

Bogotá, D.C., 20 de abril de 2018.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: 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, 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 el **Centro Comercial Ventura Plaza Local N1 – 58** de la ciudad de Bogotá que está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-245968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (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

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 23645 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.

I. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El Inmueble objeto del presente estudio de títulos fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 2113 de 6 de julio de 2007 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta. Dicho reglamento ha sido objeto de las siguientes reformas y/o aclaraciones a saber:

- **Reforma:** mediante escritura pública 6279 de 14 de noviembre de 2007 otorgada en la Notaría 1 de Cúcuta, por virtud del cual se modifican los puntos 4.1,4.2,4.3,4.3.1,4.3.2, 4.3.3 del artículo 154 y se adicionan los numerales 96.11, 96.3, 96.4, 96.5, 96.7.4 del artículo 96.
- **Reforma:** mediante 490 de 3 de junio de 2010 otorgada en la Notaría 3 Cúcuta, por virtud del cual se modifica el nombre del centro comercial a Ventura Plaza Centro Comercial y de Negocios, se crearon nuevas unidades privadas, en el segundo, tercero y cuarto piso, se adicionaron algunas unidades privadas y se realizó la correspondiente modificación de los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución.
- **Aclaración:** mediante escritura pública 582 de 29 de junio de 2010 otorgada en la Notaría Tercera de Cúcuta, mediante el cual se asigna al Inmueble objeto del presente estudio de títulos, el uso exclusivo de una zona común para la utilización del cajero automático.
- **Reforma:** mediante escritura pública 752 de 10 de agosto de 2010 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta, en relación con los coeficientes de copropiedad y el artículo 19 referente a la promoción y mercadeo del centro comercial.
- **Reforma:** mediante escritura pública 396 de 24 de junio de 2011 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta, se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Inmueble en el sentido de ajustar el coeficiente de propiedad de cada una de las unidades inmobiliarias.

- **Reforma:** mediante escritura pública 631 de 28 de septiembre de 2011 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta, se modificó el cuadro de coeficientes del reglamento de propiedad horizontal de forma que al Inmueble objeto del presente estudio de correspondió un coeficiente de copropiedad equivalente al 1.1351%

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción número 4371 del 9 de mayo de 2006, expedida por la Curaduría Urbana de Cúcuta, Norte de Santander, se puede evidenciar la autorización otorgada para la construcción del Centro Comercial Ventura Plaza, de donde se identifica que el estrato en el que se clasifica al Inmueble corresponde a Comercio.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> • Local comercial ubicado en el Centro Comercial Ventura Plaza Local N1 – 58, en la ciudad de Cúcuta.
Área	Según el contenido de la escritura pública 2547 de 9 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría Tercera de Cúcuta, es posible evidenciar que el inmueble cuenta con un área privada de 269.92 m2.

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 23645 del 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 10 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De conformidad con el contrato de compraventa suscrito entre Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Ventura Plaza – Fidubogota S.A. y Banco Davivienda S.A., otorgado mediante escritura pública 2547 de 9 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría 3 de

	<p>Cúcuta, Davivienda adquirió el derecho real de dominio del Inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante la escritura pública 23645 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 mayo de 2017, 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	
<p>De acuerdo con el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta, es posible evidenciar que el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de la vigencia de 2017.</p> <p>A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
<p>Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta., el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es de COP\$ 1.041.815.000.</p>	
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. 260-245968 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, de fecha 26 de mayo de 2017.
2. Escritura pública 2547 de 9 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta.
3. Escritura pública 2113 de 6 de julio de 2007 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta.
4. Escritura pública 631 de 28 de septiembre de 2011 otorgada en la Notaría 3 de Cúcuta.
5. Licencia de Construcción número 4371 del 9 de mayo de 2006, expedida por la Curaduría Urbana de Cúcuta, Norte de Santander.
6. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado Año 2017 expedido por la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta
7. Escritura pública 23645 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.

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