

Bogotá, D.C., 15 de agosto de 2018.

Señores

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

Atn.- **Ricardo Molano León**

**Secretario General**

Ciudad

**Referencia:** Actualización estudio de títulos del inmueble ubicado la **Carrera 6 No. 21-05/0709/11 Sur** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50S-40288345** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (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 09 de mayo de 2018.

## 1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto lo único que ha cambiado respecto a lo evidenciado en el Estudio de Títulos del 09 de mayo de 2018, es que el predio ya cuenta con CHIP Catastral. Por lo anterior, seguimos considerando que es necesario se valide el concepto dado el 09 de mayo de 2018 contra la información de la Oficina de Catastro y de la Secretaria de Hacienda Distrital, sin perjuicio de considerar que el hallazgo reportado si bien exige un saneamiento administrativo, no tiene la entidad de afectar el proceso de titularización.

## 2. Titularidad del Inmueble:

**Propietario Actual:** Titularizadora Colombiana S.A. El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 23665 del 20 de Diciembre de 2017 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C.

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

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 02 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

## 4. Impuesto Predial y Valorización:

Teniendo en cuenta lo revisado en este estudio a la fecha: (i) no tenemos claridad en el pago del impuesto predial de la vigencia 2018 respecto del Inmueble; (ii) no tenemos claridad si el valor pagado es correspondiente con el valor que debió pagarse; (iii) se encuentra pendiente de pago el predial de los inmuebles englobados para la vigencia 2017.

En cuanto a valorización no encontramos registros de anotaciones vigentes al respecto.

## **5. Avalúo Catastral**

Según consta en Certificado Catastral Radicado No. W-1156666 del 24 de agosto de 2018 expedido por la Unidad administrativa de Catastro Distrital de Bogotá, D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente al Inmueble es de: COP\$ 1,945,871,000.

## **6. Observaciones**

La presente actualización de estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas 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 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 el 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.

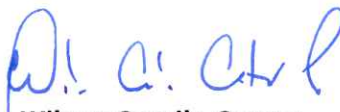
La actualización del estudio de títulos fue preparado para TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS; por consiguiente, en caso que el presente memorando sea revelado a diferentes destinatarios, Gómez-Pinzón Abogados S.A.S, no estará obligado a responder ante dichos terceros por la información aquí consignada;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

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

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40288345 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, expedido el 02 de agosto de 2018.
2. Certificado Catastral Radicado No. W-1156666 del 24 de agosto de 2018 expedido por la Unidad administrativa de Catastro Distrital 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