

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 15 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 el **Centro Comercial Ventura Plaza Local N1 – 58**, ubicado en la ciudad de Cúcuta, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-245968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (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 20 de abril de 2018.

1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto no se han modificado las condiciones en que se encontraban el Inmueble y como consecuencia consideramos que el Inmueble se encuentran 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.

2. Titularidad del Inmueble:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23645 del 20 de Diciembre de 2017 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.

3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 03 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

4. Reglamento de Propiedad Horizontal:

Mediante la Escritura Pública No. 766 de marzo de 2018 otorgada en la notaría 7 de Cúcuta se aclaró la Escritura Pública No. 4230 del 29 de diciembre de 2017 otorgada en la notaría 7 de Cúcuta con la cual se reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido en la Escritura Pública No. 2113 del 06 de julio de 2007 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta, en cuanto a la creación de 6 nuevas unidades, se desafectan unos bienes de uso común y se modifican los coeficientes de copropiedad y participación y los coeficientes de promoción, mercadeo y publicidad.

5. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 568456 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía de San José de Cúcuta, enviada 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

De acuerdo con la Factura del Impuesto Predial Unificado No. 568456 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía de San José de Cúcuta, el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
260-245968	COP\$1.073.069.000

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. 260-245968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, expedido el 03 de agosto de 2018.
2. Factura del Impuesto Predial Unificado No. 568456 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía de San José de Cúcuta.
- 3.

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