

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Ricardo Molano León**

Secretario General

Ciudad

Referencia: Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **Centro Comercial Bocagrande Locales 001, 002 y 003** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060- 283856; 060-283857; 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (los "Inmuebles").

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 estado actual de los inmuebles, con base en el estudio de títulos de fecha 18 de mayo de 2018.

1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto no se han modificado las condiciones en que se encontraban los Inmuebles y como consecuencia consideramos que los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas para conformar el 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 el proceso de titularización.

2. Titularidad de los Inmuebles:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23663 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 03 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

4. Impuesto Predial y Valorización:

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

De acuerdo con los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2018 No. 1800101013829437-41; 1800101013829487-11 ; 1800101013829527-46 expedidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C., enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2018.

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

5. Avalúo Catastral

Según consta en los recibos de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2018 No. 1800101013829437-41; 1800101013829487-11; 1800101013829527-46 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C, el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
060-283856	COP\$283.375.000
060-283857	COP\$254.260.000
060-283858	COP\$305.666.000

6. Observaciones

La presente actualización de 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 cuentan 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.

En este mismo sentido, la presente actualización de 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.

La actualización 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 de la presente actualización; 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 de la presente actualización de 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.

La actualización del 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.

7. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 060- 283856 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, expedido el 03 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 060-283857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, expedido el 03 de agosto de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, expedido el 03 de agosto de 2018.
4. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2018 No. 1800101013829437-41; expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C.
5. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2018 No. 1800101013829487-11 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C.
6. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2018 No. 1800101013829527-46 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y 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
Asociado Senior