

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

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 del inmueble ubicado en la **Calle 122 # 18B-15 de Bogotá D.C.** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-554690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C Zona Norte 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 **Calle 122 # 18B-15 de Bogotá D.C.**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-554690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrita entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 24774 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para conformar proceso de

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

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. No obstante lo anterior, a continuación presentamos los principales hallazgos encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio que consideramos deben ser tenidos en cuenta y/o resueltos, según corresponda.

1. RESPECTO AL INMUEBLE.

1.1. Inconsistencias en registro:

De igual forma, que en folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble en cuestión, se presentan algunas inconsistencias en la identificación de las partes a lo largo de la cadena de tradición, concretamente en las siguientes anotaciones:

Anotación 004	Anotación 005	Anotación 006	Anotación 007
(JUAN) JOHANNNS DENK	JOHANS DEK KLEIN		
	JOAQHIN DENK HANS	JOACHIN HAS DENK SUERWALD	
	ANNA ELIZABETH SAWERLAND DE DENK	ANNE LIESE SUARWALD DE DEK	
	ANNE MARIE DENK DE BETANCUR		ANNE MARIE DENK DE BETANCUR

Sin embargo, dado que se trata de un error meramente formal y debido a la antigüedad del mismo, éste no afecta la tradición del Inmueble.

2. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que según la Licencia de Construcción 07-2-0406 de 24 de abril de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá D.C. el uso del suelo autorizado para el inmueble corresponde a:

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

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

La presente revisión se realizó únicamente con el acto administrativo del proyecto determinado, no conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local Comercial, ubicado en la Calle 122 # 18B-15, de Bogotá D.C.
Área	Área de terreno de 525.2 m2 y un área construida de 321 m2 según consta en certificación catastral correspondiente a este inmueble y la escritura pública que hace parte de la tradición del mismo.

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición - Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24774 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C el derecho real de dominio sobre el Inmueble.
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho del mismo a título oneroso (venta). En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-554690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediante escritura pública 5588 de 07 de diciembre de 1989 otorgada en la notaría 18 de Bogotá D.C, la CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA adquirió de JOSE LUIS SUTACHAN CASAÑEDA, el derecho real de dominio sobre el Inmueble.• Mediante escritura pública 24774 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C. suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A.

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 1 de marzo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	No aplica
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	
<p>De acuerdo con la certificación de paz y salvo con relación a la declaración de impuesto predial unificada expedida por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá enviada para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.</p> <p>A la fecha de expedición del Folio de Matrícula del Inmueble, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.</p> <p>A la fecha de elaboración del presente estudio de títulos tampoco tenemos conocimiento que el Inmueble se encuentre gravado por estos conceptos o que exista paz y salvo por el mismo.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
De acuerdo con la certificación catastrales expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de La Alcaldía Mayor De Bogotá enviadas para nuestra revisión, evidenciamos que el avalúo catastral para el año 2016 corresponde a cuatro mil ciento cincuenta millones doscientos sesenta y ocho mil pesos (\$4.150.268.000.00).	
8. OBSERVACIONES	
El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encontraba en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su	

tradición.

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si el inmueble es apto o no para proceso de titularización inmobiliaria, o si el Inmueble cuenta con licencias en firmes y ejecutoriadas bajo los 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 del Inmueble; por lo cual el Propietario o 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 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.

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992


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 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. Escritura Pública 5388 de 4 de diciembre de 1989, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C.
2. escritura pública 24774 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Folio de Matrícula 50N-554690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte.
4. Certificación Catastral No. 1373623 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Especial de La Alcaldía Mayor De Bogotá.
5. Certificación 16012381028 de Paz y Salvo con relación al impuesto predial unificado expedida por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá.
6. Licencia de Construcción 07-2-0406 de 24 de abril de 2007 expedida por la Curaduría Urbana 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
Abogado Senior


María Camila Parra
Abogada Senior


Laura Pinzón
Abogada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S