

Bogotá, D.C., 9 de mayo de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia:

Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **Centro Comercial Cañaveral - Local Comercial 101/132, Parqueaderos No. 55 y 56**; identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 300-131809, 300-127817, 300-127818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, 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 ubicados en el **Centro Comercial Cañaveral - Local Comercial 101/132, Parqueaderos No. 55 y 56** de la ciudad de Bucaramanga y que están identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 300-131809, 300-127817, 300-127818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (en adelante los "Inmuebles"), el cual a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A., quien es el propietario actual inscrito de los mismos

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles 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 de los Inmuebles.

Que los inmuebles objeto del presente estudio fueron adquiridos por el Propietario mediante escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente de 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 DE LOS INMUEBLES:

De conformidad con el contenido de los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles objeto del presente estudio, es posible evidenciar que mediante la escritura pública 4458 de 18 de noviembre de 1991 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga, se canceló la hipoteca constituida mediante escritura pública 1095 de 10 de mayo de 1983,

II. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 3134 del 5 de septiembre de 1984 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga, el cual ha sido reformado y aclarado en varias ocasiones.

Igualmente, los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos fueron sometidos al régimen establecido en Ley 675 del 3 de agosto de 2001, mediante la escritura pública 1231 del 17 de marzo de 2003 otorgada en la Notaría 3 de Bucaramanga,

Y, adicionalmente se realizaron las siguientes reformas y/o modificaciones:

- a) **Reforma** al reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 1231 de 17 de marzo de 2003 otorgada en la notaría 3 de Bucaramanga en el sentido de ajustarlo según lo previsto en la Ley 675 de 2001.
- b) **Reforma** al reglamento de propiedad horizontal mediante 2355 de 27 de mayo de 2003 otorgada en la notaría 3 de Bucaramanga.
- c) **Reforma** al reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 76 de 14 de enero de 2005 otorgada en la notaría 2 de Bucaramanga.
- d) **Aclaración** al reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 796 de 22 de febrero de 2007 otorgada en la notaría 2 de Bucaramanga.

Teniendo en cuenta el contenido de los precitados documentos, hemos concluido que en el reglamento de propiedad horizontal vigente la cabida y linderos del inmueble correspondiente al local 101-132 se encuentran descritos como dos inmuebles separados, aún cuando el coeficiente de copropiedad sí corresponde al de un solo como es debido.

En este sentido, aunque se trata de un error meramente formal, nuestra recomendación consiste en otorgar una escritura pública aclaratoria del reglamento de propiedad horizontal que se encuentra constituido sobre los inmuebles en el sentido de "unificar" la cabida y linderos de ambos de forma que puedan ser plenamente identificados como una única unidad inmobiliaria.

Con base en lo anterior, es posible establecer que los Inmuebles cuentan con el siguiente coeficiente de copropiedad a saber:

- i. Local 101/132: 8.1622%
- ii. Parqueadero 55: 0.5392%
- iii. Parqueadero 56: 0.5392%

III. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido del Concepto de Norma Urbanística 201CNU2013 expedida por la Curaduría Urbana 1 del municipio de Floridablanca de fecha 13 de agosto de 2013, se puede evidenciar que el Centro Comercial Cañaveral tiene aprobado un uso del suelo correspondiente a Comercial y Servicios en un área de actividad mixta Tipo 2 AAM-T2.

Así mismo, según lo establecido en la Licencia de Construcción No. 455, Registro No. 420 de julio de 1982 expedida por la Sección de Control del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Floridablanca, aprobada el 6 de agosto de 1982, es posible evidenciar que se autorizó la construcción del Centro Comercial Cañaveral junto con todas las especificaciones técnicas a las que debió sujetarse la misma.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	
	<ul style="list-style-type: none">Local Comercial 101/132 y Parqueaderos No. 55 y 56 ubicados en Centro Comercial Cañaveral identificado con la nomenclatura urbana del municipio de Floridablanca, Santander, correspondiente a la Calle 30 No. 25-71.

Área	<ul style="list-style-type: none">• 300-131809: área privada de 189.22 metros cuadrados según la escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.• 300-127817: área privada de 12.50 metros cuadrados según la escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.• 300-127818: área privada de 12.50 metros cuadrados según la escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
------	---

4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES

Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición - Escritura Pública	Los Inmuebles objeto del presente estudio fueron adquiridos de la mediante contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. mediante escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matricula Inmobiliaria correspondientes de los Inmuebles.
Tradición	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de una tradición a título oneroso (compraventa)</p> <p>En consecuencia, a continuación, se relaciona la tradición de los últimos 30 años de cada uno de los Inmuebles objeto del presente estudio, tal y como consta en los folios de matricula inmobiliaria de los mismos</p> <p>I. Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos fueron adquiridos mediante contrato de compraventa suscrito entre Constructora del Oriente S.A. y la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda "Davivienda" (hoy Banco Davivienda S.A.), mediante escritura pública 4601 del 30 de septiembre de 1988 otorgada en la Notaría 18 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matricula Inmobiliaria de los Inmuebles.</p>

II. Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos fueron adquiridos conforme al contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. mediante escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes de los Inmuebles.

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 27 de febrero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
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 recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la División de Impuestos Municipales de la Alcaldía Municipal de Floridablanca, enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.

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

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

- 300-131809: COP \$794.305.000.00

- 300-127817: COP \$14.596.000.00
- 300-127818: COP \$14.596.000.00

8. OBSERVACIONES

El presente 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 cuenta 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, salvo por lo relacionado con el uso del suelo de los inmuebles frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para los Inmuebles.

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 de los 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 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 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 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 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. Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-131809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga del 27 de febrero de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127817 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga del 27 de febrero de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga del 27 de febrero de 2018.
4. Escritura pública 23653 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
5. Escritura pública 4601 del 30 de septiembre de 1988 otorgada en la Notaría 18 de Bogotá.
6. Escritura pública 4458 del 18 de noviembre de 1991 otorgada en la Notaría 4 de Bucaramanga.
7. Escritura pública 1231 del 17 de marzo de 2003 otorgada en la Notaría 3 de Bucaramanga.
8. Escritura pública 2355 del 27 de mayo de 2003 otorgada en la Notaría 3 de Bucaramanga.
9. Escritura pública 76 del 14 de enero de 2005 otorgada en la Notaría 2 de Bucaramanga.
10. Escritura pública 796 del 22 de febrero de 2007 otorgada en la Notaría 2 de Bucaramanga.
11. Escritura pública 3196 del 20 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría 1 de Bucaramanga.
12. Escritura pública 953 del 7 de abril de 2010 otorgada en la Notaría 1 de Bucaramanga.
13. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 147231 correspondiente al año 2017 expedido por la División de Impuestos Municipales de la Alcaldía Municipal de Floridablanca


GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

- | |
|--|
| <p>14. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 147236 correspondiente al año 2017 expedido por la División de Impuestos Municipales de la Alcaldía Municipal de Floridablanca</p> <p>15. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 147234 correspondiente al año 2017 expedido por la División de Impuestos Municipales de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.</p> |
|--|

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


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior

Gómez-Pinzón Abogados S.A.S