

# 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 CONDOMINIO PARQUE SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-278055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, 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 CONDOMINIO PARQUE SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-278055, 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 de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble. Lo anterior, conforme a la COMPRAVENTA celebrada entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"), y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y dos (24772) 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

La última tradición realizada sobre el Inmueble antes de la adquisición por parte del Propietario, se dio mediante cesión de activos producto de la fusión contenida en la escritura pública número siete mil diecinueve (7019) del veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., la cual fue aclarada por la escritura pública número ochocientos setenta (870) del veintiséis (26) de enero de dos mil once (2011), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., la cual contiene la cesión del Inmueble como parte de la fusión, por lo que pudimos verificar la validez de la transferencia.

El Inmueble hace parte de la Propiedad Horizontal Edificio Condominio Parque Santander, registrada mediante escritura pública número trescientos cincuenta y uno (351) del siete (07) de febrero de mil novecientos sesenta y nueve (1969), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C., y corresponde al Departamento 103, situado en el primer piso, con un área privada de doscientos cincuenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados (254.81 m<sup>2</sup>), discriminados en ciento cuarenta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados (149.99 m<sup>2</sup>) como área del primer piso, y ciento cuatro punto ochenta y dos metros cuadrados (104.82 m<sup>2</sup>) como área del mezanine, con coeficiente de uno punto tres cuatro seis (1.346%), según el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Adicionalmente, la escritura pública número trescientos cincuenta y uno (351) del siete (07) de febrero de mil novecientos sesenta y nueve (1969), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C., correspondiente al Reglamento de Propiedad Horizontal, fue modificada por las siguientes escrituras públicas:

- Escritura pública número cinco mil ciento cincuenta y uno (5151) del trece (13) de noviembre de mil novecientos setenta (1970), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C. **Reforma.**
- Escritura pública número mil setecientos trece (1713) del veintiséis (26) de agosto de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría 41 de Bogotá D.C.

**Aclaración.** Dar cumplimiento al Acta 186 del dos (02) de julio de dos mil ocho (2008).

Una vez revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal, encontramos que al Inmueble no le corresponde ningún bien común de uso exclusivo.

## II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que según licencia de construcción No. 01048 de fecha 30 de enero de 1981 expedida con la secretaría de obras públicas de Bogotá D.C., la fue concedida para: *"realizar modificaciones y modificaciones a un (1) edificio de diez (10) pisos y sótano para un (1) edificio en once (11) pisos y sótano con oficinas y locales comerciales, según planos"* Por lo tanto se colige que el Inmueble tiene autorizado el uso de oficinas y locales comerciales.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo y Ubicación</b>	<p>Establecimiento Comercial, ubicado en el Edificio Condominio Parque Santander, localizado en la Carrera 6 # 14 - 92, Local 103. El Inmueble se identifica con la siguiente numeración interna dentro del edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50C-278055 → Local 103.</li> </ul>
<b>Área</b>	<p>Área privada de doscientos cincuenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados (254.81 m<sup>2</sup>), discriminados en ciento cuarenta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados (149.99 m<sup>2</sup>) como área del primer piso, y ciento cuatro punto ochenta y dos metros cuadrados (104.82 m<sup>2</sup>) como área del mezanine, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-278055, 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.</p>

### 4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
<b>Título de</b>	El Inmueble fue adquirido a título de COMPRAVENTA

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

<b>Adquisición Escritura Pública</b>	- celebrada entre el Banco, Titularizadora Colombiana S.A. Hitos por medio de la escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y dos (24772) 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.
<b>Tradición</b>	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de dos tradiciones, una a título de dación en pago y otra como cesión de activos. A continuación relacionamos las tradiciones del Inmueble, según el folio correspondiente:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN INICIAL:</u></p> <p>El BANCO CAFETERO S.A. adquirió el Inmueble mediante dación en pago, protocolizada por escritura pública número cinco mil novecientos sesenta y tres (5963) del veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos setenta (1970), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C. La transferencia fue realizada por el CONDOMINIO PARQUE DE SANTANDER.</p> <p>Así mismo, mediante escritura pública número seiscientos noventa y cinco (695) del siete (07) de marzo de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C., se realizó una transacción del Inmueble por cesión de activos, entre el BANCO CAFETERO S.A. y Granbanco. La Cláusula Octava de la cesión protocolizada bajo esta escritura, establece que la lista de inmuebles que se entregan a título de cesión, se encuentra en el Anexo No. 3.</p> <p>Posteriormente, el Inmueble fue adquirido a título de cesión de activos mediante escritura pública número ochocientos setenta (870) del veintiséis (26) de enero de dos mil once (2011), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., y registrada en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble. Cabe aclarar que esta escritura antes mencionada es aclaratoria de la escritura de fusión contenida en la escritura pública número siete mil diecinueve (7019) del veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007) Así mismo revisamos la escritura de aclaración antes mencionada, en donde verificamos que el Inmueble se transfirió válidamente. Los actores de esta</p>

	transferencia son Granbanco como cedente y el Banco como cesionario.
<b>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</b>	
<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición dos (2) 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.
<b>Reglamento de Propiedad Horizontal</b>	Mediante escritura pública número trescientos cincuenta y uno (351) del siete (07) de febrero de mil novecientos sesenta y nueve (1969), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C., Condominio Parque de Santander registró la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio Condominio Parque de Santander, del cual nace, entre otros, el Inmueble objeto de este estudio de títulos.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia</b>	No aplica
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	No aplica
<b>6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN</b>	
De acuerdo con el Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012312247 del dieciocho (18) 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. 1373425, 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 103: el avalúo catastral de este local para el año dos mil diecisiete (2017) es de setecientos diez millones ciento once mil pesos (COP \$710.111.000 M/CTE).

Es importante aclarar que este certificado muestra como propietario al BANCO CAFETERO y, así mismo, muestra un porcentaje de copropiedad vacío. Por esta razón, es preciso hacer las aclaraciones pertinentes ante la autoridad competente.

## 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 el Inmueble.

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 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, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome Titularizadora 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, 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 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.

## 9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

1. Escritura pública número trescientos cincuenta y uno (351) del siete (07) de febrero de mil novecientos sesenta y nueve (1969), otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública número ochocientos setenta (870) del veintiséis (26) de enero de dos mil once (2011), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número seiscientos noventa y cinco (695) del siete (07) de marzo de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.
4. Escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y dos (24772) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-278055, de fecha dos (02) de marzo de dos mil diecisiete (2017).
6. Certificación Catastral No. 1373425 del ocho (8) de noviembre de dos mil

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA


DESDE 1992

dieciséis (2016).


7. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012312247 del dieciocho (18) de abril de dos mil dieciséis (2016).
8. Licencia de Construcción 01048 de fecha 30 de enero de 1981 expedida con la secretaría de obras públicas 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**  
Abogado Senior

  
**Maria Camila Parra**  
Abogada Senior

  
**Laura Pinzón**  
Abogada Junior

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