ESTUDIO DE TÍTULOS

I. DATOS DEL INMUEBLE	
Cédula catastral	631 1 001 015 0001 00035 0001 00011 (Ficha predial N° 801037166; código homologado ADZ0010OEAB)
Número predial nacional	05631010000150001003590199001 1
Matrícula inmobiliaria	001-1507370 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur). Matrícula matriz: 001-1195547. Folio abierto el 1 de agosto de 2024; estado: activo
Clase / Sector	Urbano – Sector 1 – Corregimiento Cabecera – Barrio Sabaneta Real, Manzana 0001, Predio 00035, Unidad predial 00011, Edificio 0001
Departamento / Municipio	Antioquia / Sabaneta
Identificación en el reglamento y en el registro	SÓTANO 1 – S1-Z2, INT 103, Etapa 1, del Centro Administrativo Municipal CAM (Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001). Dirección registral: Calle 75 Sur N° 45-31, Centro Administrativo Municipal – CAM, Sótano 1, S1-Z2 (INT. 103 ET.1). La Secretaría de Movilidad y Tránsito, en cuyas instalaciones se encuentra el espacio, se ubica en la Carrera 46 N° 75 Sur-36, Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya
Destino económico (catastro)	Comercial. Característica: P.H. Construcción tipificada como “Residencial. Garajes_En_PH”, año 2020

II. DATOS DEL PROPIETARIO ACTUAL

Tipo de persona: JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO (entidad territorial)
Título de adquisición: CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Escritura Pública 1594 del 11 de septiembre de 2023, Notaría Única de Sabaneta) sobre lote adquirido por COMPRAVENTA (Escritura Pública 592 del 14 de julio de 2000, Notaría Única de Sabaneta)
Capacidad para contratar: COMPLETA (arrendamiento de bien fiscal, art. 32 Ley 80 de 1993)

Nombre	Tipo documento	N° Documento	% Propiedad
MUNICIPIO DE SABANETA	NIT	890.980.331-6	100%

III. COMPARACIÓN DEL DATO ÁREA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	
Fuente de información	**Área**

Escritura Pública N° 1594 Fecha: 11 de septiembre de 2023 Notaría Única de Sabaneta Aclarada por las EP 1975 (30/10/2023) y 2474 (29/12/2023)	**SÓTANO 1 – S1-Z2 (INT 103): área total construida 395,03 m²**, altura libre variable. El reglamento no registra área de terreno privada para la unidad (el terreno es común)
Catastral (Ficha predial N° 801037166, certificado 68572 del 7 de octubre de 2026)	**Área construida: 394,16 m²** (construcción tipificada "Residencial.Garajes_En_PH") Coeficiente de copropiedad: 1,61 % Avalúo catastral: $358.263.000 Destino económico: comercial
Folio de matrícula inmobiliaria 001-1507370 (certificado VUR 871903039 del 7/10/2026)	**Área construida: 395,03 m²; coeficiente: 1,61 %**, con linderos y demás especificaciones en la EP 1594 del 11/09/2023

El área construida del reglamento y del folio (395,03 m²) coincide, y la catastral (394,16 m²) difiere en menos de un metro cuadrado, diferencia atribuible a la metodología de medición catastral y que no afecta el arrendamiento: la inscripción catastral no constituye título de dominio (Resolución IGAC 1040 de 2023, art. 1.5) y el área jurídicamente relevante es la del título y el folio. En cuanto al lote de mayor extensión, la EP 1594 describe un lote de 742,38 m² y la EP 2474 de 2023 protocoliza la Resolución 202314572 del 22 de diciembre de 2023 que actualiza el cuadro de áreas del área a reglamentar; esa diferencia corresponde al lote matriz y no a la unidad objeto de este estudio. **Estas diferencias no impiden el arrendamiento**, siempre que el espacio arrendado se identifique con precisión por su ubicación y área, constatadas en el acta de entrega.

IV. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS

Generales (lote matriz, matrícula 001-1195547). De conformidad con la Escritura Pública N° 1594 del 11 de septiembre de 2023 de la Notaría Única de Sabaneta: "Lote de terreno ubicado en el Municipio de Sabaneta, con un área de 742,38 metros cuadrados, cuyo perímetro está demarcado por los puntos: Del punto 6 al punto 7, en una distancia de 28,15 metros; del punto 7 al punto 19, en una distancia de 23,14 metros; del punto 19 al punto 20, en una distancia de 37,71 metros; del punto 20 al punto 6, punto de partida, en una distancia de 22,55 metros. Puntos tomados del Plano Planta General – Plano de Loteo y Cesión de Fajas. Consecutivo 54". Los linderos del lote fueron objeto de las aclaraciones contenidas en las EP 1975 y 2474 de 2023.

Específicos (unidad privada SÓTANO 1 – S1-Z2, INT 103). "Inmueble que hace parte del Centro Administrativo Municipal – CAM, situado en el Sótano 1 de la Etapa 1, con un área total construida de 395,03 metros cuadrados, con una altura libre variable. Su área cubierta y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos S2-40, S2-41, S2-25, S2-26, S2-42, S2-38, S2-39 y S1-30, punto de partida del plano PL-

08, elaborado por la Secretaría de Planeación de Sabaneta, con fecha de febrero de 2022, que se protocoliza con la presente escritura pública" (EP 1594 de 2023, art. 6, según las aclaraciones 1975 y 2474 de 2023; la EP 2474 reitera los mismos datos de la unidad). Los planos fueron aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial y se protocolizaron en la escritura. La ficha catastral informa colindantes por zona común y por unidades prediales superiores (cenit) e inferiores (nadir).

Espacio objeto de arrendamiento. Corresponde a una parte de la unidad, de aproximadamente 41 m², ubicada en el sótano 1, donde funciona la Secretaría de Movilidad y Tránsito, que se identifica por su ubicación y área, constatadas en el acta de entrega con medición y registro fotográfico La Secretaría de Movilidad y Tránsito confirmó que el espacio se encuentra dentro de la unidad S1-Z2 (INT 103).

Secuencia de áreas. Lote matriz 001-1195547 → unidades privadas y bienes comunes del CAM mediante propiedad horizontal → unidad 001-1507370 (área construida 395,03 m²; coeficiente 1,61 %). No hay segregaciones ni englobes posteriores registrados en el certificado consultado.

V. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

5.1. Tradición. De conformidad con el principio de tracto sucesivo y con las complementaciones del certificado de tradición, la tradición es la siguiente:

Acto	De / A	Documento y registro
ADJUDICACIÓN EN REMATE	DE: Industria de Curtidos Sabaneta. A: Instituto de Fomento Industrial – IFI	Sentencia del 23-06-1988, Juzgado 13 Civil del Circuito de Medellín, registrada el 31-08-1988 en el folio 182690
COMPRAVENTA	DE: IFI. A: Inversiones Torre La Loma Ltda.	Escritura 2.738 del 31-08-1988, Notaría 2 de Envigado, registrada el 21-11-1988 en el folio 182690
COMPRAVENTA	DE: Inversiones Torre La Loma Ltda. A: Gómez H. y Cía. S.C.S. Civil	Escritura 6.508 del 31-10-1989, Notaría 12 de Medellín, registrada el 22-03-1990 en el folio 182690
COMPRAVENTA	DE: Gómez H. y Cía. S.C.S. Civil (antes Gustavo Iván Hoyos G. y Cía. S. en C.). A: Municipio de Sabaneta	Escritura 592 del 14-07-2000, Notaría Única de Sabaneta, registrada el 23-08-2000 en el folio 001-786846
LOTEOS	Titular: Municipio de Sabaneta	Escritura 63 del 20-01-2011 (registrada el 03-02-2011), que dio origen entre otras a la matrícula 001-1068850; y Escritura 1953 del 18-12-2014 (registrada el 05-01-2015), que dio origen entre otras a la matrícula 001-1195547

Acto	De / A	Documento y registro
CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – Centro Administrativo Municipal CAM	Otorgante: Municipio de Sabaneta	Escritura Pública 1594 del 11 de septiembre de 2023, Notaría Única de Sabaneta, aclarada por las EP 1975 del 30-10-2023, 2474 del 29-12-2023 y 1030 del 26-06-2024. Folio 001-1507370, anotación N° 1, radicación 2024-001-6-45848, registrada el 30 de julio de 2024 (especificación 0317)

5.2. Gravámenes y limitaciones. Según el certificado y el estado jurídico de la Ventanilla Única de Registro (consultas 871903039 y 871903259 del 7 de octubre de 2026), el folio 001-1507370 solo registra la anotación N° 1 (constitución de reglamento de propiedad horizontal, especificada como limitación al dominio). **No se registran** hipotecas, embargos, afectaciones, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, falsa tradición, demandas ni medidas cautelares. La Escritura 1594 de 2023 deja constancia de que el Municipio figura como no gravado por valorización departamental, de que el predio matriz no registra anotación de valorización vigente y de que se encuentra excluido del pago del impuesto predial unificado conforme al numeral 4 del artículo 502 del Estatuto Tributario Municipal.

5.3. Régimen de propiedad horizontal y destinación de la unidad. El artículo 5 del reglamento (EP 1594/2023) permite a cada propietario entregar su bien de dominio particular en arrendamiento "según su destinación", sin el consentimiento de los demás propietarios. El numeral 2 del artículo 41 y el artículo 43 disponen que la destinación inicial de las unidades solo puede cambiarse con la aprobación de la asamblea general, y el artículo 73 numeral 7 (Ley 675 de 2001, art. 46) exige mayoría calificada del 70 % de los coeficientes para el cambio de destinación genérica. La unidad S1-Z2 hoy funciona como oficinas de la Secretaría de Movilidad y Tránsito y se arrendará para la oficina y el centro de atención al usuario del concesionario ZER.

5.4. Administración de la copropiedad. El reglamento prevé un administrador y consejo de administración (art. 83 y siguientes). Según lo informado por la entidad, a la fecha no hay administrador de la copropiedad en funcionamiento, por lo que las autorizaciones y los permisos relativos a la unidad se otorgarán por el Municipio como propietario.

5.5. Naturaleza del bien. La unidad es un bien de dominio particular (privado) del Municipio dentro de una copropiedad, es decir, un **bien fiscal** y no un bien de uso público, por lo que es susceptible de ser dado en arrendamiento (concepto ANCP C-280 de 2024: "únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales").

VI. ANÁLISIS JURÍDICO

En relación con la titularidad. El Municipio de Sabaneta ostenta la titularidad del 100 % del derecho de dominio sobre el inmueble 001-1507370 por justo título: adquirió el lote de mayor extensión por compraventa (EP 592 de 2000) y, como propietario, lo loteó y constituyó el reglamento de propiedad horizontal por escritura pública debidamente

registrada, que dio origen al folio de la unidad. La cadena de tradición consta en las complementaciones del folio y no registra antecedentes de falsa tradición.

En relación con la capacidad y libertad de enajenación o disposición. El Municipio tiene capacidad plena para celebrar contratos estatales (Ley 80 de 1993) y, a la fecha de la consulta, el folio no registra gravámenes ni limitaciones, distintas del propio reglamento de propiedad horizontal, que impidan el otorgamiento de un derecho personal de goce como el arrendamiento, que además no transfiere el dominio.

Limitaciones del estudio. (i) la nomenclatura de la sede de la Secretaría de Movilidad (Carrera 46 N° 75 Sur-36) no coincide textualmente con la registral de la unidad (Calle 75 Sur N° 45-31, INT 103).

VII. CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble 001-1507370 presenta una tradición consistente: la propiedad está en cabeza del Municipio de Sabaneta, sin gravámenes, limitaciones al dominio distintas del reglamento de propiedad horizontal, medidas cautelares ni alertas registradas. Es jurídicamente viable el arrendamiento de un espacio de la unidad S1-Z2 a ASF SOLUCIONES S.A.S.

VIII. RECOMENDACIONES

- Dejar **constancia escrita de la decisión del Municipio**, como propietario del 100 % de los coeficientes, de autorizar el uso de oficina y atención al usuario de la unidad S1-Z2 (comunicación escrita, art. 70 del reglamento), y **formalizar durante la ejecución del contrato la reforma del reglamento** por escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Solicitar a la **Secretaría de Planeación** concepto sobre la compatibilidad del uso de oficina en el sótano 1 con las licencias de construcción y los usos del suelo.
- Solicitar el **certificado de tradición y libertad actualizado** (vigencia no superior a 30 días antes de la suscripción) del folio 001-1507370 y verificar nuevamente que no existan gravámenes, medidas cautelares o cambios de titularidad.
- Dejar constancia en el acta de entrega de la **ubicación, medición y registro fotográfico del espacio arrendado** (no se anexa plano) y del inventario.
- Obtener la **certificación de la Secretaría de Movilidad y Tránsito** sobre la disponibilidad del espacio y la inexistencia de necesidad institucional que impida su cesión.

IX. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Certificado de tradición y libertad (VUR) y estado jurídico del folio de matrícula inmobiliaria N° 001-1507370, consultas 871903039 y 871903259 del 7 de octubre de 2026.
- Ficha predial N° 801037166, certificado N° 68572 del 7 de octubre de 2026 (Secretaría de Planeación – Gestor Catastral).

- Resolución 7980 del 24 de octubre de 2024 (Dirección de Catastro), por la cual se ordena la inscripción catastral de la propiedad horizontal del CAM.
- Escritura Pública N° 1594 del 11 de septiembre de 2023, Notaría Única de Sabaneta – Reglamento de Propiedad Horizontal Centro Administrativo Municipal – CAM, y sus aclaraciones: Escrituras 1975 del 30 de octubre de 2023, 2474 del 29 de diciembre de 2023 y 1030 del 26 de junio de 2024.
- Plano PL-08 y plano del sótano 1 del CAM (zonas S1-Z1, S1-Z2 y S1-Z3).
- Contrato de Concesión SAB-05-004-26 (Zonas de Estacionamiento Regulado) y documentos del proceso de selección.

Ciudad y fecha de elaboración: Sabaneta, 20 de octubre de 2026

Responsable del estudio,

APROBADO ELECTRÓNICAMENTE EN LA PLATAFORMA DEL SECOP II

MARÍA ELISA JARAMILLO PIEDRAHITA
C.C. No. 1.037.636.817 T.P. 283843 del C.S. de la J.
Abogada