

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 el **EDIFICIO CENTRO DAVIVIENDA**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-256706, con el fin de verificar su aptitud para conformar el 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 el **EDIFICIO CENTRO DAVIVIENDA**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-256706, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (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.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIONES

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (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 suscrito entre el BANCO DAVIVIENDA S.A. (en adelante el "Banco"), en calidad de vendedor, y el Propietario, actuando como comprador, mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y nueve (24789) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula número 040-256706.

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.

I. RESPECTO DEL INMUEBLE

No hemos evidenciado la existencia de contingencia alguna que pueda afectar la titularización del Inmueble, toda vez que la cadena de tradición y demás hechos jurídicos relevantes que afectan al Inmueble se han desarrollado con normalidad.

El Inmueble nunca ha sido enajenado, sin embargo, el lote de mayor extensión donde se encuentra edificado fue adquirido por el Banco mediante compraventa, protocolizada bajo la escritura pública número cinco mil ciento seis (5106) del dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., en donde actuó como vendedor CONSTRUCCIONES ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A. CEPISA (en adelante "CEPSA").

Sobre el lote de mayor extensión, con un área de mil ochocientos treinta punto treinta y tres metros cuadrados (1.830,33 m²), se construyó el edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, compuesto de tres (3) oficinas, bienes y zonas de uso común, las cuales fueron englobadas por el Banco según escritura pública número tres mil seiscientos treinta y siete (3637) del tres (3) de noviembre de mil novecientos noventa y tres (1993), registrada en la Notaría 4 de Barranquilla. El Inmueble hace parte de la Propiedad Horizontal Edificio Centro Davivienda, registrada mediante escritura pública número tres mil seiscientos setenta y seis (3676) del dos (2) de noviembre de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla, y corresponde a la Oficina Davivienda, con un área privada de setecientos treinta y cuatro punto ochenta y cuatro metros cuadrados (734.84 m²), el cual se divide en tres (3) pisos.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que de conformidad con lo contenido en la Resolución 635 de 2006 expedido por la Curaduría Urbana 2 el día 29 de diciembre de 2007 en Distrito Especial Industrial y Portuario de Barraquilla, evidenciamos que el uso del suelo permitido para el Inmueble

corresponde a oficinas.

Así mismo, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 16 se establece que: *"las oficinas serán destinadas al funcionamiento de actividades profesionales o comerciales"*

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|-------------------------|--|
| Tipo y Ubicación | Edificio de Oficinas Davivienda, ubicado en el EDIFICIO CENTRO DAVIVIENDA, localizado en la Carrera 54 # 70 – 67/68 en Barranquilla. El edificio consiste en tres (3) pisos de oficinas y se identifica por el folio de matrícula inmobiliaria 040-256706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. |
| Área | Área privada de setecientos treinta y cuatro punto ochenta y cuatro metros cuadrados (734.84 m2), el cual se divide en tres (3) pisos, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 040-256706 y se confirma mediante la Liquidación Oficial No. 0116023858 del Impuesto Predial Unificado para el año dos mil dieciséis (2016). |

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

| | |
|--|---|
| Propietario Actual | La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora, quien adquirió mediante compraventa celebrada con el Banco, según se explicó en la Sección Primera (1º) de este estudio. |
| Título de Adquisición – Escritura Pública | El Inmueble fue adquirido a título de compraventa celebrada mediante escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y nueve (24789) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., con la cual el Propietario adquirió del Banco el derecho real de dominio sobre el Inmueble. |
| Tradición | El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de un englobe de tres (3) predios destinados a oficinas, las cuales fueron construidas sobre un lote de mayor extensión que ha tenido varias tradiciones a título oneroso (venta). A continuación se relacionan las últimas tradiciones |

| | |
|---|---|
| | <p>relevantes:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN INICIAL:</u></p> <p>Mediante la escritura pública número cinco mil ciento seis (5106) del dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Banco adquirió de CEPSA el lote de mayor extensión a título de compraventa.</p> <p>Así mismo, de conformidad con lo contenido en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, verificamos que CEPSA adquirió el lote por compraventa realizada a MANUFACTURAS EXPORCOL LIMITADA, según consta en la escritura pública número dos mil cuatrocientos ochenta y dos (2482) del tres (3) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría 3 de Barranquilla.</p> <p>El Inmueble no había sido enajenado desde la construcción del edificio, únicamente el lote de mayor extensión. En consecuencia, la primera tradición del Inmueble es la que se realizó entre el Banco y Titularizadora.</p> |
| <p>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</p> | |
| <p>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias</p> | <p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017), a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta limitaciones al dominio, gravámenes, ni versa sobre él condición resolutoria alguna.</p> |
| <p>Reglamento de Propiedad Horizontal</p> | <p>Mediante escritura pública número tres mil seiscientos setenta y seis (3676) del dos (2) de noviembre de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla, el Banco registró la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio Centro Davivienda, del cual nace el Inmueble objeto de este estudio de títulos.</p> |

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

| | |
|--|-----------|
| Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia. | No aplica |
| Régimen de Vivienda de Interés Social | No aplica |
| 6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN | |
| <p>De acuerdo con la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado No. 0116023858 del dieciocho (18) de marzo de dos mil dieciséis (2016), enviado para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia del año gravable dos mil dieciséis (2016).</p> <p>A la fecha del folio de matrícula, 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> | |
| 7. AVALÚO CATASTRAL | |
| <p>El avalúo catastral correspondiente al Inmueble, según la Liquidación Oficial No. 0116023858 del Impuesto Predial Unificado, con fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil dieciséis (2016), es de mil quinientos setenta y nueve millones novecientos noventa y seis mil pesos (COP \$1.579.996.000 M/CTE).</p> | |
| 8. OBSERVACIONES | |
| <p>El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.</p> <p>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 cuenta con licencias en firme y ejecutoriadas bajo las 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 del Inmueble, frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para los Inmuebles.</p> | |

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 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, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome Titularizadora 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, 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 a dar respuesta a las observaciones o comentarios que los mencionados destinatarios realicen al memorando, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido del presente estudio de títulos se extiende exclusivamente a Titularizadora.

9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

1. Escritura pública número tres mil seiscientos setenta y seis (3676) del dos (2) de noviembre de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgado en la

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Notaría 4 de Barranquilla.

2. Escritura pública número cinco mil ciento seis (5106) del dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública número veinticuatro mil setecientos ochenta y nueve (24789) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
4. Folio de matrícula inmobiliaria 040-256706 de fecha catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017).
5. Folio de matrícula inmobiliaria 040-256705 de fecha seis (06) de marzo de dos mil diecisiete (2017).
6. Liquidación Oficial número 0116023858 del Impuesto Predial Unificado, con fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil dieciséis (2016).
7. Resolución 635 de 2006 expedido por la Curaduría Urbana 2 el día 29 de diciembre de 2007.

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


Maria Camila Parra
Asociado Senior


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S.