

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-1942766 (Oficina P14-T7) y los parqueaderos correspondientes a dicha oficina identificados con los siguientes números de matrícula inmobiliaria: 50C-1942502, 50C-1942503, 50C-1942504, 50C-1942505, 50C-1942506, 50C-1942507, 50C-1942508, 50C-1942509, 50C-1942510, 50C-1942511, 50C-1942512, 50C-1942513, 50C-1942514, 50C-1942515, 50C-1942516, 50C-1942517, 50C-1942518, 50C-1942603 y 50C-1942581 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 24 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, a título de leasing habitacional de vivienda familiar, mediante el registro de la escritura pública No. 481 otorgada ante la Notaría 15 de Bogotá D.C. el 25 de abril de 2019, en la cual en ejercicio de la opción de compra que fuera cedida a Titularizadora el Banco de Bogotá S.A. realizó la transferencia.

Si bien el contrato de leasing corresponde a uno Financiero Inmobiliario, se puede considerar un error el registro como leasing habitacional, el cual es susceptible de corrección mediante solicitud a registro. En todo caso este es un error formal que no vicia ni afecta la transferencia de los Inmuebles.

## **2. Respetto 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 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 las facturas 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. 201920104162173115, 2019201041612244116, 2019201041612244202, 2019201041612244273, 2019201041612244384, 2019201041612244567, 2019201041612244725, 2019201041612244891, 2019201041612245042, 2019201041621428893, ,2019201041621429014, 2019201041621429157, 2019201041621429243, 2019201041621429354, 2019201041621429481, 2019201041621429609, 2019201041621429702, 2019201041621429845, 2019201041612163232, 2019201041621525331, 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-1942766	COP 8.078.075.000
50C-1942502	COP 29.752.000
50C-1942503	COP 29.752.000
50C-1942504	COP 29.752.000
50C-1942505	COP 29.752.000
50C-1942506	COP 29.752.000
50C-1942507	COP 29.768.000
50C-1942508	COP 29.768.000
50C-1942509	COP 29.768.000
50C-1942510	COP 29.768.000
50C-1942511	COP 29.768.000



50C-1942512	COP 29.768.000
50C-1942513	COP 29.768.000
50C-1942514	COP 29.768.000
50C-1942515	COP 29.768.000
50C-1942516	COP 29.768.000
50C-1942517	COP 29.768.000
50C-1942518	COP 29.768.000
50C-1942603	COP 30.107.000
50C-1942581	COP 49.793.000

## 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-1942766 del 28 de octubre de 2019.
2. Folio de Matrícula 50C-1942502 del 24 de octubre de 2019.
3. Folio de Matrícula 50C-1942503 del 24 de octubre de 2019.
4. Folio de Matrícula 50C-1942504 del 24 de octubre de 2019.

5. Folio de Matrícula 50C-1942505 del 24 de octubre de 2019.
6. Folio de Matrícula 50C-1942506 del 24 de octubre de 2019.
7. Folio de Matrícula 50C-1942507 del 24 de octubre de 2019.
8. Folio de Matrícula 50C-1942508 del 24 de octubre de 2019.
9. Folio de Matrícula 50C-1942509 del 24 de octubre de 2019.
10. Folio de Matrícula 50C-1942510 del 24 de octubre de 2019.
11. Folio de Matrícula 50C-1942511 del 24 de octubre de 2019.
12. Folio de Matrícula 50C-1942512 del 24 de octubre de 2019.
13. Folio de Matrícula 50C-1942513 del 24 de octubre de 2019.
14. Folio de Matrícula 50C-1942514 del 24 de octubre de 2019.
15. Folio de Matrícula 50C-1942515 del 24 de octubre de 2019.
16. Folio de Matrícula 50C-1942516 del 24 de octubre de 2019.
17. Folio de Matrícula 50C-1942517 del 24 de octubre de 2019.
18. Folio de Matrícula 50C-1942518 del 24 de octubre de 2019.
19. Folio de Matrícula 50C-1942603 del 24 de octubre de 2019.
20. Folio de Matrícula 50C-1942581 del 24 de octubre de 2019.
21. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429157 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
22. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429014 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
23. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621428893 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
24. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612245042 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
25. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244891 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
26. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244725 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
27. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244384 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.



28. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244273 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
29. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244202 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
30. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621525331 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
31. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612244116 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
32. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621731115 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
33. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429845 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
34. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429702 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
35. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 201920104162149609 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
36. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429481 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
37. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429354 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
38. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041621429243 correspondiente al año 2019 expedida por la Secretaria de Hacienda de Bogotá.
39. Factura de Impuesto Predial Unificado No. 2019201041612163232 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

