

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 del inmueble ubicado en la **Carrera 43 76-152** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **040-58461** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, 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 **Carrera 43 76-152** de la ciudad de Barranquilla y que está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-58461 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (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.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
<p>1. CONCLUSIÓN</p> <p>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.</p> <p>Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre el Banco Davivienda S.A. y el Propietario, mediante escritura pública 23664 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.</p>
<p>2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES</p> <p>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.</p>

I. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:	
De conformidad con el contenido de la Resolución No. 010 de 1998, expedida por la Curaduría No. 1 del Distrito Especial de Barranquilla, de fecha 11 de marzo de 1998, por la cual se concedió licencia de construcción, se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para el funcionamiento de las oficinas del Banco Davivienda.	
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Tipo y Ubicación	Casaquinta ubicada en la Carrera 43 76-152 en la ciudad de Barranquilla.
Área	<p>Según el contenido del folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 25 de mayo de 2017, se evidencia que el área del Inmueble corresponde a 322 m2, lo cual igualmente se verifica en la escritura pública mediante la cual adquirió el Propietario.</p> <p>Por otro lado, el Recibo Oficial de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 500703346 del 23 de marzo de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de Barranquilla, muestra un área de terreno de 324 m2 y un área construida de 666 m2.</p>
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 por el Propietario mediante escritura pública No. 23664 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
Tradición	<p>A continuación, se relaciona la tradición de los últimos 21 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo:</p> <ul style="list-style-type: none">Mediante la escritura pública número 568 del 30 de abril de 1997, otorgada en la Notaría 9 de Barranquilla, el señor Enrique Ricardo Henríquez Arazo adquirió el derecho real de dominio del Inmueble de los señores Álvaro Alfonso Angulo Niebles y Nory Dioselina Gálvez de Angulo, a título de compraventa.

	<ul style="list-style-type: none">Mediante la escritura pública número 1517 del 9 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría 9 de Barranquilla, el Banco Davivienda S.A. adquirió el derecho real de dominio del Inmueble del señor Enrique Ricardo Henríquez Arazo, a título de compraventa.Mediante la escritura pública No. 23664 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, el Propietario adquirió el derecho real de dominio del Inmueble del Banco Davivienda S.A.
--	--

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes, Limitaciones Condicionales Resolutorias.	y	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 26 de marzo de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, 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

De acuerdo con el Resumen del Estado de Cuenta del Impuesto Predial Unificado expedido por el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de fecha 19 de diciembre de 2017, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.
De acuerdo con los resúmenes del Estado de Cuenta por Contribución por Beneficio General 2005 y 2012 expedidos por el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de fecha 19 de diciembre de 2017, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.
A 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 Resumen del Estado de Cuenta del Impuesto Predial Unificado expedido por el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de fecha 19 de diciembre de

2017, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

- COP \$693.074.000

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble 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 el Inmueble son aptos o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si el Inmueble cuenta 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. 040-58461 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del 25 de marzo de 2018.
2. Escritura pública 1517 del 9 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría 9 de Barranquilla.
3. Escritura pública 23664 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
4. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 500703346 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Barranquilla.

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

Gómez-Pinzón Abogados S.A.S