FORMATO DE ESTUDIO DE TÍTULOS
GERENCIA TÉCNICA DE PREDIOS

Fecha de Elaboración	**12/11/2025**	**Referencia Contractual**
Objeto del Concepto	**Estudio de Títulos**	**CISA- CM- 017-2025** **Contrato Interadministrativo N. 149 DE 2025**

1. REFERENCIA			
Id – Identificador:	**Dirección** **Nombre del Predio (FMI):**	**Tipo de Inmueble:**	**Tipo de Bien:**
PNG_003	CL 16 6 66 OF 1401	Urbano	Bien Privado
Propietario (s)		**Poseedores**	
Miguel Fernando Gonzalez Mariño - CC 6773830 Gloria Eugenia Gonzalez Mariño - CC 40021378 Marcos Daniel Gonzalez Mariño - CC 79425777 Jose Gabriel Gonzalez Mariño - CC 79981655 Juan Pablo Gonzalez Mariño - CC 80419049		Sin información	

2. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE CONFORME FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA			
Departamento:	**Municipio:**	**Vereda:**	**Estado del Folio:**
Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	Bogotá D.C.	Activo
Fecha de Apertura del Folio:	**Matrícula Inmobiliaria:**	**Matrícula Inmobiliaria Matriz:**	**Matrículas Inmobiliarias Segregadas:**
14/02/1985	50C-854240	No refiere	No refiere
Cédula Catastral:	**Área:**	**Descripción de Linderos:**	
AAA0031UONN	Aproximada de 598.1761 m2	Tiene su entrada por el norte y linda: **Norte** del punto 11 al punto 12 en 0.46 metros y del punto 3 al punto 4 en 0.35 meros con columnas de propiedad común; del punto 1 al punto 2 en 36.14 metros, con aire sobre cubierta, plazoleta y columnas de propiedad común; **Oriente** del punto 2 al punto 3 en 2 metros del punto 6 al punto 7 en 2 metros, con columnas de propiedad común del punto 4 al punto 5 en 13.30 metros, con aire sobre cubierta y rampa de propiedad común;		

		Sur del punto 5 al punto 6 en 0 35 metros y del punto 9 al punto 10 en 0.46 metros, con columnas de propiedad común; del punto 7 al punto 8 en 36,14 metros en parte con columnas y en parte con aire sobre plazoleta de propiedad común; **occidente** del punto 8 al punto 9 en 2 metros, y del punto 12 al punto 1 en 2 metros, con columnas de propiedad común del punto 10 al punto 11 en 13.30 metros con aire sobre plazoleta de propiedad común cenit. con techo y placa que lo separa del nivel + 49.30 piso 15. nadir con placa y techo que lo separa de las oficinas del nivel + 42.50 piso 12 altura 2.50 metros entre niveles 48.40. toda esta zona con un área aproximada de 598.1761 m2 la cual no incluye el área de la poligonal a. b. c-d-a ni columnas de propiedad común.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

A efectos de dar cumplimiento al Estudio de Títulos del inmueble identificado con código PNG_003, se desarrollará el estudio jurídico del predio, basado en consulta del folio de matrícula inmobiliaria generado a través de Certificado de Tradición y Libertad – CTL, consulta en la Ventanilla Única de Registro - VUR y en los títulos de tradición que se encuentran debidamente inscritos, gravámenes o condiciones jurídicas registradas e información de entidades territoriales respecto de norma urbanística, situación de tenencia, con el fin de determinar el estado y emitir un concepto frente a la condición jurídica del predio.

3.1. Tradición.

FMI 50C-854240:

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Constitución Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
2	Compraventa	Escritura Pública N° 6551 del 29 de Diciembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	Instituto de Fomento Industrial – IFI NIT. 8999990887
3	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Adaptación a Ley 675 de 2001.	Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
4	Compraventa de Este y Otros.	Escritura Pública N° 3148 del 29 de agosto de 2003 de la Notaría 64 de Bogotá D.C.	Instituto de Fomento Industrial – IFI NIT. 8999990887	Central de Inversiones S.A. NIT. 8600429455
5	Compraventa de Este y Cuatro más.	Escritura Pública	Central de Inversiones S.A. NIT. 8600429455	Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez CC 23257319

		N° 3037 de 18 de Noviembre de 2005 de la Notaría 52 de Bogotá D.C.		Marco Tulio Gonzalez Campo CC 124255
6	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Reforma Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 2641 del 01 de Septiembre de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.
7	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Actualiza Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478.	No aplica.
8	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Modifica miembros del Consejo de Administración, entre otras modificaciones.	Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.
9	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.
10	Donación Nuda Propiedad, Este y Otros.	Escritura Pública N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.	Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez CC 23257319 Marco Tulio Gonzalez Campo CC 124255	Miguel Fernando Gonzalez Mariño CC 6773830 Gloria Eugenia Gonzalez Mariño CC 40021378 Marcos Daniel Gonzalez Mariño CC 79425777 Jose Gabriel Gonzalez Mariño CC 79981655 Juan Pablo Gonzalez Mariño CC 80419049
11	Reserva Derecho de Usufructo	Escritura Pública N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.	Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez CC 23257319 Marco Tulio Gonzalez Campo CC 124255	No aplica
12	Consolidación 50% del derecho de dominio pleno.	Escritura Pública N° 3537 de 14 de Noviembre de 2024 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.	Marco Tulio Gonzalez Campo CC 124255 – 50%	Miguel Fernando Gonzalez Mariño CC 6773830 – 10% Gloria Eugenia Gonzalez Mariño CC 40021378 – 10% Marcos Daniel Gonzalez Mariño CC 79425777 – 10% Jose Gabriel Gonzalez Mariño CC 79981655 – 10% Juan Pablo Gonzalez Mariño CC 80419049 – 10%

Tabla No.1. Tradición FMI 50C-854240.

FMI 50C-6378:

#	Naturaleza del Acto	Título	Tradente	Adquiriente(s)
1	Constitución Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
13	Venta Parcial Of. 7,8,9,10,11,12 Y 14.	Escritura Pública N° 6551 del 29 de Diciembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	Instituto de Fomento Industrial – IFI NIT. 8999990887
21	Reforma – Adición Reglamento de Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 861 de 05 de Abril de 1976 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
22	Aclaración de Escritura Pública N° 861 de 05 de Abril de 1976 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Escritura Pública N° 1662 de 20 de Junio de 1977 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
23	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Adaptación a Ley 675 de 2001.	Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
24	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Reforma Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 2641 del 01 de Septiembre de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.
25	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Actualiza Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478.	No aplica.
26	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Modifica miembros del Consejo de	Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.

	Administración, entre otras modificaciones.			
27	Declaratoria BIC. Art. 7 Ley 1185 de 2008.	Oficio 24363 de 30 de Octubre de 2014 del Ministerio de Cultura.	Ministerio de Cultura	No aplica.
28	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.

Tabla No.2. Tradición FMI Matriz N° 50C-6378.

3.2. Limitaciones al Derecho de Dominio

De la consulta realizada a través de Ventanilla Única de registro del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-854240** a la fecha 06 de noviembre de 2025, se observan registros de limitaciones al dominio:

#	Limitaciones	Título	Otorgante	A favor de:
1	Constitución Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
3	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Adaptación a Ley 675 de 2001.	Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA	No aplica.
6	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Reforma Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 2641 del 01 de Septiembre de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.
7	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Actualiza Coeficientes de Copropiedad.	Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478.	No aplica.
8	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal – Modifica miembros del Consejo de Administración, entre otras modificaciones.	Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.

9	Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal	Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.	Edificio AVIANCA P.H. NIT. 8600280478	No aplica.

Tabla No.3. Limitaciones al Derecho de Dominio FMI 50C-854240.

*Revisado el FMI matriz 50C-6378, se observó en sus anotaciones registrales N° 21 y 22 una Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, legalizada a través de la Escritura Pública N° 861 de 05 de Abril de 1976 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública N° 1662 de 20 de Junio de 1977 del mismo despacho notarial.

3.3. Medidas Cautelares

De la consulta realizada a través de Ventanilla Única de registro del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-854240** a la fecha 06 de noviembre de 2025, no se observa registro de Medidas Cautelares:

#	Limitaciones	Título	Otorgante	A favor de:
	No registra	No registra	No registra	No registra

Tabla No.4. Medidas Cautelares FMI 50C-854240.

3.4. Gravámenes

De la consulta realizada a través de Ventanilla Única de registro del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-854240** a la fecha 06 de noviembre de 2025, no se observa registro de gravámenes vigentes.

#	Gravamen	Título	Otorgante	A favor de:
	No registra	No registra	No registra	No registra

Tabla No.5. Gravámenes FMI 50C-854240.

4. ANÁLISIS JURÍDICO

4.1. Nacimiento a La Vida Jurídica del Inmueble

El predio objeto de estudio nace a la vida jurídica como resultado de la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, realizada mediante Escritura Pública No. 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., acto jurídico que realizó la Sociedad Aerovías Nacionales de Colombia S.A. AVIANCA e inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-854240 el 05 de diciembre de 1969, de acuerdo con la verificación en Certificado de Tradición y Libertad y en consulta en Ventanilla Única de Registro – VUR, el día 06 de noviembre de 2025.

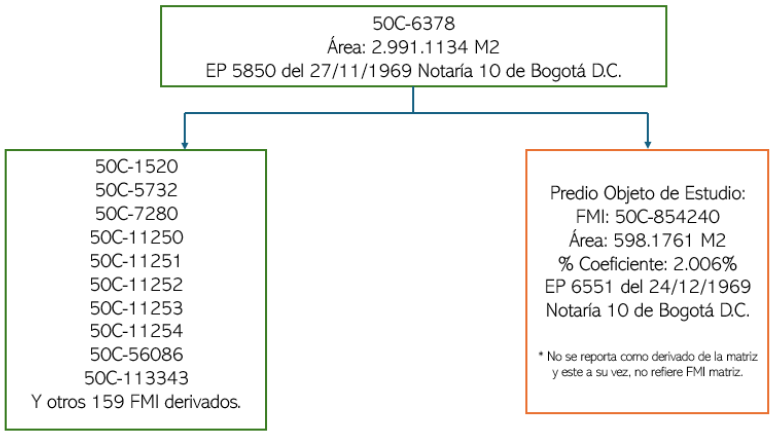


Gráfico N. 1 Mapa de matrices.

Con el presente análisis, se completa el periodo de estudio de tradición de más de 20 años atrás, los cuales están soportados en títulos y tradición inscrita.

4.2. Justificación del Derecho de Dominio

La metodología utilizada para el estudio de la justificación del derecho de dominio y tradición consta en estudiar la cadena de transmisión del dominio del folio de matrícula No. 50C-854240 (unidad privada) a través de consulta en Ventanilla Única de Registro (VUR) de fecha 06 de noviembre de 2025.

El folio de matrícula inmobiliaria de la unidad privada objeto de estudio derivó de un folio Matriz que actualmente se encuentra activo el cual es el No. 50C-6378. Así mismo, el predio objeto de estudio nace a la vida jurídica como resultado de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, en adelante copropiedad denominada "EDIFICIO AVIANCA P.H." realizada por medio de la Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., acto jurídico realizado por la Sociedad Aerovías Nacionales de Colombia S.A. - AVIANCA y reformado por las Escrituras Públicas No. 861 de 05 de Abril de 1976 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública N° 1662 de 20 de Junio de 1977 del mismo despacho notarial, Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003, Escritura Pública N° 2641 del 01 de Septiembre de 2010, Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012, Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 y la Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016, estas cinco últimas reformas, de la Notaría 45 de Bogotá D.C.

La propiedad del predio objeto de estudio, hoy se encuentra en cabeza de los señores:

ITEM	NOMBRE PROPIETARIO	TIPO ID	ID PROPIETARIO	ESCRITURA PÚBLICA	% DE USO Y GOCE	% DE PROPIEDAD
1	Jose Gabriel Gonzalez Mariño	CC	79981655	Escritura Pública N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.	10%	20%
2	Juan Pablo Gonzalez Mariño	CC	80419049		10%	20%
3	Miguel Fernando Gonzalez Mariño	CE	6773830		10%	20%
4	Gloria Eugenia Gonzalez Mariño	CE	40021378		10%	20%
5	Marcos Daniel Gonzalez Mariño	NIT	79425777		10%	20%

Tabla No.6 relación de actuales propietarios del dominio.

Debido a que la Escritura Número N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., trató de una Donación con Nuda Propiedad, hoy el 50% del usufructo del inmueble se encuentra en cabeza de la Señora Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez, identificada con la CC 23257319.

Aunado a lo anterior, se ha estudiado la tradición inscrita en folio desde el 07 de octubre de 2003, fecha en que se hizo pública y oponible la compraventa de este y otros inmuebles realizada por el Instituto de Fomento Industrial – IFI a Central de Inversiones S.A. completando con dicho análisis una revisión de la cadena de tradición de más de veinte (20) años, permitiendo concluir que desde la mencionada fecha, hasta la actualidad la cadena se encuentra bien eslabonada en razón de las personas naturales y/o jurídicas que han ostentado la propiedad del inmueble, como es posible observarlo en la Tabla N° 1 denominada "Tradición FMI 50C-854240", del presente documento.

Lo descrito, permite descartar el riesgo jurídico de la prescripción extintiva del dominio u otra acción judicial que ponga en riesgo el derecho de los propietarios en la actualidad.

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición reflejada en Certificado de Tradición y Libertad – CTL, las escrituras públicas citadas y de acuerdo con los actos que se relacionan en tales folios y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que, en relación con las transferencias del dominio, **la tradición se encuentra totalmente sana y libre de vicios**.

Con el presente análisis, se completa el periodo de estudio de tradición de más de 20 años atrás, los cuales están soportados en títulos y tradición inscrita.

4.2.1. Calidad de La Tenencia.

Nombre	Tipo Persona	Calidad Tenencia	% Propiedad	Fuente
Sin Información	Sin Información	Sin Información	Sin Información	Sin Información

Tabla No. 7 Calidad de la tenencia FMI 50C-854240.

Revisado el folio de matrícula No 50C-854240, se observó que no existen anotaciones registrales que afecten la tenencia del inmueble, tales como: Administración anticrética, arrendamientos, comodatos, constitución de leasing inmobiliario, destinación o depósitos provisionales, entre otros.

4.3. Correspondencia Registral y Legal de Los Títulos.

Notarial - Registral: Se revisó el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio 50C-854240, y su folio matriz 50C-6378 encontrarse todos Activos, a fin de cumplir el periodo de revisión de tradición de 20 años, así como las correspondientes escrituras públicas de Constitución de Propiedad Horizontal y sus Seis (06) reformas, en las cuales se encontró lo siguiente:

Notarial:

- **Nuda Propiedad del 50%.**
  En lo concerniente a la calidad de los actuales propietarios, el 50% del uso y goce del inmueble está reservado para la señora Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez identificada con la cedula de ciudadanía N° 23257319, acto jurídico que se formalizó mediante la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio

de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio. Teniendo en cuenta que en la figura jurídica de la nuda propiedad el derecho de dominio pleno se compone por tres cualidades inherentes las cuales son, el uso, el goce y la disposición del bien, al donar la nuda propiedad y reservarse el usufructo sobre una cuota (50%), el nudo propietario, es decir, quien recibió en donación, ve limitado su derecho de dominio en el uso, al no poder habitar o usar en una porción del inmueble y el goce al no poder percibir los frutos o beneficios de esa cuota. Sin embargo, en lo que refiere a la disposición, el nudo propietario es quien tiene la facultad de disponer sobre el mismo, en cuanto a la venta, donación o hipoteca respetando el derecho de usufructo, hasta su extinción.

Se destaca además que, realizada la revisión de la Escritura Pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se colige que la extinción del usufructo no fue supeditada a plazo o condición alguna, confirmando su naturaleza vitalicia, cesando sus efectos únicamente con el fallecimiento del usufructuario.

- **Porcentaje de Copropiedad transferido a través de Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se encuentra errado.**
  El porcentaje de Copropiedad transferido en el título antecedente se encuentra errado, en tal sentido que no se encuentra con la actualización realizada mediante Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó reforma al Régimen de Propiedad Horizontal constituido.

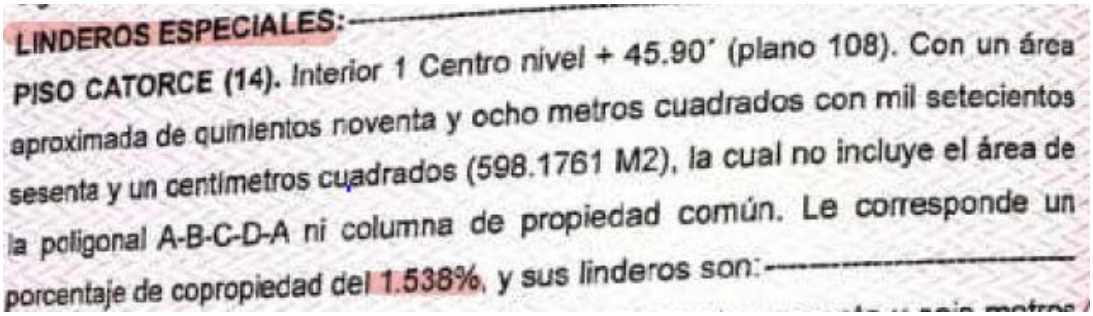

LINDEROS ESPECIALES:----------
PISO CATORCE (14). Interior 1 Centro nivel + 45.90' (plano 108). Con un área aproximada de quinientos noventa y ocho metros cuadrados con mil setecientos sesenta y un centímetros cuadrados (598.1761 M2), la cual no incluye el área de la poligonal A-B-C-D-A ni columna de propiedad común. Le corresponde un porcentaje de copropiedad del 1.538%, y sus linderos son:----------

Gráfico N° 2. Extracto EP 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. Pág. 4.

- **Determinación de Coeficientes de Copropiedad asignados a cada unidad privada.**
  Luego de realizar la suma aritmética de los coeficientes de copropiedad expuestos en la Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C, último acto jurídico de reforma a los coeficientes, se observó que el resultado obtenido corresponde al **99.999%**, presentando un **déficit del 0.001%,** en relación con lo que debe ser un 100% atribuido a todas las unidades privadas.

- **Inclusión de un acto jurídico externo a la tradición del predio objeto de estudio (Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.).**
  Al revisarse las Escrituras Públicas N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. (Clausula Segunda) y la N° 653 de 17 de junio de 2016 del mismo despacho notarial (Clausula Primera), se observó que es referida la Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C., sin que este último acto jurídico haya sido una reforma de régimen de propiedad horizontal o haga parte de la tradición del inmueble objeto de estudio.

- **Cabida.**
  Revisadas las Escrituras Públicas de tradición y las que legalizaron la propiedad a través del régimen especial de propiedad horizontal, no se encontró mutaciones o variaciones en relación con el área descrita para la unidad privada que se estudia, ni para su folio matriz.

- **Linderos Norte y Oriente en la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.**
  Revisadas las Escrituras Públicas de tradición y las que legalizaron la propiedad a través del régimen especial de propiedad horizontal, se encontró que existe variación en relación con los linderos Norte y Oriente descritos para la matriz de la unidad privada que se estudia. La variación se presenta en el último título traslaticio de dominio, el cual, operaría como título antecedente de la escritura a través de la cual se comercialice el inmueble.

  Se realiza un cotejo entre la Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., a través de la cual nació a la vida jurídica el inmueble estudiado y que a su vez soporta la legalidad de los bienes comunes de la propiedad horizontal y la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., título que prueba la propiedad de los actuales propietarios del predio.

LINDEROS GENERALES (FMI 50C-6378)		
	EP 5850/1969 Constitución de PH	**EP 2233/2022** Título actuales propietarios
Norte	**Del punto** 22 en 6,99 metros al punto 21, y del punto **20** en 22,35 metros, al punto **19** con propiedad que es o fue de la Compañía Colombiana de Tabaco; del punto 18 en 10.18 al punto 17 A con propiedad que es o fue del Teatro Apolo; del punto 17A en 5.30 metros punto 17; del punto 17 en 3,77 metros al punto 16 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 14 en 0,485 metros al punto 13 con propiedad que es o fue de La Nacional de Seguros.	**De los puntos** veintidós (22) en 6,99 metros al punto veintiuno (21), y del punto veinte **(202)** en 22,35 metros, al punto **...** con propiedad que es o fue de la Compañía Colombiana de Tabaco; del punto 18 en 10.18 al punto 17 A con propiedad que es o fue del Teatro Apolo; del punto 17A en 5.30 metros punto 17; del punto 17 en 3,77 metros al punto 16 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 14 en 0,485 metros al punto 13 con propiedad que es o fue de La Nacional de Seguros.
Oriente	Del punto 16 en 6,78 metros al punto 15 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 15 en 15,13 metros al punto 14; del punto 13 en 23,26 metros al punto 12; del punto 12 en 21.50 metros al punto 7A; del punto 7A **en 5.35 metros** al punto 7 con propiedad que es o fue de la Compañía La Nacional de Seguros.	Del punto 16 en 6,78 metros al punto 15 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 15 en 15,13 metros al punto 14; del punto 13 en 23,26 metros al punto 12; del punto 12 en 21.50 metros al punto 7A; **del punto 7A al punto 7** con propiedad que es o fue de la Compañía La Nacional de Seguros.

Tabla No.8 Yerros en la descripción de los linderos generales Norte y Oriente en la EP 2233 del 2022 - FMI 50C-6378.

En la tabla anterior, se resaltan en tonalidad "rojo" los yerros que existen en la descripción de los linderos expuestos en la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., cotejados con los descritos en la columna "EP 5850/1969" entendiendo a esta última, cómo el acto jurídico base para correcta descripción de estos, al ser el acto de constitución de la propiedad horizontal.

Registral:

- **Descripción del Lindero Occidental del FMI matriz.**
  Del análisis comparativo del título de constitución de propiedad horizontal aportado en el expediente (Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.) y el Folio de Matricula Inmobiliaria matriz – FMI 50C-6378, se revela una anomalía en la especificación del lindero Occidental, encontrándose un error en uno de los vértices de dicho lindero de acuerdo con el comparativo entre ambos documentos. Mientras la Escritura Pública No. 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., la cual abre paso a la Constitución de la Propiedad Horizontal consigna en uno de los vértices del lindero occidental "del punto 22 en 49,86 metros al punto 23A" el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-6378 registra " del punto 22 en 48,86 metros al punto 23A" para el mismo vértice del lindero, así:

LINDEROS GENERALES		
	EP 5850/1969 Constitución de PH	**FMI 50C-6378** **(Matriz)**
Occidente	(…) del punto 22 en **49,86** metros al punto 23A.	(…) del punto 22 en **48,86** metros al punto 23A.

Tabla No.9. Lindero Occidental descrito en FMI matriz 50C-6378.

- **Revisión en FMI 50C-854240 y en su FMI matriz 50C-6378 de procesos de Ley 1708 de 2014. Código de Extinción de Dominio.**
  Revisados los folios de matrícula inmobiliaria 50C-854240 (objeto de estudio) y su folio matriz 50C-6378, no se encontraron anotaciones registrales, ni restricción de consulta debido a procesos de que trata el Código de Extinción de Dominio.

- **En el FMI 50C-854240 y en su FMI matriz 50C-6378 se encontró un acto jurídico externo a la tradición del predio objeto de estudio (Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.).**
  Al revisarse los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50C-854240 y en su FMI matriz 50C-6378, se observó que es referida la Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C., sin que este último acto jurídico haya sido una reforma de régimen de propiedad horizontal o haga parte de la tradición del inmueble objeto de estudio.

  En el FMI 50C-854240, se observa en su anotación N° 8 y en el FMI matriz (50C-6378), se encuentra referida en su anotación N° 26.

- **Complementación de tradición expuesta en Folio de Matrícula matriz 50C-6378 no es coherente con la cadena traditicia ni con la identificación jurídica del inmueble.**
  Revisado el acápite de "Complementaciones" del folio de matrícula matriz 50C-6378, se observó que este expone una tradición y una identificación física y jurídica de un inmueble diferente al objeto de estudio, por lo cual, se exhibe:

Complementaciones

DE LA MATRICULA 050-0006391.- QUE;LA COMPA\IA DE SEGUROS DE VIDA S.A. ADQUIRIO ASI: A)EN PARTE POR COMPRA A LA COMPA\IA COLOMBIANA DE SEGUROS DE VIDA S.A. SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS. 1632 DE 2 DE MAYO DE 1.963. 5.427.DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1.964 Y 4.422 DEL 26 DE OCTUBRE DE 1.965.OTORGADAS TODAS EN LA NOTARIA 10A. DE BOGOTA. B)EN OTRA PARTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD DENOMINADA "LA URBANA(COMPA\IA URBANIZADORA S.A.)"SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS.849.DEL 13 DE MARZO DE 1.939.-3.969. DEL 30 DE JUNIO 1.960. Y 1.632. DE 2 DE MAYO DE 1.963.,OTORGADA RESPECTIVAMENTE EN LAS NOTARIAS 1A. 5A. Y 10A.DE BOGOTA. C)EN OTRA PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA "ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LAS COLOMBIANAS DE SEGUROS".SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.2246. DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1.949 NOTARIA 5A. DE BOGOTA D) EN LA PARTE RESTANTE, POR COMPRA HECHA A LA BOLSA DE BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA NO.1632 DEL 2 DE MAYO DE 1.963. NOTARIA 10A. DE BOGOTA,- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO "UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS". NORTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 125.79 MS CON LA CALLE DIAGONAL 22 C. DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE LOS FFNN.CC. ORIENTE; EN EXTENSION APROXIMADA DE 258.80 MS. CON LA CARRERA 29 A. DE POR MEDIO CON LOS FF.NN.- SUR; EN EXTENSION APROXIMADA DE 147.80 MS. CON LA AVENIDA 10 (HOY ZONA DE LOS FERROCARRILES NACIONALES) OCCIDENTE; EN 240,20 MS APROXIMADAMENTE CON ZONAS DE TERRENO DESTINADAS A LA AMPLIACION DE LA CARRERA 30.DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA , DE LOS FERROCARRILES NACIONALES Y DE BAVARIA S.A. , DE POR MEDIO CON LA CARRERA 30 O AVENIDA CIUDAD DE QUITO.TIENEN UN AREA SUPERFICIARIA DE 34.576.659 MS.CUADRADOS.O 54.026.030 VS CUADRADAS.

Gráfico N° 3. Extracto del acápite "Complementación" de FMI matriz 50C-6378.

- **No existe relación jurídica – registral entre el folio objeto de estudio y su folio matriz.**
  De la revisión de las Escrituras Públicas No. 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. mediante la cual se modificó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969, adecuándolo al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 y la Escritura Pública No. 653 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. por medio de la cual se reformaron los artículos 41 y 42 del citado reglamento, se evidenció que el Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI) objeto de estudio deriva del FMI matriz No. 50C-6378:

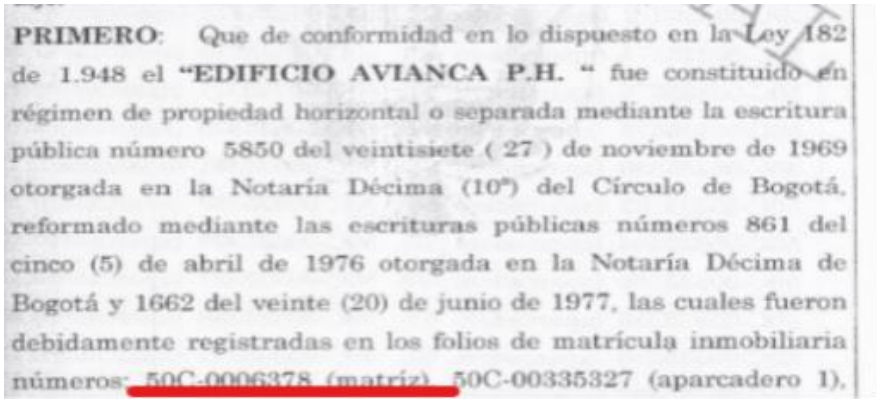

PRIMERO: Que de conformidad en lo dispuesto en la Ley 182 de 1.948 el "EDIFICIO AVIANCA P.H. " fue constituido en régimen de propiedad horizontal o separada mediante la escritura pública número 5850 del veintisiete (27) de noviembre de 1969 otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Bogotá, reformado mediante las escrituras públicas números 861 del cinco (5) de abril de 1976 otorgada en la Notaría Décima de Bogotá y 1662 del veinte (20) de junio de 1977, las cuales fueron debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-0006378 (matriz), 50C-00335327 (aparcadero 1),

Gráfico N. 4 Extracto Escritura Pública 1121 del 22 de febrero de 2003 Notaria 45 de Bogotá, Artículo Primero.

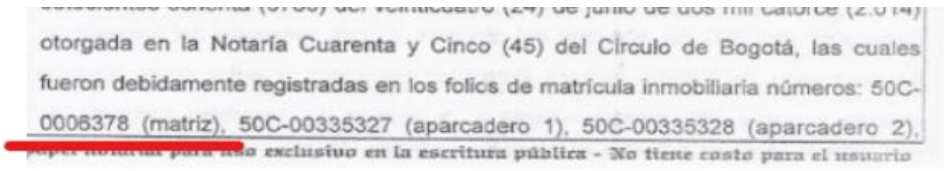

otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo de Bogotá, las cuales fueron debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-0006378 (matriz), 50C-00335327 (aparcadero 1), 50C-00335328 (aparcadero 2),

Gráfico N. 5 Extracto Escritura Pública 653 del 17 de junio de 2026 Notaria 45 de Bogotá, Artículo primero.

Con base en lo anterior, se observó que el FMI objeto de análisis que en los datos básicos del inmueble no se hace referencia a la Matrícula Matriz No. 50C-6378, a pesar de ser un dato de registro obligatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012:



Gráfico N. 6 Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240 (Datos Básicos).

Finalmente, al consultar el FMI matriz No. 50C-6378, se evidenció que de este derivan varias matrículas inmobiliarias; sin embargo, el FMI objeto de estudio no figura dentro de las matrículas derivadas registradas.

- **El FMI matriz no refiere tipo de predio en sus datos básicos.**

Se pudo evidenciar que dentro del FMI Matriz 50C-6378 en los datos básicos del inmueble no se registra información acerca del "Tipo de Predio", siendo este un registro obligatorio de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1579 de 2012 el cual indica lo siguiente:

"

(...)

*Indicará también**, si el inmueble es urbano o rural,** designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse*

(...)"



Gráfico N. 7 Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C- 6378 (Tipo de Predio).

Ahora bien, al realizar la consulta a través del Visor Geográfico Ambiental y de conformidad con lo establecido en el Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", se pudo determinar que el inmueble objeto de estudio corresponde a un predio de tipo urbano.

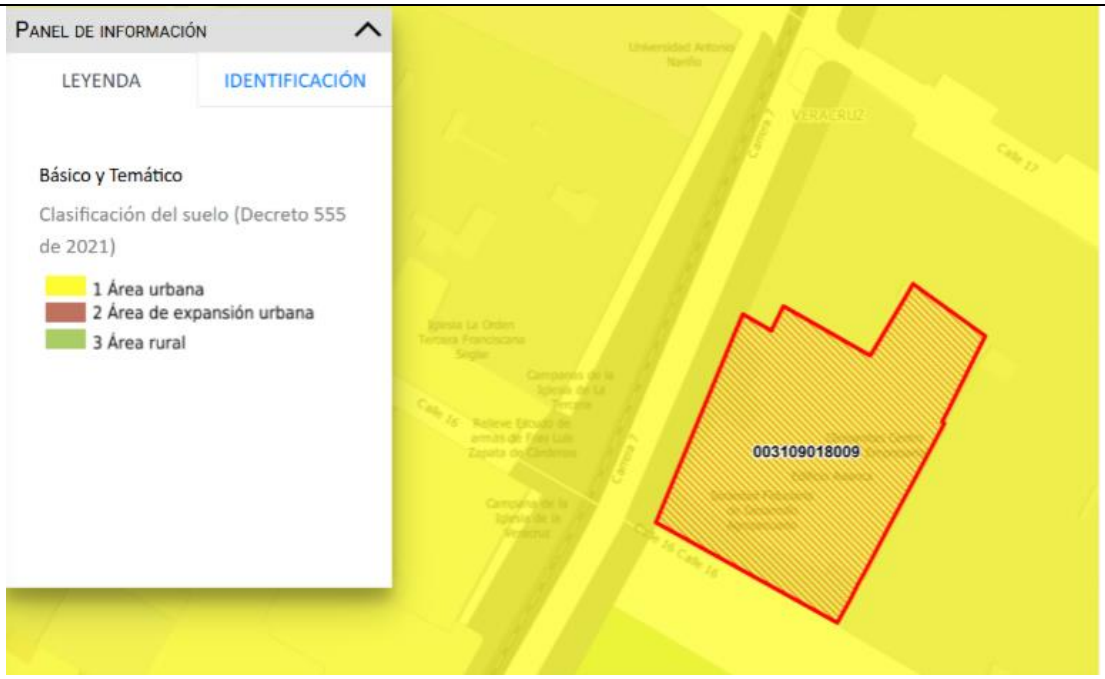
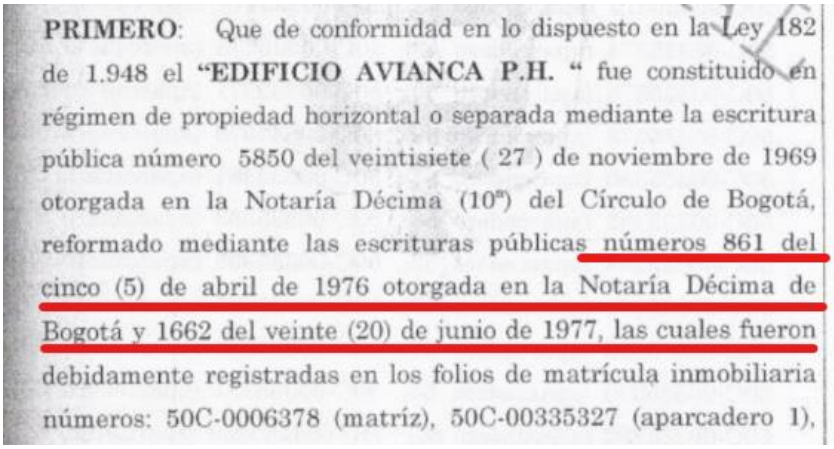


Gráfico No 8. Consulta Edificio Avianca Propiedad Horizontal en el Visor Geográfico Ambiental.

- **Falta de publicidad de acto de reforma, en el folio de matrícula objeto de estudio.**
  Se pudo evidenciar dentro de la Escritura Pública 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaria 45 de Bogotá artículo 1 que el Edificio Avianca Propiedad Horizontal fue constituido por medio de la Escritura Pública 5830 del 27 de noviembre de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá y reformada por medio de las Escrituras 861 del 5 de abril de 1976 y 1662 del 20 de junio de 1977, ambas de la Notaria 10 de Bogotá:



PRIMERO: Que de conformidad en lo dispuesto en la Ley 182 de 1.948 el "**EDIFICIO AVIANCA P.H.** " fue constituido en régimen de propiedad horizontal o separada mediante la escritura pública número 5850 del veintisiete (27) de noviembre de 1969 otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Bogotá, reformado mediante las escrituras públicas números 861 del cinco (5) de abril de 1976 otorgada en la Notaría Décima de Bogotá y 1662 del veinte (20) de junio de 1977, las cuales fueron debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-0006378 (matríz), 50C-00335327 (aparcadero 1),

Gráfico N. 4 Extracto Escritura Pública 1121 del 22 de febrero de 2003 Notaria 45 de Bogotá, Artículo Primero.

Se constató, además, que dichas Escrituras Públicas fueron registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Matriz No. 50C-6378, bajo las anotaciones 21 y 22, respectivamente. No obstante, es importante resaltar que en el Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de estudio, dichas escrituras no se encuentran registradas, siendo este un registro obligatorio conforme con la ley 1579 del 2012 Articulo 52:

"Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia."

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 16-06-1977 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 1662 del 1977-06-20 00:00:00 NOTARIA 10A. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION A LA ESC.# 861 DEL 05-04-76 NOT. 10 EN CUANTO A CABIDA Y NIVELES:APARCADEROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: AEROLINEAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. AVIANCA X

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-43494
Doc: ESCRITURA 1121 del 2003-02-22 00:00:00 NOTARIA 45 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 5850 DE 27-11-1969 NOTARIA 10 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001 (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: EDIFICIO AVIANCA -PROPIEDAD HORIZONTAL

Gráfico N. 9 Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C- 6378 (Estado Jurídico)

- **Afectación Bien de Interés Cultural – BIC y ubicación en zona de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP-CHB del predio matriz.**
  Se pudo evidenciar que el inmueble ubicado en la Calle 16 No. 6- 38 denominado "Edificio Avianca" (Predio Matriz), constituido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, está catalogado con Bien de Interés Cultural – BIC de conformidad con la Resolución 269 del 23 de marzo de 2011 "Por la cual se declaran algunos Inmuebles de Interés Cultural en Bogotá y se dictan otras disposiciones" emitida por la Secretaria Distrital de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá, a través del cual se le asignó el tratamiento especial de Conservación Histórica al Centro Histórico del Distrito Capital. Además, se encuentra en Zona de Influencia por el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de acuerdo con la Resolución No 088 de 2021 modificada por la Resolución 092 de 2023 emitida por el Ministerio de Cultura.

  Así las cosas, una vez cotejada la información aportada contra Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz, se logra evidenciar que no existe registro sobre el Plan Especial de Manejo y Protección respecto del folio matriz ubicado en la Calle 16 No. 6- 38 denominado "Edificio Avianca", sin embargo, dentro de la anotación No. 27 del FMI Matriz 6378 se observa el registro de la Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultura realizada el día 30 de octubre de 2014 por medio del Oficio 24363 emitido por el por el Ministerio de la Cultura . Es importante resaltar que, a partir de la ley 1185 de 2008 (artículo 7, numeral 1.2) es de obligatorio cumplimiento que la entidad que haya realizado la declaratoria, realice el respectivo registro no solo de la afectación de Bien de Interés Cultural ante Registro de Instrumentos Públicos, si no también de la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble.

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-96263
Doc: OFICIO 24363 del 2014-10-30 00:00:00 MINISTERIO DE CULTURA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0357 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 (DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE LA CAULTURA

Grafico. 10 extracto Folio Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378 (Estado Jurídico) Anotación 27.

- **Afectación Bien de Interés Cultural – BIC y ubicación en zona de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP-CHB del predio objeto de estudio.** De acuerdo con el punto anterior, es importante resaltar que la afectación de Bien de Interés Cultural y el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) recaen sobre el inmueble en su totalidad, incluyendo tanto las áreas comunes como las unidades privadas, tales como la unidad objeto de estudio, sin embargo, analizando el FMI objeto de estudio, se pudo evidenciar que no existe anotación que registre la afectación del inmueble como Bien de Interés Cultural - BIC ni el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP, que para el caso particular es Centro Histórico de Bogotá PEMP-CHB.

  Es importante resaltar que, a partir de la ley 1185 de 2008 (artículo 7, numeral 1.2) es de obligatorio cumplimiento que la entidad que haya realizado la declaratoria, realice el respectivo registro de la afectación de Bien de Interés Cultural ante Registro de Instrumentos Públicos, así como la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble.

4.4. Invasiones o Perturbaciones al Derecho

Revisado el folio de matrícula No 50C-854240, se observó que no existen anotaciones registrales que afecten la tenencia o posesión del inmueble, o terceros que hayan demandado un mejor derecho de propiedad.

Así mismo, teniendo en cuenta que no se ha efectuado una inspección en el predio, se desconoce si en la actualidad existen perturbaciones o invasiones en la propiedad.

4.5. Estudio Fiscal

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio, así como de su folio matriz, no se evidencia el registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización, participación por plusvalía, ni por Administración de propiedad horizontal.

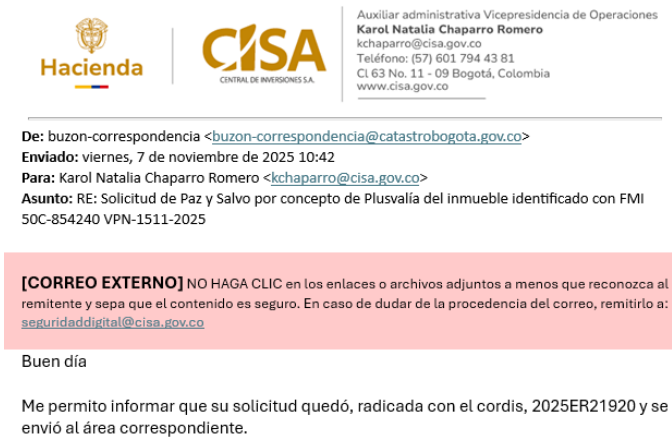
Impuesto Predial Unificado: En lo que refiere al Impuesto Predial Unificado – IPU, se observó en el expediente, el siguiente documento:

- Certificación – Reporte de Obligaciones Pendientes, Id 00000000000010600011202511051130 08 de calenda 05 de noviembre de 2025 de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Contribución de Valorización: De conformidad con el certificado de Estado de Cuenta identificado con consecutivo No. 2748641 del 25 de septiembre de 2025, emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano se evidencia que el predio objeto de estudio no presenta deudas por concepto de valorización.

<u>Participación por Plusvalía</u>: A la fecha no existen anotaciones de liquidación de plusvalía en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio objeto de estudio.

De acuerdo con el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, toda liquidación de plusvalía debe ser inscrita en el FMI, por consiguiente, dado que no hay registro, se concluye que el inmueble no está afectado por este tributo hasta el momento de la consulta. La exigibilidad y cobro de la participación por plusvalía solo se materializarán en el momento en que se emita un acto administrativo que determine el monto y se notifique debidamente al propietario o poseedor. Sin emargo, debido a que la mencionada cita normativa exhibe un procedimiento adminsitrativo especial, se ha solicitado información al respecto a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del oficio de radicado N° 2025ER21920 de calenda 07 de noviembre de 2025 (anexo), para descartar cualquier actuación administrativa en curso, sin que a la fecha de suscripción del presente estudio de títulos se haya obtenido respuesta de la mencionada autoridad administrativa.



Hacienda | CISA CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

Auxiliar administrativa Vicepresidencia de Operaciones
Karol Natalia Chaparro Romero
kchaparro@cisa.gov.co
Teléfono: (57) 601 794 43 81
Cl 63 No. 11 - 09 Bogotá, Colombia
www.cisa.gov.co

De: buzon-correspondencia <buzon-correspondencia@catastrobogota.gov.co>
Enviado: viernes, 7 de noviembre de 2025 10:42
Para: Karol Natalia Chaparro Romero <kchaparro@cisa.gov.co>
Asunto: RE: Solicitud de Paz y Salvo por concepto de Plusvalía del inmueble identificado con FMI 50C-854240 VPN-1511-2025

[CORREO EXTERNO] NO HAGA CLIC en los enlaces o archivos adjuntos a menos que reconozca al remitente y sepa que el contenido es seguro. En caso de dudar de la procedencia del correo, remitirlo a: seguridaddigital@cisa.gov.co

Buen día

Me permito informar que su solicitud quedó, radicada con el cordis, 2025ER21920 y se envió al área correspondiente.

Gráfico N° 11. Extracto – Trazabilidad, radicación de solicitud de información por participación por plusvalía del inmueble.

<u>Administración de Propiedad Horizontal:</u>

De acuerdo con los documentos aportados en el expediente se evidenció el Paz y Salvo por concepto de administración del Piso 14, hasta el día 29 de septiembre de 2025, emitido por la Señora María Mireya Cabrera Nieto en calidad de Administradora del EDIFICIO AVIANCA P.H. Propiedad Horizontal. Sin embargo, el documento denominado "Paz y Salvo" fue emitido en favor de la persona jurídica "Inmark Group S.A.S" sin que en el expediente estudiado se observe el tipo de vinculación que tiene con la propiedad horrizontal o con los propietarios del inmueble objeto de estudio.

4.6. Verificación Listas Restrictivas

Aplica ☑ No Aplica ☐

OFAC NOMBRE	TIPO DE ID	OFFAC C.C. / NIT	FECHA CONSULTA – SERVICIO DE LISTA DE SANCIONES -SLS	FECHA ACTUALIZACION DE LISTA DE NACIONALES ESPECIALMENTE DESIGNADOS Y PERSONAS BLOQUEADAS – LISTA SDN OFAC	FECHA ACTUALIZACION DE LISTA DE EVASORES DE SANCIONES EXTRANJERAS, LA LISTA DE LA LEY DE SANCIONES LISTA NO SDN OFAC	REPORTE
Aerovías Nacionales de Colombia	NIT	8901005776	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Avianca S.A.	NIT	8901005776	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Edificio Avianca P.H.	NIT	860028047	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Instituto de Fomento Industrial - IFI	NIT	899999088	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Central de Inversiones S.A.	NIT	860042945	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez	CC	23257319	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Marco Tulio Gonzalez Campo	CC	CC 124255	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Jose Gabriel Gonzalez Mariño	CC	79981655	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Juan Pablo Gonzalez Mariño	CC	80419049	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Miguel Fernando Gonzalez Mariño	CC	6773830	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Gloria Eugenia Gonzalez Mariño	CC	40021378	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados
Marcos Daniel Gonzalez Mariño	CC	79425777	10/11/2025	11/7/2025	22/10/2025	La búsqueda no arrojó resultados

Tabla N° 10. Consultas en Listas Internacionales – OFAC.

Consultadas las listas restrictivas o listas de personas naturales o jurídicas que presentan actividades sospechosas, investigaciones, sanciones, procedimientos o condenas por delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, exactamente las listas administradas por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (Office of Foreign Assets Control – OFAC) en el ámbito internacional, no se encontraron reportes que permitan concluir que las personas naturales y jurídicas involucradas en la tradición del inmueble se encuentran vinculadas a las actividades descritas.

Antecedentes Fiscales – Contraloría General de la Nación (CGN)

CGN C.C.	CGN NOMBRE	Fecha Consulta - CGN	Reporte
8901005776	Aerovías Nacionales de Colombia	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
8901005776	Avianca S.A.	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
8600280478	Edificio Avianca P.H.	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
899999088	Instituto de Fomento Industrial - IFI	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal

860042945	Central de Inversiones S.A.	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
23257319	Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
CC 124255	Marco Tulio Gonzalez Campo	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
79981655	Jose Gabriel Gonzalez Mariño	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
80419049	Juan Pablo Gonzalez Mariño	10/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
6773830	Miguel Fernando Gonzalez Mariño	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
40021378	Gloria Eugenia Gonzalez Mariño	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal
79425777	Marcos Daniel Gonzalez Mariño	07/11/2025	No se encuentra reportado como responsable fiscal

Tabla N° 11. Consulta Antecedentes Fiscales de intervinientes de cadena de tradición del inmueble.

Antecedentes Disciplinarios – Procuraduría General de la Nación (PGN):

PGN C.C.	PGN NOMBRE	Fecha Consulta - PGN	Reporte
8901005776	Aerovías Nacionales de Colombia	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
8901005776	Avianca S.A.	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
8600280478	Edificio Avianca P.H.	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
899999088	Instituto de Fomento Industrial - IFI	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
860042945	Central de Inversiones S.A.	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes.
23257319	Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
CC 124255	Marco Tulio Gonzalez Campo	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
79981655	Jose Gabriel Gonzalez Mariño	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes
80419049	Juan Pablo Gonzalez Mariño	10/11/2025	No registra sanciones ni inhabilidades vigentes
6773830	Miguel Fernando Gonzalez Mariño	10/11/2025	No Registra Sanciones Ni Inhabilidades Vigentes
40021378	Gloria Eugenia Gonzalez Mariño	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes.
79425777	Marcos Daniel Gonzalez Mariño	10/11/2025	No Registra Sanciones ni Inhabilidades Vigentes

Tabla N° 11. Consulta Antecedentes Fiscales de intervinientes de cadena de tradición del inmueble.

5. CONCEPTO JURÍDICO

REVISIÓN DEL CASO CONCRETO.

Haciendo la respectiva revisión de la tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-854240 y su folio matriz, se observó que existe una cadena bien eslabonada en relación con las personas naturales y jurídicas que intervinieron como partes de los negocios jurídicos celebrados.

Los actuales titulares del derecho de dominio se relacionan a continuación:

ITEM	NOMBRE PROPIETARIO	TIPO ID	ID PROPIETARIO	ESCRITURA PÚBLICA	% DE USO Y GOCE	% DE PROPIEDAD
1	Jose Gabriel Gonzalez Mariño	CC	79981655	Escritura Pública N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.	10%	20%
2	Juan Pablo Gonzalez Mariño	CC	80419049		10%	20%
3	Miguel Fernando Gonzalez Mariño	CE	6773830		10%	20%
4	Gloria Eugenia Gonzalez Mariño	CE	40021378		10%	20%
5	Marcos Daniel Gonzalez Mariño	NIT	79425777		10%	20%

Tabla No.6 relación de actuales propietarios del dominio.

En lo concerniente a la calidad de los actuales propietarios, el 50% del uso y goce del inmueble está reservado para la señora Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez identificada con la cedula de ciudadanía N° 23257319, acto jurídico que se formalizó mediante la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio.

Teniendo en cuenta que en la figura jurídica de la nuda propiedad el derecho de dominio pleno se compone por tres cualidades inherentes las cuales son, el uso, el goce y la disposición del bien, al donar la nuda propiedad y reservarse el usufructo sobre una cuota (50%), el nudo propietario, es decir, quien recibió en donación, ve limitado su derecho de dominio en el uso, al no poder habitar o usar en una porción del inmueble y el goce al no poder percibir los frutos o beneficios de esa cuota. Sin embargo, en lo que refiere a la disposición, el nudo propietario es quien tiene la facultad de disponer sobre el mismo, en cuanto a la venta, donación o hipoteca respetando el derecho de usufructo, hasta su extinción.

Se destaca además que, realizada la revisión de la Escritura Pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se colige que la extinción del usufructo no fue supeditada a plazo o condición alguna, confirmando su naturaleza vitalicia, cesando sus efectos únicamente con el fallecimiento del usufructuario.

Aunado a lo anterior, el porcentaje de Copropiedad transferido en el mencionado título antecedente se encuentra errado, en tal sentido que no se encuentra con la actualización realizada mediante Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó reforma al Régimen de Propiedad Horizontal constituido, por lo cual, en vez de transferir el 2.006% de la propiedad, se transfirió un 1.538% como se muestra a continuación.

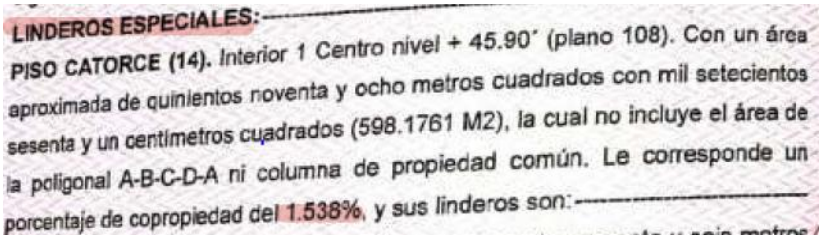

LINDEROS ESPECIALES:----------
PISO CATORCE (14). Interior 1 Centro nivel + 45.90' (plano 108). Con un área aproximada de quinientos noventa y ocho metros cuadrados con mil setecientos sesenta y un centímetros cuadrados (598.1761 M2), la cual no incluye el área de la poligonal A-B-C-D-A ni columna de propiedad común. Le corresponde un porcentaje de copropiedad del 1.538%, y sus linderos son:----------

Gráfico N° 2 Extracto EP 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. Pág. 4.

Ahora bien, en la revisión al folio matriz y su relación jurídica con el objeto de estudio, se evidenció que la Escritura Pública No. 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. mediante la cual se modificó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969, adecuándolo al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 y la Escritura Pública No. 653 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. por medio de la cual se reformaron los artículos 41 y 42 del citado reglamento, el Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de estudio, deriva del FMI matriz No. 50C-6378:

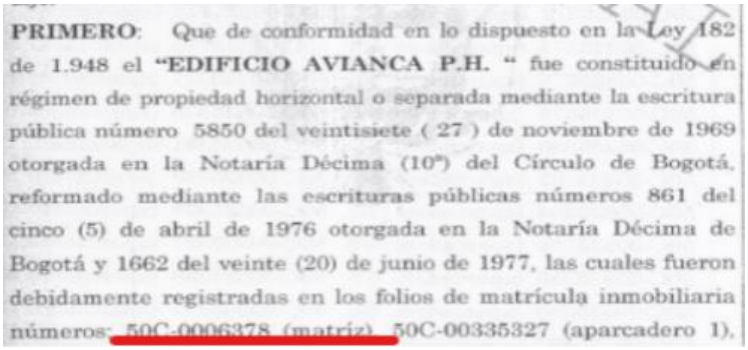

PRIMERO: Que de conformidad en lo dispuesto en la Ley 182 de 1.948 el **"EDIFICIO AVIANCA P.H. "** fue constituido en régimen de propiedad horizontal o separada mediante la escritura pública número 5850 del veintisiete (27) de noviembre de 1969 otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Bogotá, reformado mediante las escrituras públicas números 861 del cinco (5) de abril de 1976 otorgada en la Notaría Décima de Bogotá y 1662 del veinte (20) de junio de 1977, las cuales fueron debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-0006378 (matriz), 50C-00335327 (aparcadero 1),

Gráfico N. 4 Extracto Escritura Pública 1121 del 22 de febrero de 2003 Notaria 45 de Bogotá, Artículo Primero.

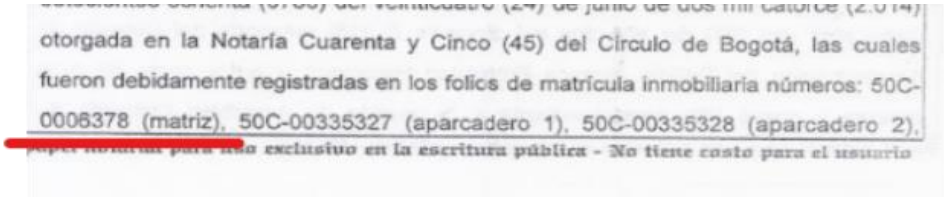

otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo de Bogotá, las cuales fueron debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria números: 50C-0006378 (matriz), 50C-00335327 (aparcadero 1), 50C-00335328 (aparcadero 2),
papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Gráfico N. 5 Extracto Escritura Pública 653 del 17 de junio de 2026 Notaria 45 de Bogotá, Artículo primero.

Con base en lo anterior, se observó que en los datos básicos del FMI objeto de análisis no hace referencia a la Matrícula Matriz No. 50C-6378, a pesar de ser un dato de registro obligatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012:


Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Gráfico N. 6. Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240 (Datos Básicos).

Finalmente, al consultar el FMI matriz No. 50C-6378, se evidenció que de este derivan varias matrículas inmobiliarias; sin embargo, el FMI objeto de estudio no figura dentro de las matrículas derivadas registradas.

En igual sentido, fue revisada la Complementación de tradición expuesta en Folio de Matrícula matriz 50C-6378 la cual se verificó, que no guarda relación con la cadena traditicia ni con la identificación jurídica del inmueble, por lo cual, se exhibe:

Complementaciones

DE LA MATRICULA 050-0006391.- QUE;LA COMPA\IA DE SEGUROS DE VIDA S.A. ADQUIRIO ASI: A)EN PARTE POR COMPRA A LA COMPA\IA COLOMBIANA DE SEGUROS DE VIDA S.A. SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS. 1632 DE 2 DE MAYO DE 1.963. 5.427.DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1.964 Y 4.422 DEL 26 DE OCTUBRE DE 1.965.OTORGADAS TODAS EN LA NOTARIA 10A. DE BOGOTA. B)EN OTRA PARTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD DENOMINADA "LA URBANA(COMPA\IA URBANIZADORA S.A.)"SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS.849.DEL 13 DE MARZO DE 1.939.-3.969. DEL 30 DE JUNIO 1.960. Y 1.632. DE 2 DE MAYO DE 1.963.,OTORGADA RESPECTIVAMENTE EN LAS NOTARIAS 1A. 5A. Y 10A.DE BOGOTA. C)EN OTRA PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA "ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LAS COLOMBIANAS DE SEGUROS".SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.2246. DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1.949 NOTARIA 5A. DE BOGOTA D) EN LA PARTE RESTANTE, POR COMPRA HECHA A LA BOLSA DE BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA NO.1632 DEL 2 DE MAYO DE 1.963. NOTARIA 10A. DE BOGOTA,- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO "UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS". NORTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 125.79 MS CON LA CALLE DIAGONAL 22 C. DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE LOS FFNN.CC. ORIENTE; EN EXTENSION APROXIMADA DE 258.80 MS. CON LA CARRERA 29 A. DE POR MEDIO CON LOS FF.NN.- SUR; EN EXTENSION APROXIMADA DE 147.80 MS. CON LA AVENIDA 10 (HOY ZONA DE LOS FERROCARRILES NACIONALES) OCCIDENTE; EN 240,20 MS APROXIMADAMENTE CON ZONAS DE TERRENO DESTINADAS A LA AMPLIACION DE LA CARRERA 30.DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA , DE LOS FERROCARRILES NACIONALES Y DE BAVARIA S.A. , DE POR MEDIO CON LA CARRERA 30 O AVENIDA CIUDAD DE QUITO.TIENEN UN AREA SUPERFICIARIA DE 34.576.659 MS.CUADRADOS.O 54.026.030 VS CUADRADAS.

Gráfico N° 3 Extracto del acápite "Complementación" de FMI matriz 50C-6378.

OTRAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

Una vez realizado el estudio de títulos del predio 50C-854240, con el fin de definir un estudio integral del predio en aras de diagnosticar su situación jurídica, las medidas de saneamiento y las recomendaciones para el titular del derecho de dominio, basado en los títulos inscritos, se observa que:

1. **Régimen Especial de la Propiedad.**
   El inmueble se encuentra sometido a **Régimen de Propiedad Horizontal – RPH**, lo cual constituye una limitación al dominio de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 - Estatuto Registral. Fue constituido a través de la Escritura Pública N° N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C. la cual nació en el marco de la Ley 182 de 1948, fue adaptado a Ley 675 de 2001 mediante Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. y ha tenido otras 5 reformas, detalladas en el acápite 3.2. "Limitaciones al derecho de dominio" del presente estudio.

   Aunado a lo anterior, para la verificación de los coeficientes determinados, se realizó la suma aritmética de estos, expuestos en la Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C, último acto jurídico de reforma a los coeficientes, observándose que el resultado obtenido corresponde al **99.999%**, presentando un **déficit del 0.001%,** en relación con lo que debe ser un 100% atribuido a todas las unidades privadas.

2. **Afectación de Bien de Interés Cultural (BIC).**
   De acuerdo con la Resolución 269 del 23 de marzo de 2011 *"Por la cual se declaran algunos Inmuebles de Interés Cultural en Bogotá D.C y se dictan otras disposiciones"* emitida por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se pudo observar que el inmueble objeto de estudio fue incluido en el inventario de Inmuebles de Interés Cultura clasificándolo dentro de la Categoría de Conservación Integral (CI):

093	Las Nieves	003109	La Veracruz	IIC	CI	18	09	Calle 16 No. 6-38 / 66 y//óCarrera 7 No. 16-36 /46 Edificio Avianca

Gráfico N. 12 Extracto Resolución 269 del 24 de marzo del 2011

   Ahora bien, mediante la Resolución 092 de 2023 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"* emitido Ministerio de Cultura en su artículo 6, realiza la aclaración acerca de los "Niveles de Intervención y Obras Permitidas" en la cual determina que el nivel de intervención Nivel 1 al ser Conservación Integral (CI) cuenta con las siguientes obras permitidas:

Nivel de intervención	Sigla	Definición	Tipos de obras permitidas
Nivel 1 Conservación Integral	N1	Se aplica a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural localizados en el ámbito del PEMP-CHB, de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Con relación a los espacios públicos localizados dentro de los sectores urbanos debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, vías, parques, plazas y pasajes, monumentos en espacio público, usos relacionados con manifestaciones de patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP- CHB, entre otros.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria.

Gráfico N. 13 Extracto obtenido de la Resolución 092 de 2023 Art. 6 por el cual se modifica el Art. 37 de la Resolución 88 de 2021

Ahora bien, de acuerdo con el Articulo 42 de la Resolución 092 de 2023 a través del cual se modificó el artículo 85 de la Resolución 088 de 2021, el predio objeto de estudio en caso tal de realizar cualquier tipo de intervención en el predio (incluido el cambio de uso) requiere autorización o aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) y del Ministerio de Cultura. Por otro lado, es importante resaltar que al tratarse en un predio que hace parte de una Propiedad Horizontal, al momento de implantar un uso diferente al aprobado en la Licencia de Construcción del Edificio Avianca PH, se debe tramitar y obtener una Licencia de Construcción en la modalidad de Adecuación, para lo cual además de cumplir con los requisitos señalados en los Arts. 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015, se debe anexar la Acta de aprobación de la mayoría calificada de la Asamblea General de Copropietarios debidamente avalada por el representante legal de la Copropiedad.

Así las cosas, una vez cotejada la información aportada contra Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz, se logra evidenciar que no existe registro sobre el Plan Especial de Manejo y Protección respecto del folio matriz ubicado en la Calle 16 No. 6- 38 denominado "Edificio Avianca", sin embargo, dentro de la anotación No. 27 del FMI Matriz 6378 se logra evidenciar el registro de la Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultura realizada el día 30 de octubre de 2014 por medio del Oficio 24363 emitido por el por el Ministerio de la Cultura . Es importante resaltar que, a partir de la ley 1185 de 2008 (artículo 7, numeral 1.2) es de obligatorio cumplimiento que la entidad que haya realizado la declaratoria, realice el respectivo registro de la afectación de Bien de Interés Cultural ante Registro de Instrumentos Públicos, así como la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble.

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 06-11-2014 Radicación: 2014-96263
Doc: OFICIO 24363 del 2014-10-30 00:00:00 MINISTERIO DE CULTURA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0357 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 (DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE LA CAULTURA

Grafico. 14 extracto Folio Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378 (Estado Jurídico) Anotación 27.

De acuerdo con el punto anterior, es importante resaltar que la afectación de Bien de Interés Cultural y el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) recaen sobre el inmueble en su totalidad, incluyendo tanto las áreas comunes como las unidades privadas, tales como la unidad objeto de estudio, sin embargo, analizando el FMI objeto de estudio, se pudo evidenciar que no existe anotación que registre la afectación del inmueble como Bien de Interés Cultural - BIC y ni el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP.

Lo anterior, en razón a que a partir de la ley 1185 de 2008 (artículo 7, numeral 1.2) es de obligatorio cumplimiento que la entidad que haya realizado la declaratoria, realice el respectivo registro de la afectación de Bien de Interés Cultural ante Registro de Instrumentos Públicos, así como la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble.

Por otro lado, en lo que refiere a su comercialización, de acuerdo con el artículo 83 de la ley 1955 de 2019, el inmueble objeto de estudio no requiere de autorización de autoridad administrativa para su enajenación.

3. Verificación de coeficientes de copropiedad.

Luego de realizar la suma aritmética de los coeficientes de copropiedad expuestos en la Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C, último acto jurídico de reforma a los coeficientes, se observó que el resultado obtenido corresponde al **99.999%**, presentando un **déficit del 0.001%,** en relación con lo que debe ser un 100% atribuido a todas las unidades privadas. Este yerro, si bien puede ser parte de la costumbre jurídica, es importante detallar que ese 0.001% no atribuido a ningún propietario, permite concluir que aunque sea mínima, habría unidades desproporcionada (más o menos derechos o cargas de los que les corresponden). El 100% asegura que cada propietario participe exactamente en la medida de su aporte al valor total del inmueble. Por lo que es pertinente resaltar que de conformidad con la Ley los coeficientes sirven para:

- Determinar la participación en los bienes comunes.
- Repartir las cargas y beneficios comunes.
- Establecer el número de votos en la asamblea de copropietarios.

La Ley 675 de 2001, en su artículo 26, establece que:

> *"El reglamento de propiedad horizontal determinará los coeficientes de copropiedad, los cuales se asignarán a cada bien privado en proporción al valor del respectivo bien privado con relación al valor total del edificio o conjunto."*

4. Componente Fiscal.

Del estudio realizado al folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de estudio, así como de su folio matriz, no se evidencia el registro de embargos por Jurisdicción Coactiva relacionados con deudas de impuesto predial, contribución de valorización, participación por plusvalía, ni por Administración de propiedad horizontal.

Impuesto Predial Unificado: En lo que refiere al Impuesto Predial Unificado – IPU, se observó en el expediente, el siguiente documento:

- Certificación – Reporte de Obligaciones Pendientes, Id 00000000000010600011202511051130008 de calenda 05 de noviembre de 2025 de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Contribución de Valorización: De conformidad con el certificado de Estado de Cuenta identificado con consecutivo No. 2748641 del 25 de septiembre de 2025, emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano se evidencia que el predio objeto de estudio no presenta deudas por concepto de valorización.

Participación por Plusvalía: A la fecha no existen anotaciones de liquidación de plusvalía en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio objeto de estudio.

De acuerdo con el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, toda liquidación de plusvalía debe ser inscrita en el FMI, por consiguiente, dado que no hay registro, se concluye que el inmueble no está afectado por este tributo hasta el momento de la consulta. La exigibilidad y cobro de la participación por plusvalía solo se materializarán en el momento en que se emita un acto administrativo que determine el monto y se notifique debidamente al propietario o poseedor. Sin emargo, debido a que la mencionada cita normativa exhibe un procedimiento adminsitrativo especial, se ha solicitado información al respecto a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del oficio de radicado N° 2025ER21920 de calenda 07 de noviembre de 2025 (anexo), para descartar cualquier actuación administrativa en curso, sin que a la fecha de suscripción del presente estudio de títulos se haya obtenido respuesta de la mencionada autoridad administrativa.

Administración de Propiedad Horizontal: De acuerdo con los documentos aportados en el expediente se evidenció el Paz y Salvo por concepto de administración del Piso 14, hasta el día 29 de septiembre de 2025, emitido por la Señora María Mireya Cabrera Nieto en calidad de Administradora del EDIFICIO AVIANCA P.H. Propiedad Horizontal. Sin embargo, el documento denominado "Paz y Salvo" fue emitido en favor de la persona jurídica "Inmark Group S.A.S" sin que en el expediente estudiado se observe el tipo de vinculación que tiene con la propiedad horrizontal o con los propietarios del inmueble objeto de estudio.

5. **Revisión en FMI 50C-854240 y en su FMI matriz 50C-6378 de procesos de Ley 1708 de 2014. Código de Extinción de Dominio.**
Revisados los folios de matrícula inmobiliaria 50C-854240 (objeto de estudio) y su folio matriz 50C-6378, no se encontraron anotaciones registrales, ni restricción de consulta debido a procesos de que trata el Código de Extinción de Dominio.

- **El FMI matriz no refiere tipo de predio en sus datos básicos.**
Se pudo evidenciar que dentro del FMI Matriz 50C-6378 en los datos básicos del inmueble no se registra información acerca del "Tipo de Predio", siendo este un registro obligatorio de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1579 de 2012 el cual indica lo siguiente:

> "
> *(...)*
>
> *Indicará también**, si el inmueble es urbano o rural,** designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse*
>
> *(...)"*



Gráfico N. 7 Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C- 6378 (Tipo de Predio).

Ahora bien, al realizar la consulta a través del Visor Geográfico Ambiental y de conformidad con lo establecido en el Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", se pudo determinar que el inmueble objeto de estudio corresponde a un predio de tipo urbano.

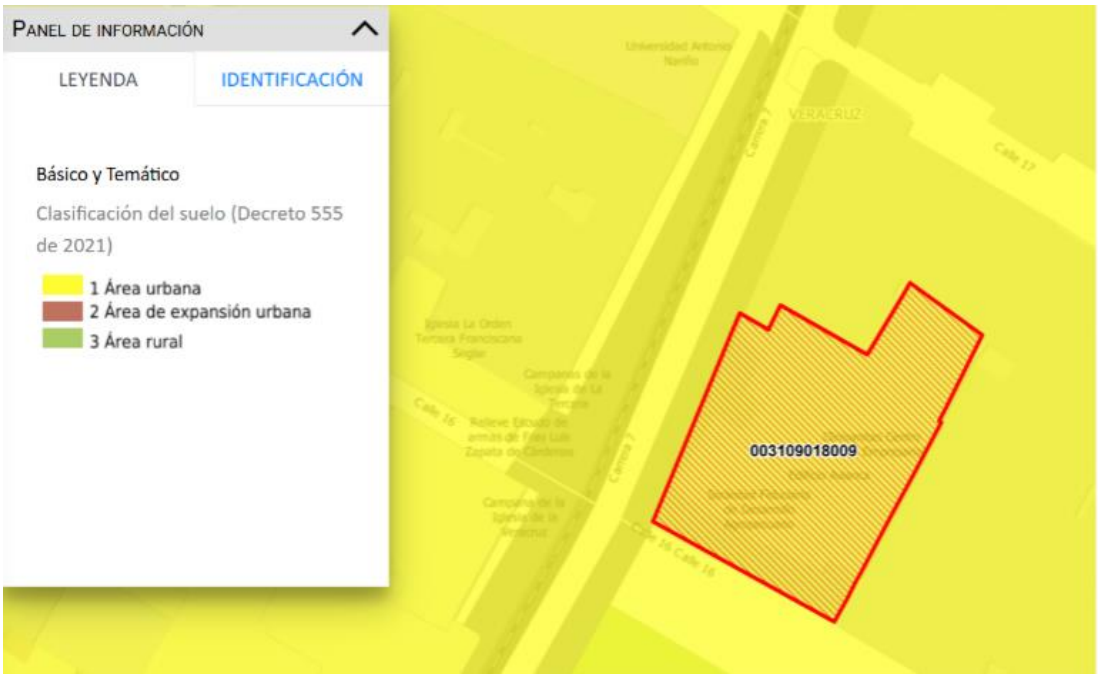


Gráfico No 8. Consulta Edificio Avianca Propiedad Horizontal en el Visor Geográfico Ambiental.

6. Cabida.

Revisadas las Escrituras Públicas de tradición, así como las que legalizaron la propiedad a través del régimen especial de propiedad horizontal – RPH, no se encontraron mutaciones o variaciones en relación con el área descrita para la unidad privada que se estudia, ni para su folio matriz.

Así mismo, integrando el concepto de áreas jurídicas, conformada por el dato expuesto tanto en títulos como en folio de matrícula inmobiliaria, estas son idénticas. Por lo cual, en relación con el predio matriz, se evidenció una medida de 2,991.1134 que se ha mantenido a través del tiempo, así como la medida de la unidad privada, que en la documentación estudiada siempre ha sido reportada en 598.1761 M2.

7. Descripción de Linderos.

Linderos Norte y Oriente en la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se encuentran mal transcritos.

Revisadas las Escrituras Públicas de tradición y las que legalizaron la propiedad a través del régimen especial de propiedad horizontal, se encontró que existe variación en relación con los linderos Norte y Oriente descritos para la matriz de la unidad privada que se estudia. La variación se presenta en el último título traslaticio de dominio, el cual, operaría como título antecedente de la escritura a través de la cual se comercialice el inmueble.

Se realiza un cotejo entre la Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., a través de la cual nació a la vida jurídica el inmueble estudiado y que a su vez soporta la legalidad de los bienes comunes de la propiedad horizontal y la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., título que prueba la propiedad de los actuales propietarios del predio.

LINDEROS GENERALES (FMI 50C-6378)		
	EP 5850/1969 Constitución de PH	**EP 2233/2022** Título actuales propietarios
Norte	**Del punto** 22 en 6,99 metros al punto 21, y del punto **20** en 22,35 metros, al punto **19** con propiedad que es o fue de la Compañía Colombiana de Tabaco; del punto 18 en 10.18 al punto 17 A con propiedad que es o fue del Teatro Apolo; del punto 17A en 5.30 metros punto 17; del punto 17 en 3,77 metros al punto 16 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 14 en 0,485 metros al punto 13 con propiedad que es o fue de La Nacional de Seguros.	**De los puntos** veintidós (22) en 6,99 metros al punto veintiuno (21), y del punto veinte **(202)** en 22,35 metros, al punto **...** con propiedad que es o fue de la Compañía Colombiana de Tabaco; del punto 18 en 10.18 al punto 17 A con propiedad que es o fue del Teatro Apolo; del punto 17A en 5.30 metros punto 17; del punto 17 en 3,77 metros al punto 16 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 14 en 0,485 metros al punto 13 con propiedad que es o fue de La Nacional de Seguros.
Oriente	Del punto 16 en 6,78 metros al punto 15 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 15 en 15,13 metros al punto 14; del punto 13 en 23,26 metros al punto 12; del punto 12 en 21.50 metros al punto 7A; **del punto 7A en 5.35 metros al punto 7** con propiedad que es o fue de la Compañía La Nacional de Seguros.	Del punto 16 en 6,78 metros al punto 15 con propiedad que es o fue de la Sociedad de San Carlos; del punto 15 en 15,13 metros al punto 14; del punto 13 en 23,26 metros al punto 12; del punto 12 en 21.50 metros al punto 7A; **del punto 7A al punto 7** con propiedad que es o fue de la Compañía La Nacional de Seguros.

Tabla No.8 Yerros en la descripción de los linderos generales Norte y Oriente en la EP 2233 del 2022 - FMI 50C-6378.

En la tabla anterior, se resaltan en tonalidad "rojo" los yerros que existen en la descripción de los linderos expuestos en la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., cotejados con los descritos en la columna "EP 5850/1969" entendiendo a esta última, cómo el acto jurídico base para correcta descripción de estos, al ser el acto de constitución de la propiedad horizontal.

Descripción del Lindero Occidental del FMI matriz.

Del análisis comparativo del título de constitución de propiedad horizontal aportado en el expediente (Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.) y el Folio de Matricula Inmobiliaria matriz – FMI 50C-6378, se revela una anomalía en la especificación del lindero Occidental, encontrándose un error en uno de los vértices de dicho lindero de acuerdo con el comparativo entre ambos documentos. Mientras la Escritura Pública No. 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., la cual abre paso a la Constitución de la Propiedad Horizontal consigna en uno de los vértices del lindero occidental "del punto 22 en 49,86 metros al punto 23A" el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-6378 registra " del punto 22 en 48,86 metros al punto 23A" para el mismo vértice del lindero, así:

LINDEROS GENERALES		
	EP 5850/1969 Constitución de PH	**FMI 50C-6378 (Matriz)**
Occidente	(…) del punto 22 en **49,86** metros al punto 23A.	(…) del punto 22 en **48,86** metros al punto 23A.

Tabla No.9. Lindero Occidental descrito en FMI matriz 50C-6378.

CONCEPTO JURÍDICO PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: FAVORABLE CONDICIONADO.

De conformidad con el título de constitución de la Propiedad Horizontal, los títulos que transfirieron dominio y el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-854240 de la unidad privada oficina 1401 del "EDIFICIO AVIANCA P.H." el inmueble se encuentra dentro del comercio y es susceptible de enajenar, rentar, etc. En razón a que este, no soporta embargos, anticresis, censos, condiciones resolutorias de dominio, servidumbres o gravámenes.

Sin embargo, su comercialización se condiciona a la gestión jurídica previa, de dos situaciones:

1. En relación con la nuda propiedad existente del 50%, es necesario realizar, procedimiento notarial para la consolidación del dominio de los propietarios, a través del mutuo acuerdo con la usufructuaria.
2. Se sugiere aclarar el último título traslaticio de dominio, Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio, en razón que, a través de este, de manera expresa, se transfirió solo el 1.538% de copropiedad, siendo lo correcto 2.006%, tal como se estipuló en la Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó la última modificación de coeficientes de copropiedad.

Ahora bien, es pertinente aclarar que aunque el inmueble presenta variación en los linderos generales del edificio la descripción errada de estos, no afectan la libre disposición del inmueble ni futuras transferencias de este, toda vez que la normativa nacional vigente permite realizar este tipo de negocios jurídicos bajo la figura de cuerpo cierto, conforme al artículo 1889 del Código Civil Colombiano, siendo esta disposición legal una condición de tipo facultativo y no impositivo de la norma jurídica, por lo cual, la viabilidad de realizar cualquier tipo de transacción con el inmueble objeto de estudio dependerá de los procedimientos internos de la Procuraduría General de la Nación en materia de adquisición predial.

Es menester resaltar que, a pesar de la existencia de algunas condiciones que requieren de un eventual saneamiento, estos no constituyen limitaciones al dominio ni medidas que restrinjan su disposición, permitiendo así que este mantenga su plena comercialización y transferencia, pues la compra del inmueble no conlleva un riesgo jurídico que afecte la eficacia del acto traslaticio de dominio; los aspectos identificados en el acápite N° 6 "Saneamiento" del presente estudio con excepción de las dos (2) situaciones por la cuales se condicionó el concepto de favorabilidad de compra, son de índole meramente registral, notarial o administrativa, lo que implica tramites correctivos ante las autoridades competentes sin que impidan la celebración de un negocio jurídico (compra/venta). En síntesis, los hallazgos encontrados y recomendados en el presente estudio de títulos son realizados con el fin de optimizar la documentación del predio, pero su naturaleza no afecta la transferencia inmediata del bien inmueble.

CONCLUSIÓN:

Teniendo en cuenta lo anterior y la revisión de la tradición reflejada en consulta en Ventanilla Única de Registro – VUR de los folios de matrícula inmobiliaria No 50C-854240, las escrituras públicas citadas y de acuerdo con los actos que se relacionan en folio y hacen referencia a los títulos que consolidan el dominio, se concluye que, en relación con las transferencias del dominio, **la tradición se encuentra totalmente sana y libre de vicios**.

6. SANEAMIENTO:

a. Hallazgos

#	Hallazgo	Concepto
1	**Notarial – Registral** Nuda propiedad del 50%	**Observaciones:** En lo concerniente a la calidad de los actuales propietarios, el 50% del uso y goce del inmueble está reservado para la señora Gloria Cecilia Mariño de Gonzalez identificada con la cedula de ciudadanía N° 23257319, acto jurídico que se formalizó mediante la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. inscrita en anotación No. 10 del FMI del predio objeto de estudio. **Recomendaciones:** Revisada la Escritura Pública de Donación con nuda propiedad No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se colige que la extinción del usufructo no fue supeditada a plazo o condición alguna, confirmando su naturaleza vitalicia, cesando sus efectos únicamente con el fallecimiento del usufructuario, por lo que se recomienda realizar acto de consolidación del dominio del 100% a través de la figura jurídica del mutuo acuerdo, es decir, realizar a través del Escritura Pública la cancelación del derecho de usufructo la cual, que permitirá que los actuales propietarios no solo puedan transferir la libre disposición del inmueble, sino también su uso y goce. Una vez se obtenga este acto, solicitar su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: 1. **Comparecencia ante Notaría:** Los titulares actuales del derecho de dominio, y la usufructuaria, deben comparecer ante notaría, para lo cual, se debe radicar: - Minuta de Escritura de consolidación del dominio. - Identificación de los comparecientes. - Escritura Pública de Donación con nuda propiedad No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. 2. **Otorgamiento de la Escritura Pública Aclaratoria:** Teniendo en cuenta los documentos aportados, el Despacho Notarial elevará a Escritura Pública lo pretendido. 3. **Registro:** Una vez otorgada y debidamente firmada la Escritura Pública, esta debe ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Bogotá Centro. 4. Adquirir el **Certificado de Tradición y Libertad** con el fin de verificar la información actualizada.

2	**Notarial** % de Copropiedad transferido a través de EP 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., se encuentra errado**.**	**Observaciones:** El porcentaje de Copropiedad transferido en el título antecedente se encuentra errado, en tal sentido que no se encuentra con la actualización realizada mediante Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó reforma al Régimen de Propiedad Horizontal constituido, por lo cual, en vez de transferirse el 2.006% de la copropiedad, se transfirió un 1.538%. **Recomendaciones:** Se recomienda realizar acto de aclaración sobre la Escritura Pública No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., exactamente en su acápite denominado "Linderos Especiales. Piso 14" contenido en la página N° 4 de dicho acto jurídico, a fin de que se aclare el porcentaje real transferido a los actuales propietarios. Para este asunto, cobra vital importancia, que se aporte la Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C. a través de la cual se realizó la última modificación de coeficientes de copropiedad. Una vez se obtenga este acto aclaratorio, solicitar su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: 1. **Comparecencia ante Notaría:** Los titulares actuales del derecho de dominio, debe comparecer ante notaría, para lo cual, debe radicar: - Minuta de Escritura Aclaratoria de la Escritura Pública No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. - Identificación de los comparecientes. - Título antecedente con el cual se tome de base el dato a corregir o aclarar. (Escritura Pública N° 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 del círculo de Bogotá D.C). - Título que soporte la propiedad de los intervinientes. 2. **Otorgamiento de la Escritura Pública Aclaratoria:** Teniendo en cuenta los documentos aportados, el Despacho Notarial elevará a Escritura Pública lo pretendido. 3. **Registro:** Una vez otorgada y debidamente firmada la Escritura Pública de Aclaración, esta debe ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Bogotá Centro, donde se procederá a realizar la anotación de corrección en el folio de matrícula. Esto implica que la información errada sea saneada y la información correcta queda plenamente publicitada y oponible a terceros. 4. Adquirir el **Certificado de Tradición y Libertad** con el fin de verificar la corrección de la información.

3	**Notarial** Error en la transcripción de los Linderos Generales (matriz) Norte y Oriente en el Título de los actuales propietarios.	**Observaciones:** Revisadas las Escrituras Públicas de tradición y las que legalizaron la propiedad a través del régimen especial de propiedad horizontal, se encontró que existe variación en relación con los linderos Norte y Oriente descritos para la matriz de la unidad privada que se estudia. La variación se presenta en el último título traslaticio de dominio, el cual, operaría como título antecedente de la escritura a través de la cual se comercialice el inmueble. Se realizó un cotejo entre la Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., a través de la cual nació a la vida jurídica el inmueble estudiado y que a su vez soporta la legalidad de los bienes comunes de la propiedad horizontal y la Escritura pública de Donación No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., título que prueba la propiedad de los actuales propietarios del predio, observándose que esta última presenta variación en relación a la transcripción de los Linderos Generales Norte y Oriente (FMI matriz). **Recomendaciones:** Se recomienda realizar acto de aclaración sobre la Escritura Pública No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C., exactamente en su acápite denominado "Linderos Generales" contenido en la página N° 8 de dicho acto jurídico, a fin de que se aclare la descripción de los linderos generales Norte y Oriente del predio matriz. Las palabras y frases por corregir se encuentran detalladas en la tabla N° 08 del presente estudio de títulos. Una vez se obtenga este acto aclaratorio, solicitar su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: 1. **Comparecencia ante Notaría:** Los titulares actuales del derecho de dominio, debe comparecer ante notaría, para lo cual, debe radicar: - Minuta de Escritura Aclaratoria de la Escritura Pública No 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C. - Identificación de los comparecientes. - Título antecedente con el cual se tome de base el dato a corregir o aclarar. - Título que soporte la propiedad de los intervinientes. 2. **Otorgamiento de la Escritura Pública Aclaratoria:** Teniendo en cuenta los documentos aportados, el Despacho Notarial elevará a Escritura Pública lo pretendido. 3. **Registro:** Una vez otorgada y debidamente firmada la Escritura Pública de Aclaración, esta debe ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Bogotá Centro, donde se procederá a realizar la anotación de corrección en el folio de matrícula. Esto implica que la información errada sea saneada y la información correcta queda plenamente publicitada y oponible a terceros.

		4. Adquirir el **Certificado de Tradición y Libertad** con el fin de verificar la corrección de la información.
4	**Notarial – Registral** Escritura Pública no vinculada jurídicamente con la unidad privada ni con predio matriz, se encuentra exhibida tanto en títulos como en registro. (EP N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.)	**Observaciones:** Al revisarse las Escrituras Públicas N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. (Clausula Segunda) y la N° 653 de 17 de junio de 2016 del mismo despacho notarial (Clausula Primera), se observó que es referida la Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C., sin que este último acto jurídico haya sido una reforma de régimen de propiedad horizontal o haga parte de la tradición del inmueble objeto de estudio. Aunado a que de la revisión de los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50C-854240 y en su FMI matriz 50C-6378, se observó que es referida la Escritura Pública N° 3208 del 15 de mayo de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. En el FMI 50C-854240, se observa en su anotación N° 8 y en el FMI matriz (50C-6378), se encuentra referida en su anotación N° 26. **Recomendaciones:** Se recomienda realizar Escritura Aclaratoria, que permita se aclare la situación reflejada de manera errónea en las Escrituras Públicas N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. (Clausula Segunda) y la N° 653 de 17 de junio de 2016 del mismo despacho notarial (Clausula Primera). Una vez se obtenga este acto aclaratorio, solicitar su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: **1. Comparecencia ante Notaría:** Los titulares actuales del derecho de dominio, debe comparecer ante notaría, para lo cual, debe radicar: - Minuta de Escritura Aclaratoria de las Escrituras N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. (Clausula Segunda) y la N° 653 de 17 de junio de 2016 del mismo despacho notarial (Clausula Primera), sustentado en el Inciso 2 del artículo 103 del Decreto 960 de 1970 – Estatuto de Notariado. - Identificación del compareciente. - Título antecedente con el cual se tome de base el dato a corregir o aclarar. - Título que soporte la propiedad de los intervinientes. **2. Otorgamiento de la Escritura Pública Aclaratoria:** Teniendo en cuenta los documentos aportados, el Despacho Notarial elevará a Escritura Pública lo pretendido. **3. Registro:** Una vez otorgada y debidamente firmada la Escritura Pública de Aclaración, esta debe ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Bogotá Centro, donde se procederá a realizar la anotación de corrección en el folio de matrícula. Esto implica que la información errada sea saneada y la información correcta queda plenamente publicitada y oponible a terceros.

		4. Adquirir el **Certificado de Tradición y Libertad** con el fin de verificar la corrección de la información.
5	**Registral** No existe relación jurídica – registral entre el folio objeto de estudio y su folio matriz.	**Observaciones:** De la revisión de las Escrituras Públicas No. 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. mediante la cual se modificó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969, adecuándolo al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 y la Escritura Pública No. 653 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C. por medio de la cual se reformaron los artículos 41 y 42 del citado reglamento, se evidenció que el Folio de Matrícula Inmobiliaria objeto de estudio deriva del FMI matriz No. 50C-6378, sin embargo, tal situación no se encuentra reflejada en folio. **Recomendaciones:** Se recomienda solicitar a través de petición de que trata el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991, el registro en el acápite denominado "Matricula Matriz" del Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-599119, la matrícula N° 50C-6378. A la solicitud deberá anexarse la Escritura Pública N° 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá —mediante la cual se modificó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá D.C., adecuándolo al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 675 de 2001. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: **1.** Elaboración de solicitud para inclusión registral que reporte la inscripción del FMI Matriz 50C-6378, en razón a que el FMI objeto de estudio deriva de este. **2.** Radicación de solicitud en Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. A la solicitud deberá agregarse la Escritura Pública N° 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá, así como la información física, que permita concluir la vinculación jurídica entre estos folios. **3.** Hacer seguimiento a la comunicación y reiterar la misma de ser necesario, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **4.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad del FMI 50C-854240 a fin de verificar la información.
6	**Registral** Entre los FMI derivados que reporta el FMI matriz 50C-6378, no se observa el FMI de la unidad privada.	**Observaciones:** Al consultar el FMI matriz No. 50C-6378, se evidenció que de este derivan doscientas (200) matrículas inmobiliarias; sin embargo, el FMI objeto de estudio no figura dentro de las matrículas segregadas registradas. **Recomendaciones:** Se recomienda solicitar a través de petición de que trata el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991, el registro en el acápite denominado "Matriculas derivadas" del Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-6378, la matrícula N° 50C-854240, la cual corresponde a una unidad privada segregada de la primera.

		A la solicitud deberá anexarse la Escritura Pública N° 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá —mediante la cual se modificó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 5850 del 27 de noviembre de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá D.C., adecuándolo al Régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 675 de 2001, que sirve de soporte de la vinculación de estos folios. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: **1.** Elaboración de solicitud para inclusión registral que reporte la inscripción del FMI 50C-854240 sobre su matriz, la matrícula inmobiliaria N° 50C-6378. **2.** Radicar solicitud en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro. A la solicitud deberá agregarse la Escritura Pública N° 1121 del 22 de febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá, así como la información física, que permita concluir la vinculación jurídica entre estos folios. **3.** Hacer seguimiento a la comunicación y reiterar la misma de ser necesario, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **4.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad del FMI 50C-854240 a fin de verificar la información.
7	**REGISTRAL** El Predio sobre el que se ubica la unidad privada estudiada es un Bien de Interés Cultural - BIC, sin embargo, carece de tal inscripción en FMI.	**Observaciones:** Se pudo evidenciar que el inmueble denominado "Edificio Avianca P.H." (Predio Matriz), constituido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, está catalogado como Bien de Interés Cultural – BIC de conformidad con la Resolución 269 del 23 de marzo de 2011 "Por la cual se declaran algunos Inmuebles de Interés Cultural en Bogotá y se dictan otras disposiciones" emitida por la Secretaria Distrital de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá, a través del cual se le asignó el tratamiento especial de Conservación Histórica al Centro Histórico del Distrito Capital. Una vez cotejada la información aportada contra Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378, dentro de su anotación No. 27 se logra evidenciar el registro de la Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultura realizada el día 30 de octubre de 2014 por medio del Oficio 24363 emitido por el por el Ministerio de la Cultura, sin embargo, no existe registro alguno sobre dicha afectación respecto del Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240. Es importante resaltar que a partir de la ley 1185 de 2008 (artículo 7, numeral 1.2) es de obligatorio cumplimiento que la entidad que haya realizado la declaratoria, realice el registro sobre la afectación de Bien de Interés Cultural ante Registro de Instrumentos Públicos. **Recomendaciones:** Se recomienda solicitar al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) que realice el respectivo registro sobre la afectación de Bien Interés Cultural ante el Registro de Instrumentos Públicos de la oficina Bogotá Centro. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada:

		1. Solicitud escrita: Se sugiere realizar la solicitud escrita al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural solicitando la inscripción del acto administrativo que declara al bien como Bien de Interés Cultural- BIC en el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240, anexando consigo los siguientes documentos: • Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378. • Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240. • Resolución 269 del 23 de marzo de 2011, la cual declara el Edificio Avianca PH como Bien de Interés Cultural-BIC. **2.** Seguimiento a la solicitud: Llevar a cabo el seguimiento de la comunicación para asegurar la obtención de respuesta y/o generar las reiteraciones a las que haya lugar con base en lo definido en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y demás jurisprudencia complementaria. **3.** Proyectar y radicar en el sistema de PQRSD (Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y denuncias) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en caso de demoras en los tiempos de respuesta. **4.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad con el fin de verificar la inscripción del acto de Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultural en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-854240.
8	**Registral** Inscripción del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP en la unidad privada y en su folio matriz	**Observaciones:** De acuerdo con la Ley 1185 de 2008 Articulo 7 numeral 1, se evidencia que al realizar la declaratoria de un bien como de Interés Cultural, se deberá incorporar el Plan Especial de Manejo y Protección por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar la protección y sostenibilidad en el tiempo del inmueble. Ahora bien, de acuerdo con la Resolución 088 de 2021 modificada por Resolución 092 de 2023, el Edificio Avianca PH se encuentra en Zona de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá. En razón a que la afectación del inmueble por el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) recaen sobre el predio *en su totalidad*, incluyendo tanto las áreas comunes como las unidades privadas, este deberá estar contenido tanto en el folio de unidad privada como de su matriz. Sin embargo, una vez cotejada la información aportada contra Folio de Matricula Inmobiliaria, se logra evidenciar que no se registra anotación alguna sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP respecto del inmueble denominado "Edificio Avianca" (Predio Matriz), ni en la unidad privada estudiada, contrariando esto al artículo 7 numeral 1 de la Ley 1185 de 2008. **Recomendaciones:** Se recomienda solicitar al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) que realice el respectivo registro sobre la afectación de Bien Interés Cultural ante el Registro de Instrumentos Públicos de la oficina Bogotá Centro en el FMI Matriz 50C-6378 y en el FMI 50C-854240. **Acciones Por Emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada:

		1. Se sugiere realizar la solicitud escrita al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural solicitando la inscripción de la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección en el Registro de Instrumentos Públicos en el Folio de Matricula Inmobiliaria- FMI Matriz 50C-6378 y FMI 50C-854240, anexando consigo los siguientes documentos: ▪ Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378. ▪ Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-854240. ▪ Resolución 088 de 2021 (modificada por la Resolución 092 de 2023) mediante la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección- PEMP del Centro Histórico de Bogotá**.** **2.** Seguimiento a la solicitud: Llevar a cabo el seguimiento de la comunicación para asegurar la obtención de respuesta y/o generar las reiteraciones a las que haya lugar con base en lo definido en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y demás jurisprudencia complementaria. **3.** Proyectar y radicar en el sistema de PQRSD (Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y denuncias) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en caso de demoras en los tiempos de respuesta. **4.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad con el fin de verificar la inscripción del acto de Declaratoria de Bien Inmueble de Interés Cultural en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-854240.
9	**Notarial - Registral** Se evidencia un error aritmético en cuanto a los coeficientes de copropiedad	**Observación:** Luego de efectuar la suma aritmética de los coeficientes de copropiedad consignados en la Escritura Pública No. 724 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C., correspondiente al último acto jurídico de reforma de los coeficientes, se determinó que el total obtenido asciende al 99.999%. Este resultado refleja un déficit del 0.001% respecto del 100% que, por disposición legal, debe asignarse entre la totalidad de las unidades privadas. Si bien este tipo de diferencia mínima suele presentarse con frecuencia en la práctica jurídica, es pertinente resaltar que dicho 0.001% no atribuido a ningún propietario podría implicar, aunque de manera marginal, en una desproporción en la asignación de derechos y cargas entre las unidades que conforman la copropiedad. De acuerdo con lo anterior es importante resaltar que el 100% asegura que cada propietario participe exactamente en la medida de su aporte al valor total del inmueble. Por lo que es pertinente resaltar que de conformidad con la Ley los coeficientes sirven para: • Determinar la participación en los bienes comunes. • Repartir las cargas y beneficios comunes. • Establecer el número de votos en la asamblea de copropietarios. **Recomendación:** Se recomienda realizar una asamblea general de copropietarios con el fin de autorizar la reforma al reglamento de propiedad horizontal relacionada con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en razón a que incurre en el evento descrito en el numeral 1 del artículo 28 de la Ley 675 de 2001:

		"(...) *Podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:* *1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.* *(...)"* **Acciones por emprender:** Se sugiere la siguiente ruta para el saneamiento de la condición jurídica mencionada: **1.** Comparecencia ante Notaría: El actual representante legal del Edificio Avianca PH, debe comparecer ante notaría, para lo cual, debe radicar: • Acto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios en cuanto la modificación de los coeficientes de copropiedad. • Identificación del compareciente. • Registro Único Tributario del Edificio Avianca Propiedad Horizontal. **2.** Otorgamiento de la Escritura Pública de Reforma: Teniendo en cuenta los documentos aportados, el Despacho Notarial elevará a Escritura Pública lo pretendido. **3.** Registro: Una vez otorgada y debidamente firmada la Escritura Pública de Reforma, esta debe ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Bogotá centro, donde se procederá a realizar la anotación de reforma en el folio de matrícula. **4.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad con el fin de verificar la corrección de la información.
10	**Registral** Se registra dentro del acápite complementaciones del FMI Matriz una tradición e identificación diferente al objeto de estudio	**Observación:** Revisando el acápite de "Complementaciones" del Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C-6378, se pudo evidenciar que este expone una tradición y una identificación física y jurídica de un inmueble diferente al objeto de estudio: DE LA MATRICULA 050-0006391.- QUE;LA COMPA\IA DE SEGUROS DE VIDA S.A. ADQUIRIO ASI: A)EN PARTE POR COMPRA A LA COMPA\IA COLOMBIANA DE SEGUROS DE VIDA S.A. SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS. 1632 DE 2 DE MAYO DE 1.963. 5.427.DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1.964 Y 4.422 DEL 26 DE OCTUBRE DE 1.965.OTORGADAS TODAS EN LA NOTARIA 10A. DE BOGOTA. B)EN OTRA PARTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD DENOMINADA "LA URBANA(COMPA\IA URBANIZADORA S.A.)"SEGUN CONSTA EN LAS ESCRITURAS NOS.849.DEL 13 DE MARZO DE 1.939.-3.969. DEL 30 DE JUNIO 1.960. Y 1.632. DE 2 DE MAYO DE 1.963.,OTORGADA RESPECTIVAMENTE EN LAS NOTARIAS 1A. 5A. Y 10A.DE BOGOTA. C)EN OTRA PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA "ASOCIACION DE EMPLEADOS DE LAS COLOMBIANAS DE SEGUROS".SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.2246. DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1.949 NOTARIA 5A. DE BOGOTA D) EN LA PARTE RESTANTE, POR COMPRA HECHA A LA BOLSA DE BOGOTA S.A. SEGUN ESCRITURA NO.1632 DEL 2 DE MAYO DE 1.963. NOTARIA 10A. DE BOGOTA,- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO "UNIDAD RESIDENCIAL COLSEGUROS". NORTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 125.79 MS CON LA CALLE DIAGONAL 22 C. DE POR MEDIO CON PROPIEDAD DE LOS FFNN.CC. ORIENTE; EN EXTENSION APROXIMADA DE 258.80 MS. CON LA CARRERA 29 A. DE POR MEDIO CON LOS FF.NN.- SUR; EN EXTENSION APROXIMADA DE 147.80 MS. CON LA AVENIDA 10 (HOY ZONA DE LOS FERROCARRILES NACIONALES) OCCIDENTE; EN 240,20 MS APROXIMADAMENTE CON ZONAS DE TERRENO DESTINADAS A LA AMPLIACION DE LA CARRERA 30.DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA , DE LOS FERROCARRILES NACIONALES Y DE BAVARIA S.A. , DE POR MEDIO CON LA CARRERA 30 O AVENIDA CIUDAD DE QUITO.TIENEN UN AREA SUPERFICIARIA DE 34.576.659 MS.CUADRADOS.O 54.026.030 VS CUADRADAS. Gráfico N. 3 Extracto Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz 50C- 6378 (Datos Básicos) Complementaciones De acuerdo con lo anterior, es pertinente señalar que dentro del FMI 854240 se registra dentro del acápite de complementaciones que el inmueble objeto de estudio fue

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>adquirido por Aerovías Nacionales de Colombia S.A “AVIANCA” de la siguiente forma, siendo esta la tradición complementaria correcta del inmueble objeto de estudio.

Acciones para emprender: Se recomienda solicitar ante el Registro de Instrumentos Públicos la corrección del acápite “complementaciones” del Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz- FMI 50C-6378 teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 – Estatuto Registral, para lo cual se sugiere lo siguiente:

1. Elaborar oficio, diligenciar formulario de corrección oficial emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, anexando la Escritura Pública 5850 de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá que contiene dentro su artículo segundo la tradición correcta del Edificio Avianca PH. Radicando lo anterior ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, con el objetivo de solicitar la corrección de la información registrada en el acápite “complementaciones” del folio de matrícula inmobiliaria Matriz 50C-6378.
2. Llevar a cabo el seguimiento del documento radicado, para asegurar la obtención de respuesta y/o generar las reiteraciones a las que haya lugar con base en lo definido en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y demás jurisprudencia complementaria.
3. Obtener, verificar y analizar el acto administrativo (Oficio o Resolución Administrativa) expedido oficialmente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, en respuesta de la petición elevada conforme a la corrección de la información registrada dentro del acápite “complementaciones” del folio de la matrícula inmobiliaria Matriz 50C-6378.
4. Realizar y presentar los recursos de reposición y/o apelación que sean pertinentes, en caso de ser necesarios.
5. Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad con el fin de verificar la corrección de la información registrada en el acápite “complementaciones” del folio la matrícula inmobiliaria Matriz No. 50C- 6378.</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>Registral
Error en la Transcripción de un vértice del Lindero Occidental del FMI matriz.</td>
<td>Observaciones: De acuerdo con el análisis efectuado a los títulos que acreditan la propiedad del inmueble objeto de estudio, se evidencia una inconsistencia en la descripción de los linderos generales, específicamente en lo que respecta al lindero occidental. Al realizar el cotejo entre la Escritura Pública No. 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C., la cual abre paso a la Constitución de la Propiedad Horizontal consigna en uno de los vértices del lindero occidental “del punto 22 en 49,86 metros al punto 23A”, mientras el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-6378 registra " del punto 22 en 48,86 metros al punto 23A” para el mismo vértice del lindero, así:

<table>
<tr><th colspan="3">LINDEROS GENERALES</th></tr>
<tr><th></th><th>EP 5850/1969
Constitución de PH</th><th>FMI 50C-6378
(Matriz)</th></tr>
<tr><td>Occidente</td><td>(…) del punto 22 en 49,86 metros al punto 23A.</td><td>(…) del punto 22 en 48,86 metros al punto 23A.</td></tr>
</table>
Tabla No. 9. Lindero Occidental descrito en FMI matriz 50C-6378.</td>
</tr>
</table>

		Recomendación: Dado a que este tipo de error afecta directamente a uno de los linderos y ha sido trasmitido a través de la cadena de tradición y el registro, es pertinente la revisión in situ por personal técnico idóneo que verifique la realidad física del inmueble, cotejándola con el plano de alinderamiento de la propiedad horizontal. Con lo anterior, es posible concluir acerca de la inconsistencia del dato técnico – jurídico, lo cual permitirá definir una ruta para su saneamiento desde la base técnica. En el evento de que se concluya que solo es un error en la transcripción, es menester que los actuales titulares de derecho soliciten ante el Registro de Instrumentos Públicos la corrección de la descripción de cabida y linderos del Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz- FMI 50C-6378, presentando los documentos que prueben el error y justifiquen dicha corrección tales como la Escritura Pública 5850 de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá. **Acciones para emprender:** Se recomienda solicitar ante el Registro de Instrumentos Públicos la corrección de la descripción de cabida y linderos del Folio de Matricula Inmobiliaria Matriz- FMI 50C-6378 teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 – Estatuto Registral, para lo cual se sugiere lo siguiente: **1.** Elaborar oficio, diligenciar formulario de corrección oficial emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, anexando la Escritura Pública 5850 de 1969 de la Notaria 10 de Bogotá que contiene en debida forma la descripción del lindero a corregir. Radicando lo anterior ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, con el objetivo de solicitar la corrección de la información registrada en la descripción de cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria Matriz 50C-6378. **2.** Llevar a cabo el seguimiento del documento radicado, para asegurar la obtención de respuesta y/o generar las reiteraciones a las que haya lugar con base en lo definido en la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y demás jurisprudencia complementaria. **3.** Obtener, verificar y analizar el acto administrativo (Oficio o Resolución Administrativa) expedido oficialmente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, en respuesta de la petición elevada conforme a la corrección de la información registrada dentro de la descripción de la cabida y linderos del folio de la matrícula inmobiliaria Matriz 50C-6378. **4.** Realizar y presentar los recursos de reposición y/o apelación que sean pertinentes, en caso de ser necesarios. **5.** Adquirir el Certificado de Tradición y Libertad con el fin de verificar la corrección de la información registrada en la descripción de la cabida y linderos del folio la matrícula inmobiliaria Matriz No. 50C- 6378.

7. OBSERVACIONES:

7.1 Folio de matrícula inmobiliaria, no presenta trámites en curso.

7.2 La consulta realizada en el Servicio de Lista de Sanciones (SLS), se realizó a través del Enlace de consulta básica: https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/.

7.3 En el Folio de matrícula del inmueble, no se observó afectación de Bien de Interés Cultural – BIC, sin embargo, al realizar la revisión del caso concreto, se encontró que el predio denominado "EDIFICIO AVIANCA P.H." constituido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal está catalogado como Bien de interés cultural – BIC, además de encontrarse en Zona afectada por el plan especial de manejo y protección (PEMP) regulándose por las normas establecidas en la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de Cultura.

Además, es importante resaltar que cualquier tipo de intervención en el predio objeto de estudio, incluido el cambio de uso, requiere autorización o aprobación por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), de acuerdo con el artículo 85 de la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de Cultura.

7.4 El inmueble se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal – RPH, regulado por la Ley 675 de 2001 el cual es a su vez, una limitación al dominio.

7.5 El presente estudio jurídico, puede cambiar con el contenido de un concepto técnico posterior, dado que, a través de este, es posible redefinir los límites de la propiedad, percatarse de existencia de traslapes, identificar si la superficie real no coincide con lo registrado en títulos y folios de matrícula inmobiliaria – FMI, identificar zonas de riesgo, derechos de paso o áreas protegidas no documentadas, entre otros aspectos.

7.6 Para la radicación de la solicitud ante las Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos – ORIP, de los trámites de "cancelación de anotaciones" o de "inclusión de dato registral" no se debe diligenciar Formato de Corrección de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, ya que este último solo aplica para la corrección de errores de que trata el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, es decir, errores cometidos al momento de la calificación y/o inscripción, errores aritméticos, de digitación o mecanográficos. Aunado a que una actuación administrativa de la que trata el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, puede conllevar a un mayor tiempo en el saneamiento pretendido.

8. DOCUMENTACIÓN ESTUDIADA
8.1. Consulta de datos basicos y estado juridico en VUR N. 50C-854240.
8.2. Consulta de datos basicos y estado juridico en VUR N. 50C-6378.
8.3. Certificado de Tradición y Libertad del FMI 50C-854240.
8.4. Escritura Pública N° 5850 del 27 de Noviembre de 1969 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.
8.5. Escritura Pública N° 1121 del 22 de Febrero de 2003 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
8.6. Escritura Pública N° 3148 del 29 de agosto de 2003 de la Notaría 64 de Bogotá D.C.
8.7. Escritura Pública N° 3037 de 18 de Noviembre de 2005 de la Notaría 52 de Bogotá D.C.
8.8. Escritura Pública N° 2641 del 01 de Septiembre de 2010 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
8.8. Escritura Pública N° 724 de 17 de Mayo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
8.9. Escritura Pública N° 780 de 24 de junio de 2014 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.
8.10. Escritura Pública N° 653 de 17 de junio de 2016 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.

8.11. Escritura Pública N° 2233 de 15 de Julio de 2022 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.
8.12. Escritura Pública N° 3537 de 14 de Noviembre de 2024 de la Notaría 31 de Bogotá D.C.
8.13. Certificado de Paz y Salvo por concepto de pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración EDIFICIO AVIANCA P.H. PH hasta el 29 de septiembre de 2025, en favor de INMARK GROUP S.A.S.
8.14. Reporte de Obligaciones Pendientes IPU 00000000000010600011202511051130 08 de fecha 5 de noviembre de 2025.
8.15. Certificado de estado de cuenta por concepto de Valorización identificado con consecutivo No 2748641 del 25 de septiembre de 2025.
8.16. Ficha IDPC – Reporte BIC y PEMP CHB.
8.17. Consulta en listas de OFAC.
8.18. Antecedentes Fiscales emitidos por la Contraloría General de la Nación de intervinientes en la cadena de tradición del inmueble.
8.19. Antecedentes Disciplinarios emitidos por Procuraduría General de la Nación de intervinientes en la cadena de tradición del inmueble.
8.20. Documentos de identificación de propietarios y de usufructuaria.

Documentación Gestionada:

- Solicitud información a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del oficio de radicado N° 2025ER21920 de calenda 07 de noviembre de 2025, respecto a estado de cuenta por concepto de participación en plusvalía.

Elaboró:



María Fernanda Daniel Contreras

TP. 263.539 del C.S. de la J.

Abogada Especializada en Saneamiento de Activos

12 de Noviembre de 2025