

# GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS

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 **Carrera 55 No. 42-180 Centro Cívico de Antioquia, Plaza De La Libertad, Piso 1 Local, 203** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1090726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – 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 **Carrera 55 No. 42-180 Centro Cívico de Antioquia, Plaza De La Libertad, Piso 1 Local, 203** de la ciudad de Medellín y que está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1090796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín 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.

## CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

### 1. CONCLUSIÓN

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A., (en adelante el "Propietario"), quien a la fecha de entrega del presente informe es el propietario inscrito del Inmueble.

Lo anterior, conforme al contrato de compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 23662 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula Inmobiliaria correspondiente del 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 1935 del 21 de septiembre de 2011 otorgada en la Notaría 9 de Medellín, el cual fue posteriormente aclarado mediante la escritura pública 2346 del 18 de noviembre de 2011 otorgada en la Notaría 9 de Medellín.

Con base en lo anterior, es posible establecer que el Inmueble cuenta con un coeficiente de copropiedad equivalente al 1.5177%.

**II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:**

De conformidad con el contenido de la Licencia de Construcción C3-07-67116 expedida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín de 3 de septiembre de 2007 se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para comercio.

**3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

<b>Tipo y Ubicación</b>	Local comercial ubicado Carrera 55 No. 42-180 Centro Cívico de Antioquia, Plaza De La Libertad, Piso 1 Local, 203 en la ciudad de Medellín.
<b>Área</b>	Según el contenido del folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble y de la escritura pública 1935 del 21 de septiembre de 2011 otorgada en la Notaría 9 de Medellín, se evidencia que el área del Inmueble corresponde a 338.56 metros cuadrados.

**4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE**

<b>Propietario Actual</b>	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.
---------------------------	--

<b>Título de Adquisición – Escritura Pública</b>	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 23662 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.
<b>Tradición</b>	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la misma tradición la cual se ha hecho a título oneroso.</p> <p>En consecuencia, a continuación, se relaciona la tradición de los últimos 31 años del Inmueble según consta en el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mediante compraventa celebrada con la escritura pública 503 del 30 de marzo de 2012 otorgada en la Notaría 27 de Medellín, entre el Banco Davivienda S.A., y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA".</li> <li>• Mediante compraventa celebrada con la escritura pública 2978 del 4 de diciembre de 1987, otorgada por la Notaría 14 de Medellín, entre el Instituto para el Desarrollo de Antioquia "IDEA" y Empresas Departamentales de Antioquia "EDA".</li> <li>• Mediante compraventa suscrita entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 23662 del 20 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 29 de Bogotá D.C.</li> </ul>
<b>5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</b>	
<b>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 6 de marzo de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
<b>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</b>	No aplica
<b>Régimen de Vivienda de Interés Social</b>	No aplica

## 6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con el Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Medellín, enviado para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2017.

A la fecha de expedición del folio de matrícula del Inmueble, no se registra gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización.

## 7. AVALÚO CATASTRAL

Según consta en el recibo de pago de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Medellín., el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es el siguiente:

- COP\$2.934.102.000.00

## 8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si el Inmueble 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 el Inmueble son aptos o no para el desarrollo de un proyecto urbanístico, o si el Inmueble cuenta 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 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.

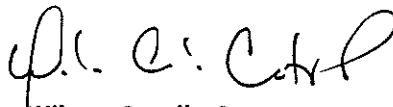
## 9. DOCUMENTOS ESTUDIADOS Y/O RECIBIDOS

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1090726 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur del 24 de mayo de 2017.
2. Escritura Pública 503 del 30 de marzo de 2012 otorgada en la Notaría 27 de Medellín.
3. Escritura pública 1935 del 21 de septiembre de 2011 otorgada en la Notaría 9 de Medellín.
4. Escritura pública 2346 del 18 de noviembre de 2011 otorgada en la Notaría 9 de Medellín.
5. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 15150001423260 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Medellín.

- |   |
|---|
| 6. Certificado de Paz y Salvo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Medellín. |
|---|

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

**Gómez-Pinzón Abogados S.A.S**