FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES MAAB-F06

SECRETARÍA GENERAL
OFICINA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS

Fecha	22 de febrero de 2024

GRÁFICO



UBICACIÓN:

Departamento: Atlántico
Ciudad: Barranquilla
Barrio: Centro
Dirección: CALLE 35 43-92, 43-98 Y 43-104.

IDENTIFICACIÓN:

Matricula Inmobiliaria: 040-26061
Referencia Catastral: 010200640007000
Uso De Suelo Permitido: Polígono Pot: C-3CH
Descripción: "UN EDIFICIO PARA USO COMERCIO E INDUSTRIA, CON 3 DEPOSITOS O ALMACENES, MARCADO CON LOS NS.43-93; 43-98 Y 43-104, JUNTO CON SU SOLAR QUE LO CONTIENE, SITUADO EN JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO, EN LA ACERA ORIENTAL DE LA CALLE 35 ENTRE CARRERAS 43 Y 44, LOTE QUE MIDE Y LINDA: NORTE, 35.62 MTS, CON PREDIO DEL BANCO DE BOGOTA; SUR, 33 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAFAEL MARIA PALACIO; ESTE, 19.15 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA COMPA\IA DE INVERSIONES OBREGON; OESTE, 19.70 MTS, CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE ERWIN HEWMAN Y ANA MARIA VELEZ VDA. DE EMILIANI, CALLE 35 EN MEDIO.- ACLARACION DE MEDIDAS Y LINDEROS POR EL NORTE MIDE 32.65 MTS, LINDA CON PREDIO DEL BANCO DE BOGOTA, POR EL SUR MIDE 30.00 MTS, LINDA CON PREDIO QUE ES O FUE DE RAFAEL MARIA PALACIO, POR EL ESTE MIDE 19.15 MTS, LINDA CON PREDIO QUE ES O FUE DE LA CIA. DE INVERSIONES OBREGON, Y POR EL OESTE 19.70 MTS, LINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE ERWIN HEWMAN Y ANA MARIA VELEZ DE EMILIANI, CALLE 35 EN MEDIO, CON TODAS SUS FORMAS, MEJORAS Y ANEXIDADES." **– (PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONEMIENTO DE PARQUEADEROS).**
Cabidas Catastrales: Área de terreno 597 M^2 - Área de construcción: 1788 M^2

FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES MAAB-F06

Avalúo Catastral: $3.517.157.000 - 2024

PROPIETARIO:

Nombre: ZABLE DE COLOMBIA S.A.S.
Nit: 802.24.147-7

CONCEPTOS:

Tradición: Según el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-26061 la sociedad ZABLE DE COLOMBIA S.A., adquirió el título traslaticio de dominio, en virtud de una *compraventa,* elevada en Escritura Pública No. 156 del 17 de enero de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-26061 el 23 de enero de 2007.

Limitaciones Al dominio: Ninguna.

Observaciones:

1. Estudio realizado con base en los siguientes documentos:

a. Consulta VUR del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-26061 del 22 de enero de 2024.
b. Imágenes del predio obtenidas a través de la herramienta Geoportal de Barranquilla.
c. Consulta de Uso de Suelo Permitido, obtenido a través de la herramienta de Panorama Urbano del Distrito de Barranquilla.

2. Que este inmueble proviene de una *Sentencia Judicial De Adjudicación Por Sucesión* ordenada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla mediante Sentencia SN del 16 de septiembre de 1948, acto registrado el 21 de septiembre de 1948.
3. Que la sociedad ZABLE DE COLOMBIA S.A.S., adquirió el título traslaticio de dominio de este inmueble, mediante *compraventa* celebrada en Escritura Pública No. 156 del 17 de enero de 2007 otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla.
4. Que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-26061 registra como titular del derecho de dominio a la persona jurídica denominada ZABLE DE COLOMBIA S.A. No obstante, en el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla registra que esta sociedad se transformó en ZABLE DE COLOMBIA S.A.S. mediante Acta No. 13 del 28 de agosto de 2012, inscrita en el libro de registro de la Cámara de Comercio de Barranquilla el 21 de septiembre de 2012 bajo el No. 246.558.
5. Que el uso de suelo de este inmueble registra como C-3CH, lo que significa que uso principal es comercial y cuenta además con una afectación de patrimonio histórico cultural.
6. Que en las páginas de impuestos distritales registra inscrito este inmueble con deuda por este concepto solo de la vigencia actual (2024) por valor de $35.073.000 M/L.

Concepto Jurídico: Teniendo en cuenta los datos jurídicos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-26061 y que la tradición es consecuencia de una cadena lógica de dominio, la sociedad ZABLE DE COLOMBIA S.A.S., es el titular del derecho de dominio de este inmueble y por tanto, cualquier tipo de relación contractual, negociación por enajenación voluntaria y/o Expropiación Administrativa deber ser suscrito con esta sociedad.

Recomendaciones: Una vez realizado el estudio de títulos en base a los documentos estudiados, se establecen las siguientes:

FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES MAAB-F06

1.	Teniendo en cuenta las observaciones planteadas en el presente estudio, se recomienda suscribir cualquier tipo de relación contractual, negociación por enajenación voluntaria y/o Expropiación Administrativa con el Representante Legal de la sociedad ZABLE DE COLOMBIA S.A.S. o por quien este autorice a través de un poder especial.
2.	En atención a la categoría de Polígono C-3CH., se recomienda solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación el certificado de Uso de Suelo.
3.	Se recomienda informar a la oficina de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital, a cerca de la deuda que recae sobre este predio por concepto de impuesto predial.

Elaborado por:

CAMILO JOSÉ BOLAÑO COLINA
ASESOR DE DESPACHO
ABOGADO CON T.P. No. 236.350 DEL C. S. DE LA J.
OFICINA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGÍSTICOS
SECRETARIA GENERAL DEL DISTRITO