

# 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 Santafé**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-20482686 Local N1-02** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, 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 **Centro Comercial Santafé** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20482686 Local N1-02** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad Titularizadora Colombiana S.A.

## CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

### 1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. (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. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24769 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrado 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 AL INMUEBLE.

#### 1.1 Reglamento de Propiedad Horizontal.

De acuerdo con la información suministrada para nuestro estudio, podemos concluir que el Inmueble surgió como consecuencia del sometimiento del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula No. 50N-20338582 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte (en adelante el "Inmueble de Mayor Extensión") al régimen de propiedad horizontal. Dicho reglamento fue constituido mediante escritura pública 1656 de 24 de marzo de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C (en adelante el "Reglamento de Propiedad Horizontal" o el "Reglamento"), reformado en dos oportunidades:

- Mediante escritura pública 1988 de 07 de abril de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C.
- Mediante escritura pública 2109 de 12 de abril de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C.

Y posteriormente aclarado mediante escritura 1471 de 25 de marzo de 2015 otorgada en la notaría 73 de Bogotá D.C

La segunda etapa del proyecto se adicionó mediante escritura pública 8220 de 01 de diciembre de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C, la cual fue aclarada mediante escritura pública 8563 de 14 de diciembre de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C.

La tercera etapa del proyecto se adicionó mediante escritura pública 1465 de 21 de julio de 2015 otorgada en la notaría 35 de Bogotá D.C.

Mediante el Reglamento se constituyó la propiedad horizontal denominada Centro Comercial Santafé – Propiedad Horizontal. Teniendo en cuenta que el

proyecto se adelantó en tres etapas, con el criterio que todas conforman una sola propiedad horizontal y una unidad para los efectos de administración, razón por cual no se adicionarán otras unidades inmobiliarias.

Es importante resaltar que con el registro de la escritura 8220 de 01 de diciembre de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C, que hace parte del reglamento, en el folio de matrícula de mayor extensión, surgieron 86 locales comerciales privados y dos zonas de parqueo; una con 208 parqueaderos comunes de los cuales 18 son para minusválidos y otra desarrollada en un edificio de cinco niveles, con 385 parqueaderos comunes con los respectivos accesos y servicios. De igual forma, con el registro de la escritura 1465 de 21 de julio de 2015 otorgada en la notaría 35 de Bogotá D.C, surgieron 56 oficinas privadas, una zona de parqueo integrada por 365 parqueaderos comunes y 13 depósitos comunes de uso exclusivo, junto con las demás zonas comunes.

A continuación presentamos los aspectos más relevantes a tener en cuenta respecto del Reglamento de Propiedad Horizontal:

## **a) Coeficientes de copropiedad**

De acuerdo a la información suministrada, en el capítulo V, artículo 42 del Reglamento de propiedad Horizontal, se establece que el coeficiente de copropiedad de la unidad privada objeto de este estudio, corresponde al 0.4937%.

## **b) Destinación de los bienes privados de dominio particular**

De acuerdo a la información suministrada, en el capítulo VII, artículo 67 del Reglamento de propiedad Horizontal, se establece la destinación que tendrán los bienes de dominio particular que integran la primera etapa del proyecto, la cual es la siguiente:

Los locales solo podrán destinarse al desarrollo de las actividades comerciales autorizadas por el CENTRO COMERCIAL SANTAFE mediante la instalación y operación estable de un establecimiento de comercio, abierto al público, bajo un determinado formato y con un predefinido destino comercial específico e individual. En consecuencia no podrán destinarse a. 1. Vivienda u hospedaje temporal o permanente. 2. Actividades industriales. 3. Actividades que a juicio de la copropiedad sean contrarias a los intereses comunes de sus copropietarios, a la seguridad, al orden, a la moral y/o a las

buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 4. Actividades comerciales, o formatos que hayan sido prohibidas por la copropiedad -tales como compraventas, discotecas, cabarets, prostíbulos, cantinas, bares o similares - o limitadas por ésta en su número o ubicación.

Sin perjuicio de lo anterior y revisada la escritura pública de adquisición del Inmueble, no tenemos conocimiento de las áreas de uso exclusivo, parqueadero y demás que puedan corresponderle al mismo.

## II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, según Licencia de Construcción 03-2 0744 de 17 de febrero de 2005 expedida por la Curaduría segunda de Bogotá D.C., el inmueble tiene un uso aprobado de:

- Comercio clase IIIB a escala Metropolitana.

## 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo y Ubicación</b>	Local Comercial, ubicado en el Centro Comercial Santafé, localizado en la Calle 185 # 45-03 de Bogotá D.C. el Inmuebles se identifican con la siguiente numeración interna dentro del centro comercial: <ul style="list-style-type: none"><li>• 50N- 204482686 -&gt; Local N1-02</li></ul>
<b>Área</b>	Área privada de 314.56 m <sup>2</sup> y coeficiente de copropiedad de 0.4937%, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20482686 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.

## 4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
<b>Título de Adquisición - Escritura Pública</b>	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24769 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C, registrado en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.
<b>Tradición</b>	El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho del

	<p>mismo a título oneroso (venta). En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 15 años del Inmueble según consta en: (i) el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20482686 (ii) el folio de matrícula 50N-208582 (el "<u>Inmueble de Mayor Extensión</u>"), a partir del cual fueron abiertas los folios de matrículas anteriormente indicados;</p> <p><b>a. <u>TRADICIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20482686 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, evidenciamos que mediante la Escritura Pública 5078 de 28 de agosto de 2003 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C., Inversiones La Bastilla S.A. adquirió de Construcciones Mudejar S.A.</li> </ul> <p><b>b. <u>TRADICIÓN INMUEBLE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante la Escritura Pública 2893 de 16 de mayo de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C, Banco Davivienda S.A adquirió de Inversiones La Bastilla S.A.</li> <li>Mediante escritura pública 24769 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C Titularizadora Colombiana S.A., adquirió de Banco Davivienda S.A.</li> </ul>
<p align="center"><b>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</b></p>	
<p><b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</b></p>	<p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 1 de marzo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.</p>
<p><b>Reglamento de Propiedad Horizontal</b></p>	<p>Mediante Escritura Pública 1656 de 24 de marzo de 2006 otorgada en la notaría 6 de Bogotá D.C registró la constitución del reglamento de propiedad horizontal, del cual nacen entre otros, los Inmuebles objeto de este estudio de</p>

	títulos.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</b>	No aplica
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	No aplica

## 6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con la declaración impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, enviadas para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.

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

A la fecha de elaboración del presente estudio de títulos tampoco tenemos conocimiento que el Inmueble se encuentre gravados por estos conceptos o que exista paz y salvo por los mismos.

## 7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con la certificación catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital enviada para nuestra revisión, a continuación se relaciona el avalúo catastral correspondiente al Inmueble:

- Local N1-02: De conformidad con la certificación catastral No. 1373830, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de \$ 4.328.871.000.00.

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encontraba 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

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Inmueble cuenta con licencias en firme y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado derechos 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 Inmuebles por lo cual TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Hitos. (en adelante el "Cliente") 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 el Cliente, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome el Cliente 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 mencionados destinatarios realicen al memorando, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido del presente estudio de títulos se extiende exclusivamente a

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS.

## 9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS


1. Escritura Pública 2893 de 16 de mayo de 2006, otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública 24769 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Folio de Matrícula 50N-20482686 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte
4. Certificado Catastral No. 1373830, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Licencia de Construcción 03-2 0744 de 17 de febrero de 2005 expedida por la Curaduría segunda 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**