

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- Juan Carlos Merizalde Martínez

Ciudad

Referencia: Estudio de títulos de los inmuebles ubicados en el **C.C. Monterrey**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-492212, 001-492213, 001-492542, 001-492544, 001-522685, 001-522686 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 **C.C. Monterrey**, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 001-492212, 001-492213, 001-492542, 001-492544, 001-522685, 001-522686, todos ellos 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 del BANCO DAVIVIENDA S.A.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

1. CONCLUSIONES

La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza del BANCO DAVIVIENDA 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 a: (i) el contrato de compraventa suscrito entre Armonía Decoración Ltda y el Propietario, mediante escritura pública número 3084 del 10 de junio de 1999, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, para el caso de los folios 001-492212 y 001-492213; (ii) dación en pago suscrita entre Nelson Dávila Tuberquia y el Propietario, mediante escritura pública número 9569 del 20 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, para el caso de los folios 001-492542 y 001-492544; (iii) el contrato de compraventa suscrito entre Santander Investment Inmobiliaria Colombia Ltda En Liquidación y el Propietario, mediante escritura pública número 1995 del 27 de abril de 2004, otorgada en la Notaría 29 de Medellín, para el caso del folio 001-522685; (iv) el contrato de compraventa suscrito entre Sergio Javier De Los Reyes Escobar y el Propietario, mediante escritura pública número 238 del 16 de febrero de 1998, otorgada en la Notaría 26 de Medellín, para el caso del folio 001-522686. Todo lo anterior, debidamente 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

Después de revisados los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los Inmuebles, confirmamos que la cadena de tradición no presenta ningún inconveniente y han estado en cabeza del Propietario por más de diez (10) años. Los inmuebles con folios 001-492212 y 001-492213 fueron gravados en algún momento con hipotecas, las cuales fueron posteriormente canceladas y registradas en el respectivo folio de matrícula. Así mismo, todos los Inmuebles estuvieron gravados con Valorización mediante Resolución 094 de 2014, la cual fue cancelada posteriormente en todos los folios.

1.1 RESPECTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad Horizontal fue constituido originalmente por Monterrey Gran Centro Comercial mediante escritura pública número 2368 del 1 de octubre de 1987, otorgada en la Notaría 17 de Medellín. Antes del régimen de Ley 675 de 2001, dicho reglamento fue modificado en varias ocasiones.

Posteriormente, mediante escritura pública número 2197 del 10 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, el reglamento fue modificado para adecuarse a la Ley 675 del 2001. Este acto fue realizado por la señora Dolly Orozco Ramírez, quien actuó como administradora de Monterrey Gran Centro Comercial P.H. No obstante, desde este momento dicho reglamento ha sufrido cuatro modificaciones adicionales en las que se cambian diferentes artículos, incluyendo los porcentajes de coeficientes que le corresponde a cada local y parqueadero.

Para determinar las características de los Inmuebles, sus coeficientes de participación, linderos y demás especificaciones, es preciso revisar el Reglamento de Propiedad Horizontal junto con sus modificaciones.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con la Licencia de Construcción 3401/86C del 12 de mayo de 1999, expedida por la Curaduría Segunda de Medellín, mediante resolución c2-0170/99, el inmueble tiene un uso aprobado de comercio y una destinación para local comercial.

Así mismo, en las Fichas Catastrales expedidas por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, en cada uno de los Inmuebles se evidencia que el uso o destinación es de local y parqueadero, respectivamente.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Tipo y Ubicación	Locales Comerciales, ubicados en el Centro Comercial
-------------------------	--

	<p>Monterrey, localizado en la Carrera 48 No. 10 - 45 en la ciudad de Medellín. Los Inmuebles se identifican con la siguiente numeración interna dentro del centro comercial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 001-492212: Interior 0207, Local 207 • 001-492213: Interior 0208, Local 208 • 001-492542: Interior 99477, Parqueadero 477 • 001-492544: Interior 99479, Parqueadero 479 • 001-522685: Local Exterior • 001-522686: Local Exterior
Area	<p>Los Inmuebles tienen un área privada de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 001-492212: 52,00 m2 • 001-492213: 22,50 m2 • 001-492542: 13,00 m2 • 001-492544: 13,00 m2 • 001-522685: 171,00 m2 • 001-522686: 12,00 m2 <p>La anterior información consta en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los Inmuebles.</p>
4. TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES	
Propietario Actual	La propiedad de los Inmuebles se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
Título de Adquisición - Escritura Pública	<p>Los Inmuebles fueron adquiridos así:</p> <p>(i) Mediante compraventa suscrita entre Armonía Decoración Ltda y el Propietario, mediante escritura pública número 3084 del 10 de junio de 1999, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, para el caso de los folios 001-492212 y 001-492213.</p> <p>(ii) Mediante dación en pago suscrita entre Nelson Dávila Tuberquia y el Propietario, mediante escritura pública número 9569 del 20 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, para el caso de los folios 001-492542 y 001-492544.</p> <p>(iii) Mediante compraventa suscrita entre Santander Investment Inmobiliaria Colombia Ltda En Liquidación y el Propietario, mediante escritura pública número 1995 del 27 de abril de 2004, otorgada en la Notaría 29 de Medellín, para el caso del folio 001-522685.</p> <p>(iv) Mediante contrato de compraventa suscrito entre Sergio Javier De Los Reyes Escobar y el Propietario, mediante escritura pública número 238 del 16 de febrero de 1998, otorgada en la Notaría 26 de Medellín, para el caso del folio 001-522686.</p>
Tradición	Los Inmuebles objeto del presente estudio de títulos han sido el resultado de diversas transferencias a título de compraventa y dación en pago. La última transferencia de los Inmuebles, es decir, la más reciente, se hizo hace trece (13) años.

	Por esta razón, los Inmuebles han estado en cabeza del Propietario por más de trece (13) años.
5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS	
Gravámenes y Limitaciones	De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria de los Inmuebles, con fecha de expedición 23 de junio de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, los Inmuebles no presentan gravámenes ni limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	<p>El Reglamento de Propiedad Horizontal fue constituido originalmente por Monterrey Gran Centro Comercial mediante escritura pública número 2368 del 1 de octubre de 1987, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, del cual nacen entre otros, los Inmuebles objeto de este estudio de títulos.</p> <p>Posteriormente, mediante escritura pública número 2197 del 10 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, el reglamento fue modificado para adecuarse a la Ley 675 del 2001. Este acto fue realizado por la señora Dolly Orozco Ramírez, quien actuó como administradora de Monterrey Gran Centro Comercial P.H. No obstante, desde este momento dicho reglamento ha sufrido cuatro modificaciones adicionales en las que se cambian diferentes artículos, incluyendo los porcentajes de coeficientes que le corresponde a cada local y parqueadero.</p>
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>De acuerdo con el Documento de Cobro del Impuesto Predial Unificado No. 15150001423260, expedido por la Alcaldía de Medellín, enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles tienen un cargo por impuesto predial de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 001-492212: COP \$687.656 • 001-492213: COP \$256.603 • 001-492542: COP \$24.525 • 001-492544: COP \$24.525 • 001-522685: COP \$1.674.068 • 001-522686: COP \$65.320 <p>En este sentido, se recomienda que con el fin de realizar la transferencia de dominio del presente Inmueble, se realice el pago del impuesto predial correspondiente a la vigencia del año 2017.</p>	
7. AVALÚO CATASTRAL	
De acuerdo con el Documento de Cobro del Impuesto Predial Unificado No. 15150001423260, expedido por la Alcaldía de Medellín, enviado para nuestra revisión, observamos que los Inmuebles tienen un avalúo de:	

- 001-492212: COP \$209.971.000
- 001-492213: COP \$89.253.000
- 001-492542: COP \$10.900.000
- 001-492544: COP \$10.900.000
- 001-522685: COP \$446.418.000
- 001-522686: COP \$27.503.000

8. OBSERVACIONES

El presente estudio de títulos tiene como principal objetivo establecer si los Inmuebles se encuentran 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 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 los Inmuebles. 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 de todos los documentos que fueron presentados como originales y la fidelidad de las copias que fueron suministradas 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. 001-492212 expedido el 23 de junio de 2017.
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-492213 expedido el 23 de junio de 2017.
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-492542 expedido el 23 de junio de 2017.
4. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-492544 expedido el 23 de junio de 2017.
5. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-522685 expedido el 23 de junio de 2017.
6. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-522686 expedido el 23 de junio de 2017.
7. Escritura No. 3084 del 10 de junio de 1999, otorgada en la Notaría 15 de Medellín.
8. Escritura Pública No. 9569 del 20 de diciembre de 2001, otorgada en la Notaría 15 de Medellín.
9. Documento de Cobro del Impuesto Predial Unificado No. 15150001423260.
10. Licencia de Construcción 3401/86C del 12 de mayo de 1999, expedida por la Curaduría Segunda de Medellín.
11. Fichas Catastrales expedidas por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, con datos vigentes al 14 de septiembre de 2017.

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 Pulido
Asociado Senior


Laura Pinzón Cotes
Asociada Junior