

Bogotá D.C., 8 de agosto de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- **Juan Carlos Merizalde Martínez**

Gerente Inmobiliario

Bogotá

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **C.C. Galerías** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **No. 50C-962779, 50C-962780, 50C-962781, 50C-962782, 50C-962783, 50C-962784** 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 los inmuebles ubicados en el **C.C. Galerías** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-962779, 50C-962780, 50C-962781, 50C-962782, 50C-962783 y 50C-962784, todos ellos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (en adelante los "Inmuebles"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., quien es el propietario actual inscrito de los mismos.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIÓN

- I. La propiedad de los Inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-962779, 50C-962780, 50C-962781, 50C-962782, 50C-962783 y 50C-962784 se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito de los Inmuebles, lo anterior conforme a los siguientes títulos de adquisición:
 - Escritura pública 24773 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C., suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

- Escritura pública 24766 del 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C., suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.

2. CONCEPTO Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio de títulos consideramos que los Inmuebles se encuentran 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. No obstante lo anterior, a continuación presentamos las contingencias encontradas de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio que consideramos deben ser resueltos según corresponda.

I. RESPECTO A LOS INMUEBLES.

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Los Inmuebles fueron objeto de constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal mediante escritura pública 1570 de 30 de abril de 1986 otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C., el cual fue reformado mediante escritura pública 556 de 12 de enero de 2013 otorgada en la notaría 62 de Bogotá D.C.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De conformidad con la Licencia de Construcción LC No. 12-4-0397 proferida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, D.C., de fecha 14 de junio de 2012 con término de ejecutoria del 26 de junio de 2012, el predio cuenta con un uso aprobado de comercio.

La presente revisión se realizó únicamente con el acto administrativo del proyecto determinado, no conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	<p>Locales Comerciales, ubicados en el Edificio "Galerías Ciudadela Comercial", localizado en Calle 54 # 25-81. Los Inmuebles se identifican con la siguiente numeración interna dentro del centro comercial:</p> <ul style="list-style-type: none">• 50C-962779 -> Local 1-130• 50C-962780 -> Local 1-131• 50C-962781 -> Local 1-132• 50C-962782 -> Local 1-133• 50C-962783 -> Local 1-134• 50C-962784 -> Local 1-135
-------------------------	---

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Área	<ul style="list-style-type: none">• Área privada de 151.62 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962779 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 24.66 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962780 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 16.06 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962781 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 20.70 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962782 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 20.70 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962783 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.• Área privada de 20.70 m2 según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-962784 y se confirma mediante la certificación catastral correspondiente a este inmueble y las escrituras públicas que hacen parte de la tradición del mismo.
4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos.
Título de Adquisición Escritura Pública	<ul style="list-style-type: none">• Los Inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-962780, 50C-962781 y 50C-962784 fueron adquiridos a título de compraventa celebrada mediante escritura pública 24773 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la notaria 29 de Bogotá con la cual Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

	<ul style="list-style-type: none">Los Inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-962779, 50C-962782 y 50C-962783 fueron adquiridos a título de compraventa celebrada mediante escritura pública 24766 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la notaria 29 de Bogotá con la cual Titularizadora Colombiana S.A. Hitos, adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.
Tradición	<p>1. Los Inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 50C-962780, No. 50C-962781 y No. 50C-962784 objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho de los mismos a título oneroso (venta). En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 25 años de los Inmuebles según consta en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>1.1. TRADICIÓN INMUEBLES</p> <p>Mediante escritura pública 8288 del 23 de diciembre de 1992, otorgada en la notaria 18 de Bogotá DAVIVIENDA adquirió de CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA, el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.</p> <p>Mediante Escritura pública 24773 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C., Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.</p> <p>2. Los Inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 50C-962779, No. 50C-962782 y No. 50C-962783 objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho de los mismos a título oneroso (venta). En consecuencia, a continuación se relaciona la tradición de los últimos 26 años de los Inmuebles según consta en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.</p> <p>2.1. TRADICIÓN INMUEBLE:</p> <p>Mediante Escritura Pública 8288 del 23 de diciembre de 1992,</p>

	<p>otorgada en la notaria 18 de Bogotá DAVIVIENDA adquirió de CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA, el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.</p> <p>Mediante Escritura pública 24766 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C., Titularizadora Colombiana S.A. Hitos., adquirió de Banco Davivienda S.A., el derecho real de dominio sobre los Inmuebles.</p>
<p align="center">5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</p>	
<p>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</p>	<p>Con relación a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-962779, 50C-962780, 50C-962781, 50C-962782, 50C-962783 y 50C-962784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona con fecha de expedición 2 de marzo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, dichos inmuebles no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.</p>
<p>Reglamento de Propiedad Horizontal</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mediante Escritura Pública 1570 del 30 de abril de 1986, otorgada en la notaria 21 de Bogotá se registró la constitución del reglamento de propiedad horizontal del cual nacen entre otros, los Inmuebles objeto de este estudio de títulos. Mediante Escritura pública 556 del 12 de febrero de 2013, otorgada en la notaria 72 de Bogotá, se registró la reforma del reglamento de propiedad horizontal, por la cual se cambia el nombre del Centro Comercial, Galerías Ciudadela Comercial al de Centro Comercial Galerías. Mediante Escritura pública 11 del 6 de enero del 2017, otorgada en la notaria 16 de Bogotá, se registró la reforma del reglamento de propiedad horizontal, correspondiente a la modernización del C.C. que implica modificación de áreas privadas, apertura de nuevos locales y cierre de unidades.
<p>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</p>	<p>No aplica</p>
<p>Régimen de Vivienda de Interés Social</p>	<p>No aplica</p>

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con las declaraciones de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, enviadas para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles se encuentran a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.

A la fecha de expedición del Folio de matrícula de los Inmuebles, no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización ni de participación en plusvalía en los folios de matrícula correspondiente al Inmueble.

A la fecha de elaboración del presente estudio de títulos tampoco tenemos conocimiento que los Inmuebles se encuentren gravados por estos conceptos o que exista paz y salvo por los mismos.

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con las certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital enviadas para nuestra revisión, a continuación se relacionan los avalúos catastrales para cada uno de los Inmuebles:

- Local 50C-962779 -> Local 1-130: De conformidad con la certificación catastral No. 1373466, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$2.110.611.000.00).
- Local 50C-962780 -> Local 1-131: De conformidad con la certificación catastral No. 1373467, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$501.168.000.00).
- Local 50C-962781 -> Local 1-132: De conformidad con la certificación catastral No. 1373468, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$446.978.000.00).
- Local 50C-962782 -> Local 1-133: De conformidad con la certificación catastral No. 1373469, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$493.864.000.00).
- Local 50C-962783 -> Local 1-134: De conformidad con la certificación catastral No. 1373470, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$446.978.000.00).
- Local 50C-962784 -> Local 1-135: De conformidad con la certificación catastral No. 1373471, el avalúo catastral de este local para el año 2016 es de (\$446.978.000.00).

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble se encontraba en adecuadas condiciones jurídicas una vez analizada su tradición.

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, salvo por lo relacionado con el uso del suelo de los Inmuebles frente a lo cual en el presente estudio se realizó una verificación del uso del suelo conforme la normatividad vigente.

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 de los Inmuebles; por lo cual el Propietario 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 a través de medio magnético y/o por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS. En este sentido, se aclara que Gómez-Pinzón Zuleta 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 Zuleta 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

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

1. Escritura Pública 1625 de 27 de julio de 1979, otorgada en la notaría 20 de Bogotá D.C.
2. Escritura Pública 8234 de 3 de diciembre de 1991, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
3. Escritura Pública 8235 de 3 de diciembre de 1991, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública 1570 de 30 de abril de 1996, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
5. Escritura Pública 6431 de 10 de diciembre de 1990, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
6. Era Pública 2788 de 21 de junio de 1988, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
7. Escritura Pública 8288 de 23 de diciembre de 1992 otorgada en la notaría 18 de Bogotá D.C.
8. Escritura pública 10009 de 20 de noviembre de 2008, otorgada en la notaría 71 de Bogotá D.C.
9. Escritura pública 556 de 12 de febrero de 2013, otorgada en la notaría 62 de Bogotá D.C.
10. Escritura pública 4338 de 3 de octubre de 1986, otorgada en la notaría 21 de Bogotá D.C.
11. Escritura pública 24773 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C.
12. Escritura pública 24766 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaria 29 de Bogotá D.C.
13. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962779 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
14. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962780 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
15. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
16. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
17. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
18. Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-962784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.
19. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No.16012321450.
20. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012376157.
21. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012398761.
22. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012376187.
23. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012376219.


24. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012376293.
25. Declaración de impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C No. 16012376386.
26. Certificación Catastral 1373466 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
27. Certificación Catastral 1373467 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
28. Certificación Catastral 1373468 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
29. Certificación Catastral 1373469 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
30. Certificación Catastral 1373470 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
31. Certificación Catastral 1373471 expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
32. Certificación Catastral 1373471 expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

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
Abogado Senior


María Camila Parra
Abogada Senior


Laura Pinzón
Abogada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S