

Bogotá, D.C. 8 de agosto de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Referencia: Estudio de títulos del Inmueble ubicado en la Ak 19 No. 143 A 14 de la ciudad de Bogotá D.C., denominado **Calle 141** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 20299521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – 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 Ak 19 143 A 14 de la ciudad de Bogotá D.C., denominado Calle 141, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20299521 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. Hitos.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
1. CONCLUSIÓN
La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. (en adelante el " <u>Propietario</u> "), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario actual inscrito del Inmueble. Lo anterior de conformidad con la escritura pública 24768 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaria 29 de Bogotá, mediante la cual el Propietario adquirió el derecho de dominio de los Inmuebles tal y como se explicará en el presente estudio.
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 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 y/o contingencias encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio que consideramos deben ser tenidos en cuenta y/o resueltos, según corresponda.

I. RESPECTO AL INMUEBLE.

1.1 Englobe:

De acuerdo con la información suministrada para nuestro estudio, podemos concluir que el Inmueble surgió como consecuencia del englobe de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50N -313931 y 50N-553076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona- Norte (en adelante "Inmuebles de Mayor Extensión") protocolizado mediante la escritura pública No. 718 del catorce (14) de febrero de 1997, otorgada en la notaria 31 de Bogotá D.C.

Es importante aclarar que previo al mencionado englobe existían seis (6) folios de matrícula inmobiliaria relacionados en 2 grupos, a saber:

Primer grupo: (i) 50N-601565; (ii) 50N-601566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales pertenecía a una edificación bifamiliar denominada "Edificio Velpar" ubicado en la transversal treinta (30) número ciento cuarenta y uno A setenta y dos (141ª- 72) y que por virtud de la cancelación del reglamento de propiedad horizontal del mencionado edificio surgió a la vida el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-553076, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. Los dos primeros correspondientes a unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal, y el tercero correspondiente al folio de mayor extensión en el cual permanecían las áreas comunes.

Segundo grupo: (i) 50N-461271; (ii) 50N-461272; de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, los cuales pertenecía a una edificación bifamiliar denominada "Isabel" de la urbanización Autopista Norte, ubicado en la transversal treinta (30) número ciento cuarenta y uno A cincuenta y ocho (141ª- 58) y que por virtud de la cancelación del reglamento de propiedad horizontal del mencionado edificio surgió a la vida el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-313931, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte. Los dos primeros correspondientes a unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal, y el tercero correspondiente al folio de mayor extensión en el cual permanecían las áreas comunes.

La propiedad horizontal referida a los 2 grupos de inmuebles antes

mencionados fue extinguida mediante la escritura pública No. 718 del catorce (14) de febrero de 1997, otorgada en la notaria 31 de Bogotá D.C., razón por la cual quedaron abiertos los folios de matrícula de mayor extensión 50N - 313931 y 50N-553076, los cuales por medio de la misma escritura fueron englobados.

1.2 Cancelación de folios:

Se recomienda realizar la cancelación ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte los folios de matrícula inmobiliaria de Mayor Extensión i) 50N-461271; (ii) 50N-461272, (iii) 50N-313931, iv) 50N-601565; (v) 50N-601566 y (vi) 50N-553076, toda vez que al día de hoy siguen existiendo.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que de conformidad con la normatividad vigente el Inmueble se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 13. Los Cedros, la cual define que el uso del suelo permitido para los inmuebles corresponde a:

- Cajeros automáticos
- Sucursales bancarias

De conformidad con lo anterior, se concluye que con base en la normatividad urbanística aplicable, el uso de sucursal bancaria sí está permitido en el Inmueble. Adicionalmente conforme lo establece la licencia de construcción otorgada el 17 de marzo de 1997 por la curaduría urbana No. 2 el Inmueble cuenta con el uso aprobado para oficinas - servicios profesionales

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	El inmueble se ubica en la AK 19 No. 143 A 14 de la ciudad de Bogotá.
Área	Área de terreno de 859 m2 y un área total construida de 721.13 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. Hitos.
Título de	El Inmueble fue adquirido por el Propietario por medio de la

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Adquisición Escritura Pública	-	escritura pública 24768 del 29 de diciembre de 2011, otorgada por la notaría 29 de Bogotá D.C., mediante acto de adición fusión por absorción en virtud de la cual el Propietario adquirió del Banco Davivienda S.A. a título de compraventa la propiedad del 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 de los últimos 30 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20299521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediante escritura pública 870 del 26 de enero de 2011, otorgada por la notaría 29 de Bogotá D.C., mediante acto de adición fusión por absorción en virtud de la cual el Banco Davivienda S.A absorbió a la entidad GranBanco S.A (anteriormente conocido como Banco Cafetero).• Mediante escritura pública 24768 del 29 de diciembre de 2011, otorgada por la notaría 29 de Bogotá D.C. mediante compraventa realizada entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS		
Gravámenes, Limitaciones Condiciones Resolutorias.	y	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 2 de noviembre de 2016, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes ni limitaciones al dominio y condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	de	No aplica.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	a	No aplica
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN		
En la documentación enviada para nuestro estudio no se adjuntó la certificación de paz y salvo con relación al impuesto predial ni valorización, por lo tanto no podemos afirmar que el Inmueble en la actualidad se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de		

2016.

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.

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.

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con la certificación catastral expedida por el Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital enviado para nuestra revisión, evidenciamos que el avalúo catastral para el año 2016 corresponde a tres mil cuatrocientos sesenta y siete millones ciento diecinueve mil pesos (\$3.467.119.000.00).

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 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 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 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. 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 No. 718 del 14 de febrero de 1997, otorgada en la Notaría 31 de Bogotá D.C.
2. Escritura Pública 24768 del 29 de diciembre de 2011, otorgada por la notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública No. 0695 del siete de marzo de 2005, otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C.
4. Escritura Publica No. 870 del 26 de enero de 2011, otorgada en la Notaría 26 de Bogotá D.C.
5. Folio de Matrícula 50N-20299521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte
6. Folio de Matrícula 50N-461272 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
7. Folio de Matrícula 50N-461271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
8. Folio de Matrícula 50N-601566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
9. Folio de Matrícula 50N-601565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.
10. Certificación Catastral expedida por el Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
11. Licencia de construcción otorgada el 17 de marzo de 1997 por la curaduría urbana No. 2.

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

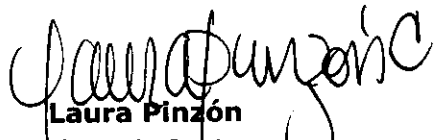
DESDE 1992

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


Maria Camila Parra
Abogada Senior


Laura Pinzón
Abogada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S