

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

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 la **Carrera 3ª # 4-39 de Cartagena** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, 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 el inmueble ubicado en la **Carrera 3ª # 4-39 de Cartagena** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

## CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

### 1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble 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 Inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de COMPRAVENTA suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24767 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrado en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.

### 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. No obstante lo anterior, a continuación presentamos los principales hallazgos encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio que consideramos deben ser tenidos en cuenta.

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

## I. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que no se aportó licencia de construcción. No obstante lo anterior, no tenemos conocimiento de acciones o reclamaciones por efecto de infracciones urbanísticas sobre el Inmueble.

## 3. DESCRIPCIÓN DE EL INMUEBLE

<b>Tipo y Ubicación</b>	Casa lote ubicada en la <b>Carrera 3ª # 4-39 de Boca Grande, Cartagena.</b>
<b>Área</b>	Área construida de 603 m2 y área de terreno de 880 m2 según consta en el recibo de pago de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría Distrital de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

## 4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
<b>Título de Adquisición - Escritura Pública</b>	El Inmueble fue adquirido mediante COMPRAVENTA suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24767 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrado en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.
<b>Tradición</b>	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso. En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 15 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mediante la Escritura Pública 2838 de 23 de septiembre de 2002 otorgada en la notaría 3 de Cartagena, Banco Superior adquirió de Créditos e Inversiones Cartagena S.A.</li><li>• Mediante ADICIÓN A FUSIÓN celebrada mediante escritura pública 9416 de 22 de noviembre de 2006 otorgada en la notaría 71 de Bogotá D.C., con la cual Banco Davivienda S.A. adquirió de Banco Superior.</li><li>• Mediante COMPRAVENTA suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24767 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.</li></ul>

## 5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</b>	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 25 de abril de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</b>	No aplica
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	No aplica

## 6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con las certificaciones de paz y salvo con relación al impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor Cartagena de Indias, enviadas para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.

A la fecha de expedición del Folio de matrícula del Inmueble, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en los folios de matrícula correspondiente al Inmueble.

A la fecha de elaboración del presente estudio de títulos tampoco tenemos conocimiento que el Inmueble se encuentre gravados por estos conceptos o que exista paz y salvo por los mismos.

## 7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en el recibo de pago de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría Distrital de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, el avalúo catastral vigente para el año 2016 corresponde a \$ 2'843.604.000.00.

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encontraba en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

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 los cuales se hayan consolidado derechos bajo las

normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento, dado que le mismo no constituye un estudio de norma urbanística.

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. (en adelante el "Cliente") 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 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 COLOMBIANA S.A. HITOS; 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 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 2838 de 23 de septiembre de 2002 otorgada en la notaría 3 de Cartagena.
2. Escritura Pública 9416 de 22 de noviembre de 2006 otorgada en la notaría 71 de Bogotá D.C.
3. Escritura pública 24767 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de

# GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

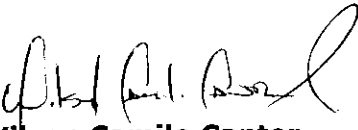
DESDE 1992

Bogotá D.C.

4. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
5. Recibo Oficial de recibo de pago de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría Distrital de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

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**  
Abogado Senior

  
**María Camila Parra**  
Abogada Senior

  
**Laura Pinzón**  
Abogada Junior

**Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S.**