

Bogotá, D.C., 17 de abril de 2018

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de inmueble ubicado en las **Carreras 53 y 55 Calles 78 y 79 Country Plaza Ciudadela Comercial** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 040-214306** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, 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 las **Carreras 53 y 55 Calles 78 y 79 Country Plaza Ciudadela Comercial** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 040-214306**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

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, de conformidad con el contrato de compraventa protocolizado mediante escritura pública 23644 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., a través del cual el Propietario adquirió del Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del inmueble.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas adecuadas 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 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Se trata de un cajero automático con un área privada de 9.00 m2, al cual le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.13% de acuerdo con la última reforma al reglamento de propiedad horizontal, protocolizada mediante escritura pública número 3885 del 11 de octubre de 2012, otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Resolución 150 de 2011 expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Barranquilla, correspondiente a la modificación de la Resolución 509 de 2009, se aprobó la construcción del centro comercial Country Plaza Ciudadela Comercial Propiedad Horizontal, de donde se entiende que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para comercio.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Cajero automático ubicado en la Carreteras 53 y 55 Calles 78 y 79 Country Plaza Ciudadela Comercial de Barranquilla.
Área	Según el contenido de la escritura pública 3885 del 11 de octubre de 2012, otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla, el Inmueble tiene un área de 9.00 m2. Esta área se ve reflejada en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, así como en la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado No. 0117101810 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	Mediante escritura pública 23644 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario

	adquirió de Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del Inmueble.
Tradición	<p>A continuación, se relaciona la tradición de más de 20 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante Escritura Pública 5414 del 19 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría 5 de Barranquilla, el Banco Davivienda S.A. adquirió de Ininsa S.A. el derecho real de dominio del Inmueble. Mediante Escritura Pública 23644 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió de Banco Davivienda S.A. el derecho real de dominio del Inmueble.

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 5 de marzo de 2018, el Inmueble no presenta 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 la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado No. 0117101810 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial hasta la vigencia 2017.

7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en la Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado No. 0117101810 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla,

el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es de: COP \$63.064.000.

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para hacer parte de proceso de titularización inmobiliaria.

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 firmas 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 del Inmueble frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para el Inmueble

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 Inmueble; 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 el Inmueble. 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

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

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. 040-214306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
2. Escritura Pública No. 5414 del 19 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría 5 de Barranquilla.
3. Escritura Pública No. 3885 del 11 de octubre de 2012, otorgada en la Notaría 4 de Barranquilla.
4. Escritura Pública No. 23644 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado No. 0117101810 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.
6. Resolución 150 de 2011 expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Barranquilla.

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