

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 23 de agosto de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Ricardo Molano León**

Secretario General

Ciudad

Referencia: Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en la **Transversal 60 No. 127-45 Ints. 3, 5 y 7 del Centro Comercial Niza** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-467615, 50N-467616, 50N-467617 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte (los "Inmuebles").

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 estado actual de los inmuebles, con base en el estudio de títulos de fecha 18 de mayo de 2018.

1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto solo ha cambiado la titularidad de los Inmuebles, la cual se encuentra ahora en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A, por lo anterior, consideramos que los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas para conformar el 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 el proceso de titularización.

2. Titularidad de los Inmuebles:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante la escritura pública No. 11817 del 29 de Junio de 2018 de la Notaria 29 de Bogotá.

Sin embargo, es importante indicar que en las anotaciones de cada folio de matrícula en donde se registra el título adquisitivo de dominio del propietario actual, encontramos un error en la digitación de la razón social de este, toda vez que en dichas anotaciones aparece "Titularizadora Colombiana S.A. - Cesionaria del Crédito", y no Titularizadora Colombiana S.A. Por lo anterior, recomendamos solicitar la corrección correspondiente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Norte, la cual se puede realizar en cualquier tiempo y no afecta la titularidad del propietario sobre los Inmuebles. Es importante anotar que se trata de un error de forma susceptible de corrección por parte de la oficina de registro, pero que no afecta la titularidad, por cuanto al verificar el contenido de la escritura pública de adquisición evidenciamos que el nombre del Propietario está debidamente identificado.

3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición del 21 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

4. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con las Facturas Impuesto Predial Unificado No. 22018301010003241765; 2018301040110237971; 2018301040110238638 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2018.

A la fecha de expedición de los folios de matrícula de los Inmuebles, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

5. Avalúo Catastral

Según consta en las Facturas Impuesto Predial Unificado No. No. 22018301010003241765; 2018301040110237971; 2018301040110238638 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
50N-467615	COP\$ 1,286,429,000
50N-467616	COP\$707,815,000
50N-467617	COP\$831.207.000

6. Observaciones

La presente actualización de 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 firmas y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado algún derecho bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento.

En este mismo sentido, la presente actualización de 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.

La actualización 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 de la presente actualización; 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 de la presente actualización de 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.

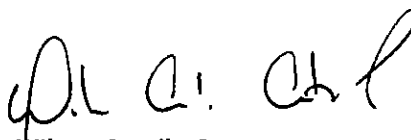
La actualización del estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; 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.

7. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-467615 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, expedido el 21 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-467616 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, expedido el 21 de agosto de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-467617 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, expedido el 21 de agosto de 2018.
4. Factura Impuesto Predial Unificado No. 22018301010003241765 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
5. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018301040110237971 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
6. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018301040110238638 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
7. Escritura Pública No. 11817 del 29 de Junio de 2018 de la Notaría 29 de Bogotá.

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