

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 16 de agosto de 2018.

Señores

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

Atn.- **Ricardo Molano León**

**Secretario General**

Ciudad

**Referencia:** Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en **Calle 28 No. 13A-24 Conjunto Parque Central Bavaria, Etapa Uno;** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1805420, 50C-1805438, 50C-1805441, 50C-1805800, 50C-1805805, 50C-1805350, 50C-1805355, 50C-1805421, 50C-1805422, 50C-1805436, 50C-1805437, 50C-1805440 y 50C-1837279 todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro (los "Inmuebles").

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 de los inmuebles, con base en el estudio de títulos de fecha 18 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 los Inmuebles y como consecuencia consideramos que los Inmuebles 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 de los Inmuebles:

**Propietario Actual:** Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante las escrituras públicas No. 23643 y 23670 del 20 de Diciembre de 2017 otorgadas en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

## 3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición del 02 de agosto y 03 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

## 4. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con las Facturas Impuesto Predial Unificado No. 2018201041609815824, 2018201041615399709, 2018201041621868041, 2018201041616147283, 2018201041625536801, 2018201041610202970, 2018201041616168685, 2018201041610455790, 2018201041610463688, 2018201041616029761, 2018201041616036840, 2018201041621862880 y 2018201041615785014 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2018.

A la fecha de expedición de los folios de matrícula de los Inmuebles, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

## 5. Avalúo Catastral

Según consta en las Facturas Impuesto Predial Unificado No. 2018201041609815824, 2018201041615399709, 2018201041621868041, 2018201041616147283, 2018201041625536801, 2018201041610202970, 2018201041616168685, 2018201041610455790, 2018201041610463688, 2018201041616029761, 2018201041616036840, 2018201041621862880 y 2018201041615785014 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
50C-1805420	COP\$15,609,000
50C-1805438	COP\$15,609,000
50C-1805441	COP\$ 15,609,000
50C-1805800	COP\$ 362,299,000
50C-1805805	COP\$ 387,012,000
50C-1805350	COP\$15,609,000
50C-1805355	COP\$15,609,000
50C-1805421	COP\$15,609,000
50C-1805422	COP\$15,609,000
50C-1805436	COP\$15,609,000
50C-1805437	COP\$15,609,000
50C-1805440	COP\$15,609,000

50C-1837279

COP\$ 1,841,073,000

## 6. Observaciones

La presente actualización de estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles 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 los Inmuebles son aptos o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si los Inmuebles 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.

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 de los Inmuebles; 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 los Inmuebles. 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.

## 7. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1837279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 02 de agosto de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805350 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 02 de agosto de 2018.
4. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 02 de agosto de 2018.
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805441 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
6. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 02 de agosto de 2018.
7. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
8. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
9. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
10. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805800 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
11. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
12. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 02 de agosto de 2018.
13. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1805440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, expedido el 03 de agosto de 2018.
14. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041609815824 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
15. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041615399709 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
16. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041621868041 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
17. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041616147283 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
18. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041625536801 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
19. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041610202970 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
20. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041616168685 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
21. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041610455790 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.


# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

- 22. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041610463688 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- 23. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041616029761 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- 24. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041616036840 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- 25. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041621862880 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- 26. Factura Impuesto Predial Unificado No. 2018201041615785014 correspondiente al año 2018 expedido por la Alcaldía Mayor 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