

Bogotá D.C., 23 de julio de 2021.

## ESTUDIO DE TÍTULOS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL.

SOLICITANTE: Troop S.A.S.

NIT. 910.429.709-4

ENTIDAD DESTINATARIA: Troop S.A.S.

TIPO DE OPERACIÓN:

Tipo de Operación	
Transferencia	X
Aporte a Fiducia	
Hipoteca	

*ESTE DOCUMENTO CONTIENE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y CONFIDENCIAL CUBIERTA POR EL SECRETO PROFESIONAL ABOGADO – CLIENTE. QUIEN CONOZCA EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO SE OBLIGA A GUARDAR LA MÁS ESTRICTA RESERVA, A NO DIVULGARLO POR NINGÚN MEDIO PÚBLICO O PRIVADO NI A TERCERAS PERSONAS, A NO COPIARLO O REPRODUCIRLO SIN AUTORIZACIÓN Y A NO USAR EN PROVECHO PROPIO O EL DE TERCEROS LA INFORMACIÓN CONFIDENCIAL AQUÍ CONTENIDA.*

### 2. CONCLUSIÓN.

De los documentos revisados que sustentan la tradición de los Inmuebles en estudio, es posible concluir que NO existen hechos o circunstancias que puedan afectar la enajenabilidad de los Inmuebles.	X
De los documentos revisados que sustentan la tradición de los Inmuebles en estudio, es posible concluir que SÍ existen hechos o circunstancias que puedan afectar la enajenabilidad de los Inmuebles.	

### 3. INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES.

#### 3.1 Matrículas Inmobiliarias:

- i Para los efectos del presente estudio de títulos el local 6 del Edificio Pavillon se denominará el Local 6.

Al Local 6 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1330788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El certificado de tradición y libertad del Local 6 fue impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.

- ii Para los efectos del presente estudio de títulos el Patio 7 del Edificio Pavillon se denominará el Patio 7.

Al Patio 7 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1330796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El certificado de tradición y libertad del Patio 7 fue impreso el 23 de julio de 2021 a la 1:54: 50 PM.

- iii Para los efectos del presente estudio de títulos el Garaje 50 del Edificio Pavillon se denominará el Garaje 50.

Al Garaje 50 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1330759 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El certificado de tradición y libertad del Garaje 50 fue impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.

- iv Para los efectos del presente estudio de títulos el Garaje 52 del Edificio Pavillon se denominará el Garaje 52.

Al Garaje 52 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1330761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El certificado de tradición y libertad del Garaje 52 fue impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:33: 04 AM.

- v Para los efectos del presente estudio de títulos el Depósito 1 del Edificio Pavillon se denominará el Depósito 1.

Al Depósito 1 le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1330778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

El certificado de tradición y libertad del Depósito 1 fue impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.

Las matrículas del Local 6, el Patio 7, el Garaje 50, el Garaje 52 y el Depósito 1 (los “Inmuebles”) fueron abiertas con base en la matrícula inmobiliaria No. 50C-1330709 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (el “Inmueble de Mayor Extensión”).

El certificado de tradición y libertad del Inmueble de Mayor Extensión revisado fue impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:33: 03 AM.

### 3.2 Nomenclatura - Dirección:

Dirección: Los Inmuebles hacen parte del Edificio Pavillon. La dirección del Edificio Pavillon es Calle 95 No. 13-55 de Bogotá D.C.

Departamento: Bogotá D.C.

Municipio: Bogotá D.C.

Vereda: Bogotá D.C.

### 3.3 Área de los inmuebles:

De acuerdo con los documentos revisados el área de los Inmuebles es la siguiente:

- i Local 6: Área privada:148.58 m<sup>2</sup>, Altura libre 2.50 mts.
- ii Patio 7: Área privada: 65.555 m<sup>2</sup>, Altura libre 2.50 mts.
- iii Garaje 50: Área privada:10.695 m<sup>2</sup>, Altura libre 2.50 mts.
- iv Garaje 52 Área privada:12.15 m<sup>2</sup>, Altura libre 2.50 mts.
- v Depósito 1: Área privada: 3.26 m<sup>2</sup>, Altura libre 2.50 mts

### 3.4 Cédulas Catastrales:

De acuerdo con los documentos revisados el código catastral de los Inmuebles es el siguiente:

- i Local 6: AAA0095EXDE
- ii Patio 7: AAA0095EXMR
- iii Garaje 50: AAA0095EWCX
- iv Garaje 52: AAA0095EWEA
- v Depósito 1: AAA0095EXZM

### 3.5 Linderos:

Los linderos de los Inmuebles están contenidos en la Escritura Pública No. 2909 otorgada en la Notaría Pública No. 6 de Bogotá el 21 de abril de 1993.

De acuerdo con los documentos revisados NO existe ninguna situación que deba ser corregida.	<b>X</b>
De acuerdo con los documentos revisados existe una situación que debe ser corregida.	

## 4. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO.

### 4.1 Nombre e identificación del propietario de los Inmuebles:

Cajas Fuertes American Safe S.A.S. identificada con NIT. 860.045.467-1 es propietaria de los Inmuebles.

### 4.3 Títulos de adquisición:

De acuerdo con los documentos revisados Cajas Fuertes American Safe S.A.S adquirió los Inmuebles a título de compraventa que le hiciera a Inversiones Logroño S.A. con NIT 900.728.256 – 9. La enajenación del Inmueble está contenida en la Escritura Pública No. 9313 otorgada en la Notaría Pública 6 de Bogotá D.C., el 1 de diciembre de 1993, aclarada mediante la Escritura Pública No. 2391 otorgada en la Notaría Pública 6 de Bogotá D.C., el 22 de junio de 2015 y debidamente registradas en los folios de matrícula de los Inmuebles.

### 4.4 Capacidad de las Partes.

En relación con la capacidad de las partes que participaron en el acto de adquisición de los Inmuebles mediante el cual el actual propietario lo adquirió, no se evidencia incapacidad de las partes.	<b>X</b>
En relación con la capacidad de las partes que participaron en el acto de adquisición del Inmueble mediante el cual el actual propietario lo adquirió, se evidencia incapacidad de las partes.	

## 5. CONDICIONES JURÍDICAS DE LOS INMUEBLES.

### 5.1 Limitaciones al Dominio:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existen limitaciones al dominio sobre los Inmuebles.	
De los documentos revisados es posible concluir que existe una limitación al dominio sobre los Inmuebles, ya que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.	<b>X</b>

Propiedad Horizontal: Los Inmuebles se encuentran sometidos al reglamento de propiedad horizontal del Edificio Pavilion, en virtud del registro de la Escritura Pública No. 2909 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 21 de abril de 1993. Este reglamento fue reformado por medio de la Escritura Pública No. 5506 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 12 de septiembre de 2003, y de la Escritura Pública No. 617 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 11 de febrero de 2005.

Según lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal es una forma especial de dominio donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados con los derechos de propiedad sobre bienes comunes, sobre determinadas partes de un inmueble, y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme las disposiciones de esta ley.

Los Inmuebles tienen los siguientes coeficientes de copropiedad en la propiedad horizontal Edificio Pavilion

- i Local 6: 3.784%.
- ii Patio 7: 1.670%
- iii Garaje 50: 0.272%

- iv Garaje 52: 0.310%
- v Depósito 1: 0.083%

#### 5.2 Gravámenes:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existen gravámenes sobre los Inmuebles.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existen gravámenes sobre los Inmuebles.	

#### 5.3 Medidas Cautelares:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existen medidas cautelares sobre los Inmuebles.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existen medidas cautelares sobre los Inmuebles.	

#### 5.4 Condición Resolutoria:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existen condiciones resolutorias sobre los Inmuebles.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existen condiciones resolutorias sobre los Inmuebles.	

#### 5.5 Demandas Inscritas:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existen demandas inscritas sobre los Inmuebles.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existen demandas inscritas sobre los Inmuebles.	

#### 5.6 Ocupaciones:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existe ocupación sobre los Inmuebles distinta del actual propietario.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existe ocupación sobre los inmuebles distinta del actual propietario.	

#### 5.7 Falsa Tradición:

De los documentos revisados es posible concluir que NO existe falsa tradición en la cadena de tradición de los Inmuebles de los últimos 10 años.	<b>X</b>
De los documentos revisados es posible concluir que existe falsa tradición en la cadena de tradición los Inmueble de los últimos 10 años.	

#### 5.8 Lesión Enorme:

De los documentos revisados no es claro que, en la última transferencia de los Inmuebles existe lesión enorme. En la Escritura Pública No. 9313 otorgada en la Notaría Pública 6 de Bogotá D.C., el 1 de diciembre de 1993 se protocolizaron los Extractos del Certificado de Paz y Salvo No. 889306 del inmueble ubicado en la Calle 95 No. 13-57, avaluado en COP 163.077.000 y No. 889302 del inmueble ubicado en la Calle 95 No. 13-69, avaluado en COP 240.536.000. De manera que el precio de la venta de los Inmuebles, es decir, la suma de COP 120.000, es inferior a la mitad del avalúo de COP 240.536.000 Sin embargo, ninguno de los Extractos de los certificados incluye el número del folio de la matrícula inmobiliaria, de forma tal que no es posible saber dichos avalúos a cuáles inmuebles corresponde. Teniendo en cuenta que el artículo 1954 del Código Civil contempla que el término de caducidad de la acción rescisoria del contrato por lesión enorme es de 4 años, contados a partir de la fecha de celebración del contrato, la acción de rescisión ya caducó. En caso de que se compruebe que existió lesión enorme en dicha transferencia, ello no representa una circunstancia que afecta la enajenabilidad de los Inmuebles.

### 6. TRADICIÓN DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.

De los documentos revisados podemos concluir que la tradición de los últimos diez (10) años de los Inmuebles es ininterrumpida y no presenta fraccionamientos.

### 7. DOCUMENTOS REVISADOS.

Para la elaboración del presente Estudio de Títulos nos fueron suministrados los siguientes documentos:

- i Certificado de tradición y libertad No. 50C-1330788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.
- ii Certificado de tradición y libertad No. 50C-1330796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a la 1:54: 50 PM.
- iii Certificado de tradición y libertad No. 50C-1330759 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.
- iv Certificado de tradición y libertad No. 50C-50C-1330761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:33: 04 AM.
- v Certificado de tradición y libertad No. 50C-50C-1330778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:32: 59 AM.
- vi Certificado de tradición y libertad No. 50C-50C-1330709 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Impreso el 23 de julio de 2021 a las 11:33: 03 AM
- vii Escritura pública No. 2909 otorgada en la Notaría Pública No. 6 de Bogotá el 21 de abril de 1993.
- viii Escritura pública No. 9313 otorgada en la Notaría Pública No. 6 de Bogotá el 1 de diciembre de 1993.
- ix Escritura pública No. 2391 otorgada en la Notaría Pública No. 6 de Bogotá el 22 de junio de 2015.
- x Escritura pública No. 5506 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 12 de septiembre de 2003.
- xi Escritura Pública No. 617 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 11 de febrero de 2005.
- xii Escritura Pública No. 333 otorgada ante la Notaría Pública No. 6 de Bogotá D.C., el 11 de marzo de 2021.

Es importante aclarar que Brigard & Urrutia S.A.S. no visitó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo cual el presente Estudio de Títulos solamente se basó en la información suministrada y en la que razonablemente estuvo a nuestro alcance. De acuerdo con lo anterior, para la preparación de este reporte hemos asumido la veracidad, completitud e integridad de la información suministrada.

El presente Estudio de Títulos comprende la revisión de los actos registrables inscritos en los últimos diez (10) años en los certificados de tradición y libertad de los Inmuebles y del Inmueble de Mayor Extensión, lapso que se determinó teniendo en consideración el término de prescripción extraordinaria establecido en la Ley 791 de 2002.