

# 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 HAYUELOS CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1716914 Local 1-65. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con el fin de verificar su aptitud para conformar 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 HAYUELOS CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1716914 Local 1-65 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. (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito, por un lado, entre BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"); y, por otro lado, Titularizadora Colombiana S.A. Hitos,

mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y nueve (24779) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en Notaría 29 de Bogotá D.C., 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 ser adquirido por el Propietario, se dio mediante COMPRAVENTA protocolizada bajo la escritura pública número seiscientos once (611) del quince (15) de mayo de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., en donde actuó como vendedor la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (en adelante la "Fiduciaria") y el Banco como comprador.

El Inmueble hace parte de la Propiedad Horizontal Edificio Hayuelos Centro Comercial y Empresarial, registrada mediante escritura pública número cuatrocientos veinticinco (425) del once (11) de abril de dos mil ocho (2008), y corresponde al Local 1-65, con un área privada de doscientos cuarenta y seis punto setenta y siete metros cuadrados (246.77 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de cero punto cuatrocientos noventa y cinco por ciento (0.495%).

Según el Artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal, al Inmueble no le corresponde el uso exclusivo de ningún parqueadero, ni el uso exclusivo de ningún área común, ni depósitos, ni terrazas.

### II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De conformidad con la modificación a la Licencia de Construcción No. 0620260, proferida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., de fecha veintitrés (23) de abril de dos mil siete (2007), con fecha de ejecutoria cuatro (04) de mayo de dos mil siete (2007), el predio cuenta con un uso aprobado de Centro Comercial y Oficinas.

<b>3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
<b>Tipo y Ubicación</b>	<p>Local Comercial, ubicado en el Centro Comercial Hayuelos, localizado en la Calle 20 # 82 - 52, Local 1-65. El Inmueble se identifica con la siguiente numeración interna dentro del centro comercial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50C-1716914 → Local 1-65.</li> </ul>
<b>Área</b>	<p>Área privada de doscientos cuarenta y seis punto setenta y siete metros cuadrados (246.77 m2) y coeficiente de copropiedad de 0.495% según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1716914 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente al Inmueble, las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo y el reglamento de propiedad horizontal.</p>
<b>4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE</b>	
<b>Propietario Actual</b>	<p>La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora, el cual lo adquirió mediante compraventa celebrada con el Banco, según se explicó en la Sección Primera (1º) de este estudio.</p>
<b>Título de Adquisición – Escritura Pública</b>	<p>El Inmueble fue adquirido a título de compraventa celebrada mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y nueve (24779) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en Notaría 29 de Bogotá D.C., con la cual el Propietario adquirió del Banco, el derecho real de dominio sobre el Inmueble.</p>
<b>Tradición</b>	<p>Según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1716914, el Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de una única tradición, la cual se hizo a título oneroso (venta). Sin embargo, existieron tradiciones pasadas las cuales se relacionan a continuación:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN INMUEBLE INICIAL:</u></p> <p>La CONSTRUCTORA HAYUELOS S.A. (en adelante la “Constructora”) adquirió el Inmueble mediante compraventa</p>

parcial celebrada con LEONOR, MARÍA CLARA, CAMILA y MANUEL ANTONIO MUÑOZ, protocolizada a través de escritura pública número tres mil cuatrocientos trece (3413) del veintiuno (21) de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.

Posteriormente, y como consecuencia de la compra parcial, el predio fue desenglobado por la Constructora y protocolizado a través de la escritura pública número tres mil setecientos cuarenta y seis (3746) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.

Posteriormente, la Fiduciaria adquirió por transferencia a título de fiducia mercantil que hizo la Constructora, mediante escritura pública número dos mil noventa y cinco (2095) del veintiséis (26) de diciembre de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.

A su vez, el Banco adquirió de la Fiduciaria mediante compraventa protocolizada bajo la escritura pública número seiscientos once (611) del quince (15) de mayo de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.

La matrícula inmobiliaria del Inmueble fue abierta con base en la matrícula inmobiliaria 50C-1535092, correspondiente a la transferencia a título de fiducia mercantil.

**b. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:**

Compraventa celebrada entre Titularizadora y el Banco, mediante la escritura pública número veinticuatro mil setecientos setenta y nueve (24779) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en Notaría 29 de Bogotá D.C.

**5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS**

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición dos (02) 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 cuatrocientos veinticinco (425) del once (11) de abril de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., la Fiduciaria registró la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio Hayuelos Centro Comercial y Empresarial, 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>	
<p>De acuerdo con el Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012381891 del seis (06) 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).</p> <p>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.</p>	
<b>7. AVALÚO CATASTRAL</b>	
<p>De acuerdo con la Certificación Catastral No. 1373834, 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</p>	

el avalúo catastral para el Inmueble:

Local 1-65: el avalúo catastral de este local para el año dos mil dieciséis (2016) es de tres mil noventa y cinco millones cuatrocientos quince mil pesos (COP \$3.095.415.000 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 del Inmueble, 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 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 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 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 cuatrocientos veinticinco (425) del once (11) de abril del dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública número seiscientos once (611) del quince (15) de mayo de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número tres mil setecientos cuarenta y seis (3746) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría 30 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública número veinticuatro mil setecientos setenta y nueve (24779) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en Notaría 29 de Bogotá D.C., con sus anexos respectivos.
5. Escritura pública número tres mil cuatrocientos trece (3413) del veintiuno (21) de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.
6. Escritura pública número dos mil noventa y cinco (2095) del veintiséis (26) de diciembre de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C.
7. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1716914, con fecha dieciséis (16) de octubre de dos mil dieciséis (2016).
8. Certificación Catastral No. 1373834 del ocho (8) de noviembre de dos mil

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

dieciséis (2016).


9. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012381891 del seis (06) de abril de dos mil dieciséis (2016).
10. Licencia de Construcción No. 0620260, proferida por la Curaduría Urbana No. 4 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

  
**María Camila Parra**  
Abogada Senior

  
**Laura Pinzón**  
Abogada Junior

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