

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 18 de mayo de 2018

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Adriana Martínez**
Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de inmueble ubicado en la **Calle 5 entre Carreras 5 y 6 Barrio "El Centro"**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 214-25562** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, 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 **Calle 5 entre Carreras 5 y 6 Barrio "El Centro"**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 214-25562** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar (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, quien es el propietario actual inscrito del mismo.

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, conforme al contrato de compraventa suscrito entre el Propietario y el Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23650 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 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.

25 AÑOS

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Tipo y Ubicación	Lote de terreno urbano ubicado en la Calle 5 entre Carreras 5 y 6 Barrio "El Centro" de San Juan del Cesar.
Área	<p>Según el contenido de la escritura pública 1551 del 14 de diciembre de 2010, otorgada en la Notaría 1 de Riohacha, el Inmueble tiene un área de 200 m2. Esta área se ve así mismo reflejada en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble.</p> <p>Por otro lado, de acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 546423 del 28 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de San Juan del Cesar, el Inmueble tiene un área de terreno de 202 m2 y un área construida de 174 m2.</p>
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
Título de Adquisición -- Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa suscrito entre el Propietario y el Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23650 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradicón	<p>A continuación, se relaciona la tradición de más de 10 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante Escritura Pública 85 del 3 de abril de 2002, otorgada en la Notaría Única de San Juan del Cesar, los señores Rita Ariza de Vence, Gala Inés Ariza de Herrera, Orieta Lucía Ariza de Guerrero y Otros, adquirieron del Municipio de San Juan del Cesar el derecho real de dominio del inmueble de mayor extensión. Mediante Escritura Pública 1187 del 12 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría 1 de Riohacha, los señores Armando Daza Ariza y Orlando José Mendoza Daza adquirieron de los señores Rita Ariza de Vence, Gala Inés

	<p>Ariza de Herrera, Orieta Lucía Ariza de Guerrero y Otros, el derecho real de dominio del inmueble de mayor extensión.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante Escritura Pública 1551 del 14 de diciembre de 2010, otorgada en la Notaría 1 de Riohacha, Banco Davivienda S.A., adquirió el derecho real de dominio del Inmueble de los señores Armando Daza Ariza y Orlando José Mendoza Daza. Mediante la escritura pública 23650 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio del Banco Davivienda S.A., a título de compraventa.
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 26 de febrero 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	
<p>De acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 546423 del 28 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de San Juan del Cesar, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial hasta la vigencia 2017. Lo cual se confirmó con paz y salvo expedido por el Tesorero Municipal de San Juan del Cesar de fecha 22 de noviembre de 2017.</p> <p>En cuanto a la valorización conforme certificación expedida por el Tesorero Municipal de San Juan del Cesar de fecha 22 de noviembre de 2017, consta que "el impuesto de valorización no se genera por ningún concepto." En el folio de matrícula revisado no se evidencian anotaciones por gravamen de valorización.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	

Según consta en la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 546423 del 28 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de San Juan del Cesar, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es de: COP \$53.291.000.

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.

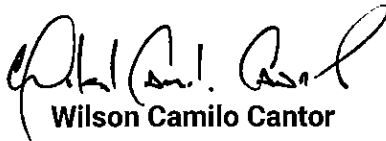
El estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S., no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; ni estará obligado 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. 214-25562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 214-18553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar.
3. Escritura Pública No. 1551 del 14 de diciembre de 2010, otorgada en la Notaría 1 de Riohacha.
4. Escritura Pública No. 85 del 3 de abril de 2002, otorgada en la Notaría Única de San Juan del Cesar.
5. Escritura Pública No. 1187 del 12 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría 1 de Riohacha.
6. Escritura Pública No. 23650 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
7. Factura del Impuesto Predial Unificado No. 546423 del 28 de febrero de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de San Juan del Cesar.

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


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior