

Bogotá, D.C., 9 de mayo 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 **Diagonal 55 34-67 Centro Comercial Puerta del Norte P.H. Local No. 1-208** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5286939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte, 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 **Diagonal 55 34-67 Centro Comercial Puerta del Norte P.H. Local No. 1-208** en la ciudad de Medellín y que está identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5286939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte (en adelante el "Inmueble"), el cual a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentra bajo la titularidad de Banco Davivienda S.A.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE
1. CONCLUSIÓN
La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Banco Davivienda 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 Alianza Fiduciaria S.A. Vocera del Fideicomiso ADM Puerta del Norte II, mediante escritura pública 827 del 27 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría 11 de Medellín, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente.
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.

A continuación los hallazgos que consideramos importantes luego de la revisión de los documentos enviados para estudio:

I. RESPECTO DE LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE.

En el estudio de los documentos que soportan la cadena de tradición y los folios de matrícula de los predios en mayor extensión de los cuales resultó el Inmueble objeto de estudio, hemos revisado la escritura pública No. 1154 del 25 de mayo de 2007 otorgada en la notaria 2 de Bello, en la cual se verificó que dos (2) de los inmuebles que dieron origen a los predios de mayor extensión y que posteriormente fueron englobados, correspondían a predios que el Municipio de Bello había adquirido por cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, que son los identificados con los folios de matrícula Nos. 01N-5185782 y 01N-5185783; frente a los cuales se realizó la desafectación parcial con fundamento en el Acuerdo 014 del 9 de febrero de 2007 proferido por el H. Consejo Municipal de Bello, agotando de esta manera los requisitos legales para poder transferirlos a un particular. En consecuencia, no existe riesgo en la tradición por la desafectación realizada, pero consideramos importante revelarlo en este estudio.

II. 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 3402 de 10 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaría 11 de Medellín, la cual correspondió a una adición al régimen de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública No. 1621 del 28 de septiembre de 2006 en la Notaría 3 de Medellín. El cual a su vez había sido reformado mediante las escrituras públicas Nos. 4574 del 27 de junio de 2008 en la Notaría 12 de Medellín y 2907 del 21 de octubre de 2008 en la Notaría 11 de Medellín.

La adición antes referida, consistió en la determinación de la segunda etapa del Centro Comercial Puerta del Norte.

El coeficiente de copropiedad conforme el Reglamento de propiedad horizontal es de 0.0039% y 0,8354%, como consecuencia de la aplicación de ponderación de áreas establecido en el artículo 16 del Reglamento. Para efectos de la contribución por publicidad y mercadeo según el **modulo B** establecido en el Reglamento, los porcentajes de participación del Inmueble son de 0,0065% y 1,3964%; para los efectos del **modulo C** de contribución, correspondiente a gastos de funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición, el porcentaje que le corresponde al Inmueble es: 1,4763%; y, para efectos del **modulo D** de contribución, que se establece a cargo de los bienes de la segunda etapa,

para sostenimiento, reparación y reposición del parque infantil los porcentajes son: 0,0057% y 1,2259%. Este último porcentaje servirá para determinar el porcentaje de participación o número de votos o quórum en la asamblea sectorial a la que se refiere el artículo 13° de la escritura de adición al Reglamento.

III. RESPECTO DEL USO DEL SUELO:

De conformidad con el contenido de la Resolución No. C1L-161-2007, expedida por la Curaduría Primera del Municipio de Bello de fecha 29 de junio de 2007 por la cual se otorgó licencia de construcción, modificada mediante la Licencia No. C1L-318-2008, de julio 22 de 2008 y finalmente modificada mediante Licencia No. C1L-516 de 2008, se puede evidenciar que el Inmueble tiene un uso del suelo aprobado para comercial.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> Urbano ubicado en la Diagonal 55 34-67 Centro Comercial Puerta del Norte P.H. Local No. 1-208.
Área	<ul style="list-style-type: none"> Área: En primer nivel área construida bruta 11.70 metros cuadrados y en Segundo nivel de 224.32 metros cuadrados, para un total de 326,02 m², según la escritura pública 827 del 27 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría 11 de Medellín.

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de Banco Davivienda S.A.
Título de Adquisición – Escritura Pública	<p>El Inmueble objeto del presente estudio fue adquirido por el Propietario de la siguiente manera:</p> <p>Por transferencia de domino a título de beneficio en fiducia mercantil, elevada a escritura pública 827 del 27 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría 11 de Medellín, la cual fue realizada por Alianza Fiduciaria S.A. Vocera del Fideicomiso ADM Puerta del Norte II en favor de Banco Davivienda S.A.</p>
Tradición	<p>El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de la siguiente tradición:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura pública No. 4709 del 29 de julio de 2007 otorgada en la Notaria 12 de Medellín, Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso ADM Puerta del Norte II adquirió el inmueble en mayor extensión, por compra a Constructora Colpatria S.A. registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-

	<p>5266969 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte.</p> <p>Este predio a su vez fue el producto del englobe de los inmuebles identificados con los folios de matrícula Nos. 01N-5266956 (segregado del folio 01N-5185783) y 01N-5266955 (segregado del folio 01N-5185782).</p> <p>2. Mediante escritura pública No. 4574 del 27 de junio de 2008 otorgada en la Notaría 12 de Medellín, Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso ADM Puerta del Norte II adquirió el inmueble en mayor extensión, por compra a Centro Comercial Puerta del Norte – Propiedad Horizontal registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-5282603 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte</p> <p>3. Mediante escritura pública No. 3402 del 10 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaría 11 de Medellín, Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso ADM Puerta del Norte II englobó los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-5266969 y 001-5282603 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, originándose el folio de matrícula 001-5286654. Y así mismo con la misma escritura se adicionó el Reglamento de propiedad horizontal, producto del cual surgió entre otros el folio de matrícula del Inmueble, esto es, 01N-5286939.</p> <p>4. El Inmueble, fue transferido a título de beneficio en fiducia mercantil por parte de Alianza Fiduciaria S.A. vocera del Fideicomiso ADM Puerta del Norte II, a Banco Davivienda S.A, mediante escritura pública 827 del 27 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría 11 de Medellín, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente del Inmueble.</p>
<p align="center">5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS</p>	
<p>Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.</p>	<p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliario del Inmueble, con fecha de expedición 9 de febrero de 2018, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.</p>
<p>Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.</p>	<p>No aplica</p>

Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica
6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN	
De acuerdo con el resumen de estado de cuenta de impuesto predial unificado expedido por la Alcaldía de Bello, Antioquia, con fecha de pago 20 de septiembre de 2017, el Inmueble no presenta deudas por concepto de pago de impuesto predial unificado hasta el año gravable 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 resumen de estado de cuenta de impuesto predial unificado expedido por la Alcaldía de Bello, Antioquia, de fecha 20 de septiembre de 2017, el avalúo catastral vigente para el año 2017 correspondiente al Inmueble es el siguiente:	
<ul style="list-style-type: none"> • 01N-5286939: COP \$1.143.636.068 	
8. OBSERVACIONES	
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.	
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 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. 01N-5286939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 9 de febrero de 2018.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5286654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 6 de abril de 2018.
3. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5185782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 23 de abril de 2018.
4. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5266956 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 23 de abril de 2018.
5. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5266955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 23 de abril de 2018.
6. Folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5185783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín de 23 de abril de 2018.
7. Escritura pública 4709 del 29 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 12 de Medellín.
8. Escritura pública No. 3402 del 10 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaría 11 de Medellín.
9. Escritura pública 827 del 27 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría 11 de Medellín.
10. Escritura pública 1154 del 25 de mayo de 2007 otorgada en la Notaría 2 de Bello.

11. Recibo de pago de Impuesto Predial Unificado No. 7313917 correspondiente al año 2017 expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía de Barranquilla.
12. Certificado Catastral No. 115400 de 9 de abril de 2018, expedido por la Dirección de sistema de Información y Catastro de la Gobernación de Antioquia.

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


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior