

Bogotá, D.C., 31 de octubre de 2019.

Señores

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

Atn.- **Carolina Martínez Plazas**

**Gerente Inmobiliaria**

Ciudad

**Referencia:** Actualización Estudio de títulos del inmueble ubicados en la **Carrera 23 # 26-38/40/42 entre Calles 26 y 27** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-164420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales (el "Inmueble").

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 del Inmueble, con base en el estudio de títulos de fecha 31 de mayo de 2019.

## **1. Conclusiones**

De conformidad con el contenido del certificado de tradición del Inmueble de fecha 01 de octubre de 2019, se verifica que a la fecha del presente concepto no se han modificado las condiciones en que se encontraba el Inmueble y como consecuencia consideramos que el Inmueble tienen 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.

## 2. Titularidad del Inmueble:

**Propietario Actual:** Titularizadora Colombiana S.A. el Inmueble fue adquirido mediante un contrato de compraventa celebrado entre Larrain Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa quien actuó única y exclusivamente en calidad de administradora y vocera del Fondo de Capital por Compartimentos Raíz Compartimento uno y Titularizadora Colombiana S.A, mediante escritura pública No. 1199 del 29 de agosto de 2019 otorgada en la notaría 15 de Bogotá D.C.

## 3. Respetto del Uso del Suelo:

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

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

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 01 de octubre de 2019, a la fecha de elaboración del presente concepto, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

## 5. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con la factura de Impuesto Predial Unificado expedida por Secretaría de Hacienda de Manizales correspondiente al año 2019, enviada para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2019.

A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, 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.

## 6. Avalúo Catastral

Según consta en la factura de Impuesto Predial Unificado No. 204531960 correspondiente al año 2019 expedido por la Secretaría de Hacienda de Manizales, el avalúo catastral vigente para el año 2019 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2019
100-164420	COP\$842.016.000

**7. Observaciones**

La presente actualización de Estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en adecuadas condiciones 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 el Inmueble es apto 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.

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 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 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 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.

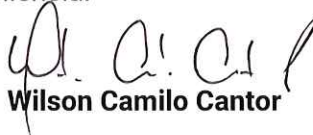
La actualización del estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada; 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.

## **8. Documentos estudiados y/o recibidos.**

1. Folios de Matricula Inmobiliaria No. 100-164420 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, expedidos el 01 de Octubre de 2019.
2. Facturas de Impuesto Predial Unificado No 204531960 correspondiente al año 2019 expedido por la Secretaria de Hacienda de Manizales
3. Escritura pública No. 1199 del 29 de agosto de 2019 de la notaría 15 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