



REFERENCIA 11001-3-24-0848

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-24-2775 DE 10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y Demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) Manzana 79 Lote 1, de la Urbanización HACIENDA DE CORDOBA NIZA IX (1° Y 2° ETAPAS) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

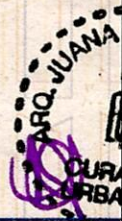
En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 691 de 2020, 1019 de 2021, 1783 de 2021, 1025 de 2021, 1026 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023, y

CONSIDERANDO

- 1. Que mediante radicación 11001-3-24-0848 del 24 de mayo del 2024 y en legal y debida forma el 19 de junio del 2024, la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL identificada con NIT 860.352.893-0, representada legalmente por la señora JACQUELINE GIL REY identificada con C.C. 39.757.426 en calidad de representante de la Copropiedad, solicito ante este Despacho Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y Demolición Parcial para el predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) 79 Lote 1, de la Urbanización HACIENDA DE CORDOBA NIZA IX (1° Y 2° ETAPAS). La solicitud recae sobre 220 unidades, de las 560 que componen a la Unidad Residencial Niza IX 3. Las unidades objeto de la solicitud están ubicadas entre las escaleras 18 a 28 y son individualizables de la siguiente forma:

Table with 4 columns: DIRECCIÓN, MAT. INMOBILIARIA, CHIP. Rows include CL 127 A 53 A 80 and CL 127 A 53 A 48 AP 101.

1 Toda vez que este el folio matriz, no cuenta con numero de CHIP.







CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

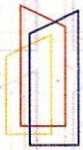
NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N° 11001-3-24-2775 DE 10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

32	CL 127 A 53 A 48 AP 308	50N747664	AAA0123ZUDE
33	CL 127 A 53 A 48 AP 405	50N747665	AAA0123ZWGN
34	CL 127 A 53 A 48 AP 406	50N747666	AAA0123ZWDE
35	CL 127 A 53 A 48 AP 407	50N747667	AAA0123ZWEP
36	CL 127 A 53 A 48 AP 408	50N747668	AAA0123ZWFZ
37	CL 127 A 53 A 48 AP 505	50N747669	AAA0123ZXEA
38	CL 127 A 53 A 48 AP 506	50N747670	AAA0123ZXFT
39	CL 127 A 53 A 48 AP 507	50N747671	AAA0123ZXHY
40	CL 127 A 53 A 48 AP 508	50N747672	AAA0123ZXJH
41	CL 127 A 53 A 48 AP 109	50N747673	AAA0123ZSAW
42	CL 127 A 53 A 48 AP 110	50N747674	AAA0123ZSBS
43	CL 127 A 53 A 48 AP 111	50N747675	AAA0123ZSCN
44	CL 127 A 53 A 48 AP 112	50N747676	AAA0123ZSDE
45	CL 127 A 53 A 48 AP 209	50N747677	AAA0123ZTCX
46	CL 127 A 53 A 48 AP 210	50N747678	AAA0123ZTDM
47	CL 127 A 53 A 48 AP 211	50N747679	AAA0123ZTEA
48	CL 127 A 53 A 48 AP 212	50N747680	AAA0123ZTFT
49	CL 127 A 53 A 48 AP 309	50N747681	AAA0123ZUEP
50	CL 127 A 53 A 48 AP 310	50N747682	AAA0123ZUFZ
51	CL 127 A 53 A 48 AP 311	50N747683	AAA0123ZUHK
52	CL 127 A 53 A 48 AP 312	50N747684	AAA0123ZUJZ
53	CL 127 A 53 A 48 AP 409	50N747685	AAA0123ZWHK
54	CL 127 A 53 A 48 AP 410	50N747686	AAA0123ZWJZ
55	CL 127 A 53 A 48 AP 411	50N747687	AAA0123ZWKC
56	CL 127 A 53 A 48 AP 412	50N747688	AAA0123ZWLF
57	CL 127 A 53 A 48 AP 509	50N747689	AAA0123ZXKL
58	CL 127 A 53 A 48 AP 510	50N747690	AAA0123ZXLW
59	CL 127 A 53 A 48 AP 511	50N747691	AAA0123ZXMS
60	CL 127 A 53 A 48 AP 512	50N747692	AAA0123ZXNN
61	CL 127 A 53 A 48 AP 113	50N747693	AAA0123ZSEP

SANZ
COR
NO. 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

62	CL 127 A 53 A 48 AP 114	50N747694	AAA0123ZSFZ
63	CL 127 A 53 A 48 AP 115	50N747695	AAA0123ZSHK
64	CL 127 A 53 A 48 AP 116	50N747696	AAA0123ZSJZ
65	CL 127 A 53 A 48 AP 213	50N747697	AAA0123ZTHY
66	CL 127 A 53 A 48 AP 214	50N747698	AAA0123ZTJH
67	CL 127 A 53 A 48 AP 215	50N747699	AAA0123ZTKL
68	CL 127 A 53 A 48 AP 216	50N747700	AAA0123ZTLW
69	CL 127 A 53 A 48 AP 313	50N747701	AAA0123ZUKC
70	CL 127 A 53 A 48 AP 314	50N747702	AAA0123ZULF
71	CL 127 A 53 A 48 AP 315	50N747703	AAA0123ZUMR
72	CL 127 A 53 A 48 AP 316	50N747704	AAA0123ZUNX
73	CL 127 A 53 A 48 AP 413	50N747705	AAA0123ZWMR
74	CL 127 A 53 A 48 AP 414	50N747706	AAA0123ZWNX
75	CL 127 A 53 A 48 AP 415	50N747707	AAA0123ZWOM
76	CL 127 A 53 A 48 AP 416	50N747708	AAA0123ZWPA
77	CL 127 A 53 A 48 AP 513	50N747709	AAA0123ZXOE
78	CL 127 A 53 A 48 AP 514	50N747710	AAA0123ZXPP
79	CL 127 A 53 A 48 AP 515	50N747711	AAA0123ZXRU
80	CL 127 A 53 A 48 AP 516	50N747712	AAA0123ZXSK
81	CL 127 A 53 A 48 AP 117	50N747713	AAA0123ZSKC
82	CL 127 A 53 A 48 AP 118	50N747714	AAA0123ZSLF
83	CL 127 A 53 A 48 AP 119	50N747715	AAA0123ZSMR
84	CL 127 A 53 A 48 AP 120	50N747716	AAA0123ZSNX
85	CL 127 A 53 A 48 AP 217	50N747717	AAA0123ZTMS
86	CL 127 A 53 A 48 AP 218	50N747718	AAA0123ZTNN
87	CL 127 A 53 A 48 AP 219	50N747719	AAA0123ZTOE
88	CL 127 A 53 A 48 AP 220	50N747720	AAA0123ZTPP
89	CL 127 A 53 A 48 AP 317	50N747721	AAA0123ZUOM
90	CL 127 A 53 A 48 AP 318	50N747722	AAA0123ZUPA
91	CL 127 A 53 A 48 AP 319	50N747723	AAA0123ZURJ



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

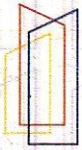
Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

92	CL 127 A 53 A 48 AP 320	50N747724	AAA0123ZUSY
93	CL 127 A 53 A 48 AP 417	50N747725	AAA0123ZWRJ
94	CL 127 A 53 A 48 AP 418	50N747726	AAA0123ZWSY
95	CL 127 A 53 A 48 AP 419	50N747727	AAA0123ZWTD
96	CL 127 A 53 A 48 AP 420	50N747728	AAA0123ZWUH
97	CL 127 A 53 A 48 AP 517	50N747729	AAA0123ZXTO
98	CL 127 A 53 A 48 AP 518	50N747730	AAA0123ZXUZ
99	CL 127 A 53 A 48 AP 519	50N747731	AAA0123ZXWF
100	CL 127 A 53 A 48 AP 520	50N747732	AAA0123ZXXR
101	CL 127 A 53 A 48 AP 121	50N747733	AAA0123ZSOM
102	CL 127 A 53 A 48 AP 122	50N747734	AAA0123ZSPA
103	CL 127 A 53 A 48 AP 123	50N747735	AAA0123ZSRJ
104	CL 127 A 53 A 48 AP 124	50N747736	AAA0123ZSSY
105	CL 127 A 53 A 48 AP 221	50N747737	AAA0123ZTRU
106	CL 127 A 53 A 48 AP 222	50N747738	AAA0123ZTSK
107	CL 127 A 53 A 48 AP 223	50N747739	AAA0123ZTTO
108	CL 127 A 53 A 48 AP 224	50N747740	AAA0123ZTUZ
109	CL 127 A 53 A 48 AP 321	50N747741	AAA0123ZUTD
110	CL 127 A 53 A 48 AP 322	50N747742	AAA0123ZUUH
111	CL 127 A 53 A 48 AP 323	50N747743	AAA0123ZUWW
112	CL 127 A 53 A 48 AP 324	50N747744	AAA0123ZUXS
113	CL 127 A 53 A 48 AP 421	50N747745	AAA0123ZWWW
114	CL 127 A 53 A 48 AP 422	50N747746	AAA0123ZWXS
115	CL 127 A 53 A 48 AP 423	50N747747	AAA0123ZWYN
116	CL 127 A 53 A 48 AP 424	50N747748	AAA0123ZWZE
117	CL 127 A 53 A 48 AP 521	50N747749	AAA0123ZXYY
118	CL 127 A 53 A 48 AP 522	50N747750	AAA0123ZXZM
119	CL 127 A 53 A 48 AP 523	50N747751	AAA0123ZYAW
120	CL 127 A 53 A 48 AP 524	50N747752	AAA0123ZYBS
121	CL 127 A 53 A 68 AP 101	50N747753	AAA0123ZYCN



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

122	CL 127 A 53 A 68 AP 102	50N747754	AAA0123ZYDE
123	CL 127 A 53 A 68 AP 103	50N747755	AAA0123ZYEP
124	CL 127 A 53 A 68 AP 104	50N747756	AAA0123ZYFZ
125	CL 127 A 53 A 68 AP 201	50N747757	AAA0123ZZAF
126	CL 127 A 53 A 68 AP 202	50N747758	AAA0123ZZBR
127	CL 127 A 53 A 68 AP 203	50N747759	AAA0123ZZCX
128	CL 127 A 53 A 68 AP 204	50N747760	AAA0123ZZDM
129	CL 127 A 53 A 68 AP 301	50N747761	AAA0123ZZYX
130	CL 127 A 53 A 68 AP 302	50N747762	AAA0123ZZZM
131	CL 127 A 53 A 68 AP 303	50N747763	AAA0124AAAW
132	CL 127 A 53 A 68 AP 304	50N747764	AAA0124AABS
133	CL 127 A 53 A 68 AP 401	50N747765	AAA0124AAWW
134	CL 127 A 53 A 68 AP 402	50N747766	AAA0124AAXS
135	CL 127 A 53 A 68 AP 403	50N747767	AAA0124AAYN
136	CL 127 A 53 A 68 AP 404	50N747768	AAA0124AAZE
137	CL 127 A 53 A 68 AP 501	50N747769	AAA0124ABTO
138	CL 127 A 53 A 68 AP 502	50N747770	AAA0124ABUZ
139	CL 127 A 53 A 68 AP 503	50N747771	AAA0124ABWF
140	CL 127 A 53 A 68 AP 504	50N747772	AAA0124ABXR
141	CL 127 A 53 A 68 AP 105	50N747773	AAA0123ZYHK
142	CL 127 A 53 A 68 AP 106	50N747774	AAA0123ZYJZ
143	CL 127 A 53 A 68 AP 107	50N747775	AAA0123ZYKC
144	CL 127 A 53 A 68 AP 108	50N747776	AAA0123ZYLF
145	CL 127 A 53 A 68 AP 205	50N747777	AAA0123ZZEA
146	CL 127 A 53 A 68 AP 206	50N747778	AAA0123ZZFT
147	CL 127 A 53 A 68 AP 207	50N747779	AAA0123ZZHY
148	CL 127 A 53 A 68 AP 208	50N747780	AAA0123ZZJH
149	CL 127 A 53 A 68 AP 305	50N747781	AAA0124AACN
150	CL 127 A 53 A 68 AP 306	50N747782	AAA0124AADE
151	CL 127 A 53 A 68 AP 307	50N747783	AAA0124AAEP

ARQ. JI.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

152	CL 127 A 53 A 68 AP 308	50N747784	AAA0124AAFZ
153	CL 127 A 53 A 68 AP 405	50N747785	AAA0124ABAF
154	CL 127 A 53 A 68 AP 406	50N747786	AAA0124ABBR
155	CL 127 A 53 A 68 AP 407	50N747787	AAA0124ABCX
156	CL 127 A 53 A 68 AP 408	50N747788	AAA0124ABDM
157	CL 127 A 53 A 68 AP 505	50N747789	AAA0124ABYX
158	CL 127 A 53 A 68 AP 506	50N747790	AAA0124ABZM
159	CL 127 A 53 A 68 AP 507	50N747791	AAA0124ACAW
160	CL 127 A 53 A 68 AP 508	50N747792	AAA0124ACBS
161	CL 127 A 53 A 68 AP 109	50N747793	AAA0123ZYMR
162	CL 127 A 53 A 68 AP 110	50N747794	AAA0123ZYNX
163	CL 127 A 53 A 68 AP 111	50N747795	AAA0123ZYOM
164	CL 127 A 53 A 68 AP 112	50N747796	AAA0123ZYPA
165	CL 127 A 53 A 68 AP 209	50N747797	AAA0123ZZKL
166	CL 127 A 53 A 68 AP 210	50N747798	AAA0123ZZLW
167	CL 127 A 53 A 68 AP 211	50N747799	AAA0123ZZMS
168	CL 127 A 53 A 68 AP 212	50N747800	AAA0123ZZNN
169	CL 127 A 53 A 68 AP 309	50N747801	AAA0124AAHK
170	CL 127 A 53 A 68 AP 310	50N747802	AAA0124AAJZ
171	CL 127 A 53 A 68 AP 311	50N747803	AAA0124AAKC
172	CL 127 A 53 A 68 AP 312	50N747804	AAA0124AALF
173	CL 127 A 53 A 68 AP 409	50N747805	AAA0124ABEA
174	CL 127 A 53 A 68 AP 410	50N747806	AAA0124ABFT
175	CL 127 A 53 A 68 AP 411	50N747807	AAA0124ABHY
176	CL 127 A 53 A 68 AP 412	50N747808	AAA0124ABJH
177	CL 127 A 53 A 68 AP 509	50N747809	AAA0124ACCN
178	CL 127 A 53 A 68 AP 510	50N747810	AAA0124ACDE
179	CL 127 A 53 A 68 AP 511	50N747811	AAA0124ACEP
180	CL 127 A 53 A 68 AP 512	50N747812	AAA0124ACFZ
181	CL 127 A 53 A 68 AP 113	50N747813	AAA0123ZYRJ

ARQ. JUANA
SANTANA



Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

182	CL 127 A 53 A 68 AP 114	50N747814	AAA0123ZYYS
183	CL 127 A 53 A 68 AP 115	50N747815	AAA0123ZYTD
184	CL 127 A 53 A 68 AP 116	50N747816	AAA0123ZYUH
185	CL 127 A 53 A 68 AP 213	50N747817	AAA0123ZZOE
186	CL 127 A 53 A 68 AP 214	50N747818	AAA0123ZZPP
187	CL 127 A 53 A 68 AP 215	50N747819	AAA0123ZZRU
188	CL 127 A 53 A 68 AP 216	50N747820	AAA0123ZZSK
189	CL 127 A 53 A 68 AP 313	50N747821	AAA0124AAMR
190	CL 127 A 53 A 68 AP 314	50N747822	AAA0124AANX
191	CL 127 A 53 A 68 AP 315	50N747823	AAA0124AAOM
192	CL 127 A 53 A 68 AP 316	50N747824	AAA0124AAPA
193	CL 127 A 53 A 68 AP 413	50N747825	AAA0124ABKL
194	CL 127 A 53 A 68 AP 414	50N747826	AAA0124ABLW
195	CL 127 A 53 A 68 AP 415	50N747827	AAA0124ABMS
196	CL 127 A 53 A 68 AP 416	50N747828	AAA0124ABNN
197	CL 127 A 53 A 68 AP 513	50N747829	AAA0124ACHK
198	CL 127 A 53 A 68 AP 514	50N747830	AAA0124ACJZ
199	CL 127 A 53 A 68 AP 515	50N747831	AAA0124ACKC
200	CL 127 A 53 A 68 AP 516	50N747832	AAA0124ACLF
201	CL 127 A 53 A 68 AP 117	50N747833	AAA0123ZYWW
202	CL 127 A 53 A 68 AP 118	50N747834	AAA0123ZYXS
203	CL 127 A 53 A 68 AP 119	50N747835	AAA0123ZYYN
204	CL 127 A 53 A 68 AP 120	50N747836	AAA0123ZYZE
205	CL 127 A 53 A 68 AP 217	50N747837	AAA0123ZZTO
206	CL 127 A 53 A 68 AP 218	50N747838	AAA0123ZZUZ
207	CL 127 A 53 A 68 AP 219	50N747839	AAA0123ZZWF
208	CL 127 A 53 A 68 AP 220	50N747840	AAA0123ZZXR
209	CL 127 A 53 A 68 AP 317	50N747841	AAA0124AARJ
210	CL 127 A 53 A 68 AP 318	50N747842	AAA0124AASY
211	CL 127 A 53 A 68 AP 319	50N747843	AAA0124AATD



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

212	CL 127 A 53 A 68 AP 320	50N747844	AAA0124AAUH
213	CL 127 A 53 A 68 AP 417	50N747845	AAA0124ABOE
214	CL 127 A 53 A 68 AP 418	50N747846	AAA0124ABPP
215	CL 127 A 53 A 68 AP 419	50N747847	AAA0124ABRU
216	CL 127 A 53 A 68 AP 420	50N747848	AAA0124ABSK
217	CL 127 A 53 A 68 AP 517	50N747849	AAA0124ACMR
218	CL 127 A 53 A 68 AP 518	50N747850	AAA0124ACNX
219	CL 127 A 53 A 68 AP 519	50N747851	AAA0124ACOM
220	CL 127 A 53 A 68 AP 520	50N747852	AAA0124ACPA

2. Que la entonces Secretaría de Obras Publicas – División de Control otorgó licencia de construcción mediante licencia No. 20570, con número de referencia O.N 101999 del 06 de mayo de 1983, para el desarrollo de un conjunto de veintiocho edificios en cinco (5) pisos cada uno, con un total de 560 apartamentos, y zona comunal en tres (3) pisos.
3. Que el conjunto se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal Ley 675 del 2001 y cuenta con reglamento actualizado a dicha Ley mediante escritura pública 340 del 31 de marzo del 2003, en el cual se identifica el conjunto como UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL.
4. Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), generó el diagnostico técnico de las edificaciones objeto de solicitud en las fechas del 28 de febrero, 01 de marzo y 07 de marzo del año 2018, mediante una inspección visual con el objeto de valorar el estado de las edificaciones e infraestructura y grado de afectación para indicar la estabilidad, habitabilidad y funcionalidad de las viviendas de la Unidad Residencial Niza IX - 3, dando como resultado el Diagnóstico técnico DI-11466, en el cual se concluye que algunos de los bloques o Interiores (llamados escaleras) se encuentran afectadas parcial o totalmente, con posible colapso, dando como recomendación la evacuación temporal y preventiva de las unidades afectadas hasta tanto se adelanten las acciones de reparación y/o reforzamiento para garantizar la estabilidad y funcionalidad de las edificaciones.
5. Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), realizo nueva verificación mediante una inspección visual el 29 de junio del año 2018, dando

SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

- como resultado el Diagnóstico Técnico DI-11928, en el cual se concluye de nuevo que algunos de los bloques o Interiores (llamados escaleras) se encuentra afectadas parcial o totalmente, con posible colapso y se recomienda nuevamente mantener deshabitados las unidades del interior (escaleras) 19, hasta tanto se adelanten las acciones de reparación y/o reforzamiento para garantizar la estabilidad y funcionalidad de las edificaciones.
6. Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), realizó verificación mediante una tercera inspección visual el 07 de febrero del año 2019, dando como resultado el Diagnóstico técnico DI-12770, en el cual se reiteran las conclusiones y recomendaciones incluidas en los diagnósticos precedentes.
 7. Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), realizó una cuarta inspección visual el 28 de septiembre y el 18 de octubre del año 2022, dando como resultado el Diagnóstico técnico DI-18460, donde evidenció que los interiores (escaleras) 18 al 28 se encuentran afectados y comprometidos estructuralmente por encima de un riesgo admisible, por lo que recomienda NO habitar los apartamentos de dichos interiores.
 8. Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), realizó una Quinta inspección visual el 10 de mayo del año 2023, dando como resultado el Diagnóstico técnico DI-19069, donde se inspeccionan los interiores (escaleras) de la 1 a la 17, concluyendo que NO se encuentran comprometidas por daños, sin embargo, se reiteran las recomendaciones dadas en conceptos anteriores para los demás interiores (escaleras).
 9. Que habiendo establecido la urgencia y el riesgo para la vida de quienes habitan las unidades afectas por las fallas estructurales, que implica el estado de las edificaciones objeto de solicitud. La asamblea de copropietarios de la Unidad Residencial Niza IX- 3 aprobó la reconstrucción de las mismas mediante acta ordinaria celebrada el 22 de abril de 2023, con el numero consecutivo 001-2023 por mayoría calificada como lo exige la ley 675 de 2001.
 10. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.7 numeral 8, modificado por el artículo 10 de Decreto 1783 de 2021 define la Reconstrucción en los siguientes términos:



11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

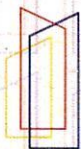
DE 10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

“Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción e deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural.”

11. Que, teniendo en cuenta los diagnósticos emitidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), en los cuales se evidencia el riesgo de colapso de las edificaciones correspondientes a las escaleras 18 a 28, y considerando la aprobación de la reconstrucción por parte de la asamblea de copropietarios según consta en el acta de asamblea celebrada el 22 de abril de 2023, con el numero consecutivo 001-2023, se ha solicitado a este despacho la demolición parcial del conjunto de 11 torres que comprenden dichas escaleras, con un total de 220 unidades habitacionales, y su posterior reconstrucción. Esta intervención se realizará conforme a las normas de sismo-resistencia (NSR-10), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo transcrito.
12. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno del proyecto NIZA IX, se localiza en zona BAJA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales.
13. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno del proyecto NIZA IX, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona ALTA/MEDIA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
14. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante publicación en la página web de este Despacho con fecha del 15 de julio de 2024, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del

CONTINÚO
MONTAÑO



Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-24-0848, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, indicando la información básica del proyecto y aportaron fotografías de la misma al expediente el día 19 de junio de 2024.

16. Que, en virtud de los oficios radicados ante este despacho con los números 24301864 del 27 de junio de 2024 y 24301864 del 27 de junio de 2024 se constituyeron en parte a los siguientes ciudadanos:

MARÍA JIMENEZ CANO
JOHANNA ANDREA DIAZ LONDOÑO
LUIS ALBERTO CARVAJAL FUENTES
JAIRO ERNESTO MORALES NIETO
ADRIANA DEL PILAR VALENCIA
CECILIA LONDOÑO DE CANAL
NUBIA GARZON
BERTILDE MARTINEZ AMAYA
MERCY ROCIO JIMENEZ DIAZ
OSCAR GARZON.

17. Que este despacho procede a dar respuesta a las objeciones y observaciones presentadas por los ciudadanos mencionados en el numeral anterior, en cumplimiento del párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015:

CONTESTACIÓN A TERCEROS CONSTITUIDOS EN PARTE

Que las señoras MARIA JIMENEZ CANO, ADRIANA DEL PILAR VALENCIA, CECILIA LONDOÑO DE CANAL, NUBIA GARZÓN, ANA BERTILDE MARTÍNEZ AMAYA, MERCY ROCÍO JIMÉNEZ DÍAZ y JOHANA ANDREA DIAZ LONDOÑO y los señores LUIS ALBERTO CARVAJAL FUENTES y JAIR ERNESTO MORALES NIETO (y un firmante del que no se conoce su identidad), radicaron ante este despacho un documento con el número de radicado 24301864 del 27 de junio de 2024, en el cual "informan al despacho de unos supuestos hechos", entre los cuales se resaltan los siguientes:

1. (...)dentro de los requisitos Licencia de construcción ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición, se solicita la "1.Copia del

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud" y "5.Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio" - A la fecha NO hemos hecho entrega de dicho documento, ni autorizado la expedición y uso del mismo para trámite alguno en su entidad, como titulares de dominio de las unidades privadas relacionados en nuestras firmas (...)

2. (...) dentro de los requisitos Licencia de construcción ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición, se solicita "4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal." - A la fecha como titulares de dominio de las unidades privadas relacionados en nuestras firmas NO hemos hecho entrega de poder alguno para el proceso de expedición de licencia de construcción en las modalidades de reconstrucción, demolición parcial presentada por la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3 - P.H (...)
3. (...) dentro de los requisitos Licencia de construcción ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición, se solicita "11.El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud..." - Notificamos que NO ha sido socializado, NO tenemos conocimiento de proyecto arquitectónico alguno que se esté planteando/formulando/proponiendo en los predios correspondientes a la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3 - PH, donde se encuentran ubicados nuestros inmuebles. (...)
4. (...) dentro de los requisitos Licencia de construcción ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición, se solicita "15.Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos." - Notificamos que a fecha de hoy NO se ha realizado ninguna asamblea de copropietarios donde se autorice/se apruebe/se de poder para la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística en predios de la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3 - PH, por los bienes comunes ni al representante legal de la Propiedad Horizontal ni a los profesionales que acompañan la solicitud Arq. Rafael Enrique Villazón Godoy y el Ing. Nicolás Parra García, ni por los **bienes privados de los que somos titulares de dominio** como consta en los certificados de tradición y libertad expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro (...)

Indicando como pretensión, que el despacho tome en consideración los hechos señalados para la toma de la decisión. De igual forma, los ciudadanos manifiestan de manera expresa su oposición frente al trámite. Indicando que, a su criterio, la radicación de la solicitud no cumplió con el requisito de debida forma.

Sin embargo, el documento presentado por las señoras MARIA JIMENEZ CANO, ADRIANA DEL PILAR VALENCIA, CECILIA LONDOÑO DE CANAL, NUBIA GARZÓN, ANA BERTILDE MARTÍNEZ AMAYA, MERCY ROCÍO JIMÉNEZ DÍAZ y JOHANA ANDREA DIAZ LONDOÑO y los señores LUIS ALBERTO CARVAJAL FUENTES y JAIR ERNESTO MORALES NIETO (y el firmante que no se encuentra identificado), requiere al despacho invitar o involucrar "a este proceso la Secretaria del Hábitat con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -"Renobo" para que dicha entidad presente su concepto frente al supuesto proyecto arquitectónico y que ratifique que el mismo este elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud, presentado en la solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE RECONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL PRESENTADA POR LA UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3 - P.H'

Del radicado 24302333 del 09 de septiembre de 2024:

Que las señoras MARIA JIMENEZ CANO, JOHANA ANDREA DIAZ LONDOÑO CECILIA LONDOÑO DE CANAL, ADRIANA DEL PILAR VALENCIA, ANA BERTILDE MARTÍNEZ AMAYA, NUBIA GARZÓN y MERCY ROCÍO JIMÉNEZ DÍAZ (quienes también suscribieron el oficio con numero de radicado 24301864 del 27 de junio de 2024), y los señores OSCAR GARZON, JAIRO ERNESTO MORALES NIETO Y LUIS ALBERTO CARVAJAL FUENTES (quienes también suscribieron el oficio con numero de radicado 24301864 del 27 de junio de 2024), radicaron ante este despacho un documento con el número de radicado 24302333 el

11001-3-24-2775



11001-3-24-2775

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

09 de septiembre de 2024, en el cual reiteran la supuesta incapacidad de la administradora de actuar en representación de la copropiedad, toda vez que, no cuenta con poder especial para adelantar la solicitud de licenciamiento.

En este texto, los ciudadanos en cuestión señalan que, en su criterio, los 220 propietarios de las unidades prediales privadas deben acompañar la solicitud ya sea de forma directa o a través de apoderados.

Respuesta: MARIA JIMENEZ CANO, ADRIANA DEL PILAR VALENCIA, CECILIA LONDOÑO DE CANAL, NUBIA GARZÓN, ANA BERTILDE MARTÍNEZ AMAYA, MERCY ROCÍO JIMÉNEZ DÍAZ y JOHANA ANDREA DIAZ LONDOÑO y los señores LUIS ALBERTO CARVAJAL FUENTES y JAIR ERNESTO MORALES NIETO:

1. Con respecto a su afirmación de que ustedes no han entregado ni autorizado el uso de los certificados de tradición y libertad de sus inmuebles ni copia del documento del impuesto predial, nos permitimos aclarar lo siguiente:

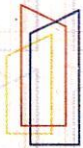
Los certificados de tradición y libertad, de acuerdo con la Ley 1579 de 2012: *“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.”* Hacen referencia o contienen los registros: *“sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.”*²

En este sentido, los mismos hacen parte de la función pública registral la cual tiene como objetivo *“Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces”*³ y por tanto, los mismos pueden ser consultados por cualquier persona, y no es necesario que medie una autorización del titular del derecho de dominio de un bien sujeto a registro para obtenerlo.

De manera concordante, el documento conteniente del impuesto predial también es un documento público que puede ser obtenido por cualquier persona, recalcando, que en materia de trámites urbanísticos como el que nos atañe, el objeto del numeral 5º que ustedes citan, es

² Ley 1579 de 2012, Art. 67.

³ Ley 1579 de 2012, Art. 2.



Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775 DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

únicamente el de conocer la dirección del predio o predios objeto de solicitud. Por esta razón, la norma permite que el titular de la solicitud aporte incluso un certificado catastral; en donde se indique el número de matrícula inmobiliaria con el fin de asociar el inmueble al documento, así como la dirección y los demás números de identificación catastral.

2. Con respecto a su manifestación de que no han hecho entrega de poder alguno para el proceso de expedición de la licencia de reconstrucción y demolición parcial, nos permitimos responder en los siguientes términos:

En primer lugar, de acuerdo con lo consignado en el Acta 01 – 2023 de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de Régimen de Propiedad Horizontal de la Unidad Residencial Niza IX-III, específicamente en el punto VI: Situación de los afectados Escalera 18 a 28, reverso de la hoja 33, se observa la aprobación por parte de la asamblea, en consonancia con el artículo 14 de la Ley 675 de 2001: *Reconstrucción parcial del conjunto*, replicado en el artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal de Niza IX-III.

Que establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 14. Reconstrucción parcial del conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. *Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.*

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.” (negritas fuera del texto original).

Por lo tanto, en la decisión de la asamblea antes referida se observa, como atendiendo los postulados de la reconstrucción parcial de la Ley 675 de 2001, los propietarios de los apartamentos afectados, es decir, de las escaleras 18 a 28, aprobaron la decisión de reconstruir sus edificios con un voto favorable del 71% de los coeficientes de copropiedad, es decir cumpliendo con la mayoría calificada (min. 70%) requerida por la ley.

IZ MO
JUAN
MONTAÑO



11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Ahora bien, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, art. 37:

"Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto."

Consecuentemente, existe un mandato claro, por virtud de la Ley que no puede ser desconocido, que, para el caso en específico, a partir de la aprobación de la reconstrucción parcial del conjunto, específicamente de las escaleras 18 a 28, obliga a todos los actores involucrados, es decir, obliga a los copropietarios, así estos hayan votado en contra o hayan estado ausentes y naturalmente obliga al administrador a ejecutar la orden de la asamblea general, sin dilaciones ni trabas a la misma.

En segundo lugar, debido a la decisión de la Asamblea General de Copropietarios, que de manera clara ordena la reconstrucción de las escaleras 18 a 28, quien se encuentra facultado y quien se requiere que otorgue poder, es únicamente el administrador, quien es también el representante legal del conjunto.

Lo anterior por cuanto que, asumir cualquier posición adicional, es decir, de que se deba otorgar poder por personas adicionales al administrador, rompe de manera clara con las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Esto por cuanto que plantear, que en este tipo de tramites en los que media una autorización expresa de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios sea necesario o requerido también que los propietarios otorguen poder desnaturalizaría, en primer lugar, las disposiciones del artículo 14 de la Ley 675 de 2001, el cual establece que la decisión de reconstrucción parcial del conjunto la deben tomar con mayoría calificada los propietarios de los bienes privados afectados.

Y en segundo lugar con las disposiciones del artículo 45 de esta misma Ley que establece que:

"Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos

MONTAÑO
3



Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.”

Por tanto, sus manifestaciones de que no han otorgado poder, aunque ciertas, no van a lugar, ni comprometen el trámite de licenciamiento ya que, de darles razón, esta curaduría estaría entrando en abierto desconocimiento a la Ley 675 de 2001, al reglamento de propiedad horizontal de Niza IX-III y por tanto, tomando una decisión ilegal, en lesión de los intereses legítimos de la Asamblea General de Copropietarios y de la decisión de reconstrucción tomada por esta.

3. Con respecto a su manifestación de que el proyecto no ha sido socializado y que en consecuencia ustedes no tienen conocimiento del proyecto arquitectónico, nos permitimos precisar lo siguiente:

Dentro de los requisitos del Decreto 1077 de 2015, las resoluciones 1025 y 1026 de 2021, no existe la obligación para el Curador Urbano o para quien solicita la licencia, de *Socializar* el proyecto con otros copropietarios.

En consecuencia, este despacho ha cumplido con sus obligaciones de publicidad y transparencia al atender todas las solicitudes de terceros interesados incluyendo, pero no limitándose a los ciudadanos que lo hicieron de forma escrita o verbal.

4. **Con respecto a su manifestación de que a la fecha no se ha realizado ninguna asamblea donde se autorice la iniciación del trámite de licenciamiento, nos permitimos hacer las siguientes precisiones.**

En concordancia con la respuesta dada en el numeral 2 del presente documento, SÍ existe un acta de asamblea en la cual de manera clara y expresa se vota y aprueba la reconstrucción de las escaleras 18 a 28 del Conjunto Residencial NIZA IX-III, por tanto, no es cierta la afirmación sostenida por ustedes de la inexistencia de la misma.

5. **Con respecto a su solicitud de que a este proceso sea invitada y/o involucrada la Secretaría Distrital del Hábitat junto con la Empresa de Renovación y Desarrollo**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Urbano de Bogotá para que dichas entidades presentes su concepto y ratifiquen que el proyecto se encuentre elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad nos permitimos responder lo siguiente:

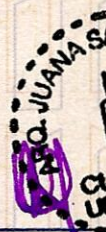
No es posible acceder a su solicitud de involucrar a las entidades referidas, por dos razones, la primera de ellas, es que las funciones que están pidiendo realicen estas, ya están en cabeza del curador urbano, en cuanto que el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece:

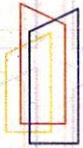
“ARTÍCULO 101.- Modificado por el art. 9 de la Ley 810 de 2003. Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.” (subrayado y negrillas fuera del texto original)

Por lo tanto, es claro que la función del curador es la de la verificación del cumplimiento de las normas aplicables al proyecto.

En segundo lugar, dado que el trámite de licenciamiento, es un trámite que se encuentra reglado, especialmente por el Decreto 1077 de 2015, en el cual, no se establece como requisito para la expedición de una licencia la intervención de las entidades por ustedes solicitudes, si se llegase a acceder a la misma, la curaduría estaría modificando este procedimiento, y en consecuencia estaría atribuyendo una potestad legislativa y reglamentaria que por disposición del artículo 189 de la Constitución Política le pertenece exclusivamente al Presidente de la República como Suprema Autoridad Administrativa de: “Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes”.

Igualmente, es importante recordar, que el artículo 84 de la Constitución Política también establece que “Cuando un derecho o una actividad hayan sido reglamentados de manera general, las autoridades públicas no podrán establecer ni exigir permisos, licencias o requisitos adicionales para su ejercicio”.





Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Aplicando este lineamiento de rango constitucional, el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, el cual modificó los numerales 1 y 7 de la ley 388 de 1997, establece en este último numeral que:

"El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados."

Por lo tanto, no es posible acceder a su petición debido a que, no solo en el presente caso la función de verificación solicitada se cumple por parte del Curador Urbano, sino que además, esta corporación, no tiene la potestad de modificar el trámite de expedición de licencias urbanísticas, con el involucramiento de entidades adicionales a las establecidas por la Ley, ya que tal solicitud, como se explicó, excede sus potestades y vulnera el procedimiento establecido de manera general para la recepción, trámite y expedición de las licencias urbanísticas.

Sin embargo, es importante señalar que con fundamento en los artículos 9º y 13 de la Ley 675 de 2001, se procede a aprobar la reconstrucción de la edificación "UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL escaleras 18-28" en virtud de la decisión adoptada en la asamblea de copropietarios con el voto favorable de una mayoría calificada, que representa más del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. Este marco jurídico dispone que, en casos donde el deterioro de una propiedad horizontal supere el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, y siempre que dicha decisión sea tomada con la mayoría calificada de copropietarios (Ley 675 de 2001, artículo 13, parágrafo 1º).

El conflicto normativo identificado en este proceso surge en la interpretación del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece que los titulares de licencias urbanísticas de construcción deben ostentar la calidad de propietarios de las unidades privadas, como condición para solicitar la expedición de las respectivas licencias. En este caso, algunos propietarios argumentan que la solicitud de licencia presentada ante el Curador Urbano no cumple con la norma, dado que no se ha acompañado de los poderes otorgados por todos los titulares de las unidades privadas.

NIZA IX 3



11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

No obstante, el presente despacho considera que, conforme al principio de función social de la propiedad consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política de 1991, el ejercicio de los derechos individuales de dominio sobre las unidades privadas debe subordinarse al interés colectivo, en especial cuando la seguridad estructural del inmueble se encuentra en riesgo, tal como lo ha manifestado el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER) en numerosos oficios, donde se declara que la edificación “UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL escaleras 18-28” amenaza ruina.

Asimismo, el artículo 13 de la Ley 675 de 2001 contempla expresamente que la asamblea general de propietarios, con la mayoría calificada antes mencionada, es la autoridad competente para decidir sobre la reconstrucción de la edificación, cuando concurren las condiciones de deterioro definidas por la misma norma. En este contexto, el administrador de la propiedad horizontal actúa como representante de la comunidad de copropietarios, según lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que le atribuye funciones de ejecución de las decisiones de la asamblea, incluyendo la de presentar las solicitudes de licenciamiento necesarias para cumplir con tales decisiones.

Por consiguiente, este despacho considera que la exigencia de que cada propietario suscriba la solicitud de licencia de construcción en este caso sería contraria a los principios de eficiencia y prevalencia del interés general, además de desconocer el mandato expreso de reconstrucción ordenado por la asamblea en virtud de la Ley 675 de 2001. En cumplimiento de lo anterior y dado que el administrador actúa en representación de la asamblea de copropietarios, la cual ha decidido la reconstrucción en ejercicio de sus competencias, no es necesaria la presentación de poderes individuales por parte de cada propietario para la expedición de la licencia de reconstrucción solicitada.

En virtud de lo expuesto en lo pertinente a las constituciones en parte, se resuelve que este despacho aprueba la solicitud de reconstrucción, en consonancia con la Ley 675 de 2001 y el principio de función social de la propiedad, facultando al administrador para que actúe en representación de la comunidad de copropietarios en este trámite, con plena validez jurídica.

18. Que, revisada la documentación y planos presentados, de conformidad con las consideraciones expuestas y realizadas las verificaciones del caso y considerando que ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, encuentra procedente la aprobación Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción

NZ MC
RADOR
BINO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

y Demolición Parcial de 220 unidades de las 560 de la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL, comprendidas entre las escaleras 18 a la 28.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana N° 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO.

RESUELVE

CAPITULO I

ARTICULO 1: Conceder Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y Demolición Parcial 11 bloques con 220 unidades de vivienda de las 560 unidades de la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL, comprendidas entre las escaleras 18 a la 28, Desarrollada en el predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) 79 Lote 1, de la Urbanización HACIENDA DE CORDOBA NIZA IX (1° Y 2° ETAPAS) descritas así:

	DIRECCIÓN	MAT. INMOBILIARIA	CHIP
	CL 127 A 53 A 80	50N746828	AAAAAAAAAAAA
1	CL 127 A 53 A 48 AP 101	50N747633	AAA0123ZRRU
2	CL 127 A 53 A 48 AP 102	50N747634	AAA0123ZRSK
3	CL 127 A 53 A 48 AP 103	50N747635	AAA0123ZRTO
4	CL 127 A 53 A 48 AP 104	50N747636	AAA0123ZRUZ
5	CL 127 A 53 A 48 AP 201	50N747637	AAA0123ZSTD
6	CL 127 A 53 A 48 AP 202	50N747638	AAA0123ZSUH
7	CL 127 A 53 A 48 AP 203	50N747639	AAA0123ZSWW
8	CL 127 A 53 A 48 AP 204	50N747640	AAA0123ZSXS
9	CL 127 A 53 A 48 AP 301	50N747641	AAA0123ZTWF
10	CL 127 A 53 A 48 AP 302	50N747642	AAA0123ZTXR
11	CL 127 A 53 A 48 AP 303	50N747643	AAA0123ZTYX





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE MODIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

12	CL 127 A 53 A 48 AP 304	50N747644	AAA0123ZTQM
13	CL 127 A 53 A 48 AP 401	50N747645	AAA0123ZUYN
14	CL 127 A 53 A 48 AP 402	50N747646	AAA0123ZUZE
15	CL 127 A 53 A 48 AP 403	50N747647	AAA0123ZWAW
16	CL 127 A 53 A 48 AP 404	50N747648	AAA0123ZWBS
17	CL 127 A 53 A 48 AP 501	50N747649	AAA0123ZXAF
18	CL 127 A 53 A 48 AP 502	50N747650	AAA0123ZXBR
19	CL 127 A 53 A 48 AP 503	50N747651	AAA0123ZXCX
20	CL 127 A 53 A 48 AP 504	50N747652	AAA0123ZXDM
21	CL 127 A 53 A 48 AP 105	50N747653	AAA0123ZRWF
22	CL 127 A 53 A 48 AP 106	50N747654	AAA0123ZRXR
23	CL 127 A 53 A 48 AP 107	50N747655	AAA0123ZRYX
24	CL 127 A 53 A 48 AP 108	50N747656	AAA0123ZRZM
25	CL 127 A 53 A 48 AP 205	50N747657	AAA0123ZSYN
26	CL 127 A 53 A 48 AP 206	50N747658	AAA0123ZSZE
27	CL 127 A 53 A 48 AP 207	50N747659	AAA0123ZTAF
28	CL 127 A 53 A 48 AP 208	50N747660	AAA0123ZTBR
29	CL 127 A 53 A 48 AP 305	50N747661	AAA0123ZUAW
30	CL 127 A 53 A 48 AP 306	50N747662	AAA0123ZUBS
31	CL 127 A 53 A 48 AP 307	50N747663	AAA0123ZUCN
32	CL 127 A 53 A 48 AP 308	50N747664	AAA0123ZUDE
33	CL 127 A 53 A 48 AP 405	50N747665	AAA0123ZWGN
34	CL 127 A 53 A 48 AP 406	50N747666	AAA0123ZWDE
35	CL 127 A 53 A 48 AP 407	50N747667	AAA0123ZWEP
36	CL 127 A 53 A 48 AP 408	50N747668	AAA0123ZWFZ
37	CL 127 A 53 A 48 AP 505	50N747669	AAA0123ZXEA
38	CL 127 A 53 A 48 AP 506	50N747670	AAA0123ZXFT
39	CL 127 A 53 A 48 AP 507	50N747671	AAA0123ZXHY
40	CL 127 A 53 A 48 AP 508	50N747672	AAA0123ZXJH
41	CL 127 A 53 A 48 AP 109	50N747673	AAA0123ZSAW

NIT: 51.630.853-4



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

42	CL 127 A 53 A 48 AP 110	50N747674	AAA0123ZSBS
43	CL 127 A 53 A 48 AP 111	50N747675	AAA0123ZSCN
44	CL 127 A 53 A 48 AP 112	50N747676	AAA0123ZSDE
45	CL 127 A 53 A 48 AP 209	50N747677	AAA0123ZTCX
46	CL 127 A 53 A 48 AP 210	50N747678	AAA0123ZTDM
47	CL 127 A 53 A 48 AP 211	50N747679	AAA0123ZTEA
48	CL 127 A 53 A 48 AP 212	50N747680	AAA0123ZTFT
49	CL 127 A 53 A 48 AP 309	50N747681	AAA0123ZUEP
50	CL 127 A 53 A 48 AP 310	50N747682	AAA0123ZUFZ
51	CL 127 A 53 A 48 AP 311	50N747683	AAA0123ZUHK
52	CL 127 A 53 A 48 AP 312	50N747684	AAA0123ZUJZ
53	CL 127 A 53 A 48 AP 409	50N747685	AAA0123ZWHK
54	CL 127 A 53 A 48 AP 410	50N747686	AAA0123ZWJZ
55	CL 127 A 53 A 48 AP 411	50N747687	AAA0123ZWKC
56	CL 127 A 53 A 48 AP 412	50N747688	AAA0123ZWLF
57	CL 127 A 53 A 48 AP 509	50N747689	AAA0123ZXKL
58	CL 127 A 53 A 48 AP 510	50N747690	AAA0123ZXLW
59	CL 127 A 53 A 48 AP 511	50N747691	AAA0123ZXMS
60	CL 127 A 53 A 48 AP 512	50N747692	AAA0123ZXNN
61	CL 127 A 53 A 48 AP 113	50N747693	AAA0123ZSEP
62	CL 127 A 53 A 48 AP 114	50N747694	AAA0123ZSFZ
63	CL 127 A 53 A 48 AP 115	50N747695	AAA0123ZSHK
64	CL 127 A 53 A 48 AP 116	50N747696	AAA0123ZSJZ
65	CL 127 A 53 A 48 AP 213	50N747697	AAA0123ZTHY
66	CL 127 A 53 A 48 AP 214	50N747698	AAA0123ZTJH
67	CL 127 A 53 A 48 AP 215	50N747699	AAA0123ZTKL
68	CL 127 A 53 A 48 AP 216	50N747700	AAA0123ZTLW
69	CL 127 A 53 A 48 AP 313	50N747701	AAA0123ZUKC
70	CL 127 A 53 A 48 AP 314	50N747702	AAA0123ZULF
71	CL 127 A 53 A 48 AP 315	50N747703	AAA0123ZUMR

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

72	CL 127 A 53 A 48 AP 316	50N747704	AAA0123ZUNX
73	CL 127 A 53 A 48 AP 413	50N747705	AAA0123ZWMR
74	CL 127 A 53 A 48 AP 414	50N747706	AAA0123ZWNX
75	CL 127 A 53 A 48 AP 415	50N747707	AAA0123ZWOM
76	CL 127 A 53 A 48 AP 416	50N747708	AAA0123ZWPA
77	CL 127 A 53 A 48 AP 513	50N747709	AAA0123ZXOE
78	CL 127 A 53 A 48 AP 514	50N747710	AAA0123ZXPP
79	CL 127 A 53 A 48 AP 515	50N747711	AAA0123ZXRU
80	CL 127 A 53 A 48 AP 516	50N747712	AAA0123ZXSK
81	CL 127 A 53 A 48 AP 117	50N747713	AAA0123ZSKC
82	CL 127 A 53 A 48 AP 118	50N747714	AAA0123ZSLF
83	CL 127 A 53 A 48 AP 119	50N747715	AAA0123ZSMR
84	CL 127 A 53 A 48 AP 120	50N747716	AAA0123ZSNX
85	CL 127 A 53 A 48 AP 217	50N747717	AAA0123ZTMS
86	CL 127 A 53 A 48 AP 218	50N747718	AAA0123ZTNN
87	CL 127 A 53 A 48 AP 219	50N747719	AAA0123ZTOE
88	CL 127 A 53 A 48 AP 220	50N747720	AAA0123ZTPP
89	CL 127 A 53 A 48 AP 317	50N747721	AAA0123ZUOM
90	CL 127 A 53 A 48 AP 318	50N747722	AAA0123ZUPA
91	CL 127 A 53 A 48 AP 319	50N747723	AAA0123ZURJ
92	CL 127 A 53 A 48 AP 320	50N747724	AAA0123ZUSY
93	CL 127 A 53 A 48 AP 417	50N747725	AAA0123ZWRJ
94	CL 127 A 53 A 48 AP 418	50N747726	AAA0123ZWSY
95	CL 127 A 53 A 48 AP 419	50N747727	AAA0123ZWTD
96	CL 127 A 53 A 48 AP 420	50N747728	AAA0123ZWUH
97	CL 127 A 53 A 48 AP 517	50N747729	AAA0123ZXTO
98	CL 127 A 53 A 48 AP 518	50N747730	AAA0123ZXUZ
99	CL 127 A 53 A 48 AP 519	50N747731	AAA0123ZXWF
100	CL 127 A 53 A 48 AP 520	50N747732	AAA0123ZXXR
101	CL 127 A 53 A 48 AP 121	50N747733	AAA0123ZSOM





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°
11001-3-24-2775 DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

102	CL 127 A 53 A 48 AP 122	50N747734	AAA0123ZSPA
103	CL 127 A 53 A 48 AP 123	50N747735	AAA0123ZSRJ
104	CL 127 A 53 A 48 AP 124	50N747736	AAA0123ZSSY
105	CL 127 A 53 A 48 AP 221	50N747737	AAA0123ZTRU
106	CL 127 A 53 A 48 AP 222	50N747738	AAA0123ZTSK
107	CL 127 A 53 A 48 AP 223	50N747739	AAA0123ZTTO
108	CL 127 A 53 A 48 AP 224	50N747740	AAA0123ZTUZ
109	CL 127 A 53 A 48 AP 321	50N747741	AAA0123ZUTD
110	CL 127 A 53 A 48 AP 322	50N747742	AAA0123ZUUH
111	CL 127 A 53 A 48 AP 323	50N747743	AAA0123ZUWW
112	CL 127 A 53 A 48 AP 324	50N747744	AAA0123ZUXS
113	CL 127 A 53 A 48 AP 421	50N747745	AAA0123ZWWW
114	CL 127 A 53 A 48 AP 422	50N747746	AAA0123ZWXS
115	CL 127 A 53 A 48 AP 423	50N747747	AAA0123ZWYN
116	CL 127 A 53 A 48 AP 424	50N747748	AAA0123ZWZE
117	CL 127 A 53 A 48 AP 521	50N747749	AAA0123ZXYX
118	CL 127 A 53 A 48 AP 522	50N747750	AAA0123ZXZM
119	CL 127 A 53 A 48 AP 523	50N747751	AAA0123ZYAW
120	CL 127 A 53 A 48 AP 524	50N747752	AAA0123ZYBS
121	CL 127 A 53 A 68 AP 101	50N747753	AAA0123ZYCN
122	CL 127 A 53 A 68 AP 102	50N747754	AAA0123ZYDE
123	CL 127 A 53 A 68 AP 103	50N747755	AAA0123ZYEP
124	CL 127 A 53 A 68 AP 104	50N747756	AAA0123ZYFZ
125	CL 127 A 53 A 68 AP 201	50N747757	AAA0123ZZAF
126	CL 127 A 53 A 68 AP 202	50N747758	AAA0123ZZBR
127	CL 127 A 53 A 68 AP 203	50N747759	AAA0123ZZCX
128	CL 127 A 53 A 68 AP 204	50N747760	AAA0123ZZDM
129	CL 127 A 53 A 68 AP 301	50N747761	AAA0123ZZYX
130	CL 127 A 53 A 68 AP 302	50N747762	AAA0123ZZZM
131	CL 127 A 53 A 68 AP 303	50N747763	AAA0124AAAW



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE 10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

132	CL 127 A 53 A 68 AP 304	50N747764	AAA0124AABS
133	CL 127 A 53 A 68 AP 401	50N747765	AAA0124AAWW
134	CL 127 A 53 A 68 AP 402	50N747766	AAA0124AAXS
135	CL 127 A 53 A 68 AP 403	50N747767	AAA0124AAYN
136	CL 127 A 53 A 68 AP 404	50N747768	AAA0124AAZE
137	CL 127 A 53 A 68 AP 501	50N747769	AAA0124ABTO
138	CL 127 A 53 A 68 AP 502	50N747770	AAA0124ABUZ
139	CL 127 A 53 A 68 AP 503	50N747771	AAA0124ABWF
140	CL 127 A 53 A 68 AP 504	50N747772	AAA0124ABXR
141	CL 127 A 53 A 68 AP 105	50N747773	AAA0123ZYHK
142	CL 127 A 53 A 68 AP 106	50N747774	AAA0123ZYJZ
143	CL 127 A 53 A 68 AP 107	50N747775	AAA0123ZYKC
144	CL 127 A 53 A 68 AP 108	50N747776	AAA0123ZYLF
145	CL 127 A 53 A 68 AP 205	50N747777	AAA0123ZZEA
146	CL 127 A 53 A 68 AP 206	50N747778	AAA0123ZZFT
147	CL 127 A 53 A 68 AP 207	50N747779	AAA0123ZZHY
148	CL 127 A 53 A 68 AP 208	50N747780	AAA0123ZZJH
149	CL 127 A 53 A 68 AP 305	50N747781	AAA0124AACN
150	CL 127 A 53 A 68 AP 306	50N747782	AAA0124AADE
151	CL 127 A 53 A 68 AP 307	50N747783	AAA0124AAEP
152	CL 127 A 53 A 68 AP 308	50N747784	AAA0124AAFZ
153	CL 127 A 53 A 68 AP 405	50N747785	AAA0124ABAF
154	CL 127 A 53 A 68 AP 406	50N747786	AAA0124ABBR
155	CL 127 A 53 A 68 AP 407	50N747787	AAA0124ABCX
156	CL 127 A 53 A 68 AP 408	50N747788	AAA0124ABDM
157	CL 127 A 53 A 68 AP 505	50N747789	AAA0124ABYX
158	CL 127 A 53 A 68 AP 506	50N747790	AAA0124ABZM
159	CL 127 A 53 A 68 AP 507	50N747791	AAA0124ACAW
160	CL 127 A 53 A 68 AP 508	50N747792	AAA0124ACBS
161	CL 127 A 53 A 68 AP 109	50N747793	AAA0123ZYMR





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

162	CL 127 A 53 A 68 AP 110	50N747794	AAA0123ZYNX
163	CL 127 A 53 A 68 AP 111	50N747795	AAA0123ZYOM
164	CL 127 A 53 A 68 AP 112	50N747796	AAA0123ZYPA
165	CL 127 A 53 A 68 AP 209	50N747797	AAA0123ZZKL
166	CL 127 A 53 A 68 AP 210	50N747798	AAA0123ZZLW
167	CL 127 A 53 A 68 AP 211	50N747799	AAA0123ZZMS
168	CL 127 A 53 A 68 AP 212	50N747800	AAA0123ZZNN
169	CL 127 A 53 A 68 AP 309	50N747801	AAA0124AAHK
170	CL 127 A 53 A 68 AP 310	50N747802	AAA0124AAJZ
171	CL 127 A 53 A 68 AP 311	50N747803	AAA0124AAKC
172	CL 127 A 53 A 68 AP 312	50N747804	AAA0124AALF
173	CL 127 A 53 A 68 AP 409	50N747805	AAA0124ABEA
174	CL 127 A 53 A 68 AP 410	50N747806	AAA0124ABFT
175	CL 127 A 53 A 68 AP 411	50N747807	AAA0124ABHY
176	CL 127 A 53 A 68 AP 412	50N747808	AAA0124ABJH
177	CL 127 A 53 A 68 AP 509	50N747809	AAA0124ACCN
178	CL 127 A 53 A 68 AP 510	50N747810	AAA0124ACDE
179	CL 127 A 53 A 68 AP 511	50N747811	AAA0124ACEP
180	CL 127 A 53 A 68 AP 512	50N747812	AAA0124ACFZ
181	CL 127 A 53 A 68 AP 113	50N747813	AAA0123ZYRJ
182	CL 127 A 53 A 68 AP 114	50N747814	AAA0123ZYSY
183	CL 127 A 53 A 68 AP 115	50N747815	AAA0123ZYTD
184	CL 127 A 53 A 68 AP 116	50N747816	AAA0123ZYUH
185	CL 127 A 53 A 68 AP 213	50N747817	AAA0123ZZOE
186	CL 127 A 53 A 68 AP 214	50N747818	AAA0123ZZPP
187	CL 127 A 53 A 68 AP 215	50N747819	AAA0123ZZRU
188	CL 127 A 53 A 68 AP 216	50N747820	AAA0123ZZSK
189	CL 127 A 53 A 68 AP 313	50N747821	AAA0124AAMR
190	CL 127 A 53 A 68 AP 314	50N747822	AAA0124AANX
191	CL 127 A 53 A 68 AP 315	50N747823	AAA0124AAOM

SANZ
CURADORA URBANA 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

192	CL 127 A 53 A 68 AP 316	50N747824	AAA0124AAPA
193	CL 127 A 53 A 68 AP 413	50N747825	AAA0124ABKL
194	CL 127 A 53 A 68 AP 414	50N747826	AAA0124ABLW
195	CL 127 A 53 A 68 AP 415	50N747827	AAA0124ABMS
196	CL 127 A 53 A 68 AP 416	50N747828	AAA0124ABNN
197	CL 127 A 53 A 68 AP 513	50N747829	AAA0124ACHK
198	CL 127 A 53 A 68 AP 514	50N747830	AAA0124ACJZ
199	CL 127 A 53 A 68 AP 515	50N747831	AAA0124ACKC
200	CL 127 A 53 A 68 AP 516	50N747832	AAA0124ACLF
201	CL 127 A 53 A 68 AP 117	50N747833	AAA0123ZYWW
202	CL 127 A 53 A 68 AP 118	50N747834	AAA0123ZYXS
203	CL 127 A 53 A 68 AP 119	50N747835	AAA0123ZYYN
204	CL 127 A 53 A 68 AP 120	50N747836	AAA0123ZYZE
205	CL 127 A 53 A 68 AP 217	50N747837	AAA0123ZZTO
206	CL 127 A 53 A 68 AP 218	50N747838	AAA0123ZZUZ
207	CL 127 A 53 A 68 AP 219	50N747839	AAA0123ZZWF
208	CL 127 A 53 A 68 AP 220	50N747840	AAA0123ZZXR
209	CL 127 A 53 A 68 AP 317	50N747841	AAA0124AARJ
210	CL 127 A 53 A 68 AP 318	50N747842	AAA0124AASY
211	CL 127 A 53 A 68 AP 319	50N747843	AAA0124AATD
212	CL 127 A 53 A 68 AP 320	50N747844	AAA0124AAUH
213	CL 127 A 53 A 68 AP 417	50N747845	AAA0124ABOE
214	CL 127 A 53 A 68 AP 418	50N747846	AAA0124ABPP
215	CL 127 A 53 A 68 AP 419	50N747847	AAA0124ABRU
216	CL 127 A 53 A 68 AP 420	50N747848	AAA0124ABSK
217	CL 127 A 53 A 68 AP 517	50N747849	AAA0124ACMR
218	CL 127 A 53 A 68 AP 518	50N747850	AAA0124ACNX
219	CL 127 A 53 A 68 AP 519	50N747851	AAA0124ACOM
220	CL 127 A 53 A 68 AP 520	50N747852	AAA0124ACPA





Continuación Acto Administrativo N°

DE

11001-3-24-2775

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 2: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	ARQ. LEONARDO ENRIQUE QUINTERO RUIZ	25700-62290 CND
Arquitecto Proyectista:	ARQ. DANIEL ERNESTO RONDEROS LOPEZ	A413832010-80881493
Ingeniero Civil Calculista Diseñador Estructural:	ING. NICOLAS PARRA GARCIA	25202-62063 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	ING. CAMILO ARTURO TORRES ALVAREZ	25202-097303 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	ING. HAROLD EDUARDO SANMIGUEL AHUMADA	25202-41802 CND

ARTÍCULO 3: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

1. USO APROBADO

Unidad Residencial Niza IX 3 – Propiedad Horizontal, comprendidas entre las escaleras 18 a la 28 (11 Bloques).	Vivienda Multifamiliar - con 220 unidades.
--	--

2. CUADRO DE ÁREAS APROBADAS EN GESTION ANTERIOR (licencia de construcción No. 20570 O.N 101999 del 06 de mayo de 1983)

LOTE	27.397,50
PLANTA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA AGRUP. I

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE 10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ÁREAS PISO 1	9.501,35
PISOS RESTANTES	36.596,00
TOTAL	46.097,35

3. CUADRO DE AREAS A RECONSTRUIR EN LA PRESENTE SOLICITUD

PLANTA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA AGRUP. I
ÁREAS PISO 1	3.676,09
PISOS RESTANTES	14.704,36
TOTAL	18.380,45

4. VOLUMETRÍA

ÍTEM	Escaleras 18 a la 28
PISOS HABITABLES	5
ALTURA EN METROS	12.55
SÓTANOS	CERO (0)
SEMISÓTANO	CERO (0)
AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES	GESTION ANTERIOR
AISLAMIENTO CONTRA PRED. VECINOS	NO APLICA
PATIOS	NO APLICA
ANTEJARDINES	GESTION ANTERIOR

5. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	Pilotes
---------------------	---------

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775 DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Tipo de Estructura	Muros en concreto reforzado (DMO)
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal) NSR - 10

PRESICIONES DE INGENIERÍA:

- Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. Requiere Supervisión Técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I del reglamento NSR-10 y el Decreto nacional 1203 de 2017.
- Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 de NSR-10 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.
- En cumplimiento de los requisitos de los Decretos 945 de 05 de junio de 2017 y 1783 de 20 de diciembre de 2021, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero Harold Eduardo Sanmiguel Ahumada, M.P. 25202-41802 CND.
- El Constructor Responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el Título J y el Título K de NSR-10.
- Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
- El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

NOTA: todos los demás aspectos de volumetría, unidades, edificabilidad, equipamiento comunal privado, estacionamientos contemplados en la licencia de construcción No. 20570

MONTAÑO



11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

O.N 101999 del 06 de mayo de 1983 se mantienen.

ARTÍCULO 4: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice 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.
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 de 1994 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, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
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.





Continuación Acto Administrativo N° 11001-3-24-2775 DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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 Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
9. 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.
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.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
15. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

ANZA
ADOR
ANO 3



11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

16. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
17. 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 como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
19. 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.
20. 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).
21. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
22. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
23. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
24. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.



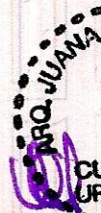
Continuación Acto Administrativo N°

11001-3-24-2775

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

25. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
26. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
27. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
28. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione)
29. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
30. 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.





11001-3-24-2775

Continuación Acto Administrativo N°

DE

10 DIC 2024

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

31. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
32. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 5. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

Será de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra

CAPITULO II

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 6: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.





Continuación Acto Administrativo N°

DE

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL – MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C.” se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 7° DELINEACIÓN URBANA.

Los interesados aportaron oficio No 2023EE28828301 expedido por la Secretaria Distrital de Hacienda en el cual se indica que a partir de la entrada en vigencia del Decreto 1469 del 2010 en el cual se incorporó una nueva modalidad consistente en la Reconstrucción, el Consejo Distrital no ha modificado el hecho generados definido en el Artículo 2 del Acuerdo 352 del 2008 “*por el cual se adoptan medidas de optimización tributaria en los impuestos de vehículos automotores, delineación urbana, predial unificado y plusvalía en el distrito capital y se dictan otras disposiciones*” (subrayado fuera del texto original), por lo tanto, aun cuando en la actualidad existe la modalidad de Reconstrucción, no existe norma que grave la realización de obras al amparo de una licencia bajo esta modalidad.

ARTÍCULO 8: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 9° están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. 221 folios de matrículas inmobiliarias
3. 220 certificados Catastrales
4. Cuatro (4) planos arquitectónicos
5. Un Estudio de Suelos (1)
6. Un Anexo a Estudio de Suelos (1)
7. Una Memoria de Cálculo (1)
8. Un Anexo a memoria de Cálculo (1)
9. Quince Planos estructurales (15)
10. Un Informe de Seguridad Humana (1)
11. Una memoria de elementos no estructurales (1)
12. Tres Planos de elementos no estructurales (3)

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto arquitectónico y estructural aprobado

ARTÍCULO 9: El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-24-2775

DE

10 DIC 2024

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Reconstrucción y demolición Parcial, para 220 unidades de la Urbanización Niza IX 3, predio ubicado en la CL 127 A 51 A 80 (ACTUAL - MATRIZ), CL 127 A 53 A 48 / 68 (ACTUAL) de la Localidad de Suba de Bogotá D.C." se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra el proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con el Decreto Distrital 016 de 2013 y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C.

10 DIC 2024

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3 BOGOTÁ D.C.

Arq. Janneth Morales Morales
Área Arquitectura

Ing. Tatiana Reviakina
Área Ingeniería

Abog. Santiago Baquero Sanz
Área Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

28 ENE 2025



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO