

Bogotá, D.C., 1 de noviembre de 2019.

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Carolina Martínez Plazas**

Gerente Inmobiliaria

Ciudad

Referencia: Actualización Estudio de títulos de los inmuebles ubicado en la **Av. Universitaria # 39 – 77 (Centro Comercial Unicentro de Tunja), local 1-103 y 1-104** identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 070-167065 y 070-167066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja (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 12 de abril de 2019.

1. Conclusiones

De conformidad con el contenido del certificado de tradición de los Inmuebles de fecha 1 de noviembre 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.

2. Titularidad de los Inmuebles:

Propietario Actual: Arroba Inversiones S.A.

Si bien Titularizadora Colombiana S.A. suscribió la escritura pública No. 1207 del 29 de agosto de 2019 otorgada en la notaría 15 de Bogotá D.C. por medio de la cual adquirió los Inmuebles es necesario esperar el trámite de registro de la escritura para verificar el cambio de titularidad.

3. Respecto 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 los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 1 de noviembre de 2019, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

5. Impuesto Predial y Valorización:

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

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.

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 las facturas de Impuesto Predial Unificado No. 2961372 y 2961373 del correspondiente al año 2019 expedidas por la Secretaría de Hacienda de Tunja, el avalúo catastral vigente para el año 2019 correspondiente los Inmuebles es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2019
070-167065	COP\$ 635.757.000
070-167066	COP\$ 672.309.000

7. 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 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.

8. Documentos estudiados y/o recibidos.

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 070-167065 y 070-167066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, expedidos el 1 de noviembre de 2019.
2. Facturas de Impuesto Predial Unificado Nos. 2961372 y 2961372 correspondientes al año 2019 expedidas por la Secretaria de Hacienda de Tunja.

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