

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 de los inmuebles ubicados en el **Centro Comercial Bocagrande Locales 001, 002 y 003** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060- 283856; 060-283857; 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, 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 los inmuebles ubicados en el **Centro Comercial Bocagrande Locales 001; 002;003** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060- 283857; 060-283856; 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (en adelante los "Inmuebles"), 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 de los mismos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES
1. CONCLUSIONES
<p>La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, (en adelante el "<u>Propietario</u>"), 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 Propietario y Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23663 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria correspondientes a los Inmuebles.</p>
2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES
<p>De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas para conformar proceso de titularización</p>

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, se presentan hallazgos relevantes:

I. RESPECTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 4008 de 11 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría Primera Bogotá D.C. la cual ha sido objeto de las siguientes reformas y/o aclaraciones:

- Mediante escritura pública 4490 de 3 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría Primera Bogotá D.C., con el fin de aclarar el nombre correcto del Fideicomiso Plaza Bocagrande Fidubogota S.A., y los coeficientes de copropiedad de los locales contenidos en el artículo 46.
- Mediante escritura pública 4017 de 29 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C., con el fin de adicionar la segunda etapa del centro comercial al reglamento de propiedad horizontal existente y a realizar la integración y/o adición de las nuevas unidades privadas y modificar los coeficientes de propiedad horizontal a cada uno de ellos.
- Mediante escritura pública 3945 de 23 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C., con el fin de adicionar la tercera etapa del centro comercial al reglamento de propiedad horizontal existente y a realizar la integración y/o adición de las nuevas unidades privadas y otorgar los nuevos coeficientes de propiedad horizontal a cada uno de ellos.
- Mediante escritura pública 4768 de 16 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C., en el sentido de aclarar la escritura pública 3945 de 23 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C., con el fin de establecer las áreas correctas de las unidades privadas que conforman la Torre 1 del Complejo Plaza Bocagrande.

Con base en la revisión de los documentos anteriormente mencionados, podemos concluir que los Inmuebles tienen asignado el coeficiente de copropiedad provisional que se discrimina a continuación, dado que en la medida en que se integren nuevas unidades inmobiliarias producto de las nuevas etapas del centro comercial, dicho coeficiente deberá cambiar.

Local 0-01	0.297
Local 0-02	0.2358
Local 0-03	0.2770

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de las Resoluciones No. 0408/14 de septiembre de 2015 y No. 0029/24 de enero de 2014, expedidas por la Curaduría Urbana 1 del Distrito de Cartagena de Indias D.T. y C., en virtud de las cuales se concedió la licencia de construcción se puede evidenciar que los Inmuebles tienen un uso del suelo aprobado para comercio tipo 2 y turismo.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	Locales comerciales 001, 002, 003 ubicados en el Centro Comercial Bocagrande de Cartagena.		
Área	De conformidad con la escritura 4632 del 30 de octubre de 2014 otorgada en la Notaria 2 de Cartagena, las áreas de los inmuebles son:		
	Local	Área Construida	Área Privada
	001	77.03 m2	73.59 m2
	002	66.71 m2	66.39 m2
	003	86.13 m2	80.18 m2

4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES

Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	Los Inmuebles fueron adquiridos a título de compraventa suscrita entre el Propietario y Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23663 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá.
Tradición	Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso.

En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos años de los Inmuebles según consta en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060- 283857; 060-283856; 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y el contenido de la escritura 4632 de 30 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría 2 de Cartagena.

- La propiedad de los inmuebles que conforman el Centro Comercial fue adquirida Fiduciaria Bogotá S.A. como Vocera del Fideicomiso Plaza Bocagrande – Fidubogota S.A., así: (a) una parte del inmueble fue adquirido por aporte en fiducia mercantil del Colegio Jorge Washington de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 060-16934, 060-16935, 060-16936, 060-16937 y 060-120621 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena mediante la escritura pública No. 2860 del 9 de julio de 2007 otorgada en la Notaría 3 de Cartagena. Dichos inmuebles fueron objeto de englobe mediante escritura pública No. 4674 del 13 de septiembre de 2011 de la Notaría 1 de Bogotá y se asignó el folio de matrícula No. 060-263132. (b) otra parte del inmueble fue adquirida por aporte de la sociedad Washington Plaza S.A.S. del lote de terreno con folio de matrícula No. 060-18255 mediante escritura pública No. 1252 del 10 de abril de 2013 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá. (c) los predios antes mencionados fueron englobados mediante la escritura pública No. 1252 del 10 de abril de 2013 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá y se le asignó el folio de matrícula No. 060-273311.
- Mediante la escritura pública No. 4007 del 11 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá se constituyó reglamento de propiedad horizontal parcial, dado que el proyecto se desarrollo por etapas, y como consecuencia de ello surgió el folio de matrícula 060-282940 del cual se derivó el folio del Inmueble objeto de estudio al registrar la escritura pública No. 4008 del 11 de septiembre de 2014 otorgada en la notaría 1 de Bogotá, mediante el cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal Etapa I.
- Mediante Compraventa celebrada mediante escritura pública 4632 de 30 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría 2 de Cartagena, con la cual Banco Davivienda S.A. adquirió de Fiduciaria Bogotá S.A. como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Bocagrande.

	<ul style="list-style-type: none"> Mediante escritura pública 23663 de 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, el Propietario adquirió los Inmuebles por compraventa celebrada con Banco Davivienda S.A.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 11 de mayo de 2018, los Inmuebles 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	
<p>De acuerdo con las certificaciones de paz y salvo con relación al impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor Cartagena de Indias, enviadas para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017</p> <p>A la fecha de expedición del Folio de matrícula del Inmueble, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en los folios de matrícula correspondiente al Inmueble.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
<p>Según consta en el recibo de pago de impuesto predial unificado expedido por la Secretaría Distrital de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente a los Inmuebles es de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local 0-01: \$275.121.000 - Local 0-02: \$246.854.000 - Local 0-03: \$296.763.000 	
8. OBSERVACIONES	
El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encontraban en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.	

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si los Inmuebles son aptos 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 de los inmuebles frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para los Inmuebles.

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. Escritura Pública 4632 de 30 de octubre de 2014 otorgada en la notaría 2 de Cartagena.
2. Escritura Pública 4008 de 11 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría 1 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública 4632 de 3 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública 4017 de 29 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública 3945 de 23 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C.
6. Escritura Pública 4768 de 16 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría Primera de Bogotá D.C.
7. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-283856 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
8. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-283857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
9. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-283858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
10. Factura de pago No. 1750101010870099-47 expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.
11. Factura de pago No. 1750101010867949-11 expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.
12. Factura de pago No. 1750101010867959-45 expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.
13. Resoluciones No. 0408/14 de septiembre de 2015 y No. 0029/24 de enero de 2014, expedidas por la Curaduría Urbana 1 del Distrito de Cartagena de Indias D.T. y C.
14. Escritura pública No. 23663 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la notaria 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


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior