

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Bogotá D.C., 8 de agosto de 2017

Señores  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS  
**Atn.- Juan Carlos Merizalde Martínez**  
**Gerente Inmobiliario**  
Bogotá

**Referencia:** Estudio de títulos del inmueble ubicado en el **EDIFICIO COLGAS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-278056, con el fin de verificar su aptitud para conformar el proceso de titularización inmobiliaria.

Apreciados señores:

En relación con el asunto de la referencia, y luego de estudiados los documentos allegados que se relacionan en el presente escrito, nos permitimos emitir el siguiente concepto en relación con el inmueble ubicado en el **EDIFICIO COLGAS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-278056, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

## CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

### 1. CONCLUSIONES

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario, quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"), en calidad de vendedor, y el Propietario, actuando como comprador, mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta (24770) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., y registrada en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.

### 2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para conformar proceso de titularización inmobiliaria, toda vez que la cadena de tradición no se encuentra interrumpida y no existen gravámenes o limitaciones al dominio que puedan afectar su adquisición.

## I. RESPECTO DEL INMUEBLE

No hemos evidenciado la existencia de contingencia alguna que pueda afectar la adquisición del Inmueble, toda vez que la cadena de tradición y demás hechos jurídicos relevantes se han desarrollado con normalidad.

La última tradición realizada sobre el Inmueble antes de la adquisición por parte del Propietario, se dio mediante compraventa protocolizada bajo la escritura pública número tres mil trescientos cuarenta y cuatro (3344) del quince (15) de septiembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., en donde compareció la COMPAÑÍA SURAMERICANA DE SEGUROS S.A. (en adelante "Suramericana") como vendedor y el Banco como comprador.

El Inmueble hace parte de la Propiedad Horizontal Edificio Colgas, registrada mediante escritura pública número tres mil novecientos setenta (3970) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., y corresponde al Local o Departamento marcado con el #1 del Edificio COLGAS, con un área privada de quinientos cuarenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados (549.95 m2), distribuidos en cuatrocientos cincuenta y tres punto noventa y cinco metros cuadrados (453.95 m2) en el primer piso, noventa y seis metros cuadrados (96.00 m2) en el sótano, con un coeficiente de cuatro punto ochenta y seis (4.86%).

Por otro lado, la escritura pública número tres mil novecientos setenta (3970) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal, fue modificada por las siguientes escrituras públicas:

- Escritura pública número cinco mil cuatrocientos sesenta y cinco (5465) del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada en la Notaría 13 de Bogotá D.C. **Reforma**. Queda sometido a la ley 16 de 1985 y su decreto reglamentario 1365 de 1986.
- Escritura pública número ochocientos setenta y nueve (879) del nueve (09) de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1999), otorgada en la Notaría 13 de Bogotá D.C. **Aclaración**. Corrección matrículas inmobiliarias.
- Escritura pública número trescientos setenta (370) del cinco (05) de marzo de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C. **Reforma**. Queda sometido a la ley 675 de 2001.
- Escritura pública número tres mil quinientos setenta y ocho (3578) del veintiocho (28) de mayo de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C. **Reforma**. Adición a los artículos 25, 27, 28, 32 y 33. Adaptación a la Ley 675 de 2001.
- Escritura pública número cuatro mil ciento setenta (4170) del once (11) de mayo de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C. **Reforma**. Modifica

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

artículos 25 y 64, asignación a ECOPETROL de parqueaderos comunes y derecho de uso exclusivo. Actualiza subestación sobre zonas de parqueo.

Revisada la documentación referente al Reglamento de Propiedad Horizontal, encontramos que no existen bienes de uso exclusivo para el Inmueble. Sin embargo, el artículo 19 del Reglamento hace una referencia general a los bienes o espacios que podrían considerarse de aprovechamiento independiente, sin especificar.

## II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que según la Licencia de Construcción 12-5-1582 de 19 de diciembre de 2012 expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., el uso aprobado del Inmueble corresponde a:

- Oficinas.
- Comercio a escala zonal.

Del mismo modo, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Inmueble está destinado a *"oficina bancaria, con su estudio hecho para dependencia de esta índole, tales como casillas de recibo y pago, de cuentas corrientes, de secretaría, de gerencia, de hall para el público y demás servicios bancarios"*.

## 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo y Ubicación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Local o Departamento, ubicado en el Edificio COLGAS, localizado en la Carrera 8 # 36 - 59, Local #1. La dirección del Inmueble ha sido modificada en varias ocasiones, como se evidencia en el folio de matrícula.</li></ul>
<b>Área</b>	Área privada de quinientos cuarenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados (549.95 m <sup>2</sup> ), distribuidos en cuatrocientos cincuenta y tres punto noventa y cinco metros cuadrados (453.95 m <sup>2</sup> ) en el primer piso, noventa y seis metros cuadrados (96.00 m <sup>2</sup> ) en el sótano, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-278056, y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente al Inmueble, así como las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## 4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario, quien adquirió mediante compraventa celebrada con el Banco, según se explicó en la Sección Primera (1º) de este estudio.
---------------------------	--

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

<b>Título de Adquisición</b> <b>Escritura Pública</b>	<b>de</b> <b>-</b>  El Inmueble fue adquirido a título de compraventa celebrada mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta (24770) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., con la cual el Propietario adquirió del Banco el derecho real de dominio sobre el Inmueble.
<b>Tradición</b>	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de varias tradiciones a título de compraventa, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-278056. A continuación se relaciona la cadena de tradición de los últimos años:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN INICIAL:</u></p> <p>La COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE SEGUROS S.A. adquirió el Inmueble a título de compraventa, protocolizado mediante escritura pública número doscientos sesenta y dos (262) del cinco (05) de febrero de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría 25 de Bogotá D.C., donde actuó como vendedor la COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE SEGUROS DE VIDA S.A.</p> <p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble identificamos que Suramericana adquirió el Inmueble a título de compraventa, protocolizada mediante escritura pública número dos mil ciento noventa y seis (2196) del veintisiete (27) de junio de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., en donde actuó como vendedor la COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE SEGUROS S.A.</p> <p>Mediante la escritura pública número tres mil trescientos cuarenta y cuatro (3344) del quince (15) de septiembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., el Banco compró el Inmueble a Suramericana y fue registrado en el folio 50C-278056.</p>
<b>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</b>	
<b>Gravámenes, Limitaciones Condiciones Resolutorias</b>	<b>y</b>  De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición tres (03) de marzo de dos mil diecisiete (2017), a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta limitaciones al dominio, gravámenes, ni versa sobre él condición resolutoria alguna.

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

<b>Reglamento de Propiedad Horizontal</b>	<b>de</b>	Mediante escritura pública número tres mil novecientos setenta (3970) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., la COMPAÑÍA COLOMBIANA DE GAS, COLGAS S.A.; la EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS, ECOPETROL; el FONDO DE EMPLEADOS DEL BANCO CAFETERO; DIEGO LLORENTE MARTÍNEZ; FERNANDO MARTÍNEZ LONDOÑO; ELEONORA RESTREPO DE URIBE; LUIS RESTREPO UMAÑA y GUSTAVO URIBE ANGULO, registraron la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio Colgas, el cual ha sido modificado en varias ocasiones, y del cual nace, entre otros, el Inmueble objeto de este estudio de títulos.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia</b>	<b>a</b>	No aplica
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	<b>de</b>	No aplica

## 6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con el Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012407391 del doce (12) de abril de dos mil dieciséis (2016), enviado para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia del año gravable dos mil dieciséis (2016).

A la fecha del folio de matrícula, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.

## 7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con la Certificación Catastral No. 1373473, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de fecha ocho (08) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), enviada para nuestra revisión, a continuación se relaciona el avalúo catastral para el Inmueble:

Local #1: el avalúo catastral de este local para el año dos mil dieciséis (2016) es de mil novecientos noventa y siete millones cuatrocientos sesenta y un mil pesos (COP \$1.997.461.000 M/CTE).

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si el Inmueble es apto o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si el Inmueble cuenta con licencias en firme y ejecutoriadas bajo las cuales se haya consolidado algún derecho bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento, salvo por lo relacionado con el uso del suelo de los Inmuebles, frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para los Inmuebles.

En este mismo sentido, el estudio de títulos excluye expresamente la revisión o análisis de cualquier asunto comercial, financiero, urbanístico, técnico y/o contable. Por lo anterior, el presente memorando no tuvo como objeto el estudio de antecedentes reputacionales, como tampoco refleja ningún resultado de las consultas en las listas restrictivas de ninguna de las personas naturales o jurídicas o sus representantes legales involucrados en la cadena de tradición del Inmueble; por lo cual Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., deberá realizar las consultas o estudios pertinentes directamente.

El estudio contiene ciertas conclusiones y recomendaciones que son relevantes desde el punto de vista legal pero no constituye sugerencia alguna para Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. al respecto será de su exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que: a) nuestras conclusiones están basadas únicamente en la información que fue entregada para la realización del presente estudio; y b) el análisis y las conclusiones que se presentan no incluyen la información que no fue recibida ni revelada.

Para efectos de la preparación del presente estudio de títulos se asumió la autenticidad y fidelidad de todos los documentos suministrados a través de medio magnético y/o digital por Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. En este sentido, se aclara que Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S no realizó verificación alguna en las instancias judiciales o administrativas ni revisó documentos ni información diferente a aquellos que fueron remitidos por Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

El estudio de títulos fue preparado para Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S. no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada, ni estará obligado a dar respuesta a las observaciones

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

o comentarios que los mencionados destinatarios realicen al memorando, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido del presente estudio de títulos se extiende exclusivamente a Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

## 9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

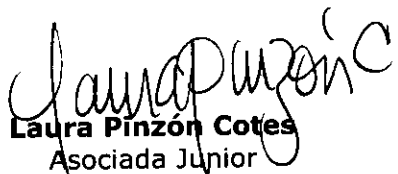
1. Escritura pública número tres mil novecientos setenta (3970) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos sesenta y siete (1967), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública número tres mil trescientos cuarenta y cuatro (3344) del quince (15) de septiembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número doscientos sesenta y dos (262) del cinco (05) de febrero de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría 25 de Bogotá D.C.
4. Escritura pública número trescientos setenta (370) del cinco (05) de marzo de dos mil tres (2003), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.
5. Escritura pública número tres mil setecientos setenta y tres (3773) del treinta (30) de octubre de mil novecientos noventa y ocho (1998), otorgada en la Notaría 40 de Bogotá D.C.
6. Escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta (24770) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
7. Escritura pública número tres mil quinientos setenta y ocho (3578) del veintiocho (28) de mayo de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.
8. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-278056, con fecha tres (03) de marzo de dos mil diecisiete (2017).
9. Certificación Catastral No. 1373473 del ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).
10. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012407391 del doce (12) de abril de dos mil dieciséis (2016).
11. Licencia de Construcción 12-5-1582 19 de diciembre de 2012 expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

En los anteriores términos dejamos a su consideración el concepto que amablemente nos fue solicitado, en relación con el cual estamos en total disposición de ampliar o valorar cualquier punto a su mejor conveniencia.

Atentamente,

  
**Wilson Camilo Cantor**  
Asociada Senior

  
**María Camila Parra**  
Asociada Senior

  
**Laura Pinzón Cotes**  
Asociada Junior

**Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S.**