

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

Persona(s) Natural o Jurídica	Nombre	Identificación	Participación	Capacidad para Contratar
	JULIÁN ALEXANDER RÍOS CORREA	C.C 79.904.213	50%	PARCIAL
	YESIKA MARCELA ÁLVAREZ RENGIFO	C.C 1.121.884.477	50%	PARCIAL

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ficha Predial No.:	PRG-1614B
Dirección:	KR 17 23A 12 AP 301
Municipio:	Bogotá, D.C.
Departamento:	Cundinamarca
Matrícula Inmobiliaria:	50C-729538
Cédula Catastral:	006103161100103001

2.1. Cuadro de áreas (Confrontación de Información)

Matrícula Inmobiliaria No. 50C-729538	Área de terreno:	124.14 M2
Escritura pública 3125 del 04 de Julio de 1983 en la Notaría 7 de Bogotá	Área de terreno:	124.14 M2

El inmueble corresponde al Apartamento 301 del Edificio San Jorge II, sometido al régimen de propiedad horizontal, con un área privada de 124.14 metros cuadrados y un coeficiente de copropiedad del 33.33%

2.2. Linderos

2.2.1. Generales

Son los contenidos en la **Escritura pública 3125 del 04 de Julio de 1983 de la Notaría 7 de Bogotá:**

Linderos generales del edificio San Jorge II: NORTE: en diez y seis metros setenta y nueve centímetros (16.79 Mts) con el lote número diez y ocho (No. 18) de la misma manzana a que

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

hace parte este edificio ORIENTE, en diez metros (10.00 Mts) con los lotes números dos (No.2) y tres (No.3), de la misma manzana; SUR, en diez y siete metros seis centímetros - (17.06 Mts), con el lote número diez y seis (No. 16), de la misma manzana y OCCIDENTE, en diez metros (10.00 Mts), frente con la transversal diez y siete (17)

Linderos apartamento No. 201: Segunda planta del edificio, coeficiente 33.33%

NORTE, en ocho metros (8.00 Mts.), muro común al medio con inmueble transversal diez y siete (17) número veintitres ochenta y seis (No. 2386), veintitres ochenta y cuatro (No. 23-84), veintitres ochenta y dos (No. 23 82) en cuatro metros veinticinco centímetros (4.25 Mts.), fachada común al medio, con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) ; en cuatro metros (4.00 Mts.), muro común al medio con inmueble de la transversal diez y siete (17) número veintitres ochenta y seis (No. 2386). veintitres ochenta y cuatro (No. 2384), veintitres ochenta y dos (No. 2382); en un metro (1.00 Mts.), muro común al medio con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) en tres metros noventa centímetros (3.90 Mts.) SUR, en tres metros muro común al medio con escalera común tres noventa centímetros (3.90 Mts.). muro común al medio con escalera común en un metro (1.00 Mts.), muro común al medio, con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) en cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts.), muro común al medio con inmueble de la transversal diez y siete (17) número veintitres sesenta y cuatro (No. 2364) en cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 Mts.), fachada común al-medio con vacío sobre patio del apartamento ciento uno -101) en siete metros ochenta centímetros (7.80 Mts.). muro común al medio, con inmueble transversal diez y siete (17) número veintitres sesenta y cuatro (No. 2364). ORIENTE en tres metros (3.00 Mts.) antepecho común al medio, con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) ; en dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.), muro común al medio con inmueble carrera diez y seis A (164) número veintitres ochenta y cinco (No. 2385), veintitres ochenta y uno (No. 2381) en tres metros ochenta centímetros (3. 80 Mts.) fachada común al medio, con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) en dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.) muro común al medio con inmueble carrera diez y seis A (16A) número veintitres ochenta y cinco (No. 2385), veintitres ochenta y uno (No. 2381); en tres metros (3.00 Mts.), fachada común al medio con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) OCCIDENTE en dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85 Mts.), fachada común al medio, con vacío sobre andén de la transversal diez y siete (17) en tres metros (3.00 Mts.), fachada común al medio, con vacío sobre patio del apartamento ciento -uno (101) en tres metros (3.00 Mts.), fachada común al medio con vacío sobre patio apartamento ciento uno (101) en tres metros ochenta y cinco centímetros (3.85 Mts.). fachada común al medio, con vacío sobre andén de la transversal diez y siete (17) en dos metros ochenta centímetros (2.80 Mts.), fachada común al medio, con escalera común- NADIR. placa común al medio que lo separo del primer piso CENIT placa común al medio que lo separa del tercer piso.-ALTURA LIBRE: Dos metros cincuenta centímetros (2.50 Mts.)

2.3. Secuencia de segregaciones y relación de áreas

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

De acuerdo a la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de las escrituras públicas que reposan en este expediente, se deduce que:

AÑO	ÁREA	ACTO REGISTRAL	DOCUMENTO PUBLICO
1983	124.14 m²	Reglamento de Propiedad Horizontal	Escritura pública 3125 del 04 de Julio de 1983 en la Notaría 7 de Bogotá
2002	124.14 m²	Compraventa	Escritura 3648 de 2002 - Notaría 23 de Bogotá
2014	124.14 m²	Adjudicación en sucesión	Sentencia del 14 de diciembre de 2012 – Juzgado 13 de Familia de Bogotá
2023	124.14 m²	Adjudicación en sucesión	Escritura 6764 de 2022 – Notaría 73 de Bogotá
2024	124.14 m²	Compraventa	Escritura 353 de 2024 – Notaría 73 de Bogotá
2024	124.14 m²	Compraventa	Escritura 426 de 2024 – Notaría 73 de Bogotá

Del análisis efectuado se concluye que durante los últimos 20 años el predio no ha sido objeto de segregaciones, divisiones materiales, ventas parciales ni modificaciones de cabida, conservando estabilidad física y jurídica en su extensión superficial.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

Descripción de la tradición del derecho de dominio durante los últimos 20 años

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procede a realizar la siguiente descripción teniendo en cuenta el folio de matrícula inmobiliaria 50C-729537, de la siguiente manera:

ANOTACIÓN	ACTO	DE	A
5	Compraventa – Escritura 3648 de 2002 Notaría 23 de Bogotá	Carlos Jiménez Cárdenas y Rosalina Guiot de Jiménez	Ramona Mendoza Ortiz y Harvey Ayala Mendoza
11	Adjudicación en sucesión del 50%	Harvey Ayala Mendoza	Rodrigo Alejandro Ayala Herrera
12	Adjudicación en sucesión del 50%	Ramona Mendoza Ortiz	Rodrigo Alejandro Ayala Herrera

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

13	Compraventa derechos de cuota 50% – Escritura 353 de 2024 Notaría 73 de Bogotá	Rodrigo Alejandro Ayala Herrera	Yesika Marcela Álvarez Rengifo
14	Compraventa derechos de cuota 50% – Escritura 426 de 2024 Notaría 73 de Bogotá	Rodrigo Alejandro Ayala Herrera	Julián Alexander Ríos Correa

4. HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

Una vez analizada la historia física del inmueble objeto de estudio, se obtiene la siguiente información:

4.1. Ventas parciales: No registra

4.2. Divisiones materiales: No registra.

4.3. Títulos no traslaticios de dominio: Constitución de régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 3125 del 04 de junio de 1983 de la Notaría 7 de Bogotá

5. GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-729538, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se puede determinar que sobre el inmueble no recaen hipotecas, embargos ni medidas cautelares vigentes.

Como limitación al dominio se encuentra inscrita la constitución de régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 3125 del 04 de junio de 1983 de la Notaría 7 de Bogotá.

No se evidencian afectaciones a vivienda familiar, patrimonio de familia, condiciones resolutorias ni prohibiciones de enajenar.

6. ANÁLISIS JURÍDICO

6.1. En relación a la titularidad del predio:

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

Se ha estudiado la tradición del inmueble y se concluye que el señor JULIÁN ALEXANDER RÍOS CORREA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.904.213, de conformidad a lo señalado en la Escritura Pública No. 426 del 02 de febrero de 2024 otorgada en la Notaría 73 de Bogotá e inscrita en la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria y YESIKA MARCELA ÁLVAREZ RENGIFO, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.121.884.477, de conformidad a lo señalado en la Escritura Pública No.353 del 30 de enero de 2024 otorgada en la Notaría 73 de Bogotá e inscrito en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria, sin que se evidencie la presencia de situaciones irregulares que afecten su tradición.

6.2. En relación con la capacidad y libertad de enajenar:

De acuerdo con los documentos estudiados, no existe evidencia que los propietarios hayan sido declarados en interdicción o presente alguna incapacidad que le impida realizar actos jurídicos. Por lo tanto, se presume que tienen plena capacidad legal para ejercer derechos, contraer obligaciones y celebrar negocios jurídicos.

7. CONCEPTO JURÍDICO

CONCEPTO:

Viable

☒

No Viable

☐

Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente señalados, se infiere que es jurídicamente la compraventa del inmueble, siempre que el propietario acepte.

El procedimiento de adquisición predial se adelantará de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1882 del 15 de enero de 2018, ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y demás normas concordantes.

8. RECOMENDACIONES

En cuanto a la inscripción de la oferta formal de compra: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la Oferta Formal de Compra, la Empresa Férrea Regional – EFR, deberá elaborar, suscribir y presentar el oficio de solicitud de inscripción de esta en el folio de matrícula inmobiliaria, para que así se excluya del comercio el bien objeto de este estudio, a partir de la fecha de la inscripción, al igual que la intención de adelantar el saneamiento automático si fuera el caso.

En cuanto al otorgamiento de la escritura de adquisición: Se debe dejar constancia que el destino del inmueble que por este instrumento se adquiere a favor de quien tiene como fin y

	FORMATO	CÓDIGO:FR-EFR-ESP-GP D-001
	ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	VERSIÓN: 1
	ESTUDIO DE TÍTULOS	FECHA: 21/MAR/2026

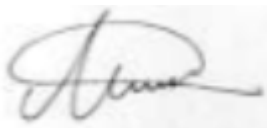
vocación legal, única y exclusiva, el ejecutar una obra de utilidad pública y quedará afectado como un bien de uso público o de beneficio social destinado al proyecto vial.

En cuanto al documento de identificación: Como parte del Estudio de Títulos se recomienda solicitar a los propietarios del predio fotocopia de su documento de identificación y/o representación legal con el fin de anexar al expediente.

9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

1. Consulta VUR – Matrícula Inmobiliaria No. 50C-729538.
2. Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 3125 del 04 de junio de 1983 – Notaría 7 de Bogotá.
3. Escritura Pública No. 3648 del 04 de octubre de 2002 – Notaría 23 de Bogotá.
4. Sentencia de sucesión del 14 de diciembre de 2012 – Juzgado 13 de Familia de Bogotá.
5. Escritura Pública No. 6764 del 10 de noviembre de 2022 – Notaría 73 de Bogotá.
6. Escritura Pública No. 353 del 30 de enero de 2024 – Notaría 73 de Bogotá.
7. Escritura Pública No. 426 del 02 de febrero de 2024 – Notaría 73 de Bogotá.

Fecha de elaboración: 9 de junio de 2026



NANCY JANNETTE CORONADO BOADA

CC. No. 52.089.198 expedida en Bogotá

T.P. No. 86.602 del C.S. de la J.