

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 **Centro Comercial. Portal 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1597220 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 **Centro Comercial Portal 80**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1597220 Local N1-082., 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. HITO.

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 entre BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"), y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos noventa y tres (24793) 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 titularización del Inmueble, toda vez que la cadena de tradición y demás hechos jurídicos relevantes que afectan al Inmueble se han desarrollado con normalidad.

La última tradición realizada sobre el Inmueble, antes de ser adquirido por el Propietario, se dio mediante compraventa protocolizada bajo la escritura pública número mil novecientos ochenta y uno (1981) del diecisiete (17) de agosto de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C., en donde comparecieron el PORTAL DE LA 80 S.A. (en adelante el "Portal") como vendedor y el Banco como comprador.

El Inmueble hace parte de la Propiedad Horizontal Centro Comercial Portal de La 80, registrada mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) del veinte (20) de abril de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., y corresponde al Local N1-082, con un área privada de ciento cincuenta punto veintinueve metros cuadrados (150.29 m²) con coeficiente de uno punto cero cincuenta y tres cincuenta y seis (1.05356%). Este coeficiente fue modificado posteriormente mediante escritura pública número mil ciento veintitrés (1123) del doce (12) de mayo de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., resultando en un coeficiente de uno punto diez nueve veintisiete (1.10927%).

Por otro lado, la escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) del veinte (20) de abril de dos mil cuatro (2004), 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 mil ciento veintitrés (1123) del doce (12) de mayo de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C. **Reforma.** Modificó el coeficiente del Inmueble.
- Escritura pública número mil novecientos ochenta y siete (1987) del

veintiocho (28) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 60 de Bogotá D.C. **Reforma.** Actualizó la nomenclatura pero no afectó de ninguna manera directa al Inmueble.

- Escritura pública número mil setecientos catorce (1714) del trece (13) de junio de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C. **Reforma.** Esta escritura modificó tres (3) artículos del Reglamento de Propiedad Horizontal (68: reuniones; 94: revisor fiscal; 110: sanciones), pero de ninguna manera afecta al Inmueble.

Una vez revisado el Reglamento de Propiedad Horizontal, encontramos que al Inmueble no le corresponde ningún bien común de uso exclusivo (Artículo 26; Anexos No. 1 a 3).

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que de conformidad con el Plan de Implantación aprobado para el centro comercial mediante la Resolución No. 0511 del 6 de diciembre de 2002, la Resolución No. 03-4-0001 del 8 de enero de 2003 expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá modificada mediante la Resolución No. 04-4-0228 del 4 de marzo de expedida por la Curaduría 4 de Bogotá D.C., a la Sociedad Portal de la 80 S.A., evidenciamos que el uso del suelo permitido para el Inmueble corresponde a locales comerciales.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local Comercial, ubicado en el Centro Comercial Portal 80, localizado en la Avenida Calle 80 # 100 - 52, Local N1-082.
Área	Área privada de ciento cincuenta punto veintinueve metros cuadrados (150.29 m2), según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1597220 y coeficiente de uno punto diez nueve veintisiete (1.10927%) de conformidad con 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

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
Título de Adquisición	El Inmueble fue adquirido a título de COMPRAVENTA suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Escritura Pública	<p>S.A. Hitos., por medio de la escritura pública número veinticuatro mil setecientos noventa y tres (24793) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula correspondiente al inmueble.</p>
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de diversas tradiciones, las cuales se han hecho a título oneroso (venta). A continuación relacionamos las tradiciones realizadas sobre el Inmueble, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1597220:</p> <p>De conformidad con la escritura pública número veinticuatro mil setecientos noventa y tres (24793) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., Titularizadora adquirió el derecho real de dominio del inmueble por compraventa realizada al Banco.</p> <p>De conformidad con lo contenido en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el Portal adquirió el mismo mediante compraventa protocolizada en la escritura pública número ciento nueve (109) del veintitrés (23) de enero de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., registrada bajo el folio número 1521758, en donde actuó como vendedor la sociedad SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A. (en adelante "<u>Olímpica</u>").</p> <p>A su vez, Olímpica adquirió el Inmueble mediante compraventa protocolizada en la escritura pública número dos mil seiscientos diecinueve (2619) del veintinueve (29) de septiembre del dos mil (2000), otorgada en la Notaría 5 de Bogotá D.C., en donde actuó como vendedor la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial (U.A.E.I.C.T.). Una vez revisada la escritura en mención, confirmamos que no existe ninguna inhabilidad ni incompatibilidad para contratar y para transferir la propiedad, según los artículos 80 y 90 de la ley 80 de 1993, con lo cual se verificaron todos los requisitos de validez.</p> <p>La matrícula inmobiliaria correspondiente al Inmueble fue abierta con base en la matrícula 50C-1521758, que a su vez corresponde a la compraventa realizada por Portal a Olímpica.</p>

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

		Mediante la escritura pública número mil novecientos ochenta y uno (1981) del diecisiete (17) de agosto de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C., el Banco compró el Inmueble al Portal y fue registrado en el folio 50C-1597220.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS		
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias		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.
Reglamento de Propiedad Horizontal	de	Constituido mediante escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) del veinte (20) de abril de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C., el Portal registró la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal Centro Comercial Portal de La 80, del cual nace, entre otros, el Inmueble objeto de este estudio de títulos.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia	a	No aplica
Régimen de Vivienda de Interés Social	de	No aplica
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN		
De acuerdo con el Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012332303 del treinta y uno (31) de marzo 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. 1373680, 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 N1-082: el avalúo catastral de este local para el año dos mil dieciséis (2016) es de mil seiscientos cuarenta y nueve millones cuatrocientos setenta y cuatro mil pesos (COP \$1.649.474.000 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 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 mil novecientos ochenta y uno (1981) del diecisiete (17) de agosto de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública número ochocientos ochenta y cinco (885) del veinte (20) de abril de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número mil ciento veintitrés (1123) del doce (12) de mayo de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C.
4. Escritura pública número mil novecientos ochenta y siete (1987) del veintiocho (28) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 60 de Bogotá D.C.
5. Escritura pública número dos mil seiscientos diecinueve (2619) del veintinueve (29) de septiembre del dos mil (2000), otorgada en la Notaría 5 de Bogotá D.C.
6. Escritura pública número veinticuatro mil setecientos noventa y tres (24793) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
7. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1597220, de fecha dos (02) de marzo

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

de dos mil diecisiete (2017).


8. Certificación Catastral No. 1373680 del ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).
9. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012332303 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016).
10. Resolución No. 04-4-0228 del 4 de marzo de expedida por la Curaduría 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.