

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 16 de agosto de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Ricardo Molano León**

Secretario General

Ciudad

Referencia: Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **EDIFICIO BANCO SUPERIOR**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-87336, 040-241130, 040-241131, 040-241132, 040-241133, 040-241135, 040-241136, 040-241138, 040-241139, 040-241143, 040-241144, 040-241147, 040-241150, 040-241155, 040-241157, 040-241158, 040-241159, 040-241160, 040-241161, 040-241162, 040-241163, 040-241164, 040-241165, 040-241166, 040-241167, 040-241168, 040-241169, 040-241170, 040-241172, 040-241174, 040-241175, 040-241196, 040-241197, 040-241198, 040-241199, 040-241200, 040-241201, 040-241203, 040-241204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (los "Inmuebles").

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 estado actual de los inmuebles, con base en el estudio de títulos de fecha 08 de agosto de 2018.

1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto no se han modificado las condiciones en que se encontraban los Inmuebles y como consecuencia consideramos que los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas para conformar el 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 el proceso de titularización.

2. Titularidad de los Inmuebles:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contratos de compraventa celebrados entre Davivienda S.A. y el Propietario de mediante las siguientes escrituras públicas:

ESCRITURA PUBLICA	FOLIO DE MATRÍCULA
24771 del 29 de Diciembre de 2016 de la	040-241157; 040-241158

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Notaria 29 de Bogotá	
24759 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241144; 040-87336
24760 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241138; 040-241139; 040-241150; 040-241155; 040-241167; 040-241168; 040-241197; 040-241198; 040-241199; 040-241200
24762 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241159; 040-241165; 040-241166; 040-241172
24763 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241160; 040-241161; 040-241162; 040-241201
24771 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241135; 040-241136; 040-241143; 040-241147; 040-241169; 040-241170; 040-241175; 040-241203; 040-241204
24775 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241130; 040-241131; 040-241132; 040-241133
24777 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241196
24787 del 29 de Diciembre de 2016 de la Notaria 29 de Bogotá	040-241163; 040-241164; 040-241174

3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 02 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

4. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con los Recibos de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884903; 500884914; 500885062; 500884978; 500884787; 500885179; 500884993; 500884735; 500884837; 500884851; 500884957; 500884361; 500885028; 500885156; 500885169; 500885112; 500885114; 500885127; 500885078; 500885088; 500885102; 500885159; 500884890; 500884897; 500884792; 500884816; 500884875; 500884881; 500884948; 500884922; 500884781; 500884822; 500885000; 500885014; 500885041; 500885022; 500884829; 500884834; 500884933 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario, enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2018.

A la fecha de expedición de los folios de matrícula de los Inmuebles, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

5. Avalúo Catastral

Según consta en los Recibos de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884903; 500884914; 500885062; 500884978; 500884787; 500885179; 500884993; 500884735; 500884837; 500884851; 500884957; 500884361; 500885028; 500885156; 500885169; 500885112; 500885114; 500885127; 500885078; 500885088; 500885102; 500885159; 500884890; 500884897; 500884792; 500884816; 500884875; 500884881; 500884948; 500884922; 500884781; 500884822; 500885000; 500885014; 500885041; 500885022; 500884829; 500884834; 500884933 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario, el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO
040-241157	COP\$424,559,000
040-241158	COP\$239,785,000
040-241144	COP\$7,833,000
040-87336	COP\$488,005,000
040-241138	COP\$8,545,000
040-241139	COP\$8,545,000
040-241150	COP\$7,833,000
040-241155	COP\$5,742,000
040-241167	COP\$7,715,000
040-241168	COP\$7,715,000
040-241197	COP\$29,484,000
040-241198	COP\$94,866,000
040-241199	COP\$29,484,000
040-241200	COP\$48,717,000
040-241159	COP\$334,596,000
040-241165	COP\$7,715,000
040-241166	COP\$7,715,000
040-241172	COP\$7,715,000
040-241160	COP\$8,545,000
040-241161	COP\$8,545,000
040-241162	COP\$8,416,000
040-241201	COP\$273,060,000
040-241135	COP\$8,545,000
040-241136	COP\$8,545,000
040-241143	COP\$7,833,000
040-241147	COP\$14,242,000
040-241169	COP\$8,416,000
040-241170	COP\$8,416,000
040-241175	COP\$940,975,000
040-241203	COP\$192,296,000
040-241204	COP\$12,933,000
040-241130	COP\$7,121,000
040-241131	COP\$7,121,000
040-241132	COP\$7,121,000
040-241133	COP\$7,121,000
040-241196	COP\$51,281,000
040-241163	COP\$7,014,000
040-241164	COP\$7,014,000
040-241174	COP\$273,060,000

6. Observaciones

La presente actualización de 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 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.

En este mismo sentido, la presente actualización de 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.

La actualización 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 de la presente actualización; 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 de la presente actualización de 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.

La actualización del 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.

7. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241158 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

4. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-87336 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
6. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
7. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241150 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
8. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
9. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
10. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241168 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
11. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
12. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
13. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241199 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
14. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
15. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
16. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241165 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
17. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241166 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
18. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
19. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241160 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
20. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
21. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241162 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
22. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
23. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
24. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
25. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
26. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

27. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241169 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
28. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
29. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
30. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
31. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
32. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
33. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
34. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
35. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241133 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
36. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241196 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
37. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241163 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
38. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241164 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
39. Folio de matrícula inmobiliaria No. 040-241174 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 02 de agosto de 2018.
40. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884903 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
41. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884914 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
42. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885062 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
43. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884978 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
44. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884787 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
45. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885179 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
46. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884993 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

47. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884735 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
48. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884837 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
49. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884851 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
50. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885281 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
51. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884957 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
52. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884361 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
53. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885028 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
54. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885156 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
55. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885169 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
56. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885112 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
57. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885114 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
58. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885078 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
59. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885088 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
60. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885102 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
61. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885159 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

62. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884890 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
63. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884897 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
64. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884792 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
65. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884816 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
66. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884875 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
67. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884881 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
68. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884948 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
69. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884922 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
70. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884781 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
71. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884822 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
72. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885000 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
73. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885014 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
74. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885041 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
75. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500885022 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
76. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884829 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.

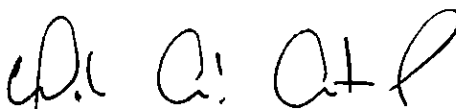
GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

- 77. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884834 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.
- 78. Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500884933 correspondiente al año 2018 expedidos por la Alcaldía de Barranquilla Distrito Especial, Industrial y Portuario.

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