
ESTACIONAM. ADICIONALE	20	443,36

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DES
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

d. RETROCESOS

h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS

0,00

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos de Elementos No Estructurales (8) / Planos de Evacuación (10) / Planos Estructurales (121) / Planos Arquitectónicos (24) / Anexo Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
2. EL ÁREA Y LOS LINDEROS DEL PROYECTO CORRESPONDEN A LOS REGISTRADOS EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y EN LOS APROBADOS EN EL PLANO URBANÍSTICO APROVADO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVOS 11001-3-24-1324 DEL 18 DE JUNIO DE 2024.
3. EL PROYECTO REALIZA EL PAGO COMPENSATORIO DE CARGAS URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO.
4. DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 321 DEL DECRETO 555 DE 2021 EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGA URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES DE INFRA ESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, DEBERÁ PAGARSE DENTRO DE LOS 10 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EJECUTORIA DE LICENCIA URBANÍSTICA, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022.
5. EL PROYECTO PLANTEA EL CUMPLIMIENTO DE LA CARGA URBANISTICA DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN VIS-VIP EN SITIO, CUMPLIENDO CON LA NORMA SEGÚN ARTICULO 322 DEL DECRETO 555 DE 2021.
6. LA FACHADA ACTIVA SE CUMPLE MEDIANTE VIVIENDA PRODUCTIVA Y EQUIPAMIENTO COMUNAL. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320002682	21-jun.-24	17.693,90	$0
Cargas Urbanisticas	00024990050359	21-jun.-24	784,41	$339.749.314

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así cómo la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Titulo I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Titulo 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así cómo el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

16. El titular de la licencia sera el responsible de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con occasion de su expedicion y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Articulo 2,2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)

17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

19. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

20. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

21. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

22. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).

25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio.publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.

27. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

28. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

29. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

31. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

32. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

33. [illegible]

CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales Decreto 555 de 202, Decreto 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S**, identificado con NIT 860.074.389-7, Representada Legalmente por el señor **ERIC RENE LABRADOR ARAUJO**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 72.020.260 de Bogotá y el **BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A "BANCOLDEX"**, identificado con NIT 800.149.923-6, Representado Legalmente por el señor **JORGE HERNANDO ALVAREZ RESTREPO**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 79.553.908 de Bogotá, propietarios de los predios ubicados en la **KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL)**, con CHIP AAA0191OKWW / AAA0191OKXS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1627799 / 50C-1647676 de la Urbanización **HEROES 80**, de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., solicitó ante este despacho mediante radicación No. 11001-3-23-0393 del 24 de marzo 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización.

2. Que el predio objeto de la solicitud cuenta con plano urbanístico No. 579/3 de marzo 17 de 1969 para el predio "LOTE LOS TRES ALEGRES COMPADRES".

3. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 33 BARRIOS UNIDOS en tratamiento de Renovación, Área de Actividad Estructurante – AAERVIS - Receptora de Vivienda de Interés Social.

4. Que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Decreto 555 de 2021 establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos.

5. Que según el artículo 267 del Decreto 555 de 2021. *Trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio.*

   - ***Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización**, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

6. Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, señala:

> *"3. Reurbanización:*
> *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.*
>
> *Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6° de la Ley 9 de 1989.*
>
> *En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.*
>
> *Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

7. Que el predio denominado ***HEROES 80*** se enmarca dentro de las condiciones para adelantar un nuevo proceso de urbanización mediante Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización.

8. Que las cargas locales previstas para acceder a una mayor edificabilidad se encuentran contempladas en el artículo 265 del Decreto 555 de 2021, para lo cual se define en el numeral 1, lo siguiente:

> *"Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o* ***reurbanización****; permiten brindar los servicios esenciales en relación con* ***espacio público****, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario,* ***malla vial local*** *e intermedia en la*

proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:
a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro.

9. Que según el artículo 267 del Decreto 555 de 2021. *Trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio.*

> ***Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización,*** *de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las nomas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

10. Que el numeral 2 del artículo 304 ibídem, define las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo[1] en el tratamiento urbanístico de renovación urbana, prevé que:

> *"2. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística siempre y cuando el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m2 y se englobe como mínimo una esquina de manzana. pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de seis (6.0)".*

11. Que el artículo 318 ibídem, establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	**Forma de cumplimiento de la obligación**
	Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 5	20%
5 < ICe ≤ 6	**20%**

[1] Según el artículo 266 numeral 2 del Decreto 555 de 2021 define el índice de construcción efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

12. Que el área de terreno definida en folios 50C-1647676 y 50C 1627799 corresponden a 3.338,08 m2, que, no obstante, el presente Acto Administrativo se fundamenta en la base catastral que arroja un área de terreno de 2.2271,89 m2.

13. Que el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio corresponde a **2.271.89 m2**, donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de 1,3 < ICe ≤ 6, la carga urbanística para estos rangos de edificabilidad efectiva, equivalente al 20% de carga de espacio público en sitio, siendo **454.38 m2.**

14. Que la carga urbanística de carácter local correspondiente a espacio público en sitio restante para dar cumplimiento al 20% de la carga urbanística, corresponde a 454.38 m2.

15. Según el ordinal b) del numeral 5 del artículo 154 ibídem, a los predios en tratamiento de Renovación urbana, la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, la mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial (control ambiental) corresponde a 5.00 m.

16. Que en concordancia con el numeral 1.6.2. del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto 603 de 2022, se permite localizar la cesión de espacio público en la zona de la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, la mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial (control ambiental) en una proporción máxima del 25%, siendo de 113.59 m2, en una relación que, por cada metro de cesión de espacio público valida en el control ambiental se deberá generar una compensación de 1.5 m2 dentro del control ambiental, siendo 178.28 m2 de área exigida.

17. Que para alcanzar un índice de construcción superior el proyecto en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional que se genera, señalados en los artículos 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021 "Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público", "Redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario" y "Porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción" el titular de la licencia deberá realizar los pagos correspondientes cuando se concrete el índice efectivo en la respectiva Licencia de Construcción.

18. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficio de fecha 12 de julio de 2023, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, se realizó publicación en la página web de este Despacho el 13 de julio de 2023, relacionando la información entregada en la citación a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

SANZ M
CURADO URBAN

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

19. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-3-23-0393, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 30 de marzo de 2023.

20. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Baja de INUNDACIÓN por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.

21. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

22. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3BU36/4-01**.

23. Que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80**, ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"* y Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

24. Que la presente solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

25. Que solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

26. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Urbanístico denominado **HEROES 80**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, por lo tanto es aceptado por este despacho.

27. Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO.

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1. Aprobar el Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80** a desarrollarse en los predios identificados con Folio de Matrícula No. 50C-1647676, ubicado en la nomenclatura **AC 80 20 61 (ACTUAL)** y Folio de Matrícula No. 50C-1627799, ubicado en la nomenclatura **KR 20 C 77 66 (ACTUAL)** de la Localidad de Barrios Unidos, cuya área objeto de Licenciamiento se encuentra contenida en títulos de propiedad y su base cartográfica corresponde al plano de manzana catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD aportada por el interesado mediante referencia No. 11001-3-23-0393.

ARTICULO 2. PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN HEROES 80** distinguido con el No. **CU3BU36/4-01** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original el cual será remitido a la Secretaria Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir en los planos urbanísticos No. 579/3 la siguiente nota:

"Este plano se reemplaza parcialmente el plano No. 36/4-2 urbanización Barrio Gaitán en lo que respecta al área útil de la manzana identificada con código 007402026 (predios 003 y 004).

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 * 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.
Conceder a la **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S**, identificado con NIT 860.074.389-7, Representada Legalmente por el señor **ERIC RENE LABRADOR** con Cedula de ciudadanía No. 72.020.260 de Bogotá y el **BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A "BANCOLDEX"**, identificado con NIT 800.149.923-6, Representado Legalmente por el señor **JORGE HERNANDO ALVAREZ RESTREPO** con Cedula de ciudadanía No. 79.553.908 de Bogotá, en calidad de propietarios de los predios ubicados en la KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), con CHIP AAA0191OKWW / AAA0191OKXS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1647676 / 50C-1627799 de la Urbanización **HEROES 80**, de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80**.

ARTICULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

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

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTICULO 5. RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80** a la **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S**, identificado con NIT 860.074.389-7, Representada Legalmente por el señor **ERIC RENE LABRADOR ARAUJO**, identificado con Cedula de ciudadanía No. 72.020.260 de Bogotá y el **BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A "BANCOLDEX"**, identificado con NIT 800.149.923-6, Representado Legalmente por el señor **JORGE HERNANDO ALVAREZ RESTREPO** identificado con Cedula de ciudadanía No. 79.553.908 de Bogotá, propietarios de los predios ubicados en la KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), con CHIP AAA0191OKWW / AAA0191OKXS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1647676 / 50C-1627799.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del proyecto urbanístico denominado **HEROES 80,** al Ingeniero Civil **MARIO ANDRES SALAZAR MONTOYA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 9.816.973 y Matrícula Profesional No. 25202-092308 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0393.

- **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista del proyecto urbanístico denominado **HEROES 80,** al Arquitecto **CARLOS ALFREDO OSPINA GARCIA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341232 y Matrícula Profesional No. 25700-26810 CDN, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0393.

ARTICULO 6. ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico **HEROES 80,** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU3BU36/4-01**, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2°, teniendo en cuenta la siguiente información:

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: **URBANIZACIÓN HEROES 80**
El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU3BU36/4-01** que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			
	DESCRIPCIÓN	**M2**	**%**
1.	**ÁREA UTIL INICIAL DEL PREDIO LÍNDERO ORIGINAL**	**2.271,89**	**100,00%**
2.	**ÁREA DE TERRENO VALIDO PARA EL CALCULO DE CARGAS URBANÍSTICAS**	**2.271,89**	**100.00%**
3	**FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA**	**178,28**	**7.85%**
3.1	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA VÁLIDA COMO CESIÓN	113.59	20%
3.2	FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA NO VÁLIDA COMO CESIÓN	64.69	
4.	**CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO EN SITIO 20%**	**454.38**	**20%**
4.1	CESIÓN EN FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA	113.59	5.00%
4.2	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO FUERA DE FRANJA DE PAISAJISMO PARA LA RESILENCIA URBANA	340.79	15.00%
5	**TOTAL, CESIÓN DE ESPACIO PUBLICO AL DISTRITO**	**519.07**	**22.85%**
6	**ÁREA UTIL**	**1752.82**	**77.15%**

Terreno que cobija: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN HEROES 80.**

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

El proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN HEROES 80**, se regirá por las normas generales y especificas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

a) ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

1. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 33 BARRIOS UNIDOS en tratamiento de Renovación, Área de Actividad Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social.

Área de Actividad: - AAERVIS - Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social.
Tratamiento: Renovación Urbana.

ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

1. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Baja de INUNDACIÓN por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.

2. Que de acuerdo los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto urbanístico denominado, **HEROES 80**, prevé la cesión gratuita al Distrito para parques, plazas y plazoletas en sitio con área de **519,07 m2** correspondiente al **22,85%** del área de terreno; teniendo en cuanta que el área válida para cargas urbanística corresponde a **454,38 m2** equivalente al **20%** de área del terreno.

III. SISTEMA VIAL

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS[2].

[2] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 **11001-3-23-1634** **29 SEP 2023**

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas..
- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén, deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.
- Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

  - Por vía local o intermedia existente o proyectada.
  - En caso de no poder cumplirse con la condición anterior, el acceso y la salida se deberá dar por calzada de servicio paralela localizada a continuación del área de la zona de control

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 **DE** 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ambiental de la vía arteria, o del antejardín, con un ancho mínimo de 7 metros, (5 metros de carril y 2 metros de andén interior) y longitud mínima de 20 metros para su desarrollo en el tramo en paralelo, medido entre los puntos de intersección de los ejes de acceso y salida con el eje de la calzada paralela. La calzada paralela debe garantizar la continuidad y conectividad de los flujos vehiculares al igual que la de las zonas peatonales.
- De no ser posible las dos opciones anteriores el acceso se planteará en forma directa sobre la vía arteria y estará ubicado en la zona más alejada de las intersecciones viales; excepto cuando el predio esté localizado sobre el frente de la manzana aledaña a una intersección semaforizada. La SDM deberá mantener actualizada la información sobre intersecciones semaforizadas ante las Curadurías Urbanas.

- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.

b) ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO: Tres (3)

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto arquitectónico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

Las obligaciones urbanísticas se concretarán una vez se defina el IC Efectivo (ICe) en la Licencia de construcción del proyecto arquitectónico.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS[3]

1.1 Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula: **OSP: CS * Vref * 0,064**, donde:

[3] Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia de área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Artículo 265 del Decreto 555 de 2021)

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado
CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el numeral de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

1.1.1 Condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

- El monto resultante de la aplicación de la fórmula deberá pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia urbanística respectiva.
- La obligación para servicios públicos domiciliarios se pagará a través del mecanismo denominado "Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021

1.2 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (ICe)	**VIP**	**VIS**
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	5% VIP ó 10%VIS	
3 < ICe ≤ 4	7,5% VIP ó 15%VIS	
4 < ICe ≤ 5	5%	10%
5 < ICe ≤ 7	10%	10%

1.2.1. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

El porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

RENOVACIÓN URBANA			
IC Efectivo (ICe)	**Hasta el 31/12/2027**		**Desde el 01/01/2028 en adelante**
	VIP	**VIS**	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		de la obligación definida en el numeral precedente
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	

Notas.

- La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.**
- **Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario** a que se refiere, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

1.2.2 Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa N° CU-5.2. *"Áreas de actividad y usos de suelo"* o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: **A2=A1 x (VI/V2)**, donde:

A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.
A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.
V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: **VrComp= 0,18*AC(VIP/VIS)*Vref**, donde:

Vr Comp:	Valor a compensar
AC(VIP/VIS):	Área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación
Vref:	Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Notas.

- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el valor de referencia será para este caso, el valor de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.
- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción**, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida esta obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- La Secretaría Distrital del Hábitat publicará al inicio de cada año el listado de áreas calificadas para recibir traslados VIS/VIP y las condiciones específicas de dichas áreas.

2. USOS

1. De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de Vivienda de Interés Social.** Se permiten los siguientes usos, dando cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 **DE** 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

correspondientes

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C Condición. 25 MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	C Condición. 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIOS Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C Condición. 15		C Condición. 15 MU1 MU3		C Condición. 6, 15 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C Condición. 9, 16 BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 11	C Condición. 4, 9, 16 MU1 MU3 BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 5, 11 MU1 MU3	C Condición. 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3 BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 5, 11 MU1 MU2 MU3
SERVICIOS ESPECIALES	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 22	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 22 MU3	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8 C Condición. 22 MU2 MU3
SERVICIOS LOGÍSTICOS	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	BIA: MA1, MA8 / AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C Condición. 13, 21	C Condición. 13, 21 MU3	C Condición. 13, 21 MU2 MU3

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	C Condición. 16, 22	C Condición. 16, 22 MU3	C Condición. 16, 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA	C Condición. 12, 22	C Condición. 8, 22 MU3	C Condición. 8, 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

USO	**Área construida en el uso en m2 por predio**		
	TIPO 1 Menor o igual a 4.000	**TIPO 2 Mayor a 4.000 hasta 15.000**	**TIPO 3 Mayor o igual a 15.000**
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
		MU1 MU3	MU1 MU2 MU3
DOTACIONAL	MA1	MA1	MA1

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

MA8	MA8	MA8

TIPOS DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN SU ÁREA CONSTRUIDA[1].

- Las edificaciones donde se desarrollen servicios de educación de primera infancia, preescolar, básica y media se consideran del tipo 1 independientemente de su área construida.
- Las edificaciones donde se desarrollen servicios de salud ambulatorios, habilitados en baja complejidad, destinados a la atención primaria en salud, se consideran de tipo 1 independientemente de su área construida.
- Los equipamientos de educación superior, trabajo y desarrollo humano, ciencia y tecnología que presenten servicios a un número de personas inferior a mil (1.000) alumnos se consideran de Tipo 1, sin importar su área construida.

Convenciones:

C:	Uso Complementario.		
MU:	Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.	MA:	Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.
BIA:	Bajo Impacto Ambiental.	AIA:	Alto Impacto Ambiental.

Condiciones Específicas:

Cond.	Definición
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como *"Sectores incompatibles con el uso residencial"*.
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en *"Actuación de manzana"* o *"Plan Vecinos"*.
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso

[1] Artículo 172 del Decreto 555 de 2021.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto 555 de 2021 como *"Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales"*, los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el Decreto 555

MONTAÑO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	de 2021.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)[5].

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación

[5] Artículo 245 del Decreto 555 de 2021

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 **DE** 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

			NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2	MA4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA5	Adecuada localización del uso de alto impacto	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 *11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		ambiental	desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)[6].

En el siguiente cuadro se indican las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y sus condiciones técnicas generales para proyectos nuevos:

No.	Acción de mitigación	Condiciones Técnicas
		Condición de Localización
MU1	**Zonas de Transición.** Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	**Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas:** Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones. **Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:** El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y

[6] Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.

debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.

Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.

Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.

Condición de Tamaño

Para el uso dotacional - edificaciones nuevas: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m2 por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.

Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

Condición Física

Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro

Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 65 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante. **Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:** El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras movibles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el Decreto 555 de 2021. **Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:** Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones. **Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:** El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.
MU2	**Andenes.** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	**Condición Física** **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación**

		- edificaciones nuevas para el uso residencial: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	**Condición Física** **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública. **Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial:** Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

1. **INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN:** Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.

1.1 Índice de Ocupación: Resultante de la correcta aplicación de aislamientos y retrocesos.

1.2 Índice de Construcción Efectivo: (ICe[7]): $5 < ICe \leq 6$

2. **SÓTANOS, SEMISÓTANO.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

SÓTANO	SEMISÓTANO
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos y semisótanos. (Ver CAP. 4, 4.4. EXCEPCIONES DE USOS EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS)	
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.5. Manejo de antejardines)	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas. (Ver CAP. 1, 1.2.2., A.4. Antejardines en nivel diferente del andén)
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	

3. **RAMPAS Y ESCALERAS.**

Manejo de Rampas.

[7]Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

ANA SANZ MO
CURADOR URBANO 3

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

TERRENO	SECTORES CON ANTEJARDÍN Y APAUP	SECTORES SIN ANTEJARDÍN
PLANO	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
INCLINADO	Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

- Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.
- Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

4. ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 115 METROS (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral).

Altura libre mínima y máxima por piso.

USO O ÁREA	ALTURA MÍNIMA LIBRE POR PISO EN METROS	ALTURA MÁXIMA LIBRE POR PISO EN METROS
Residencial	2,3	3,8
Comercio y Servicios	2,3	4,2
Dotacional	2,3	La requerida para el uso
Institucional	2,3	La requerida para el uso

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,3	4,2
Proyectos que se aprueben bajo instrumentos específicos (Ver artículo 176, numeral 4 del Decreto Distrital 555 de 2021), o de infraestructuras de transporte y servicios públicos.	2,3	Según norma específica

Otros elementos de regulación:

- Las alturas mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.

- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones. En actuaciones sobre edificaciones existentes aplica lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones. (Ver CAP 1., 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES)

- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.

- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones. (Ver CAP 1., 1.11. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

- Para los predios en los que se establece altura máxima de las edificaciones en pisos (Ver CAP 1, 1.2.1. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES; Ver CAP 3, 3.1.1., A. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN USOS DOTACIONALES), cuando la altura máxima libre por piso en metros se define como "La requerida para el uso", la altura máxima de la edificación está supeditada a la siguiente fórmula: (Altura máxima de la edificación = Altura en pisos permitidos X 4,60 metros).

5. AISLAMIENTOS.

5.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

De conformidad con el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021 los aislamientos corresponden a:

5.1.1 Aislamientos Laterales:

a) la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
b) El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
c) Cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se deberá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento.
d) Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once punto cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once punto cuatro (11.4) metros.
e) Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los once punto cuatro (11.4) metros, el aislamiento lateral se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.
f) Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento lateral se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

5.1.2 Aislamiento posterior.

a) El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
b) La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
c) En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
d) Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
e) En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
f) La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 **11001-3-23-1634** **29 SEP 2023**

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

5.1.3 Eliminación de aislamientos.

a) Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de culatas.

5.1.4 Patios.

a) En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos, y área tales como lavandería, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones y similares podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
b) La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
c) Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

5.2 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplican las siguientes condiciones de aislamiento:

a) El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
b) La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

c) En tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de un medio (1/2) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros. En los rangos de edificabilidad 4C y 4D, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo predio deberá ser de un medio (1/2) de la altura del edificio más alto.

d) El aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

5.3 RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

a) La altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos puntos cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.

b) Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.

c) Estas disposiciones no aplican cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con un ancho igual o superior a 30 metros.

d) Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.

e) En los casos en que el correspondiente tratamiento no haya establecido la dimensión del retroceso, este deberá ser de mínimo igual a un (1/4) cuarto de la altura de la fachada en ese punto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

6. ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el	18 m2

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

		trabajo y la actividad física	

- En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).
- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en el presente numeral, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

7. VOLADIZOS.

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	**Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente**	**Predios sin antejardín**
Menor o igual a 6,00 metros	No se permite	
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros	0,60 metros
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	0,80 metros	
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	1,00 metro	
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	1,50 metros	

Las dimensiones presentadas en la tabla anterior aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:

a) Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo. Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
b) Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.

c) Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
d) Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
e) La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

8. ANTEJARDINES.

En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.
Solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.

8.1 Dimensionamiento y empate de antejardines.

a) Cuando en el mapa no se determine dimensión del antejardín, la dimensión mínima corresponde a la señalada en las normas vigentes antes de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
b) Se podrá reducir la dimensión mínima entre un vértice del paramento de construcción y el lindero contra espacio público hasta en dos metros cuando los antejardines exigidos sean iguales o mayores a cinco (5) metros y se trate de un solo proyecto que contemple todos los predios del costado de manzana
c) En predios cuya dimensión de antejardín existente sea diferente a la determinada en el mapa CU-5.5, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se podrá contemplar el antejardín reglamentario definido en el mapa CU-5.5. Unicamente en los casos en que la dimensión del antejardín existente sea inferior a la determinada en el plano CU-5.5, se podrá empatar con la dimensión menor siempre que cuente con licencia de construcción que ampare la dimensión del antejardín existente.
d) En predios esquineros se permite la reducción de la dimensión del antejardín a la mitad de la dimensión exigida por el lado mayor del predio, siempre que la dimensión resultante de la reducción no sea inferior a 2mt. En ese caso, se debe solucionar el empate con la dimensión determinada en el plano CU-5.5 en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros. En caso de coincidir dos predios esquineros por sus costados mayores, se podrán empatar en la misma dimensión de la reducción permitida.

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

e) No se permiten reducciones para empates cuando el antejardín se localice sobre vías de la malla vial arterial.
f) En ningún caso la solución de empate de antejardines puede generar culatas entre los paramentos de las construcciones.

9. CERRAMIENTOS[8].

9.1. Cerramiento de antejardines.
No se permite el cerramiento de antejardines en licencias para obras nuevas u otras modalidades. Aplican las siguientes excepciones:

a) Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.
b) Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. *(Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021)*

9.2. Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

a) Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.

9.3. Cerramientos contra predios colindantes.
Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

a) En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.
b) En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.
c) En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes. *(Ver CAP. 1, 1.2.8., B. Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público).*

9.4. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público.

[8] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*

a) En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia.
b) Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones *(Ver CAP 1, 1.2.1., B. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES)* pero sí dentro de las limitantes generales de altura.

9.5. Otros cerramientos.

a) Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.
b) Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

9.6. Cerramientos temporales.

a) La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

10. OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

10.1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a: i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.

10.2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.

10.3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.

10.4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:

- Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.

- Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos.

- Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantear en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 30% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6.00 metros sobre fachada de estos usos.

11. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el artículo 389 del Decreto 555 de 2021, según el área de actividad la exigencia de estacionamientos se rige por la siguiente tabla:

	EXIGIDO	OPCIONAL	
Área de Actividad	% área **mínima**	% **área**	% **área**

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

	destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	**máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	**adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante – ÁAER – Receptora de VIS	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 10%	Hasta el 15%

Nota: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

- En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.
- Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.
- Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.
- La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

11.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS[9].

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

[9] Artículo 390 del Decreto 555 de 2021

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23 1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones,

- Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos.
- Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
- Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero.

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

11.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD[10].

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de:

- 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
  - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m2.
  - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m2 y hasta 120 m2.
  - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m2.

- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de cicloinfraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD[11].

[10] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*.
[11] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*.

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en el Decreto 555 de 2021, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesible para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES[12].

- Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del Decreto 555 de 2021, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contarán en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS[13].

[12] Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico".
[13] Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico".

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:

  - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
  - Buses escolares.
  - Coche fúnebre.
  - Ambulancias
  - Vehículo de emergencias y/o bomberos
  - Vehículos de transporte público individual

- Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del Decreto 555 de 2021.
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

11.6 ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

- Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

  a) No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
  b) Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad
  c) Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micromovilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas.
  d) Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
  e) Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.

f) En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
g) El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
h) En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
i) Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

12. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

12.1 Elementos del equipamiento comunal privado:

j) Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
k) Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
l) El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

12.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

No requerirán equipamiento comunal privado los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts2 de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Tipos de Proyectos	Proporción
Vivienda de Interés Social	Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

(V.I.S) / Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).	Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas
Vivienda (NO V.I.S / NO V.I.P).	10 m2 por cada 80 m2 de área neta de construcción en el uso.
Usos diferentes de vivienda.	10 por cada 120 m2 de área neta de construcción en el uso.

El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:

1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%
3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

13. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS[14].

13.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o "shuts", será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.
- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

13.2 Acopio de residuos sólidos.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

[14] Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

a) Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
b) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
c) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
d) Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
e) Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
f) En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,50 m2 más el área de operación y maniobra.
g) En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m2 del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m2 más el espacio de operación y maniobra.

Notas.

- Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.
- Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente numeral.

13.3 Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

a) En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m2, localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
b) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m2 y menores a 2500 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m2.
c) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m2 y menores a 5000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m2.
d) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m2 y menores a 10000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5.0 m2.
e) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10000 m2, se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5.0 m2.
f) El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.

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

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

15. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (Decreto 308 de 2018) y *la Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

16. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según las disposiciones del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin

SANZ
CURAD URBAN

escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.

- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano.

17. OTRAS NORMAS.

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Distrital y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes**: Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: Articulo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios**: El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 **DE** 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.**: Resolución Nº 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos 072 de 2023 y No. 555 de 2021, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

18. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.**, Decreto 555 de 2021 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 072 de 2023 y Decreto 555 de 2021.

ARQ. JUANA

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la modificación de licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **HEROES 80**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

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

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 555 de 2021. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

   Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

   La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.
5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

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

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización.

MONTAÑO

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

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

12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

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

14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
15. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
    El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
    La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

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

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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

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

ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

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

"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas. se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

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

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres

REFERENCIA: 11001-3-23-0393 11001-3-23-1634 29 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N° DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

(3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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

ARTICULO 11. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de Licencia de Urbanización en la modalidad Reurbanización radicada bajo la referencia No. 11001-3-23-0393.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **HEROES 80,** aprobado bajo el número **CU3BU36/4-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-23-0393 del 24 de marzo de 2023.
4. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **HEROES 80,** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 DE 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

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

ARTICULO 13. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 14. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de

REFERENCIA: 11001-3-23-0393

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-1634 **DE** 29 SEP 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado HÉROES 80, identificado con nomenclatura urbana KR 20 C 77 66 (ACTUAL) / AC 80 20 61 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a los 29 SEP 2023

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
CURADOR URBANO 3

Arq. Ruth Cubillos Salamanca.
Arquitecta

Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Abg. Alexandra Landeta P.
Abogada

Coord. Alejandro Ardila Herrera.
Arquitecto

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 24 OCT 2023

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO