

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

Referencia: Estudio de títulos del inmueble ubicado en la **Centro Comercial Centro Uno** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-167345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena 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 el Centro Comercial Centro Uno Local 1-08 de la ciudad de Cartagena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 060-167345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (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.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Titularizadora Colombiana S.A. Hitos. (en adelante el "Propietario"), 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 Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., mediante escritura pública 24790 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula correspondiente al 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.

• REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

De acuerdo con la información remitida, el Inmueble se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal.

De acuerdo con la información suministrada en nuestro estudio, podemos concluir que el Inmueble surgió como consecuencia del sometimiento del inmueble de Mayor Extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-0090870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (en adelante "Inmueble de Mayor Extensión") al régimen de propiedad horizontal. Dicho reglamento fue constituido mediante la escritura pública No. 1 del cinco (5) de enero de 1998, otorgada en la notaría 3 de Cartagena (en adelante el "Reglamento de Propiedad Horizontal o el 'Reglamento'"), reformado por la escritura pública 647 del 26 de febrero de 1998 otorgada en la notaría 3 de Cartagena.

• USO DE SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que de conformidad con la Resolución 1667 de 3 de octubre de 1996 expedida por el alcalde ad-hoc del Distrito de Cartagena de Indias, se expidió autorización para modificación de los espacios internos del Centro Comercial Uno, más precisamente para incrementar de 128 a 150 los locales comerciales aprobados anteriormente mediante licencia No. 128 de 31 de julio de 1987.

De lo anterior podemos colegir que en virtud de lo contenido en la licencia mencionada, el uso del suelo aprobado para el Inmueble, corresponde a local comercial.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Local Comercial, ubicado la Calle 32C No. 8ª-44 en el Centro Comercial Centro Uno Urbanización de la ciudad de
-------------------------	--

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

	Cartagena.
Área	Área de terreno de 94.00 m ² y un área construida de 251.0 m ² , con un porcentaje de 6.980% de participación en la Propiedad Horizontal, según consta en certificación catastral correspondiente a este inmueble y el reglamento de copropiedad que hace parte de la tradición del mismo.
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido mediante COMPRAVENTA suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., por medio de la escritura pública No. 24790 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula correspondiente al Inmueble.
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho del mismo a título oneroso (venta). En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 30 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 060-167345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediante escritura pública 502 del 19 de febrero de 1998 otorgada en la notaría 3 de Cartagena, el Banco Davivienda S.A., adquirió de Centro Comercial Chambacu LTDA, el derecho real de dominio sobre el Inmueble.• Mediante escritura pública No. 24790 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., el Banco Davivienda S.A., vendió el Inmueble a Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 6 de junio de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	Constituido mediante la Escritura Pública No. 1 del cinco (5) de enero de 1998, otorgada en la notaría 3 de Cartagena, del cual nace entre otros el Inmueble objeto de este estudio de títulos, reformado por la Escritura Pública 647 del 26 de febrero de 1998 otorgada en la notaría 3 de Cartagena.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con las certificaciones de paz y salvo con relación al impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor Cartagena de Indias, enviadas para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.

A la fecha de expedición del Folio de matrícula del Inmueble, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en los folios de matrícula correspondiente al Inmueble.

A la fecha de elaboración del presente estudio de títulos tampoco tenemos conocimiento que el Inmueble se encuentre gravados por estos conceptos o que exista paz y salvo por los mismos.

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con la certificación catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, enviado para nuestra revisión, evidenciamos que el avalúo catastral para el año 2016 corresponde a setecientos sesenta y nueve millones setecientos setenta y ocho mil pesos (\$779.778.000.00).

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encontraba en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

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, 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 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 el Propietario o 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 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 COLOMBIANA S.A. HITOS; 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 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. Escritura pública No. 24790 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.
2. Escritura Pública 502 del 19 de febrero de 1998, otorgada en la Notaría 3 de Cartagena.
3. Folio de Matrícula 060-167345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
4. Certificación Catastral No. 7428-973629-19824515 expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
5. Resolución 1667 de 3 de octubre de 1996
6. Licencia de construcción No. 128 de 31 de julio de 1987

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