

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 del inmueble ubicado en la **Carrera 29 # 45 – 79**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-6811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (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 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 el Inmueble y como consecuencia consideramos que el Inmueble 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.

En este sentido hemos verificado el certificado de tradición del inmueble con fecha de expedición 5 de noviembre de 2019 y en el mismo consta como última anotación la No. 16 correspondiente a la cancelación de gravamen de valorización con fecha 27 de agosto de 2018. En consecuencia, no se han modificado las condiciones jurídicas, quedando pendiente el ingreso y registro de la escritura pública mediante la cual Titularizadora Colombiana S.A. adquirió el Inmueble en nombre de la universalidad TIN.

## 2. Propietario Actual:

El Inmueble es de propiedad del BANCO DE CRÉDITO hoy BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. hasta tanto no se encuentre debidamente registrada la escritura pública No. 1345 del 27 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría 15 de Bogotá D.C., mediante la cual se protocolizó la compraventa realizada por Titularizadora Colombiana S.A. No obstante lo anterior, es de anotar que a la fecha del presente estudio el folio de matrícula del Inmueble NO se encuentra bloqueado de conformidad con la información validada en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro. En este sentido, es factible asumir que la escritura pública aún no se ha ingresado para trámite de registro.

## 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 el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 29 de enero 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:

El Inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado hasta el año 2019, según el recibo del Impuesto Predial Unificado No. 20190120190200000284 del 31 de enero de 2019, expedido por el Municipio de Bucaramanga.

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 debió allegar paz y salvo por concepto de valorización y se debió verificar el estado de cuenta predial.

#### 6. Avalúo Catastral:

De acuerdo con el recibo del Impuesto Predial Unificado No. 20190120190200000284 del 31 de enero de 2019, expedido por el Municipio de Bucaramanga, el Inmueble tiene un avalúo para el año 2019 de:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2019
300-6811	COP \$2.566.263.000

#### 7. Observaciones:

La presente actualización de estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encuentra 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 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 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 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 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. 300-6811 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, expedido el 29 de enero de 2019.
2. Recibo del Impuesto Predial Unificado No. 20190120190200000284 del 31 de enero de 2019, expedido por el Municipio de Bucaramanga.

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,



**María Camila Parra Cortes**  
Asociada Senior