

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá D.C., 20 de junio de 2018

Señores

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

Atn.- **Ricardo Molano León**

**Secretario General**

Ciudad

**Referencia:** Estudio de títulos del inmueble ubicado en la **Calle 8 # 18 – 02, 18 – 10, 18 – 14 y 18 – 22, La Mesa**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-20224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, 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 la **Calle 8 # 18 – 02, 18 – 10, 18 – 14 y 18 – 22, La Mesa**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-20224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa (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, quien es el propietario actual inscrito del mismo.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
<b>1. CONCLUSIÓN</b>
La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante el " <u>Propietario</u> "), 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 Propietario y Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23667 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
<b>2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES</b>
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.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación presentamos los principales hallazgos encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio:

## **I. RESPECTO DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE**

La escritura 7019 por la cual se realizó la fusión no aparece registrada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al Inmueble, únicamente se registró la aclaración, que incluyó al Inmueble dentro de los predios transferidos a título de fusión. En todo caso, no se considera una contingencia dado que con la aclaración que en sí contiene la adición a la misma se entiende que la tradición está bien registrada.

## **II. RESPECTO DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y EL ÁREA DEL INMUEBLE**

De conformidad con el contenido de la Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa, se evidencia que Granbanco S.A. sigue registrado como actual propietario del Inmueble, lo cual no corresponde con la realidad jurídica del bien, sin embargo no lo consideramos una contingencia dado que estas facturas no son el documento idóneo para acreditar la titularidad del inmueble, siendo una simple formalidad por agotar ante las oficinas de catastro indicando el actual propietario del inmueble, sin que en todo caso sea un requerimiento legal.

Por otro lado, la Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa, muestra un área construida de 248 metros cuadrados y un área en metros de 179 metros cuadrados, la cual no corresponde al área identificada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al Inmueble, así como en la escritura pública de compraventa número 9640 del 10 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., la cual muestra que el Inmueble cuenta con un área privada total de 262,67 metros cuadrados.

No lo consideramos una contingencia, sin embargo sí es procedente realizar una actualización catastral para que coincidan las áreas.

## **III. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El Inmueble objeto del presente estudio de títulos, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 6029 de 29 de julio de 1986 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el cual no ha sido objeto de reformas y/o modificaciones que se evidencien en el folio de matrícula.

Como consecuencia de lo anterior, es importante señalar que la Ley 675 de 2001 estableció la obligación de actualizar los reglamentos de propiedad horizontal adecuando aquellos que hubiesen sido constituidos con anterioridad a la vigencia de la Ley a las disposiciones contenidas en la nueva normatividad. En todo caso, no lo consideramos una contingencia material dado que la misma Ley 675 estableció que aquellos

reglamentos que no hubiesen sido actualizados se entenderían estar sometidos a los requerimientos de esta normatividad.

Sin perjuicio de lo anterior, es posible que a futuro sea necesario por temas de claridad en la administración de la copropiedad que se actualice el correspondiente reglamento.

#### IV. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la resolución 195 de 1980, expedida por el Alcalde Municipal de la Mesa (Cundinamarca) de fecha 23 de diciembre de 1980, se puede evidenciar que con base en la misma se concedió licencia para constituir la propiedad horizontal del edificio denominado “del Café” con nomenclatura Nos. 18-02, 18-10, 18-14 y 18-22 de la Calle 8ª de la Mesa.

Este documento no contiene la licencia de construcción ni el uso del inmueble, en todo caso en el numeral segundo de la resolución referida se establece: “2º. Que tales documentos reúnen los requisitos del citado Decreto y el Edificio mencionado los establecidos en los reglamentos Municipales sobre urbanismo y construcción, según concepto favorable de la Personería Municipal, rendido de conformidad con el Artículo 19 de la Ley 182 de 1948.”

Adicionalmente, de conformidad con el concepto de uso de suelo No. 240-2018 expedido por el Subdirector de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Planeación Municipal del Municipio de La Mesa, de fecha 12 de junio de 2018, se evidencia que el Inmueble se encuentra en ZONA COMERCIAL del Municipio “esta se localiza sobre las vías principales del municipio, es decir Calle 4 (autopista de Bogotá a Girardot), sector urbano, Calle 8 y Carreras 20 y 21.” Encontrándose específicamente dentro del uso principal de Comercio – Tipo 2, dentro del cual se identifican las actividades de: “Bancos, oficinas y consultorios.”

### 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo y Ubicación</b>	Tipo de predio urbano denominado Local del Banco Cafetero Calle 8 # 18 – 02, 18 – 10, 18 – 14 y 18 – 22, en el Municipio de La Mesa, Cundinamarca.
<b>Área</b>	<p>Según el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble y la escritura pública número 9640 del 10 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Inmueble cuenta con un área privada total de 262,67 metros cuadrados.</p> <p>No obstante, la Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa, muestra un área construida de 248 metros cuadrados y un área en metros de 179 metros cuadrados.</p>

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
<b>Título de Adquisición – Escritura Pública</b>	El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa suscrito entre el Propietario y Banco Davivienda S.A., a través de la escritura pública 23667 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
<b>Tradición</b>	<p>A continuación, se relaciona la tradición de los últimos 32 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Banco Cafetero adquirió el inmueble de Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, mediante compraventa celebrada a través de la escritura pública número 9640 del 10 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.</li><li>• Posteriormente, Granbanco adquirió el inmueble de Banco Cafetero mediante acta de entrega de inmuebles a entidad celebrada a través de la escritura pública número 695 del 07 de marzo de 2005, otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.</li><li>• Banco Davivienda S.A. adquirió de Granbanco mediante escritura pública 870 del 26 de enero de 2011, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C. que corresponde a la aclaración y adición del contrato de fusión celebrado a través de la escritura pública 7019 del 29 de agosto de 2007, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.</li><li>• El propietario adquirió mediante escritura pública 23667 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., por compraventa celebrada con Banco Davivienda S.A.</li></ul>
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 25 de mayo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias. Es de anotar que dentro de los documentos revisados se allegó constancia de calificación de fecha 18 de abril de 2018 en la cual se evidencia la anotación de la compraventa celebrada entre el Propietario y Banco

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

	Davivienda S.A., sin embargo el folio de matrícula actualizado no fue allegado para revisión.
<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

Según se observa en la Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa y enviada para nuestra revisión, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.

A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

## 7. AVALÚO CATASTRAL

Según se observa en la Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa y enviada para nuestra revisión, el Inmueble tiene un avalúo catastral de COP \$267.700.000.

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para hacer parte de proceso de titularización inmobiliaria.

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 cuentan con licencias en firmes y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado algún derecho bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento.

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 por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS. En este sentido, se aclara que Gómez-Pinzón 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 Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; ni estará obligado 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 TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS.

## 9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

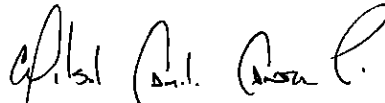
1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 166-20224 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa.
2. Escritura Pública No. 6029 del 29 de julio de 1986, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública No. 695 del 07 de marzo de 2005, otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 870 del 26 de enero de 2011, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Factura No. 2017043720 del 9 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de La Mesa.
6. Resolución 195 de 1980, expedida por el Alcalde Municipal de la Mesa (Cundinamarca) de fecha 23 de diciembre de 1980.
7. Concepto de uso de suelo No. 240-2018 expedido por el Subdirector de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Planeación Municipal del Municipio de La Mesa, de fecha 12 de junio de 2018.

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

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**  
Asociado Senior