

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 del inmueble ubicado en la **TV 60 115-04 LC 18** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50N-282358** 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 el inmueble ubicado en la **TV 60 115-04 LC 18** de la ciudad de Bogotá y que está identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50N-282358** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte (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.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
1. CONCLUSIÓN
<p>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.</p> <p>Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre el Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 23675 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente del Inmueble.</p>
2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES
<p>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.</p> <p>I. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:</p>

El Inmueble objeto del presente estudio de títulos fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 2153 de 13 de mayo de 1975 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C., el cual fue posteriormente reformado mediante la escritura pública 2058 de 29 de diciembre de 2003 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C.

Con base en lo anterior, es posible establecer que el Inmueble cuenta con un coeficiente de copropiedad equivalente al 5.77%.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción número LC 10-1-0240 del 12 de mayo de 2010, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado de comercio.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local comercial ubicado en la TV 60 115-04 LC 18 en la ciudad de Bogotá D.C.
Área	Según el contenido de la escritura pública 2058 del 29 de diciembre de 2003, otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C., se evidencia que el área del Inmueble corresponde a 188.45 metros cuadrados.

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido mediante escritura pública de compraventa número 23675 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>A continuación, se relaciona la tradición de los últimos 28 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none">Mediante escritura pública No. 870 de 26 de enero de 2011 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Banco Davivienda S.A., adquirió el derecho real de dominio del Inmueble por fusión realizada con el banco Granbanco S.A.

	<ul style="list-style-type: none"> • Mediante acta de entrega de inmuebles a entidad, celebrado mediante escritura pública 695 de 7 de marzo de 2005 otorgada por la Notaría 38 de Bogotá, la sociedad Banco Cafetero S.A, cedió una serie de activos (dentro de los cuales se encuentran el Inmueble) en favor de la sociedad Granbanco S.A. • Mediante acto de fusión suscrito a través de la escritura pública 3024 del 17 de noviembre de 1998, otorgada por la Notaría 47 de Bogotá, la sociedad Banco Cafetero S.A., "BANCAFE", absorbió a la sociedad Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa, adquiriendo de esta forma la totalidad de sus activos. • Mediante compraventa contenida en la escritura pública 6118 del 29 de agosto de 1991 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá D.C., la sociedad Productora Fonográfica Colombiana Ltda. Profocol transfirió el derecho de dominio del Inmueble en favor de la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa.
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 14 de febrero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta 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 el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C., enviado para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.</p> <p>A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	

Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

- COP \$1.019.743.000.

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble 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 el Inmueble son aptos o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si el Inmueble 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 del inmueble 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 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. 50N-282358 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte del 14 de febrero de 2018.
2. Escritura Pública No. 6118 del 29 de agosto de 1991 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá.
3. Escritura Pública No. 3024 de 17 de noviembre de 1998 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.
4. Escritura Pública No. 3038 del 23 de diciembre de 1999 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.
5. Escritura Pública No. 2058 del 29 de diciembre de 2003 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá.
6. Escritura Pública No. 695 del 7 de marzo de 2005 otorgada en la Notaría 38 de Bogotá.
7. Escritura Pública No. 870 del 26 de enero de 2011 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
8. Escritura Pública No. 23675 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
9. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 2017301010002900788 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C.
10. Certificado Catastral No. 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