ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2917 **DE** 28 OCT 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CIANI RESERVADO" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA 3 (P) DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 424 de 2026.

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia CU3-26-5513 el 13 de agosto del 2026, la Sociedad DESARROYA S.A.S, identificada con NIT 901.482.338-1, representada legalmente por el señor IVAN DARIO SIERRA POVEDA, identificado con cédula de ciudadanía 79.983.347, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso FAI Ciani Reservado, constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la Aprobación de los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio CIANI RESERVADO ubicado en el predio antes descrito.

2. Que el predio cuenta con Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-3-24-1585 del 18 de julio de 2024, ejecutoriada el 22 de agosto de 2024, expedida por este despacho.

3. Que adicionalmente, cuentan con modificaciones aprobadas mediante Actos Administrativos 11001-3-26-0153 del 21 de enero de 2026, ejecutoriada el 23 de enero de 2026 y 11001-3-26-1312 del 13 de mayo de 2026, ejecutoriada el 19 de mayo de 2026, expedidas por este despacho.

4. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

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

REFERENCIA: CU3-26-5513

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2917 **DE** 28 OCT 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CIANI RESERVADO" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

---

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

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

6. Que teniendo en cuenta que la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-3-24-1585 del 18 de julio de 2024, ejecutoriada el 22 de agosto de 2024 y las posteriores Modificaciones de las Licencias de Construcción se encuentran vigentes, se cumple con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016, en concordancia con el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021.

7. Que los predios objeto de la presente solicitud, contienen las siguientes áreas aprobadas a través del Acto Administrativo 11001-3-26-1312 del 13 de mayo de 2026, ejecutoriada el 19 de mayo de 2026 y se desarrolla en una edificación de tres (3) pisos más el volumen correspondiente a la franja de ajuste por terreno inclinado, nivel multifuncional, dos (2) sótanos (tanque de agua) y semisótano, para veintidós (22) unidades de uso residencial, con treinta y seis (36) cupos de parqueo convencionales, un (1) cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y un (1) cupo cero emisiones.

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	**METROS 2**
LOTE	940,54
SOTANO	34,85
SEMISOTANO	883,46
PRIMER PISO	662,05
PISOS RESTANTES	2.045,26
TOTAL CONSTRUIDO	3.625,62
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	278,49

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

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3 (E)

REFERENCIA: CU3-26-5513

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2917 **DE** 28 OCT 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CIANI RESERVADO" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

9. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. para su aprobación, corresponden con el Acto Administrativo 11001-3-26-1312 del 13 de mayo de 2026 y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6 y 7 de la citada Ley.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C.
ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR los Planos de Alinderamiento y el Proyecto de División que contiene el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, del Proyecto CIANI RESERVADO solicitado por la Sociedad DESARROYA S.A.S, identificada con NIT 901.482.338-1, representada legalmente por el señor IVAN DARIO SIERRA POVEDA, identificado con cédula de ciudadanía 79.983.347, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso FAI Ciani Reservado, constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Hacen parte integral del Acto Administrativo, 8 planos de alinderamiento que contiene el cuadro de áreas y la información de Propiedad Horizontal, los demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación CU3- 26-5513 del 13 de agosto de 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el cuadro resumen de áreas para el Edificio CIANI RESERVADO así:

CUADRO DE ÁREAS					
Edificio CIANI RESERVADO – PROPIEDAD HORIZONTAL					
	PRIVADO		**COMÚN**		**TOTAL**
LOTE m2	**CONSTRUIDA m²**	**LIBRE m²**	**CONSTRUIDA m²**	**LIBRE m²**	**CONSTRUIDA m²**
940,54	1.922,27	0,00	1.703.35	486,81	3.625,62

FORERO JIMÉNEZ

REFERENCIA: CU3-26-5513

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2917 **DE** 28 OCT 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CIANI RESERVADO" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-269117, ubicado en la KR 78 127 D 08, Lote Urbanístico 1, Manzana Urbanística 6/L de la Urbanización Niza, de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARCELA FORERO JIMÉNEZ

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Paola Alarcon

Fecha ejecutoria: 30 OCT 2026