

Bogotá, D.C., 17 de abril 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 **Calle 37 No. 43-47 y Calle 37 No. 43-57** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185344 y 040-185345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, 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 37 No. 43-47 y Calle 37 No. 43-57** la ciudad de Barranquilla y que están identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 040-185344 y 040-185345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (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 INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles 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 Inmuebles.

Que los inmuebles objeto del presente estudio fueron adquiridos por el Propietario de la siguiente forma:

- I. El inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185344 fue adquirido de Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23646 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente.
- II. El inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185345 fue adquirido de Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23647 del 20 de

diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles 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.

I. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Resolución No. 326493, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Barranquilla de 2 de julio de 1993 se puede evidenciar que dicho acto administrativo corresponde a una licencia de construcción que autoriza la remodelación de una oficina para Davivienda, con lo cual es posible interpretar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para oficinas.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> • Locales comerciales ubicados en la Calle 37 No. 43-47 y Calle 37 No. 43-57
Área	<ul style="list-style-type: none"> • 040-185344: área privada de 63.57 metros cuadrados según la escritura pública 23646 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C. • 040-185345: área privada de 131.03 metros cuadrados según la escritura pública 23647 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

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	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p>Del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185344</p> <p>Por compraventa elevada escritura pública 23646 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente,</p>

	<p>mediante el cual el Propietario adquirió el derecho real de dominio del inmueble.</p> <p>Del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185345</p> <p>Mediante escritura pública 23647 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, el Propietario adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre el inmueble.</p>
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>Del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185344</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fue transferido conforme al contrato de compraventa suscrito entre Feria Electrónica Limitada y Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda "Davivienda" (hoy Banco Davivienda S.A.), mediante escritura pública 297 del 2 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente del Inmueble. 2. Por compraventa elevada escritura pública 23646 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, mediante el cual el Propietario adquirió el derecho real de dominio del inmueble. <p>Del inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-185345</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De conformidad con el contrato de compraventa suscrito entre Teleofertas S.A. y Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda "Davivienda" (hoy Banco Davivienda S.A.), mediante escritura pública 298 del 2 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla, este último adquirió el derecho real de dominio del inmueble. 2. Mediante escritura pública 23647 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, el

	Propietario adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre el inmueble.
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 22 febrero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presenta 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 resumen de estado de cuenta de impuesto predial unificado expedido por la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Alcaldía de Barranquilla, de fecha 20 de noviembre de 2017, los Inmuebles no presentan deudas por concepto de pago de impuesto predial unificado hasta el año gravable 2017.	
A la fecha de expedición del folio 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 resumen de estado de cuenta de impuesto predial unificado expedido por la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Alcaldía de Barranquilla, de fecha 20 de noviembre de 2017, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:	
<ul style="list-style-type: none"> • 040-185344: COP \$87.114.000.00 • 040-185345: COP \$178.312.000.00 	
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 cuenta 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. 040-185344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del 22 de febrero de 2018
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-185345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del 25 de febrero de 2018.
3. Escritura pública 297 del 2 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla.
4. Escritura pública 298 del 2 de septiembre de 1993 otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla
5. Escritura Pública 23646 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
6. Escritura Pública 23647 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
7. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 500703265 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía de Barranquilla.
8. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 500703326 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía de Barranquilla.
9. Resumen de estado de cuenta de impuesto predial unificado expedido por la Gerencia de Gestión de Ingreso de la Alcaldía de Barranquilla, de fecha 20 de noviembre de 2017
10. Certificado Catastral No. 19636393.
11. Certificado Catastral No. 19636383.

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