

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2018.

Señores

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS**

Atn.- **Ricardo Molano León**

**Secretario General**

Ciudad

**Referencia:** Actualización estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **C.C. Monterrey**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-492212, 001-492213, 001-492542, 001-492544, 001-522685, 001-522686 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 20 de noviembre de 2017.

## 1. Conclusiones

Se verifica que a la fecha del presente concepto solo ha cambiado la titularidad del Inmueble, la cual se encuentra ahora en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A, por lo anterior, consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para conformar el proceso de titularización inmobiliaria, toda vez que la cadena de tradición no se encuentra interrumpida y no existen gravámenes o limitaciones al dominio que puedan afectar el proceso de titularización.

## 2. Titularidad de los Inmuebles:

**Propietario Actual:** Titularizadora Colombiana S.A. Los Inmuebles fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado entre Davivienda S.A. y el Propietario mediante escritura pública 9963 del 31 de Mayo de 2018 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

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

De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 03 de agosto de 2018, a la fecha de elaboración del presente concepto, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.

#### 4. Reglamento de Propiedad Horizontal:

- Mediante Escritura Pública No. 1190 del 20 de marzo de 2015 otorgada en la Notaria 25 de Medellín, registrada el 20 de abril de 2018, se reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido en la Escritura Pública No. 2368 del 01 de octubre de 1987 otorgada en la Notaria 17 de Medellín, por aumento de áreas de unas unidades y cancelación de otras varían coeficientes de copropiedad.
- Mediante Escritura Pública No. 5349 del 27 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaria 25 de Medellín se aclaró la Escritura Pública No. 1190 del 20 de marzo de 2015 otorgada en la notaria 25 de Medellín con la cual se reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido en la Escritura Pública No. 2368 del 01 de octubre de 1987 otorgada en la Notaria 17 de Medellín, respecto a los coeficientes de copropiedad y citar la totalidad de las M.I.

#### 5. Impuesto Predial y Valorización:

De acuerdo con la escritura pública 9963 del 31 de Mayo de 2018 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., enviada para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial hasta la vigencia de 2018.

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.

#### 6. Avalúo Catastral

Según consta en la escritura pública 9963 del 31 de Mayo de 2018 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., el avalúo catastral vigente para el año 2018 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA	AVALÚO 2018
001-492212	COP\$216.270.000
001-492213	COP\$91.931.000
001-492542	COP\$11.227.000
001-492544	COP\$11.227.000
001-522685	COP\$459.811.000
001-522686	COP\$28.328.000

## 7. Observaciones

La presente actualización de estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran en condiciones jurídicas óptimas 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. 001-492212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-492213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-492542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
4. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-492544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-522685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
6. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-522686 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expedido el 03 de agosto de 2018.
7. Escritura pública 9963 del 31 de Mayo de 2018 otorgada en la notaría 29 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