

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 inmueble ubicado en la **AK 40 No. 22-47** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-1724433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – 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 el inmueble ubicado en la **AK 40 No. 22-47** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-1724433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro (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
<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 Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 23673 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.

<b>1. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:</b>	
De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción número 0720555 del 27 de septiembre de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C., se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado de servicios empresariales financieros.	
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
<b>Tipo y Ubicación</b>	Inmueble ubicado en la AK 40 No. 22-47 de Bogotá D.C.
<b>Área</b>	Según el contenido de la escritura pública 4407 del 30 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., se evidencia que el área del Inmueble corresponde a 450 metros cuadrados.
<b>4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE</b>	
<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 por el Propietario mediante escritura pública 23673 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 11 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <p><b><u>Inmueble con folio 50C-215940</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante compraventa celebrada mediante escritura pública 9845 del 4 de diciembre de 2006 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., entre Benjamín Seidner Gritz y Banco Davivienda S.A.</li> </ul> <p><b><u>Inmueble con folio 50C-1196907</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante compraventa celebrada mediante escritura pública 9846 del 4 de diciembre de 2006 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., entre Benjamín Seidner Gritz y Banco Davivienda S.A.</li> </ul> <p><b><u>Inmueble con folio 50C-1724433</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante englobe efectuado por medio de la escritura pública 4407 del 30 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 71 de</li> </ul>

	<p>Bogotá D.C., de los predios identificados con los folios de matrícula 50C-215940 y 50C-1196907.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante compraventa celebrada por medio de la escritura pública 23673 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.</li> </ul>
<b>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</b>	
<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</b>	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 22 de febrero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</b>	No aplica.
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	No aplica.
<b>6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN</b>	
<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 de los Folio 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.</p> <p>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.</p>	
<b>7. AVALÚO CATASTRAL</b>	
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 de: COP\$ 1.595.203.000.	

## 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, 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. 50C-1724433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
2. Escritura Pública No. 44074 del 30 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública No. 9845 del 4 de diciembre de 2006 otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 23673 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C.
6. Certificado Catastral número 8600343137.
7. Licencia de Construcción número 0720555 del 27 de septiembre de 2007, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 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**  
Asociado Senior