

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 15 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 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 (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 08 de agosto de 2017.

## 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 24792 del 29 de Diciembre de 2016 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. Reglamento de Propiedad Horizontal:

Mediante la Escritura Pública No. 1218 del 10 de mayo de 2017 otorgada en la notaría 13 de Cali se reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido en la Escritura Pública No. 3963 del 25 de noviembre de 1981 otorgada en la Notaría 3 de Cali, en sentido de reformar los artículos 8-10-13-17- y 39 coeficientes quedando como se indica en el texto de la presente escritura se aporta licencias y constancia de ejecutoria-acta de asamblea y certificado de representación legal. Se registra con autorización de megaobras por encontrarse vigente en varios folios.

## 5. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con los Documentos de Cobro Impuesto Predial Unificado año 2018 No. 000112647920; 000112647921, expedidos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

de Santiago de Cali, 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 registran gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

## 6. Avalúo Catastral

Según consta en los Documentos de Cobro Impuesto Predial Unificado año 2018 No. 000112647920; 000112647921, expedidos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio de Santiago de Cali, el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
370-121696	COP\$1.125.181.000
370-121697	COP\$2.356.989.000

## 7. 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 firmas 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

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

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.

## 8. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-121696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 02 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-121697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el 02 de agosto de 2018.
3. Documentos de Cobro Impuesto Predial Unificado año 2018 No. 000112647920, expedidos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio de Santiago de Cali.
4. Documentos de Cobro Impuesto Predial Unificado año 2018 No. 000112647921, expedidos por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio de Santiago de Cali.

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