

Bogotá D.C., 8 de agosto de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

**Atn.- Juan Carlos Merizalde Martínez**

**Gerente Inmobiliario**

Bogotá

**Referencia:** Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en **CIUDAD JARDÍN**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-253547 y 50S-40010098, con el fin de verificar su aptitud para conformar el 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 **CIUDAD JARDÍN**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-253547 (en adelante la "Casa A") y 50S-40010098 (en adelante la "Casa B"), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (en conjunto los "Inmuebles"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

## CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

### 1. CONCLUSIONES

La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza del Propietario, quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito de los Inmuebles. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa celebrado entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"), en calidad de vendedor, y el Propietario, en calidad de comprador, protocolizada mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y dos (24782) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), 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 DE LOS INMUEBLES

#### 1.1 Propiedad Horizontal:

Los Inmuebles no se encuentran sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, no tienen limitaciones al dominio ni gravámenes, y la cadena de tradición ha sido bastante sencilla.

### II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que según Licencia de Construcción 10-1-0280 de junio de 2010 expedida por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., el inmueble tiene un uso del suelo aprobado correspondiente a:

- Servicios empresariales financieros a escala Urbana.
- Servicios empresariales financieros a escala Zonal.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

<b>Tipo y Ubicación</b>	<p>Casa A: tipo de predio Urbano, consistente en un lote y una casa construida, localizado en la Calle 20 Sur # 12A – 65. Se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-253547 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.</p> <p>Casa B: tipo de predio Urbano, consistente en un lote y una casa construida, localizado en la Carrera 12A Bis # 20 – 13 Sur. Se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40010098 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.</p>
<b>Área</b>	Casa A: tiene una extensión superficial de doscientos

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

	<p>veintitrés punto veintitrés metros cuadrados (223.23 m2) y un área construida de trescientos dos punto cuatro metros cuadrados (302.4 m2), según Certificación Catastral No. 1373365 del ocho (08) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</p> <p>Casa B: tiene una extensión superficial de ciento veintiocho punto sesenta y cuatro metros cuadrados (128.64 m2) y un área construida de ochenta y siete punto seis metros cuadrados (87.6 m2), según Certificación Catastral No. 1373366 del ocho (08) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.</p>
<b>4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES</b>	
<b>Propietario Actual</b>	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza del Propietario, quien adquirió mediante compraventa celebrada con el Banco, según se explicó en la Sección Primera (1º) de este estudio.
<b>Título de Adquisición - Escritura Pública</b>	Los Inmuebles fueron adquiridos a título de compraventa entre el Propietario, como comprador, y el Banco, como vendedor, protocolizada mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y dos (24782) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., con la cual el Propietario adquirió el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.
<b>Tradición</b>	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de diversas tradiciones. A continuación se relacionan las tradiciones relevantes:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN (Casa A):</u></p> <p>Mediante la escritura pública número cinco mil doscientos setenta y uno (5271) del treinta (30) de octubre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría 4 de Bogotá D.C., JESÚS ANTONIO TELLEZ BENAVIDES adquirió la Casa A a título de permuta de parte de JOSÉ</p>

**EUCLIDES TELLEZ CHAMORRO.**

Posteriormente, mediante la escritura pública número ocho mil seiscientos diecisiete (8617) del tres (03) de octubre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., el Banco adquirió la Casa A a título de compraventa de parte de JESÚS ANTONIO TELLEZ BENAVIDES.

Por último, mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y dos (24782) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio de los inmuebles por compraventa realizada al Banco.

**b. TRADICIÓN (Casa B):**

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble, y mediante Sentencia SN del tres (03) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), del Juzgado 41 de Bogotá D.C., el INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR adquirió la Casa B mediante adjudicación en sucesión de parte de CARMEN ROSA TORRES VIUDA DE MEDINA.

Mediante la escritura pública número mil cuatrocientos treinta y seis (1436) del diez (10) de septiembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C., JESÚS ANTONIO TELLEZ BENAVIDES adquirió la Casa B a título de compraventa de parte del INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR.

Posteriormente, mediante la escritura pública número ocho mil seiscientos diecisiete (8617) del tres (03) de octubre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., el Banco adquirió la Casa B a título de compraventa de parte de JESÚS ANTONIO TELLEZ BENAVIDES.

Por último, mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y dos (24782) del veintinueve (29)

	de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio de los inmuebles por compraventa realizada al Banco.
<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 de los Inmuebles, con fecha de expedición seis (6) de marzo de dos mil diecisiete (2017), a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan limitaciones al dominio o gravámenes, ni versa sobre ellos condición resolutoria alguna.
<b>Reglamento de Propiedad Horizontal</b>	No aplica
<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>	
De acuerdo con los Formularios de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012330901 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), y No. 16012418243 del doce (12) de abril de dos mil dieciséis (2016), enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia del año gravable dos mil dieciséis (2016).	
A la fecha del folio de matrícula, 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.	
<b>7. AVALÚO CATASTRAL</b>	

De acuerdo con las certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, enviadas para nuestra revisión, a continuación se relaciona el avalúo catastral para los Inmuebles:

Casa A: De conformidad con la certificación catastral No. 1373365, de fecha ocho (08) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el avalúo catastral para el año dos mil dieciséis (2016) es de cuatrocientos ochenta y siete millones novecientos cuarenta y dos mil pesos (COP \$487.942.000 M/CTE).

Casa B: De conformidad con la certificación catastral No. 1373366, de fecha ocho (08) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), el avalúo catastral para el año dos mil dieciséis (2016) es de doscientos millones noventa y ocho mil pesos (COP \$200.098.000 M/CTE).

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

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 firme y ejecutoriadas bajo las cuales se haya 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 a través de medio magnético y/o digital por Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. En este sentido, se aclara que Gómez-Pinzón Zuleta 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 Zuleta Abogados S.A.S. no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada, ni estará obligado a dar respuesta a las observaciones o comentarios que los 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. Escritura pública número ocho mil seiscientos diecisiete (8617) del tres (03) de octubre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.
2. Escritura pública número cinco mil doscientos setenta y uno (5271) del treinta (30) de octubre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría 4 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número mil cuatrocientos treinta y seis (1436) del diez (10) de septiembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría 44 de Bogotá D.C.
4. Escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y dos (24782) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Folio de matrícula inmobiliaria número 50S-253547, de fecha seis (6) de octubre de dos mil diecisiete (2017).
6. Folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40010098, de fecha seis (6) de

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

marzo de dos mil diecisiete (2017).

7. Certificación Catastral No. 1373365 del ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).
8. Certificación Catastral No. 1373366 del ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).
9. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012418243 del doce (12) de abril de dos mil dieciséis (2016), correspondiente al año gravable dos mil dieciséis (2016).
10. Formulario de Autoliquidación del Impuesto Predial Unificado No. 16012330901 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), correspondiente al año gravable dos mil dieciséis (2016).
11. Licencia de Construcción 10-1-0280 expedida por la Curaduría Urbana 1 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

  
**María Camila Parra**  
Asociada Senior

  
**Laura Pinzón Cotes**  
Asociada Junior

**Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S.**