

Bogotá, D.C., 20 de noviembre de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Cuidad

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el predio denominado **Paralelo 108**, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20634206 y 50N-20633940, 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 ubicado en el predio denominado **Paralelo 108**, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias **Nos. 50N-20634206 Local 4 y 50N-20633940 Garaje 568**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (en adelante los "**Inmuebles**"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Banco Davivienda S.A.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble 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 con el contrato de compraventa suscrito entre Fiduciaria Bogotá S.A., y Banco Davivienda S.A., mediante Escritura Pública No. 2845 del 20 de abril de 2011 otorgada en la notaría 72 de Bogotá D.C., registrado en el folio de matrícula correspondiente a los Inmuebles.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles se encuentran 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 A LOS INMUEBLES.

1.1 Reglamento de Propiedad Horizontal.

De acuerdo con la información suministrada para nuestro estudio, podemos

concluir que los Inmuebles surgieron como consecuencia del sometimiento del inmueble de mayor extensión identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N- 20633030 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte (en adelante el "Inmueble de Mayor Extensión") al régimen de propiedad horizontal. Dicho reglamento fue constituido mediante Escritura Pública No. 14890 de 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., (en adelante el "Reglamento de Propiedad Horizontal" o el "Reglamento"), reformado en dos oportunidades:

Mediante Escritura Pública No. 11270 de 23 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se modificó el coeficiente de copropiedad de las unidades privadas objeto de este estudio, corresponde al 0.5453% para el Local 4 y 0.0044% para el parqueadero 568.

Mediante Escritura Pública No. 7147 de 30 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se modificó el coeficiente de copropiedad de las unidades privadas objeto de este estudio, corresponde al 11.9531% para el Local 4 y 0.0196% para el parqueadero 568.

Mediante el Reglamento se constituyó la propiedad horizontal denominada Centro Empresarial Saludcoop-Propiedad Horizontal, nombre que fue modificado mediante Escritura Pública No. 11270 del 23 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en la cual se denominó "Centro Empresarial Paralelo 108". El proyecto está conformado por tres (3) torres, con el criterio que todas conforman una sola propiedad horizontal y una unidad para los efectos de administración, razón por cual no se adicionarán otras unidades inmobiliarias.

Es importante resaltar que con el registro de la Escritura Pública No. 14890 de 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., del folio de matrícula en mayor extensión, surgieron 16 locales comerciales, 202 oficinas, 830 garajes privados, 137 garajes de visitantes (8 para discapacitados y 4 de descargue), servicio y zonas comunales (bienes comunes), unidades que posteriormente fueron modificadas según lo establecido en la Escritura Pública No. 11270 del 23 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con la Licencia de Urbanización-Resolución 07-5-1493 del 21 de septiembre de 2007 expedido por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., el Inmueble tiene un uso aprobado de servicios empresariales financieros y comercio.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	Local Comercial y parqueadero privado, ubicados en el predio denominado Paralelo 108, localizados en la Carrera 45 # 108-27 de la ciudad de Bogotá D.C. Los Inmuebles se identifican con la siguiente numeración interna al interior del proyecto: <ul style="list-style-type: none"> • 50N-20634206 -> Local 4 (Torre 1)
-------------------------	---

Área	<ul style="list-style-type: none"> 50N-20633940 -> Garaje 568 (Piso 1) <p>Local 4: Área privada de 210.352 m2 y coeficiente de copropiedad de 11.9534%, según consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20634206 y se confirma las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo y el certificado catastral del inmueble.</p> <p>Garaje 568: Área privada de 17.10 m2 y coeficiente de copropiedad de 0.0196%, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20633940 y se confirma las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo y el certificado catastral del inmueble.</p>
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Banco Davivienda S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa suscrito entre Fiduciaria Bogotá y Banco Davivienda S.A., mediante Escritura Pública No. 2845 del 20 de abril de 2011 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., registrada en los folios de matrículas correspondientes a los Inmuebles.
Tradición	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos registran la misma línea de tradición. Por lo anterior, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 10 años de los Inmuebles según lo registrado en los folios de Matriculas Inmobiliarias Nos. 50N-20634206 Local 4 y 50N-20633940 Garaje 568;</p> <p>• TRADICIÓN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN</p> <pre> graph TD EP6482[EP 6482 del 23/12/08] --> FM1[FM No. 50N-20047987] EP6482 --> FM2[FM No. 50N-20320653] FM1 --> EP13969[EP 13969 del 30/11/10] EP13969 --> FM3[FM No. 50N-20632609] EP13969 --> FM4[FM No. 50N-20632614] FM2 --> EP14890[EP 14890 del 14/12/10] FM3 --> EP14890 FM4 --> EP14890 EP14890 --> FM5[FM No. 50N-20633030] FM5 --> Lote4[Lote 4] FM5 --> Parqueadero568[Parqueadero 568] </pre> <p>De conformidad con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20633030 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, se evidencia la siguiente línea tradición:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante la Escritura Pública No. 6482 del 23 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, Banco Davivienda y Fiduciaria Davivienda en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Derechos Lote 107 y Seguros Comerciales

Bolívar S.A., transfirieron a título de compraventa a favor de Fiduciaria Bogotá dos predios identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 50N-20320653 y 50N-20047987.

En mismo acto, Fiduciaria Bogotá S.A., constituyó hipoteca en mayor extensión con cuantía indeterminada a favor de Banco Davivienda S.A., y Bancolombia S.A., sobre los predios identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 50N-20320653 y 50N-20047987.

- Mediante la Escritura Pública No. 13969 del 30 de noviembre de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, Fiduciaria Bogotá como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Paralelo 108, procedió a realizar los siguientes actos:

- Segregó el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20047987 en área útiles, zonas de cesión y afectación. Producto de dicha segregación surgieron los Folios de Matrícula Inmobiliarias No. 50N-20632609 y 50N-20632614.

- Englobó dos predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliarias No. 50N-20320653 y 50N-20632614. Producto de dicho englobe surge el predio denominado Globo Paralelo 108, al cual se le asignó el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20633030.

- Sobre el predio denominado Globo Paralelo 108, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20633030, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 14890 del 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., a partir de la cual nacen a la vida jurídica los Inmuebles objeto del presente estudio, cuya línea de tradición se estudia a continuación:

- **TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES**

- Mediante la Escritura Pública No. 14890 del 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., la Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Paralelo 1008, constituyó el reglamento de propiedad horizontal denominada "Centro Empresarial Saludcoop", producto de lo cual surgieron a la vida jurídica los Inmuebles objeto de estudio.

- Mediante la Escritura Pública No. 6482 del 23 de

diciembre de 2008, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, Banco Davivienda y Fiduciaria Davivienda en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Derechos Lote 107 y Seguros Comerciales Bolívar S.A., transfirieron a título de compraventa a favor de Fiduciaria Bogotá dos predios identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 50N-20320653 y 50N-20047987.

En mismo acto, Fiduciaria Bogotá S.A., constituyó hipoteca en mayor extensión con cuantía indeterminada a favor de Banco Davivienda S.A., y Bancolombia S.A., sobre los predios identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 50N-20320653 y 50N-20047987.

- Mediante Escritura Pública No. 2845 del 20 de abril de 2011 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C, se canceló la anotación No. 2, es decir; la hipoteca con cuantía indeterminada a favor de Banco Davivienda S.A., y Bancolombia S.A., respecto de los inmuebles objeto del presente estudio.

En el mismo acto, Fiduciaria Bogotá S.A., transfirió a título de compraventa los Inmuebles, a favor de Banco Davivienda S.A.

- Mediante Escritura Pública No. 11270 del 23 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., Fiduciaria Bogotá S.A., reformó el reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 14890 del 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en el sentido de eliminar 15 garajes privados, crea garajes 831 y 832, depósitos 3 y 4, local 17, modifica descripción de cabida y linderos de 21 garajes de la Oficina 801 de la Torre 1, modifica parágrafo del artículo 26, el artículo 29, agrega artículo 33, modifica el artículo 36 que establece los coeficientes, para el Local No. 4 le correspondió 0.5453% y para el Garaje 568 y modifica el nombre de la Copropiedad de, asignándole el Nombre de "Centro Empresarial Paralelo 108".
- Mediante Escritura Pública No. 7147 del 30 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C, Fiduciaria Bogotá S.A., reformó el reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 14890 del 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en el sentido de modificar y complementar los artículos 26, 27 y 36, estableciendo finalmente el coeficiente de copropiedad de las unidades privadas objeto de este estudio, corresponde al 11.9531% para el Local 4 y

0.0196% para el parqueadero 568.	
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con lo registrado en los folios de matrículas inmobiliarias de los Inmuebles, con fecha de expedición del 25 de mayo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	Mediante Escritura Pública No. 14890 de 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, producto de lo cual surgen a la vida jurídica los Inmuebles objeto del presente estudio.
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 los formularios de declaración del impuesto predial unificado expedidos por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, y allegados para el presente estudio, los Inmuebles se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.	
A la fecha de expedición de los folios de matrículas de los Inmuebles, estos no presentan ningún gravamen registrado por concepto de contribución por valorización ni de participación en la plusvalía.	
De igual manera, para la fecha de elaboración del presente estudio no se tiene conocimiento que los Inmuebles se encuentren gravados por dichos conceptos o que exista paz y salvo respecto de los mismos.	
7. AVALÚO CATASTRAL	
De acuerdo con el Reporte de Declaraciones y Pagos de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., a continuación se relacionan los avalúos catastrales para cada uno de los Inmuebles:	
<ul style="list-style-type: none"> Local 4: el avalúo catastral de este Inmueble para el año 2017 es de \$2.339.000.000. Garaje 568: el avalúo catastral de este Inmueble para el año 2017 es de \$24.028.000 	
8. OBSERVACIONES	
El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encontraban 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 del proyecto urbanístico, o si los Inmuebles cuentan con licencias en firme y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado derechos bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento.

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 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 el Cliente, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre el Inmueble. Por ello, cualquier decisión que tome el Cliente 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 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 a 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. 14890 del 14 de diciembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
2. Escritura Pública No. 6482 del 23 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública No. 2845 del 20 de abril de 2011 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 11270 del 23 de diciembre de 2012 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.

5. Escritura Pública No. 7147 del 30 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
6. Folio de Matrícula 50N-20634206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, expedido el 25 de mayo de 2017.
7. Folio de Matrícula 50N-20633940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, expedido el 25 de mayo de 2017.
8. Licencia de Urbanización-Resolución 07-5-1493 del 21 de septiembre de 2007 expedido por la Curaduría Urbana No. 5 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
Abogado Senior


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior