

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2017

Señores

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Atn.- Juan Carlos Merizalde Martínez

Bogotá

Referencia: Estudio de títulos del inmueble ubicado en Envigado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-500155 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 el municipio de Envigado, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-500155, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (en adelante el "Inmueble"), el cual, a la fecha de entrega del presente estudio, se encuentran bajo la titularidad de la BANCO DAVIVIENDA S.A.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE

1. CONCLUSIONES

La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza de BANCO DAVIVIENDA 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 Iván Darío Correa Vélez y el Propietario, mediante escritura pública número 496 del 14 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 1 de Envigado, registrada en el folio de matrícula correspondiente al 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. No obstante lo anterior, a continuación presentamos los principales hallazgos encontrados de la revisión de los documentos remitidos para nuestro estudio que consideramos deben ser tenidos en cuenta y/o resueltos, según corresponda.

I. RESPECTO AL INMUEBLE

El Inmueble es el resultado de una adjudicación por liquidación de comunidad en el año 1988. Posteriormente, los propietarios han celebrado compraventas sin

condiciones especiales o adicionales, según se observa en el folio de matrícula respectivo. Es decir, la cadena de tradición no se ha visto interrumpida.

Existió un gravamen registrado sobre el Inmueble por concepto de Liquidación del Efecto Plusvalía por parte del Municipio de Envigado, sin embargo, dicho gravamen fue efectivamente cancelado.

II. RESPECTO DEL USO DEL SUELO

De acuerdo con la Licencia de Construcción 298 del 26 de julio de 1993, expedida por la Secretaría de Planeación de Envigado, así como la Licencia Modificatoria del 12 de marzo de 2013, expedida por la Curaduría Segunda de Envigado, mediante Resolución C2E-128 de 2013, el inmueble tiene un uso aprobado de comercio y destinación para oficina.

Así mismo, de acuerdo con el Certificado Catastral No. 312993 enviado para nuestra revisión, se evidencia que el destino económico del inmueble es comercial.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo y Ubicación	Lote de terreno situado en el municipio de Envigado. La casa de habitación está distinguida con el número 36 SUR de la Carrera 42. La dirección actual del inmueble es Carrera 42 No. 36 SUR - 26.
Área	Área privada de 444.63 m2 según la escritura pública número 445 del 14 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 1 de Envigado, tal y como consta en el folio de matrícula inmobiliaria 001-500155.

4. TITULARIDAD DEL INMUEBLE

Propietario Actual	La propiedad del Inmueble se encuentra actualmente en cabeza del Propietario.
Título de Adquisición – Escritura Pública	El Inmueble fue adquirido a título de compraventa celebrada mediante escritura pública número 496 del 14 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 1 de Envigado, con la cual el Propietario adquirió del señor Iván Darío Correa Vélez, el derecho real de dominio sobre el Inmueble.
Tradición	El Inmueble objeto del presente estudio de títulos ha sido el resultado de varias tradiciones las cuales se han hecho a título oneroso (venta). La última tradición sobre el Inmueble es de hace 25 años, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 001-500155, y corresponde a la escritura pública número 496 del 14 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 1 de Envigado, con la cual el Propietario adquirió del señor Iván Darío Correa Vélez.

5. GRAVÁMENES, LIMITACIONES AL DOMINIO Y CONDICIONES RESOLUTORIAS

Gravámenes y Limitaciones	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria del Inmueble, con fecha de expedición 24 de mayo de 2017, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, el Inmueble no presenta gravámenes ni limitaciones al dominio ni condiciones resolutorias.
Reglamento de Propiedad Horizontal	No aplica
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 la determinación oficial del impuesto predial unificado expedida por el municipio de Envigado, con Resolución Factura No. 1170858587, enviada para nuestra revisión, observamos que el Inmueble tenía un cargo por impuesto predial de COP \$4.367.095, con una fecha de pago máxima hasta el 21 de abril de 2017.

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, lo cual será necesario acreditar junto con el paz y salvo por concepto de impuesto predial respecto de las vigencias anteriores, como requisito para otorgar la escritura pública de compraventa.

Actualmente no se ha registrado ningún gravamen por concepto de deuda por contribución especial de valorización. Existió un gravamen por participación en plusvalía pero fue debidamente cancelado y registrado en el folio respectivo.

7. AVALÚO CATASTRAL

De acuerdo con la determinación oficial del impuesto predial unificado expedida por el municipio de Envigado, con Resolución Factura No. 1170858587, enviada para nuestra revisión, observamos que el Inmueble tiene un avalúo de COP \$963.620.400.

8. OBSERVACIONES

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

En consecuencia, los aspectos urbanísticos que deben ser analizados para definir si el Inmueble es apto 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 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

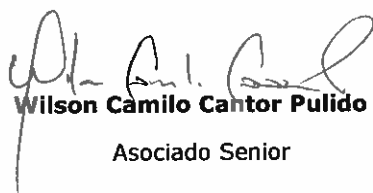
1. Escritura Pública número 496 del 14 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 1 de Envigado.
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-500155 expedido el 24 de mayo de 2017.
3. Determinación oficial del impuesto predial unificado expedida por el municipio de Envigado, con Resolución Factura No. 1170858587.
4. Licencia de Construcción 298 del 26 de julio de 1993, expedida por la

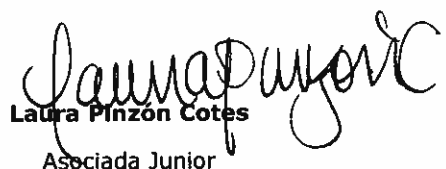
Secretaría de Planeación de Envigado.

5. Licencia Modificatoria del 12 de marzo de 2013, expedida por la Curaduría Segunda de Envigado, mediante Resolución C2E-128 de 2013.
6. Certificado Catastral No. 312993.

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