

Bogotá, D.C., 18 de abril de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en la **Calle 28 No. 13A-24 Conjunto Parque Central Bavaria, Etapa Uno;** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1805420, 50C-1805438, 50C-1805441, 50C-1805800, 50C-1805805, 50C-1805350, 50C-1805355, 50C-1805421, 50C-1805422, 50C-1805436, 50C-1805437, 50C-1805440 y 50C-1837279 todos 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 los inmuebles ubicados en la **Calle 28 No. 13A-24 Conjunto Parque Central Bavaria, Etapa Uno** de la ciudad de Bogotá D.C. y que están identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-1805420, 50C-1805438, 50C-1805441, 50C-1805800, 50C-1805805, 50C-1805350, 50C-1805355, 50C-1805421, 50C-1805422, 50C-1805436, 50C-1805437, 50C-1805440 y 50C-1837279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (en adelante los "Inmuebles"), los cuales a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A., quien es el propietario actual inscrito de los mismos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles 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 de los Inmuebles.

Que los inmuebles objeto del presente estudio fueron adquiridos por el Propietario de la siguiente forma:

- I. Los Inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1805420, 50C-1805438, 50C-1805441, 50C-1805800, 50C-1805805 fueron

adquiridos mediante el contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 23670 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria correspondiente de los Inmuebles.

- II. Los Inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1805350, 50C-1805355, 50C-1805421, 50C-1805422, 50C-1805436, 50C-1805437, 50C-1805440 y 50C-1837279, fueron adquiridos mediante el contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 23643 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente de los Inmuebles.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles se encuentran 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 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los Inmuebles objeto del presente estudio fueron producto de la adición al régimen de propiedad horizontal existente del Conjunto Museo Parque Central, mediante escritura pública 5382 de 2 de diciembre de 2010 otorgada en al Notaría 1 de Bogotá, el cual ha sido objeto de las siguientes modificaciones y/o reformas a saber:

- **Adición** régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 3638 del 13 de julio de 2011 otorgada en la Notaria 1 de Bogotá, en el sentido de modificar el numero de unidades inmobiliarias existentes.
- **Reforma y Adición** al reglamento de Propiedad Horizontal realizada mediante la escritura pública 5511 del 18 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaria 1 de Bogotá, en el sentido de modificar algunas unidades privadas y adicionar la segunda etapa del Conjunto Museo Parque Central.
- **Reforma** al reglamento de la escritura pública 946 de 20 de abril de 2015 otorgada en al notaría 76 de Bogotá D.C., mediante la cual se escinde el Parque Central Bavaria P.H., y se crean 6 nuevos componentes beneficiarios en independencia jurídica, administrativa, financiera y contable, la cual fue aclarada mediante escritura pública 1509 de 3 de junio de 2015 otorgada en al Notaría 76 de Bogotá D.C., en el sentido de citar la totalidad de las matrículas inmobiliarias de la comunidad Parque Central Bavaria PH.

De conformidad con lo anterior, es de anotar que mencionado acto fue resciliado mediante escritura pública 5405 de 21 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C., entendiéndose así mismo, resciliada la aclaración a la precitada escritura pública. Lo anterior por no cumplir con los requisitos legales establecidos en la Ley 222 de 1995.

Adicionalmente, la escritura pública 5405 de 21 de diciembre de 2015 fue aclarada, mediante escritura pública 437 de 16 de febrero de 2016 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C., en el sentido de incluir todos los folios de matrícula que componen el Parque Central Bavaria P.H.

- **Reforma** al reglamento de Propiedad Horizontal mediante la escritura pública 88 del 16 de enero de 2017 otorgada en la Notaria 1 de Bogotá, en el sentido de corregir error aritmético en el cálculo de los coeficientes de algunas unidades inmobiliarias.

Con base en lo anterior, es posible establecer que los Inmuebles cuentan con el siguiente coeficiente de copropiedad a saber:

Inmueble	Folio de matrícula	Coeficiente de copropiedad
Local 1	50C-1805800	0.297%
Local 2	50C-1837279	1.664%
Local 6	50C-1805805	0.318%
Parqueadero 12	50C-1805350	0.008%
Parqueadero 17	50C-1805355	0.008%
Parqueadero 82	50C-1805420	0.008%
Parqueadero 83	50C-1805421	0.008%
Parqueadero 84	50C-1805422	0.008%
Parqueadero 98	50C-1805436	0.008%
Parqueadero 99	50C-1805437	0.008%
Parqueadero 100	50C-1805438	0.008%
Parqueadero 102	50C-1805440	0.008%
Parqueadero 103	50C-1805441	0.008%

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción LC-08.4-0316, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. de 8 de abril de 2008 se puede evidenciar que los Inmuebles tienen un uso del suelo aprobado para oficinas y comercio Tipo A.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

GPZ-307203-v1 Calle 67 No. 7 – 35 Oficina 1204 · Bogotá – Colombia · Tel. (571) 319 2900, Fax: (571) 3210295Página 4
de 10
Cra. 43A N° 1 – 50, Oficina 209 San Fernando Plaza, Torre Hotel · Medellín – Colombia · Tel.: (574) 444 3815
www.gomezpinzon.com

GPZ-307203-v1 Calle 67 No. 7 - 35 Oficina 1204 · Bogotá - Colombia · Tel. (571) 319 2900, Fax: (571) 3210295Página 5
de 10
Cra. 43A N° 1 - 50, Oficina 209 San Fernando Plaza, Torre Hotel · Medellín - Colombia · Tel.: (574) 444 3815
www.gomezpinzon.com

	<ul style="list-style-type: none"> Conforme al contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. mediante escritura pública 23643 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes de los Inmuebles.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 22 de febrero de 2018, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica
Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	
<p>De acuerdo con los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C., enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.</p> <p>A la fecha de expedición del folio de matrícula de los Inmuebles, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
<p>Según consta en los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> 50C-1805420: COP \$13.789.000.00 50C-1805438: COP \$13.789.000.00 50C-1805441: COP \$13.789.000.00 50C-1805350: COP \$13.789.000.00 50C-1805355: COP \$13.789.000.00 50C-1805421: COP \$13.789.000.00 50C-1805422: COP \$13.789.000.00 50C-1805436: COP \$13.789.000.00 50C-1805437: COP \$13.789.000.00 	

- 50C-1805440: COP \$13.789.000.00
- 50C-1805800: COP \$320.421.000.00
- 50C-1805805: COP \$342.372.000.00
- 50C-1837279: COP \$1.660.215.000.00

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas para hacer parte de proceso de titularización inmobiliaria.

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si los Inmuebles son aptos o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si los Inmuebles cuenta 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, 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 los Inmuebles.

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 de los Inmuebles; 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 los Inmuebles. 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. Folios de matrícula inmobiliaria números: No. 50C-1805420, 50C-1805438, 50C-1805441, 50C-1805800, 50C-1805805, 50C-1805350, 50C-1805355, 50C-1805421, 50C-1805422, 50C-1805436, 50C-1805437, 50C-1805440 y 50C-1837279.
2. Escritura pública 23670 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
3. Escritura pública 23643 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
4. Escritura pública 1475 del 19 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
5. Escritura pública 6723 del 28 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
6. Escritura pública 3857 del 21 de noviembre de 2006 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá.
7. Escritura pública 1901 del 25 de junio de 2003 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá.
8. Escritura pública 2820 del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría 7 de Bogotá.
9. Escritura pública 3257 del 28 de junio de 2006 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá.
10. Escritura pública 3363 del 18 de septiembre de 2002 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá.
11. Escritura pública 3857 del 21 de noviembre de 2006 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá.
12. Escritura pública 5831 del 22 de octubre de 1196 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá.
13. Escritura pública 5382 del 2 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
14. Escritura pública 3638 del 13 de julio de 2011 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
15. Escritura pública 5511 del 18 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
16. Escritura pública 1509 del 3 de junio de 2015 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá.
17. Escritura pública 5405 del 21 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá.
18. Escritura pública 437 del 16 de febrero de 2016 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá.
19. Escritura pública 946 del 20 de abril de 2015 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá.
20. Escritura pública 88 del 16 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá.
21. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041636126912 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
22. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041636133747 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C

23. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 2172010416437688776 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
24. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643773107 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
25. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 21720104143779446 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
26. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643783506 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
27. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643787666 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
28. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643792226 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
29. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643797012 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
30. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041636116649 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
31. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041632623891 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
32. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 217201041643787666 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C
33. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 201730100003345124 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C.
34. Licencia de Construcción LC-08.4-0316, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. de 8 de abril de 2008.

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 Pulido
Asociado Senior