

Bogotá, D.C., 13 de agosto de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Ricardo Molano León**

Secretario General

Ciudad

Referencia: Actualización estudio de títulos del inmueble ubicado en la **Carrera 3ª # 4-39 de Cartagena** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (el "Inmueble").

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 del inmueble, 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 encontraba el Inmueble y como consecuencia consideramos que el Inmueble se encuentra 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. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de esta actualización fue allegada la Resolución No. 0154 de 18 de julio de 2018, expedida por el Curador Urbano Distrital No. 2, mediante la cual se reconoció la existencia de una edificación, lo cual para los efectos da el reconocimiento de edificaciones respecto de las cuales no se tiene licencia pero cumplen con lo dispuesto en la Ley.

2. Titularidad del Inmueble:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. El Inmueble fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 24767 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.

3. Respetto del Uso del Suelo:

De conformidad con el contenido de la Resolución No. 0154 de 18 de julio de 2018, expedida por el Curador Urbano Distrital No. 2, se puede evidenciar que el Inmueble tiene aprobado un uso comercial, mediante la cual se reconoció la existencia de la edificación ya construida en el Inmueble objeto de estudio, entendiéndose en adelante esta Resolución como la licencia de construcción del Inmueble.

4. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 26 de julio de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, el Inmueble no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

5. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 1800101013828617-76 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C., enviado para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2018.

A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

6. Avalúo Catastral

Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 1800101013828617-76 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y C., el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
060-7702	COP\$3.016.779.000

7. Observaciones

La presente actualización de 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 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.

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 del Inmueble; 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 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 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 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. 060-7702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, expedido el 26 de julio de 2018.
2. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 1800101013828617-76 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T.Y.C.

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