

Bogotá D.C., 30 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 **Carrera 43A # 5A – 31, Edificio Suramericana Patio Bonito**, identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-373351, 001-416779, 001-416781, 001-416782 y 001-416783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur (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 30 de mayo de 2019.

## **1. Conclusiones:**

Se verifica que a la fecha del presente concepto no se han modificado las condiciones en que se encontraba los Inmuebles y como consecuencia consideramos que los Inmuebles 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.

Frente al hallazgo respecto de las hipotecas registradas en los folios 001-416781 y 001-416782, así como la administración anticrética, fueron debidamente canceladas mediante escritura pública No. 7755 del 07 de junio de 2019, otorgada en la Notaría 15 de Medellín.

Los demás hallazgos del estudio de títulos se mantienen en las mismas condiciones.

## **2. Propietario Actual:**

Los Inmuebles son de propiedad del BANCO DE CRÉDITO hoy BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. hasta tanto no se encuentre debidamente registrada la escritura pública No. 1132 del 16 de agosto de 2019, otorgada en la Notaría 15 de Bogotá D.C., mediante la cual se protocolizó la compraventa realizada por Titularizadora Colombiana S.A., y que se encuentra actualmente en proceso de registro según se verifica en la boleta de registro No. 1007630568 del 2 de octubre de 2019, aportada para nuestra revisión.

**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 los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fechas de expedición 8 y 30 de agosto 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 las facturas del Impuesto Predial Unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de Medellín, correspondientes al año 2019, enviadas 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 del folio de matrícula de los Inmuebles, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

Aunado a 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:**

De acuerdo con las facturas del Impuesto Predial Unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de Medellín, correspondientes al año 2019, enviadas para nuestra revisión, el avalúo catastral vigente para el año 2019 correspondiente a los Inmuebles es el siguiente:

| FOLIO DE MATRÍCULA | AVALÚO 2019       |
|--------------------|-------------------|
| 001-416779         | COP \$1.791.000   |
| 001-416781         | COP \$150.421.000 |
| 001-416782         | COP \$150.421.000 |
| 001-416783         | COP \$292.953.000 |
| 001-373351         | COP \$20.910.000  |

**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 las 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 concepto 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 los mencionados destinatarios realicen al concepto, toda vez que la responsabilidad derivada del contenido de la presente actualización de estudio de títulos se extiende exclusivamente a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS.


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

1. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-373351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de fecha de expedición 8 de julio de 2019.
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-416779 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de fecha de expedición 8 de julio de 2019.
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-416781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de fecha de expedición 30 de julio de 2019.

4. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-416782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de fecha de expedición 30 de julio de 2019.
5. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-416783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de fecha de expedición 8 de julio de 2019.
6. Facturas del Impuesto Predial Unificado de los Inmuebles para la vigencia 2019.
7. Boleta de registro No. 1007630568 del 2 de octubre de 2019.

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