

Bogotá, D.C., 18 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 **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, 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 **Transversal 60 No. 127-45 Ints. 3, 5 y 7 del Centro Comercial Niza** identificados respectivamente 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. (en adelante los "**Inmuebles**"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Banco Davivienda S.A., quien es el propietario actual inscrito de los mismos, encontrándose en proceso la adquisición que hiciera Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Banco Davivienda S.A., (en adelante el "**Propietario**"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito de los Inmuebles.

Lo anterior, conforme los siguientes títulos de adquisición:

- a) Contrato de compraventa elevado a escritura pública 1598 de 10 de noviembre de 1978 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., para los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-467615 y 50N-467616.

- b) Contrato de compraventa elevado a escritura pública 2103 de 26 de diciembre de 1979 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50N-467617.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas adecuadas para conformar proceso de titularización inmobiliaria, toda vez que la cadena de tradición no se encuentra interrumpida y no existen limitaciones al dominio que puedan afectar su adquisición.

Conforme 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.

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 602 de 16 de mayo de 1978 otorgada en la Notaría 31 de Bogotá D.C., el cual ha sido objeto de las siguientes reformas y/o modificaciones:

- Reforma al reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 1277 de 23 de abril de 2003 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., en el sentido de acogerse a lo previsto en la ley 675 de 2001.
- Reforma al reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 684 de 2005 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C. en el sentido de integrar todas las matrículas inmobiliarias que integran el Centro Comercial Niza.

Con base en lo anterior es posible establecer que los Inmuebles cuentan con el siguiente coeficiente de copropiedad:

Inmueble	Coeficiente de copropiedad
50N-467615	1.22334
50N-467616	1.22429

	50N-467617	1.56730
--	------------	---------

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción L.C. 01-3-0661, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. se puede evidenciar que los Inmuebles tienen un uso del suelo aprobado para Comercio.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	Locales comerciales ubicados en la Transversal 60 No. 127-45 Ints. 3, 5 y 7 del Centro Comercial Niza, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.
Área	<div>De conformidad con el contenido de los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, se evidencia que los mismos cuentan con la siguiente área privada:</div> <div><ul style="list-style-type: none">• 50N-467615: 53.88 m2• 50N-467616: 53.88 m2• 50N-467617: 74.34 m2</div>

4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Banco Davivienda S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	<div>Los inmuebles fueron adquiridos por el propietario de conformidad con:</div> <div><div>a)</div><div>Contrato de compraventa elevado a escritura pública 1598 de 10 de noviembre de 1978 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., para los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-467615 y 50N-467616.</div><div>b)</div><div>Contrato de compraventa elevado a escritura pública 2103 de 26 de diciembre de 1979 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50N-467617.</div></div>
Tradición	Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso. En consecuencia, a continuación se relaciona la

	<p>tradición de los últimos 40 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <p>a) Para los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-467615 y 50N-467616:</p> <p>Mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública 1598 de 10 de noviembre de 1978 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C. el Propietario adquirió el derecho real de dominio de estos inmuebles.</p> <p>b) Para el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-467617:</p> <p>Mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública 2103 de 26 de diciembre de 1979 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio de este inmueble.</p>
<p align="center">5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</p>	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 25 de mayo de 2017, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias. Salvo por lo relacionado en el numeral 2 del presente estudio.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica
Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica
<p align="center">6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN</p>	
<p>De conformidad con las facturas de cobro Nos. 2017301010003150272, 20172010463667346 y 2017201041636058705 de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., enviada para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.</p> <p>A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.</p>	
<p align="center">7. AVALÚO CATASTRAL</p>	

Según las Certificaciones Catastrales Nos. 137650, 1373649 y 1373648 expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2016 correspondiente a los Inmuebles el siguiente:

- 50N-467615: COP \$544.553.000
- 50N-467616: COP \$594.314.000
- 50N-467617: COP \$698.369.000

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 Nos. 50N-467615, 50N-467616, 50N-467617 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. con fecha de expedición 25 de mayo de 2017.
2. Escritura Pública 1598 de 10 de septiembre de 1978 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública 2103 de 26 de diciembre de 1979 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C.,
4. Escritura Pública 1277 de 23 de abril de 2003 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública 684 de 2005 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá D.C.
6. Facturas de cobro Nos. 2017301010003150272, 20172010463667346 y 2017201041636058705 de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
7. Certificaciones Catastrales Nos. 137650, 1373649 y 1373648 expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 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