

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

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 la **Central Mayorista de Antioquia** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **Nos. 001-457698, 001-457720, 001-457722, 001-457724** 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 los inmuebles ubicados en el la **Central Mayorista de Antioquia** identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **Nos. 001-457698, 001-457720, 001-457722, 001-457724** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, (en adelante los "Inmuebles"), los cuales, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de Titularizadora Colombiana S.A.

CONCLUSIÓN EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIÓN

La propiedad de los Inmuebles 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 de los Inmuebles. Lo anterior, conforme al contrato de Compraventa suscrito entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24761 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrado en los folios de matrícula correspondientes a los Inmuebles.

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.

I. RESPECTO A LOS INMUEBLES.

a) Respecto del reglamento de propiedad horizontal:

Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido objeto de constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 13 de 21 de enero de 1987 otorgada e la notaría 1 de Itagüí, los cuales han sido objeto de las siguientes reformas y aclaraciones:

- **Reforma:** en cuanto adición de la segunda etapa e incorporación de las matrículas 001-335147, 001335146 y 001-248536 mediante escritura pública 1036 de 03 de mayo de 2000 y variaciones en los coeficientes de copropiedad.
- **Reforma:** en cuanto al sometimiento a los parámetros de la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública 1775 de 3 de octubre de 2006 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Reforma:** en cuanto a la determinación de los bienes privados por división de un local en dos unidades de dominio particular mediante escritura pública 4467 de 19 de diciembre de 2006 otorgada en la notaría 20 de Medellín.
- **Reforma:** en cuanto a variación de artículos del reglamento y los coeficientes de copropiedad mediante escritura pública 694 de 31 de marzo de 2008 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Aclaración:** por escritura pública 1809 de 15 de agosto de 2008 otorgada en la notaría 2 de Itagüí se aclaran la totalidad de matrículas que conforman la Central Mayorista de Antioquia P.H. y se aclara el nombre de algunos titulares de dominio, citando su título de adquisición y las fajas de tierra que unifican los locales de la escritura 694 de 31 de marzo de 2008 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Aclaración:** por escritura pública 2141 de 31 de marzo de 2008 otorgada en la notaría 2 de Itagüí, se aclararan las escrituras públicas 698 y 1809 en cuanto a la citación correcta del cuadro de coeficientes, los títulos de adquisición y la comparecencia de uno de los titulares de dominio.
- **Reforma:** en cuanto a la desafectación de varias áreas de uso común, varía algunos artículos y cambian coeficientes de copropiedad, lo anterior mediante escritura pública 1514 de 25 de junio de 2009 en la notaría 2 de Itagüí.
- **Aclaración:** por escritura pública 2170 de 14 de septiembre de 2009 otorgada en la notaría 2 de Itagüí, se aclara la escritura 1514 de 25 de junio de 2009 en la notaría 2 de Itagüí.

- **Reforma:** en cuanto a la desafectación de áreas de dominio común a particular y actualiza coeficientes, lo anterior mediante escritura pública 3074 de 30 de diciembre de 2009 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Aclaración:** mediante escritura pública 2291 de 20 de octubre de 2010 otorgada en la notaría 2 de Itagüí, se aclara la citación correcta de las unidades que conforman la propiedad horizontal y los respectivos coeficientes, los cuales se mencionan en la escritura pública 3074 de 30 de diciembre de 2009 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Reforma:** en cuanto a la desafectación de varias áreas comunes por unificación de unidades, varían algunos artículos y se modifican coeficientes, lo anterior mediante escritura pública 725 de 31 de marzo de 2010 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Reforma:** por modificaciones en el bloque 13, se actualizan coeficientes de copropiedad, lo anterior mediante escritura pública 1424 del 30 de junio de 2010 notaría 2 de Itagüí. Es importante resaltar que la mencionada anotación no se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 001-457698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur pero sí la posterior aclaración que se realizó en la siguiente anotación:
- **Aclaración:** mediante escritura pública 623 de 22 de marzo de 2012 otorgada en la notaría 2 de Itagüí se aclara en cuanto a la citación correcta de los coeficientes de propiedad mencionados en la escritura pública 1424 del 30 de junio de 2010 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
- **Reforma:** por cuanto se realiza la integración de otros, cambian los coeficientes de propiedad, se reforman algunos artículos y de igual forma, se aclara la escritura pública 623 de 22 de marzo de 2012 otorgada en la notaría 2 de Itagüí con respecto al área correcta de los coeficientes, lo anterior mediante escritura pública 1976 de 11 de septiembre de 2012 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.

Dado lo anterior, no tenemos conocimiento de las áreas de uso exclusivo, parqueaderos depósitos y demás, que puedan corresponderle a los Inmuebles.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con los documentos allegados, evidenciamos que según Resolución 187 de 12 de junio de 1998 expedida por la Curaduría Primera de Medellín, se concede Licencia de Construcción para Legalización de Locales Contiguos a Parque Infantil, podemos verificar que el uso del suelo de conformidad con el acto administrativo, para el Inmueble corresponde a locales comerciales.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	Locales Comerciales, ubicados en la Central Mayorista de Antioquia, localizado en la calle 84ª # 47-50, Los Inmuebles se identifican con la siguiente numeración interna dentro del centro comercial: <ul style="list-style-type: none">• 001-457698 -> Local 106, Galpón 14, Piso 1
-------------------------	---

GÓMEZ-PINZÓN ZULETA

DESDE 1992

	<ul style="list-style-type: none">• 001-457720 -> Oficina 222, Galpón 14, Piso 2• 001-457722 -> Oficina 224, Galpón 14, Piso 2• 001-457724 -> Oficina 226, Galpón 14, Piso 2	
Área	Folio de Matrícula	
	Área	
	001-457698	138.50 MS.
	001-457720	23.00 MS.
	001-457722	23.00 MS.
	001-457724	23.00 MS.
	Según consta en los folios de matrícula inmobiliaria.	
	Coeficientes	
	%	
	001-457698	0.44466%.
	001-457720	0.02954%
	001-457722	0.02954%
	001-457724	0.02954%
4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES		
Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza de Titularizadora Colombiana S.A.	
Título de Adquisición Escritura Pública	Los Inmuebles fueron adquiridos a título de Compraventa celebrado entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A., mediante escritura pública 24761 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C., registrado en los folios de matrícula correspondientes a los Inmuebles.	
Tradición	<p>Los Inmuebles 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 12 años de los Inmuebles según consta en:</p> <p>(i) los folios de matrícula inmobiliaria 001-457698, 001-457720, 001-457722, 001-457724; y (ii) el folio de matrícula 001-456604 (el "Inmueble de Mayor Extensión"), a partir del cual fueron abiertas los folios de matrículas anteriormente indicados.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediante escritura pública 695 de 7 de marzo de 2005 otorgada en la notaría 38 de Bogotá, se realizó Cesión de Activos, entre Banco Cafetero S.A. y Granbanco S.A.• Se elevó a escritura pública 14071 de 11 de diciembre de 2010 otorgada en la notaría 15 de Medellín la Fusión suscrita entre Banco Cafetero s.a. y Banco Davivienda S.A.• Mediante escritura pública 24761 de 29 de diciembre de 2016 otorgada en la notaría 29 de Bogotá D.C. se realizó Compraventa entre Banco Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A.	

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias.	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 2 de marzo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan gravámenes, limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	Constituido mediante Escritura Pública 136 de 21 de enero de 1987 otorgada en la entonces notaría única de Itagüí, Empresas Municipales de Medellín registró la constitución del reglamento de propiedad horizontal Central Mayorista, con sus posteriores reformas y aclaraciones que se mencionan en el numeral 2 del presente estudio.
Afectación a vivienda familiar y/o Patrimonio de Familia.	No aplica
Régimen de Vivienda de Interés Social	No aplica

6. IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

De acuerdo con las certificaciones de paz y salvo con relación al impuesto predial unificado expedidas por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, enviadas para nuestra revisión, observamos que el Inmueble se encuentra a paz y salvo por este concepto hasta la vigencia de 2016.

A la fecha de expedición del Folio de matrícula del Inmueble, 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 el Inmueble se encuentre gravados por estos conceptos o que exista paz y salvo por los mismos.

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con los Paz y Salvo expedidos por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Itagüí enviadas para nuestra revisión, a continuación se relacionan los avalúos catastrales de cada uno de los Inmuebles:

Matrícula Inmobiliaria	Avalúo Catastral
001-457698	\$889.652.448
001-457720	\$99'578.567
001-457722	\$99'578.567

001-457724

\$99'578.567

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 a las licencias otorgadas para los Inmuebles.

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

DESDE 1992

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

1. Escritura Pública 136 de 31 de enero de 1987, otorgada en la notaría Única de Itagüí.
2. Escritura Pública 7004 de 12 de diciembre de 1991 otorgada en la notaría 15 de Medellín.
3. Escritura Pública 695 de 7 de marzo de 2005 otorgada en la notaría 38 de Bogotá D.C.
4. Escritura Pública 14071 de 11 de diciembre de 2010 otorgada en la notaría 15 de Medellín.
5. Escritura Pública 1424 de 30 de junio de 2010 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
6. Escritura Pública 623 de 22 de marzo de 2012 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
7. Escritura Pública 1976 de 11 de noviembre de 2012 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
8. Escritura Pública 1550 de 16 de julio de 2013 otorgada en la notaría 2 de Itagüí.
9. Escritura Pública 2093 de 19 de noviembre de 2013 otorgada en la notaría de Itagüí.
10. Folio de Matrícula 001-457698 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
11. Folio de Matrícula 001-457720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
12. Folio de Matrícula 001-457722 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
13. Folio de Matrícula 001-457724 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
14. Impuesto Predial Unificado expedido por el municipio de Itagüí.
15. Resolución 187 de 12 de junio de 1998 expedida por la Curaduría Primera de 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
Abogado Senior


María Camila Parra
Abogada Senior


Laura Pinzón
Abogada Junior

Gómez-Pinzón Zuleta Abogados S.A.S