

Bogotá, D.C., 29 de octubre de 2019.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Carolina Martínez Plazas**

Gerente Inmobiliaria

Ciudad

Referencia: Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en la Avenida **Calle 26 #57-41 Edificio T7-T8 de la Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo** de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1942764 Oficina P13-T7 y los parqueaderos correspondientes a dicha oficina identificados con los siguientes números de matrícula inmobiliaria: 50C-1942537, 50C-1942538, 50C-1942539, 50C-1942540, 50C-1942541, 50C-1942542, 50C-1942543, 50C-1942544, 50C-1942545, 50C-1942546, 50C-1942547, 50C-1942548, 50C-1942549, 50C-1942550, 50C-1942551, 50C-1942552, 50C-1942553, 50C-1942554 y 50C-1942598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro (los "Inmuebles") 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 estado actual de los Inmuebles, con base en el estudio de títulos de fecha del 22 de octubre de 2018.

1. Conclusiones

De conformidad con el contenido de los certificados de tradición de los Inmuebles de fecha 29 de octubre de 2019, 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 tiene las condiciones jurídicas necesarias para conformar el proceso de titularización inmobiliaria, toda vez que la cadena de tradición no se encuentra interrumpida y no existen gravámenes, limitaciones al dominio o condiciones resolutorias que puedan afectar el proceso de titularización

Los hallazgos evidenciados en el estudio de títulos no se modifican.

Titularidad de los Inmuebles:

Propietario Actual: Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante un contrato de compraventa celebrado entre Inversiones Valmiera S.A.S. y Tevesan Limitada. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública No. 478 del 25 de abril de 2019 otorgada ante la Notaría 15 de Bogotá D.C.

2. Respecto del Uso del Suelo:

No existen modificaciones frente al contenido del estudio de títulos inicial.

3. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Condiciones Resolutorias:

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición del 24 y 28 de octubre de 2019, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

4. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con la factura de Impuesto Predial Unificado expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá, correspondiente al año 2019, enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2019.

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

No obstante lo anterior, dado que la escritura de adquisición es del año 2019, en la misma se allegó paz y salvo por concepto de valorización y se verificó el estado de cuenta predial.

5. Avalúo Catastral

Según consta en las facturas de Impuesto Predial Unificado Nos. 2019201041621730471, 2019201041621433858, 2019201041621433912, 2019201041621433969, 2019201041621434025, 2019201041621434071, 2019201041621434129, 2019201041621434168, 2019201041621434222, 2019201041621434301, 2019201041621434358, 2019201041621434397, 2019201041621434476, 201920104162143454, 2019201041621434594, 2019201041621434641, 2019201041621434698, 2019201041621434745, 2019201041621434817, 2019201041612151249, del correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá, el avalúo catastral vigente para el año 2019 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2019
50C-1942764	COP 7.467.849.000
50C-1942537	COP 29.831.000
50C-1942538	COP 29.831.000
50C-1942539	COP 29.831.000
50C-1942540	COP 30.107.000
50C-1942541	COP 29.768.000
50C-1942542	COP 29.768.000
50C-1942543	COP 29.768.000
50C-1942544	COP 29.768.000
50C-1942545	COP 29.768.000
50C-1942546	COP 29.768.000
50C-1942547	COP 29.768.000
50C-1942548	COP 29.768.000
50C-1942549	COP 29.768.000
50C-1942550	COP 29.768.000

50C-1942551	COP 29.752.000
50C-1942552	COP 29.752.000
50C-1942553	COP 29.752.000
50C-1942554	COP 29.752.000
50C-1942598	COP 49.746.000

6. Observaciones

La presente actualización de estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran en adecuadas condiciones jurídicas, una vez analizada su tradición, 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 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 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 50C-1942764 del 28 de octubre de 2019.
2. Folio de Matrícula 50C-1942537 del 24 de octubre de 2019.
3. Folio de Matrícula 50C-1942538 del 24 de octubre de 2019.
4. Folio de Matrícula 50C-1942539 del 24 de octubre de 2019.
5. Folio de Matrícula 50C-1942540 del 24 de octubre de 2019.
6. Folio de Matrícula 50C-1942541 del 24 de octubre de 2019.
7. Folio de Matrícula 50C-1942542 del 24 de octubre de 2019.
8. Folio de Matrícula 50C-1942543 del 24 de octubre de 2019.
9. Folio de Matrícula 50C-1942544 del 24 de octubre de 2019.

10. Folio de Matrícula 50C-1942545 del 24 de octubre de 2019.
11. Folio de Matrícula 50C-1942546 del 24 de octubre de 2019.
12. Folio de Matrícula 50C-1942547 del 24 de octubre de 2019.
13. Folio de Matrícula 50C-1942548 del 24 de octubre de 2019.
14. Folio de Matrícula 50C-1942549 del 24 de octubre de 2019.
15. Folio de Matrícula 50C-1942550 del 24 de octubre de 2019.
16. Folio de Matrícula 50C-1942551 del 24 de octubre de 2019.
17. Folio de Matrícula 50C-1942552 del 24 de octubre de 2019.
18. Folio de Matrícula 50C-1942553 del 24 de octubre de 2019.
19. Folio de Matrícula 50C-1942554 del 24 de octubre de 2019.
20. Folio de Matrícula 50C-1942598 del 24 de octubre de 2019.
21. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621730471 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
22. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621433858 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
23. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621433912 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
24. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621433969 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
25. Factura de Impuesto Predial Unificado No 2019201041621434025 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
26. Factura de Impuesto Predial Unificado No 2019201041621434071 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
27. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434129 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
28. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434168 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
29. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434222 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
30. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434301 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.

31. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434358 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
32. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434397 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
33. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434476 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
34. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 201920104162143454 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
35. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434594 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
36. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434641 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
37. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434698 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
38. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434745 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
39. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621434817 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
40. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612151249 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda 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

