

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 inmueble ubicado en la **Avenida 5 Norte No. 24N-24B – San Vicente** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-16730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, 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 la **Avenida 5 Norte No. 24N-24B – San Vicente** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-16730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante el “Inmueble”), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

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 “ <u>Propietario</u> ”), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 23658 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria correspondiente del Inmueble.
2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES
De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que el Inmueble se encuentra 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. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos tener en cuenta lo siguiente:

I. RESPECTO DEL INMUEBLE:

a) Limitación en relación con las especificaciones técnicas del Inmueble:

De conformidad con el contenido de la Cláusula Segunda del contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 7749 de 31 de diciembre de 1976 otorgada en la Notaría 28 de Bogotá D.C., se evidencia una obligación en cabeza del propietario del Inmueble que consiste en la no realización de reformas que contraríen las especificaciones técnicas de los planos del mismo.

Lo anterior debido a que el Inmueble hace parte de una construcción solidaria en la que las paredes que separan los inmuebles que la componen tienen el carácter de medianeras. En este sentido, los otorgantes de la escritura pública en mención se comprometieron a mantener esta obligación con el propósito de evitar ocasionar perjuicios a los propietarios colindantes.

Habiendo dicho todo lo anterior, es importante señalar que, aunque esta obligación no afecta la disponibilidad del Inmueble ni tampoco implica un riesgo para la misma, sí recomendamos que sea en tenida en cuenta desde el punto de vista técnico y se evalúe la conveniencia del mismo de cara a la adquisición que hiciere el Propietario.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido del Concepto de Uso de Suelo, expedido por la Secretaría de Ordenamiento Urbanístico del municipio de Santiago de Cali de 10 de noviembre de 1999 se puede evidenciar que el Inmueble registra como actividad principal el uso correspondiente a Establecimientos Financieros.

En este sentido, la entidad en cuestión clasifica como COMPATIBLE al Área de Actividad señalada.

Así mismo, de conformidad con el contenido de las escrituras públicas 1987 de 12 de octubre de 1965 y 1507 de 3 de septiembre de 1965 otorgadas en la notaría 4 de Cali, se protocolizaron las declaraciones extra-juicio realizadas ante el Juez Sexto Civil municipal de Cali por parte de los señores Fernando Hidalgo López y Jaime Sáenz C., en el sentido de haber construido con recursos propio un edificio compuesto de treinta y dos locales ubicados en la Urbanización San Vicente, destinados a su venta y utilización comercial.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local comercial ubicado en la Avenida 5 Norte No. 24N-24B – San Vicente de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.
Área	Según el contenido del folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble y de la escritura pública No. 7749 de 31 de diciembre de 1976 otorgada en la Notaría 2 de Cali, se evidencia que el área del Inmueble corresponde a 160.06 metros cuadrados.
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	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa suscrita entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23658 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso.</p> <p>En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 52 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediante compraventa celebrada mediante escritura pública No. 1809 de 5 de septiembre de 1966 otorgada en la Notaría 4 de Cali, entre Centro Comercial Norte Ltda. y Fábrica de Dulces Colombina Ltda.• Mediante compraventa celebrada mediante escritura pública 7749 de 31 de diciembre de 1976 otorgada en la Notaría 2 de Cali, entre Fábrica de Dulces Colombina Ltda. y la Corporación Colombiana de Ahorro y Vivienda “Davivienda” (hoy Banco Davivienda S.A.)• Mediante escritura pública 23658 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., entre Banco Davivienda S.A. y el Propietario.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	

Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 28 de febrero de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble 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 conformidad con el contenido de la certificación expedida por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de fecha 12 de noviembre de 2017, según consulta de pago del Sistema del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de Cali, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de impuesto predial unificado hasta 31 de diciembre de 2017.	
la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.	
7. AVALÚO CATASTRAL	
Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali, el avalúo catastral vigente para el año 2016 correspondiente al Inmueble es de: COP\$ 171'149.000.	
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 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, 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 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. 370-16730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Escritura Pública No. 7749 de 31 de diciembre de 1976 otorgada en la Notaría 2 de Cali.
3. Escritura Pública 23658 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
4. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali.
5. Concepto de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Ordenamiento Urbanístico del municipio de Santiago de Cali de 10 de noviembre de 1999.


GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

6. Certificación expedida por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal de fecha 12 de noviembre de 2017.
7. Escrituras públicas 1987 de 12 de octubre de 1965 y 1507 de 3 de septiembre de 1965 otorgadas en la notaría 4 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 Pulido
Asociado Senior


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior