

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá D.C., 18 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 **Calle 16 No. 12 – 83, Valledupar**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-3441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, 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 **Calle 16 No. 12 – 83, Valledupar**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 190-3441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (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.

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. El cual fue adquirido mediante contrato de compraventa celebrado entre el Propietario y Banco Davivienda S.A., elevado a escritura pública 23674 de 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
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.

A continuación presentamos los principales hallazgos encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio:

I. RESPECTO DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE

De la revisión del folio de matrícula del Inmueble se evidencia que el mismo tenía una falsa tradición que fue saneada por adjudicación que hiciera el Municipio de Valledupar, dado que el inmueble sobre el cual se realizaron inicialmente unas mejoras corresponde a aquellos que se denominan "Ejidos" y que la Ley autoriza a que sean adjudicados por el respectivo Municipio para su saneamiento en la titulación.

A continuación registramos la historia de la tradición:

1. Como se lee de la anotación primera del folio de matrícula la titularidad del dominio por parte del señor Ulises Sánchez se adquirió en el año 1950 mediante escritura pública, mediante un acto cuya especificación se denomina "información de testigos".
2. En la anotación 2, se evidencia que el señor Ulises Sánchez, transfirió el inmueble a título de "compraventa", conforme el folio de matrícula, en favor del señor Jaime Celedon Vega mediante escritura pública 504 del 20 de abril de 1978 otorgada en la notaria Única de Valledupar.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-04-1978 Radicación: SN Doc: ESCRITURA 504 DEL 20-04-1978 NOTARIA ÚNICA DE VALLEDUPAR ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: SANCHEZ BARLYZ ULISES D A: CELEDON VEGA JAIME	VALOR ACTO: \$350,000 cc 1 778 609 X cc 1 758 901
---	---

De la lectura del folio se evidencia que en dicho acto se registró como titular del derecho de dominio al comprador.

3. Posteriormente el señor Jaime Celedon Vega vendió a Francisca Mejía de Sánchez, mediante escritura pública 192 de 31 de mayo de 1979 otorgada en la Notaria Única de Valledupar. Acto que igualmente fue registrado como compraventa del derecho de dominio en el folio de matrícula.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-05-1979 Radicación: SN Doc: ESCRITURA 192 DEL 31-05-1979 NOTARIA ÚNICA DE VALLEDUPAR ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: CELEDON VEGA JAIME A: MEJIA DE SANCHEZ FRANCISCA	VALOR ACTO: \$200,000 X CCR#26.935.332
--	---

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

4. Ahora bien, en la anotación 4 del folio de matrícula se evidencia la transferencia que del inmueble hiciera la señora Francisca Mejía de Sánchez en favor de Ricardo Elías Celedon Sánchez, por medio de la escritura pública 697 del 3 de marzo de 1988 otorgada en la Notaría Única de Valledupar. Sin embargo, en esta anotación en la especificación se indicó que se trataba de un acto de falsa tradición - compraventa.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-03-1988 Radicación: 1471
Doc: ESCRITURA 697 DEL 03-03-1988 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$1,050,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 COMPRAVENTA (FALSA TRADICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MEJIA DE SANCHEZ FRANCISCA
A: CELEDON SANCHEZ RICARDO ELIAS x

5. En la anotación 5 del folio de matrícula, se observa que el señor Ricardo Elías Celedon Sánchez adquirió el inmueble también por transferencia que le hiciera el Municipio de Valledupar.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-02-1991 Radicación: 714
Doc: ESCRITURA 165 DEL 04-02-1991 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$543,194
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
A: CELEDON SANCHEZ RICARDO ELIAS x

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
La guarda de la fe pública x

6. De lo anterior se concluye que el Inmueble fue adquirido por el señor Ricardo Elías Celedon Sánchez así: (i) las mejoras construidas sobre el Inmueble por compra realizada a la señora Francisca Mejía de Sánchez; y, (ii) por adjudicación de ejido realizada por el Municipio de Valledupar bajo las formalidades legales exigidas.
7. Los registros siguientes del folio de matrícula corresponden a la declaración de las mejoras que hiciera el señor Ricardo Elías Celedon Sánchez en el inmueble, y la posterior venta de éste a Banco Cafetero. Posteriormente el Banco Davivienda adquirió como resultado de proceso de fusión y entrega de inmuebles que se hicieran desde Banco Cafetero y Granbanco.
8. Por último, mediante Escritura Pública 23674 de 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., Titularizadora Colombiana S.A. adquirió el derecho real de dominio del Inmueble.

II. RESPECTO DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y EL ÁREA DEL INMUEBLE

Según el contenido del Recibo Oficial de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 20171421051 del 21 de febrero de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda de Valledupar, el Inmueble cuenta con un área de terreno de 705 metros cuadrados.

Sin embargo, de acuerdo con las escrituras públicas 165 del 4 de febrero de 1991, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar, y 367 del 11 de marzo de 1991, otorgada

en la Notaría Primera de Valledupar, el área de terreno es de 919 metros cuadrados, la cual coincide con la indicada en el folio de matrícula inmobiliaria.

Así mismo, el Certificado Catastral No. 2115-579125-10012-19640319 del 1 de noviembre de 2016, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que el Inmueble tiene un área de terreno de 365 metros cuadrados y un área construida de 536 metros cuadrados.

No lo consideramos una contingencia, sin embargo sí es procedente realizar una actualización catastral para que coincidan las áreas.

III. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Resolución No. 0064 del 12 de diciembre de 1996, expedida por el Curador Urbano No. 1 de Valledupar, en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación, se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo principal de comercio. Posteriormente, se expide la Resolución No. 1449 del 17 de julio de 2009 de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar, mediante la cual se le otorga la licencia de modificación de construcción al Propietario, la cual especifica que el uso se encuentra aprobado para local bancario.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Lote urbano y casa ubicada en el barrio Loperena, en la Calle 16 No. 12 – 83 de la ciudad de Valledupar, Cesar.
Área	<p>Según el contenido del Recibo Oficial de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 20171421051 del 21 de febrero de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda de Valledupar, el Inmueble cuenta con un área de terreno de 705 metros cuadrados.</p> <p>Sin embargo, de acuerdo con las escrituras públicas 165 del 4 de febrero de 1991, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar, y 367 del 11 de marzo de 1991, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, el área de terreno es de 919 metros cuadrados, la cual coincide con la indicada en el folio de matrícula inmobiliaria.</p> <p>Así mismo, el Certificado Catastral No. 2115-579125-10012-19640319 del 1 de noviembre de 2016, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que el Inmueble tiene un área de terreno de 365 metros cuadrados y un área construida de 536 metros cuadrados.</p>

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Titularizadora Colombiana S.A. Hitos
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa celebrado entre el Propietario y Banco Davivienda S.A., elevado a escritura pública 23674 de 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>A continuación se relaciona la tradición de los últimos 27 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, aunque la tradición complementaria se encuentra detallada en el numeral I del acápite de concepto y recomendaciones del presente estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante compraventa celebrada a través de la escritura pública número 165 del 4 de febrero de 1991, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar. • Mediante compraventa celebrada a través de la escritura pública 367 del 11 de marzo de 1991, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar. • Mediante acta de entrega de inmuebles a entidad, celebrada mediante escritura pública 695 del 7 de marzo de 2005, otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C. • Mediante contrato de fusión celebrado mediante escritura pública 7019 del 29 de agosto de 2007, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C., adicionada y aclarada por la escritura pública 10009 del 20 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C. • Mediante contrato de compraventa celebrado entre el Propietario y Banco Davivienda S.A., elevado a escritura pública 23674 de 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 7 de mayo de 2017, a la

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Condiciones Resolutorias.	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

Según se observa en el Recibo Oficial de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 20171421051 del 21 de febrero de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda de Valledupar y enviado para nuestra revisión, 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 se observa en el Certificado Catastral No. 2115-579125-10012-19640319 del 1 de noviembre de 2016, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y enviado para nuestra revisión, el Inmueble tiene un avalúo catastral de COP \$864.455.000.

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. 190-3441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar de fecha 7 de mayo de 2018.
2. Escritura Pública No. 7019 del 29 de agosto de 2007, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública No. 10009 del 20 de noviembre de 2008, otorgada en la Notaría 71 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 695 del 7 de marzo de 2005, otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública No. 367 del 11 de marzo de 1991, otorgada en la Notaría 1 de Valledupar.
6. Escritura Pública No. 697 del 3 de marzo de 1988, otorgada en la Notaría Única de Valledupar.

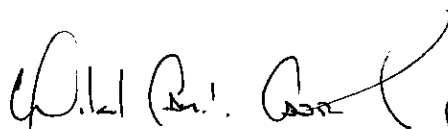
GÓMEZ-PINZÓN


25 AÑOS

7. Escritura Pública No. 504 del 20 de abril de 1978, otorgada en la Notaría Única de Valledupar.
8. Resolución No. 0064 del 12 de diciembre de 1996, expedida por el Curador Urbano No. 1 de Valledupar.
9. Resolución No. 1449 del 17 de julio de 2009 de la Curaduría Urbana No. 1 de Valledupar.
10. Recibo Oficial de Pago del Impuesto Predial Unificado No. 20171421051 del 21 de febrero de 2017, expedido por la Secretaría de Hacienda de Valledupar.
11. Certificado Catastral No. 2115-579125-10012-19640319 del 1 de noviembre de 2016, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
12. Escritura Pública 23674 de 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.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


Laura Pinzon Cotes
Asociada Junior