

Bogotá, D.C., 17 de julio de 2018.

Señores
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS
Atn.- **Ricardo Molano León**
Secretario General
Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en la **Calle 51 No. 33 – 32 y Calle 51 No. 33 – 34** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 300-20612 y 300-20613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, 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 **Calle 51 No. 33 – 32 y Calle 51 No. 33 – 34** del municipio de Bucaramanga y que están identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 300-20612 y 300-20613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (en adelante los "**Inmuebles**"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES
1. CONCLUSIÓN
La propiedad de los Inmuebles 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 de los Inmuebles. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública 23678 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., a través del cual el Propietario adquirió el derecho real de dominio de los Inmuebles.
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 USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción No. DCF-0289-96 expedida por Curaduría Urbana de Bucaramanga de 28 de mayo de 1996 se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para Comercio.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> Local comercial ubicado en la Calle 51 No. 33 – 32 en el municipio de Bucaramanga, Santander (300-20613). Local comercial ubicado en la Calle 51 No. 33 – 34 en el municipio de Bucaramanga, Santander (300-20612).
Área	<p>Según el contenido de la escritura pública 712 de 12 de mayo de 1976 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga, se evidencia que el área de cada uno de los Inmuebles es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> 58.50 metros cuadrados (300-20612). 58.50 metros cuadrados (300-20613).

4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES

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 celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23678 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 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 42 años de los Inmuebles según consta en el folio de matrícula inmobiliaria de los mismos, por considerar que en dicha fecha fue que se realizó la adquisición anterior a la del Propietario.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante compraventa suscrita en la escritura pública 712 de 12 de mayo de 1976 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga, la sociedad Urbanizadora David Puyana S.A.S transfirió el derecho de dominio de los Inmuebles en favor de la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa. Mediante acto de fusión suscrito a través de la escritura pública 3024 del 17 de noviembre de 1998, otorgada por la

	<p>Notaría 47 de Bogotá, la sociedad Banco Cafetero S.A absorbió a la sociedad Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa, adquiriendo de esta forma la totalidad de sus activos.</p> <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 los Inmuebles) en favor de la sociedad Granbanco S.A. • Mediante acto de fusión suscrito a través de la escritura pública 3027 del 9 de diciembre de 2010, otorgada por la Notaría 6 de Bucaramanga, la sociedad Banco Davivienda S.A absorbió a la sociedad Granbanco S.A, adquiriendo de esta forma la totalidad de sus activos. • Mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23678 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
--	---

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 10 de julio de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles 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 2018 expedido por la Alcaldía de Bucaramanga, enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentra 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.

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado expedido por la Alcaldía de Bucaramanga, el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

- COP\$292.806.000 (300-20612).
- COP\$279.542.000 (300-20613).

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 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 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.

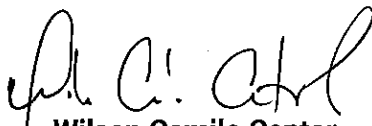
El estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; ni estará obligado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

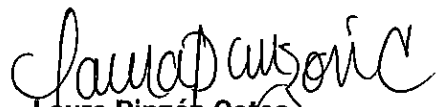
9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-20612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, expedido el 10 de julio de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-20613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, expedido el 10 de julio de 2018.
3. Escritura Pública No. 712 de 12 de mayo de 1976 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga.
4. Escritura Pública 23678 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública No. 3024 de 17 de noviembre de 1998 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.
6. Escritura Pública No. 695 de 7 de marzo de 2005 otorgada en la Notaría 38 de Bogotá.
7. Escritura Pública No. 3027 de 9 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 6 de Bucaramanga.
8. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 20180120180200000369 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía de Bucaramanga.
9. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 20180120180200000369 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía de Bucaramanga.

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


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior