

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 de los inmuebles ubicados en la **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-121696 y 370-121697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali con el fin de verificar su aptitud para conformar el 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 la **CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO CALI**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-121696 (en adelante el "Local 201") y 370-121697 (en adelante el "Local 202"), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en conjunto los "Inmuebles"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIONES

La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. (en adelante el "Propietario") quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito de los Inmuebles. Lo anterior, conforme a la escritura de COMPRAVENTA suscrito entre Banco Davivienda S.A. (en adelante el "Banco") y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., mediante escritura

pública número veinticuatro mil setecientos noventa y dos (24792) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula correspondiente a 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. No obstante lo anterior, a continuación presentamos los principales hallazgos encontrados durante la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio, que consideramos deben ser tenidos en cuenta y/o resueltos, según corresponda.

I. RESPECTO DE LOS INMUEBLES

No hemos evidenciado la existencia de contingencia alguna que pueda afectar la adquisición de los Inmuebles, toda vez que la cadena de tradición y demás hechos jurídicos relevantes que afectan a los Inmuebles se han desarrollado con normalidad.

Los Inmuebles fueron adquiridos anteriormente mediante cesión de activos producto de la fusión entre GRANBANCO S.A. y el Banco, acto que fue protocolizado mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y nueve (4999) del treinta (30) de diciembre de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 9 de Cali.

Posteriormente, fue adquirido por el Propietario por compra hecha al Banco, protocolizada mediante escritura de compraventa número veinticuatro mil setecientos noventa y dos (24792) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

Los Inmuebles hacen parte de la Propiedad Horizontal Ciudadela Comercial Unicentro Cali, la cual fue registrada mediante escritura pública número tres mil novecientos sesenta y tres (3963) del veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría 3 de Cali, reformado totalmente por la escritura pública número cuatrocientos cincuenta y siete (457) del seis (06) de febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría 6 de Cali, reformado nuevamente por la escritura pública número novecientos cuatro (904) del siete (07) de mayo de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría 21 de Cali. La escritura pública

número tres mil ochocientos veintinueve (3829) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría 13 de Cali, modificó, entre otras cosas, el porcentaje de coeficientes de participación a los que tiene derecho los Inmuebles, de la siguiente manera:

Local 201:

- Coeficiente de Copropiedad: 0,18323.
- Coeficiente de Expensas: 0,19666.
- Coeficiente de Gastos de Promoción y Publicidad: 0,23465.

Local 202:

- Coeficiente de Copropiedad: 0,32484
- Coeficiente de Expensas: 0,37290.
- Coeficiente de Gastos de Promoción y Publicidad: 0,44493.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que de conformidad con lo contenido en la Resolución No. CU3-000469 de 10 de mayo de 1999 expedida por la Curaduría Urbana 3 del municipio de Santiago de Cali mediante la cual se autoriza la adecuación y ampliación del Inmueble, evidenciamos que existe un uso aprobado de comercio y servicios.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	<p>Local 201: está ubicado en el primer nivel de la Ciudadela Comercial Unicentro Cali, sector calle quinta, localizado en la Carrera 100 # 5 - 169/331 en Cali. El Local 201 está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-121696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.</p> <p>Local 202: está ubicado en el primer nivel de la Ciudadela Comercial Unicentro Cali, sector calle quinta, localizado en la Carrera 100 # 5 - 169/331 en Cali. El Local 202 está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-121697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.</p>
Área	Local 201: Área de propiedad particular de setenta y ocho

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

	<p>punto cuarenta y cuatro metros cuadrados (78.44 m2), según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 370-121696.</p> <p>Local 202: Área de propiedad particular de ciento sesenta y dos punto sesenta metros cuadrados (162.60 m2), según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 370-121697.</p>
4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES	
Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
Título de Adquisición – Escritura Pública	Los Inmuebles fueron adquiridos a título de COMPRAVENTA suscrita entre el Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., por medio de la escritura de compraventa número veinticuatro mil setecientos noventa y dos (24792) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de dos cesiones de activos y diversas transferencias a título de compraventa. A continuación se relacionan las últimas tradiciones relevantes:</p> <p>a. <u>TRADICIÓN INICIAL (Local 201):</u></p> <p>Mediante la escritura pública número seiscientos noventa y cinco (695) del siete (07) de marzo de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 21 de Cali, se protocolizó una cesión de activos y pasivos entre el BANCO CAFETERO S.A. y GRANBANCO S.A., quien recibió el Local 201 como parte de la cesión. La Cláusula Octava de la cesión protocolizada bajo esta escritura, establece que la lista de inmuebles que se entregan a título de cesión, se encuentra en el Anexo No. 3. Sin embargo, dicho Anexo no fue adjuntado a la documentación, razón por la cual no podemos comprobar la validez de la transferencia.</p> <p>Mediante la escritura pública número cuatro mil ochocientos</p>

cuarenta y uno (4841) del veintiocho (28) de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988), otorgada en la Notaría 12 de Cali, se protocolizó la compraventa entre el BANCO CAFETERO S.A., en calidad de comprador, y CARIBE MACHINERY Y CIA LIMITADA, en calidad de vendedor. No recibimos los anexos de esta escritura, razón por la cual no podemos comprobar la capacidad jurídica de los actores.

El Local 201 fue adquirido a título de cesión de activos producto de la fusión entre GRANBANCO S.A. y el Banco, protocolizada mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y nueve (4999) del treinta (30) de diciembre de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 9 de Cali.

b. TRADICIÓN INICIAL (Local 202):

Mediante la escritura pública número seiscientos noventa y cinco (695) del siete (07) de marzo de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 21 de Cali, se protocolizó una cesión de activos y pasivos entre el BANCO CAFETERO S.A. y GRANBANCO S.A., quien recibió el Local 202 como parte de la cesión. La Cláusula Octava de la cesión protocolizada bajo esta escritura, establece que la lista de inmuebles que se entregan a título de cesión, se encuentra en el Anexo No. 3.

Mediante la escritura pública número cinco mil quinientos setenta y cuatro (5574) del veintiocho (28) de diciembre de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría 10 de Cali, se protocolizó la compraventa entre el BANCO CAFETERO S.A., en calidad de comprador, y CONSTRUCCIONES BONANZA LTDA, en calidad de vendedor.

El Local 202 fue adquirido a título de cesión de activos producto de la fusión entre GRANBANCO S.A. y el Banco, protocolizada mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y nueve (4999) del treinta (30) de diciembre de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 9 de Cali.

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes, Limitaciones Condiciones Resolutorias	y	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan limitaciones al dominio ni versa sobre ellos condición resolutoria alguna.
Reglamento Propiedad Horizontal	de	Los Inmuebles hacen parte de la Propiedad Horizontal Ciudadela Comercial Unicentro Cali, la cual fue registrada mediante escritura pública número tres mil novecientos sesenta y tres (3963) del veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría 3 de Cali, reformado totalmente por la escritura pública número cuatrocientos cincuenta y siete (457) del seis (06) de febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría 6 de Cali, reformado nuevamente por la escritura pública número novecientos cuatro (904) del siete (07) de mayo de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría 21 de Cali. la escritura pública número tres mil ochocientos veintinueve (3829) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría 13 de Cali Este Reglamento de Propiedad Horizontal ha sufrido más de diez (10) reformas.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia	a	No aplica
Régimen Vivienda Interés Social	de de	No aplica

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con las Facturas del Impuesto Predial Unificado No. 29097253 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), y No. 29097301 del treinta y uno

(31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), enviados para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia del año gravable dos mil dieciséis (2016).

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con las certificaciones catastrales expedidas por la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, enviadas para nuestra revisión, a continuación se relaciona el avalúo catastral para los Inmuebles:

Local 201: De conformidad con la certificación catastral No. 004280, el avalúo catastral de este local para el año dos mil dieciséis (2016) es de mil cincuenta y nueve millones quinientos sesenta y cuatro mil pesos (COP \$1.059.564.000 M/CTE). Sin embargo, la copia enviada de este certificado no es suficientemente legible. Por otro lado, el avalúo según el certificado de paz y salvo del impuesto predial unificado, es de mil catorce millones setecientos sesenta y siete mil pesos (COP \$1.014.767.000 M/CTE).

Local 202: De conformidad con la certificación catastral No. 004279, el avalúo catastral de este local para el año dos mil dieciséis (2016) es de dos mil doscientos cuarenta millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil pesos (COP \$2.240.484.000 M/CTE). Sin embargo, la copia enviada de este certificado no es suficientemente legible. Por otro lado, el avalúo según el certificado de paz y salvo del impuesto predial unificado, es de dos mil ciento veinticinco millones seiscientos noventa y seis mil pesos (COP \$2.125.696.000 M/CTE).

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

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 firme y ejecutoriadas bajo las cuales se haya 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 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, frente a los negocios y transacciones a realizar sobre los Inmuebles. Por ello, cualquier decisión que tome Titularizadora 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, 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 los mencionados destinatarios realicen al memorando, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido del presente estudio de títulos se extiende exclusivamente a Titularizadora.

9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

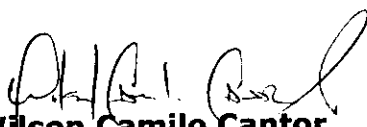
GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992


1. Escritura pública número mil novecientos noventa y nueve (4999) del treinta (30) de diciembre de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría 9 de Cali.
2. Escritura pública número tres mil ochocientos veintinueve (3829) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 13 de Cali.
3. Escritura pública número cuatro mil ochocientos cuarenta y uno (4841) del veintiocho (28) de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988), otorgada en la Notaría 12 de Cali.
4. Escritura pública número cinco mil quinientos setenta y cuatro (5574) del veintiocho (28) de diciembre de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría 10 de Cali.
5. Folio de matrícula inmobiliaria número 370-121696 con fecha veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017).
6. Folio de matrícula inmobiliaria número 370-121697 con fecha veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017).
7. Certificación catastral No. 004279 expedida por la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
8. Certificación catastral No. 004280 expedida por la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
9. Facturas del Impuesto Predial Unificado No. 29097253 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016) y No. 29097301 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016).
10. Resolución No. CU3-000469 de 10 de mayo de 1999 expedida por la Curaduría Urbana 3

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


Maria Camila Parra
Abogada Senior


Laura Pinzón
Abogada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S.