

Bogotá D.C., 17 de abril de 2018

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos del inmueble ubicado en la **Calle 38A SUR # 34D – 50, Centro Comercial Centro Mayor, Bogotá**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50S-40541604** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con el fin de verificar su aptitud para conformar proceso de titularización inmobiliaria.

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 inmueble ubicado en la **Calle 38A SUR # 34D – 50, Centro Comercial Centro Mayor, Bogotá**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50S-40541604** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, quien es el propietario actual inscrito del mismo.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
1. CONCLUSIÓN
La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante el " <u>Propietario</u> "), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble. Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre el Propietario y el Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23676 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al Inmueble.
2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES
De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que el Inmueble se encuentra en condiciones jurídicas óptimas para conformar 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 su adquisición.

I. RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El Inmueble objeto del presente estudio de títulos, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública 15429 de 22 de septiembre de 2008 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., y posteriormente se han realizado las siguientes adiciones, aclaraciones y/o reformas:

- **Adición:** mediante escritura pública 135 de 20 de enero de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en el sentido de adicionar las fases constructivas 1B y 1C de la etapa 1 del Centro Comercial Centro Mayor.
- **Aclaración:** mediante escritura pública 1992 de 18 de marzo de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en relación con los derechos y obligaciones especiales de algunos de los locales comerciales que integran el Centro Comercial Centro Mayor.
- **Reforma:** mediante escritura pública 5383 de 8 de junio de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en el sentido, de modificar la descripción, cabida y linderos de algunas unidades privadas que conforman la copropiedad.
- **Reforma:** mediante escritura pública 10073 de 7 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se reformó el reglamento de propiedad horizontal en el sentido de desglosar una unidad privada y reservar otras dos unidades para futuros desarrollos.
- **Reforma:** mediante escritura pública 13085 de 8 de noviembre de 2010 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., en el sentido de modificar algunas unidades privadas del Centro Comercial.
- **Adición:** mediante escritura pública 656 de 20 de febrero de 2013 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se adicionó el local 1-134 a la etapa 1C de la etapa 2 del Centro Comercial y mediante la cual se actualizaron los coeficientes de copropiedad de todos los inmuebles. Quedando con coeficiente el inmueble objeto de estudio de: 0.7538%.
- **Reforma:** mediante escritura pública 10441 de 20 de noviembre de 2013 otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., se asignaron algunos usos exclusivos a determinados bienes diferentes a los que son objeto de este estudio.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción L.C. 09-5-0952, expedida por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C. se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para Comercio.	
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
Tipo y Ubicación	Tipo de predio urbano denominado Local 1-086, ubicado en la Calle 38A SUR # 34D – 50, Centro Comercial Centro Mayor, Etapa 1, Bogotá D.C.
Área	<p>Según el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble y la escritura pública número 135 del 20 de enero de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., el Inmueble cuenta con un área privada total de 304,60 metros cuadrados.</p> <p>Lo cual se confirma con el contenido de la escritura pública de compraventa número 2067 del 19 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., de conformidad con la cual, el Inmueble tiene un área construida de 313,50 metros cuadrados, un área privada de 304,60 metros cuadrados y un área común libre de uso exclusivo en cubierta de 2,25 metros cuadrados.</p>
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa suscrito entre el Propietario y el Banco Davivienda S.A., mediante escritura pública 23676 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de una única tradición la cual se ha hecho a título oneroso (compraventa).</p> <p>En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 10 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante la escritura pública 2067 del 19 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C., el Banco Davivienda adquirió el derecho real de dominio de la Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso BYC-Éxito-Fidubogotá, a título de compraventa.

	<ul style="list-style-type: none"> Mediante la escritura pública 23676 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., el Propietario adquirió el derecho real de dominio del Banco Davivienda S.A., a título de compraventa.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 19 de febrero de 2018, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica.
Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica.
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	
<p>Según se observa en la Factura No. 17014172445 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C., enviada para nuestra revisión, el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.</p> <p>A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
<p>Según se observa en la Factura No. 17014172445 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda de Bogotá D.C. y enviada para nuestra revisión, el Inmueble tiene un avalúo catastral de COP \$2.443.050.000.</p>	
8. OBSERVACIONES	
<p>El presente 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.</p> <p>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 cuentan con licencias en firmes y ejecutoriadas bajo los cuales se hayan consolidado</p>	

algún derecho bajo las normas urbanísticas aplicables, no hacen parte del presente documento, salvo por lo relacionado con el uso del suelo del inmueble frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme a las licencias otorgadas para el Inmueble

En este mismo sentido, el 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.

El estudio 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 del presente estudio; 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 del presente 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.

El 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.

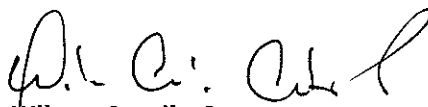
9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40541604 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.
2. Escritura Pública No. 11146 del 17 de agosto de 2007, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.

3. Escritura Pública No. 15429 del 22 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública No. 135 del 20 de enero de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública No. 530 del 05 de febrero de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
6. Escritura Pública No. 2067 del 19 de marzo de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
7. Escritura Pública No. 13085 del 08 de noviembre de 2010, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
8. Escritura Pública No. 10441 del 20 de noviembre de 2013, otorgada en la Notaría 72 de Bogotá D.C.
9. Escritura Pública No. 23676 del 20 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
10. Factura No. 17014172445 del 23 de marzo de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda 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