

Bogotá, D.C., 17 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 **KR 7 No. 156-68 TO 3 LC 101, GJ 129 y GJ 140** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20600590, 50N-20600859 y 50N-20600860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá 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 los inmuebles ubicados en la **KR 7 No. 156-68 TO 3 LC 101, GJ 129 y GJ 140** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20600590, 50N-20600859 y 50N-20600860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte (en adelante los "Inmuebles"), 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. CONCLUSIÓN
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 Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. elevado a escritura pública No. 23654 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.,
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 de títulos, fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 3039 del 25 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., con base en la cual es posible establecer que los mismos cuentan con los siguientes coeficientes de copropiedad:

COEFICIENTES

- 50N-20600590 -> Local 101 1.0512%
- 50N-20600859 -> Garaje 139 0.0119%
- 50N-20600860 -> Garaje 140 0.0119%

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción No. LC-04-0697 con fecha de ejecutoria 10 de septiembre de 2007, expedida por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para Comercio Tipo II.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local Duplex ubicado en la Carrera 7 No. 156-68 Torre 3 Local 101, y Garajes 129 140 de Bogotá, D.C.
Área	<ul style="list-style-type: none">• Área privada construida de 176.32 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20600590 -> Local 101 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 12.00 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20600859 -> Garaje 139 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 12.00 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20600860 -> Garaje 140 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	
Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 23654 del 20 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso.</p> <p>En consecuencia, a continuación, se relaciona la tradición de los últimos 10 años de los Inmuebles según consta en los folios de matrícula inmobiliaria de los mismos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sociedad Zaffiro S.A., adquirió en mayor extensión el inmueble, del cual posteriormente surgieron los Inmuebles objeto de estudio, mediante escritura pública 2522 del 31 de agosto de 2006 otorgada en la Notaria 35 de Bogotá, por compra a Inversiones Rinbog Ltda. • La sociedad Zaffiro S.A. realizó desenglobe, según escritura pública 3039 del 25 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., lo cual da lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20600549. Así mismo, mediante la misma escritura se constituyó reglamento de propiedad horizontal sobre el folio de matrícula 50N-20600549, dando como resultado la apertura entre otros de los folios de matrícula de los Inmuebles objeto de estudio. • Mediante compraventa celebrada a través de escritura pública 3809 del 19 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., entre Zaffiro S.A. y Banco Davivienda S.A., se transfirieron los Inmuebles. • Mediante escritura pública 23654 del 20 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio del Inmueble de Davivienda S.A.

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 23 de enero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble 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

De acuerdo con el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.

A la fecha de expedición de los folios de matrícula de los Inmuebles, 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 a los Inmuebles.

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

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado expedidos por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. enviados para nuestra revisión, a continuación, se relacionan los avalúos catastrales para cada uno de los Inmuebles:

- 50N-20600590 -> Local 101: De conformidad con formulario de pago No. 2017301010003109488, el avalúo catastral de este local para el año 2017 es de (\$2.051.000.000.00).
- 50N-20600859 -> Garaje 139: De conformidad con formulario de pago No. 2017201041641157138, el avalúo catastral de este local para el año 2017 es de (\$23.994.000.00).

- 50N-20600860 -> Garaje 140: De conformidad con formulario de pago No. 2017201041641163312, el avalúo catastral de este local para el año 2017 es de (\$23.994.000.00).

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 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, 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 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 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.

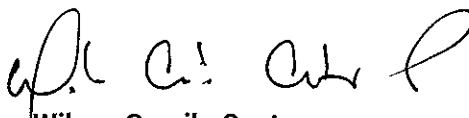
El estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; ni estará obligado 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. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20600590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20600859 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20600560 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.
4. Escritura Pública No. 3039 del 25 de septiembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública No. 3809 del 19 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C.
6. Escritura Pública No. 2502 del 9 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C.
7. Escritura Pública 23654 del 20 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá D.C.
8. Recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., números 2017301010003109488, 2017201041641157138 y 2017201041641163312.
9. Certificados catastrales números 8600343137, 8600343137 y 8600343137.

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