

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 9 de mayo de 2018

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en la **Avenida Carrera 13 No. 62-60 (local 63-04) y Calle 13 No. 63-12 (local 63-12)** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-280641 y 50C-280642 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 los inmuebles ubicados en la Avenida Carrera 13 No. 62-60 (local 63-04) y Calle 13 No. 63-12 (local 63-12), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-280641 (Local 63-04) y 50C-280642 (Local 63-12) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro (en adelante los "inmuebles"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLES

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en nombre de Titularizadora, (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito de los Inmuebles.

Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. así:

- i. El folio 50C-280641 mediante escritura pública 23648 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
- ii. El folio 50C-280642 mediante escritura pública 23660 de 20 de diciembre de 2017 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.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, los hallazgos que consideramos relevantes pero que no afectan la tradición de los inmuebles:

I. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos, fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 1684 de 16 mayo de 1975 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá D.C., y posteriormente ajustado a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 mediante la escritura pública 824 de 3 de junio de 2003 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá D.C., con base en la cual es posible establecer que el mismo cuenta con el siguiente coeficiente de copropiedad:

- 50C-280641 (6.89%)
- 50C-280642 (6.67%)

II. ERROR DE FORMA EN CUANTO A LA DENOMINACIÓN DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EXPORTACIONES REPRESENTACIONES 82 S.A.

En la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-280642 se evidencia un error formal en el registro, que no afecta la tradición del inmueble, que corresponde a un error en el nombre de la sociedad compradora, dado que se registró como "Importaciones Exportaciones Propietarios 82 S.A. IMEXRE 82 S.A.", siendo que el nombre correcto es "Importaciones Exportaciones Representaciones 82 S.A. IMEXRE 82 S.A."

Verificada la cámara de comercio adjunta a la escritura 3561 del 9 de agosto de 1988 de la Notaría 18 de Bogotá, se comprobó que la sociedad no ha tenido cambios en la razón social. Sin perjuicio de este hallazgo consideramos que la contingencia no es material y es susceptible de corrección mediante solicitud a la oficina de registro.

III. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción No. 038998, expedida por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá D.C., se puede evidenciar que los Inmuebles tienen un uso del suelo aprobado para locales comerciales y oficinas.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES	
Tipo y Ubicación	Locales comerciales ubicados en la Avenida Carrera 13 No. 62-60 de la ciudad de Bogotá D.C., los cuales se identifican al interior del Centro Comercial Puente Aranda P.H., como Locales 63-04 y 63-12.
Área	Según el contenido de los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, se puede evidenciar que los mismos cuentan con la siguiente cabida: <ul style="list-style-type: none">• No. 50C-280641 (Local 63-04): 306.91 mts2.• No. 50C-280642 (Local 63-12): 296.72 mts2.
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 por el propietario así: <ul style="list-style-type: none">i. El folio 50C-2800641 mediante escritura pública 23648 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría de Bogotá D.C.ii. El folio 50C-280642 mediante escritura pública 23660 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la siguiente tradición la cual se ha hecho a título oneroso, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria de los mismos: <ul style="list-style-type: none">a) Del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-280641:<ul style="list-style-type: none">• Mediante escritura pública No. 1199 de 14 de mayo de 1983 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá, Edith Vainberg de Barr, adquirió el derecho real de dominio del inmueble por compraventa celebrada con Inversiones el Paraíso Ltda.• Mediante escritura pública 15039 de 17 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Banco

	<p>Davivienda S.A. adquirió de Edith Vainberg de Barr el derecho real de dominio del inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante escritura pública 23648 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en al Notaría de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio del inmueble. <p>b) Del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-280-642:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante escritura pública No. 1196 de 14 de mayo de 1983 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá, Perla Bercovici de Vainberg adquirió el derecho real de dominio del inmueble por compraventa realizada con Inversiones el Paraíso Ltda. Mediante escritura pública No. 3982 de 11 de septiembre de 1987, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C., Importaciones Exportaciones Representaciones 82 S.A., adquirió de Perla Bercovici Vainberg la propiedad del inmueble. Mediante escritura pública No. 3561 del 9 de agosto de 1988 otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C., el Banco Davivienda S.A. adquirió de Importaciones Exportaciones Representaciones 82 S.A. la propiedad del inmueble. Mediante escritura pública 23660 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio del inmueble.
<p>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</p>	
<p>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</p>	<p>De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 22 de febrero de 2018, los mismos no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.</p>
<p>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</p>	<p>No aplica</p>
<p>Régimen de Vivienda de Interés Social</p>	<p>No aplica</p>

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado expedidos por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.

A la fecha de expedición de los folios de matrícula de los Inmuebles, no se registran gravámenes por concepto de contribución por valorización.

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado expedidos por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2017 de los Inmuebles es el siguiente:

- No. 50C-280641(Local 63-04): COP\$914.041.000
- No. 50C-280642 (Local 63-12): COP\$1.402.723.000

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. Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-280-641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro de fecha de expedición 22 de febrero de 2018.
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-280642 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro de fecha de expedición 26 de febrero de 2018.
3. Escritura Pública 15039 de 17 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 3561 9 de agosto de 1988 otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública 824 de 3 de junio de 2003 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá D.C.
6. Escritura Pública 23648 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría de Bogotá D.C.

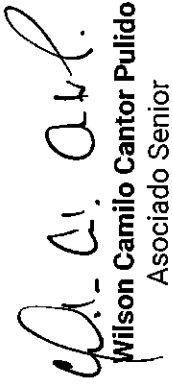
GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

7. Escritura Pública 23660 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
8. Recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Nos. 2017201041640714648 y 2017201041640722431 expedidos por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor 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 Pulido
Asociado Senior


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior