FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES MAAB-F06

SECRETARÍA GENERAL
OFICINA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS

Fecha	Enero de 2026
	Arrendamiento de las Oficinas de Sisben

GRÁFICO



UBICACIÓN

Departamento: Atlántico
Ciudad: Barranquilla
Barrio: El Rosario
Dirección: Calle 45 # 44- 77 Local 2 / Calle 45 # 44-81 Local 3 / Calle 45 # 44-85 Local 4 y Calle 45 # 44-91 Local 5

IDENTIFICACIÓN

Matriculas Inmobiliarias: 040-358074, 040-358075, 040-358076, 040-358077
Referencia Catastral: 010200000153090190000018, 010200000153090190000019, 010200000153090190000020, 010200000153090190000021
Uso de Suelo Permitido: CAE-2
Descripción: Complementación de la tradición del inmueble con matrícula # 040-0131894 - Edificio locales comerciales la 45--9-01-1969 Escritura 3133 del 31-12-1968 Notaría 3. de Barranquilla aporte según Art.47 del Decreto 1250/70. de: Inversiones Echeverri Dávila e hijos Ltda. A: Inmobiliaria Hernando Echeverri Cía. S.C.A.---Inversiones Echeverri Dávila e hijos Ltda., adquirió los inmuebles por aporte que le hicieron Hernando Echeverri Velásquez y Rosa Dávila de Echeverri, según consta en la escritura No.1958 de fecha septiembre 4 de 1967, otorgada en la Notaría 3. de este circuito, registrada el 28 de septiembre de 1967, bajo el n.1123, folio 360, tomo 4 par bis, libro 1. ---en relación con la esc. de englobe y declaración de construcción #2298 de fecha 17 de oct/67, de la Not. 3a. de este Cto., reg. el 3 de Ov/67, bajo el folio de mat. 040-0131894---Hernando Echeverri y Rosa Dávila de Echeverri, adquirieron en mayor extensión así:

Rosa Dávila de Echeverri, por compra que hizo a Juan Sarasua y hermano, según consta en la Escritura n.1984 de fecha julio 3 de 1950, otorgada en la notaría 1., de este circuito, registrada el 21 de julio de 1950, bajo el n.2806, folio 78, tomo 6 par, libro 1.- y Hernando Echeverri, por compra a Eduardo Villalba Carrasquilla y Eladia Carrasquilla Vda. de Alonso, según consta en la Escritura n.2481 de agosto 27 de 1948, otorgada en la notaria 2., de este circuito, registrada el 1 de octubre de 1948, bajo el n.5291, folio 171, tomo 8, libro 1.---el inmueble objeto de la presente complementación trata del edificio locales comerciales la 45 situado dicho lote de terreno en esta ciudad de B/quilla, y está conformada por un edificio de una planta compuesta por 5 locales comerciales, marcados en su puerta de entrada por los #s. 44-69/77/81/85/91, junto con el solar que lo contiene, ubicado en la acera occidental de la Calle 45 entre las kras. 44 y 45 cuyas medidas y linderos son las siguientes: norte, 26 mts. 75 ctms. y linda con predio que es o fue de Cecilia Moreno de Acosta Bendek, antes de Eduardo de la Espriella; sur, 26 mts. 75 ctms. y linda con predio que es o fue de Inversiones Crump Ltda., antes del ferrocarril de b/quilla; este 27 mts. 10 ctms. linda con la calle 45 en medio, con predio que es o fue de Venancio García y predio que es o fue de Juan Ojeda; Oeste, 23 mts. 50 ctms. y linda con predio que es o fue del Departamento del Atlántico, antes de Ramón B. Jimeno.
Cabidas Catastrales: Área de terreno y Área de construcción:
Local 2: 72 mts^2 y 51 mts^2
Local 3: 160 mts^2 y 113 mts^2
Local 4: 162 mts^2 y 114 mts^2
Local 5: 106 mts^2 y 75 mts^2
Avalúo Catastral:
Local 2: $247.729.000
Local 3: $549.211.000
Local 4: $554.335.000
Local 5: $186.429.000

PROPIETARIO:

Nombre: ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.
Nit/CC: 900.332.256-8

CONCEPTOS:

Tradición: A través de la Escritura Pública No. 977 del 17 de junio del 2022, otorgada por la Notaría 2da de Barranquilla, la Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.,** adquirió a través de ***COMPRAVENTA*** realizada por el Señor **VICTOR JULIO DAZA DAZA**, el inmueble en mención.

Limitaciones al Dominio: En el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-358074, 040-358075, 040-358076 y 040-358077 no se evidencia limitación alguna
Observaciones: 1. Estudio basado en los siguientes documentos:
• Consulta VUR de las matrículas inmobiliarias No. 040-358074, 040-358075, 040-358076 y 040-358077 del 20 de enero de 2024.

FORMATO DE ESTUDIO DE TITULO INMUEBLES MAAB-F06

• Consulta estado de cuenta de Impuesto predial Unificado de Barranquilla de las referencias catastrales 010200000153090190000018, 010200000153090190000019, 010200000153090190000020, 010200000153090190000021 del 21 de junio del 2022.
• Imagen tomada de la página de Panorama Urbano del Distrito de Barranquilla.
• Consulta del uso de suelo revisada en la p página de Panorama Urbano del Distrito de Barranquilla.
• Consulta de la página de impuestos del Distrito de Barranquilla.
2. Qué este inmueble proviene de una Compraventa, realizada por parte del Señor **VICTOR JULIO DAZA DAZA** y la sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.,** a través de la Escritura Pública No. 977 del 17 de junio del 2022, otorgada por la Notaría 2da del Circulo de Barranquilla.
3. Que el predio en mención cuenta con la identificación de las siguientes referencias catastrales que corresponden a los 4 locales comerciales que se pretenden arrendar 010200000153090190000018;010200000153090190000019;010200000153090190000020, y 010200000153090190000021.
4. Que, revisada la página de impuestos de la Alcaldía de Barranquilla, se pudo verificar que los inmuebles presentan deuda de $2.297.000; $5.087.000; $5.137.000; $2.144.000, por concepto de impuesto predial de la vigencia 2025.
Concepto Jurídico: Estudiados los documentos anteriormente citados, se pudo constatar que la tradición de este inmueble es consecuencia de una cadena lógica de dominio y de acuerdo con los datos jurídicos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-358074, 040-358075, 040-358076 y 040-358077 el título traslaticio de dominio de este inmueble le corresponde a la sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.**
Recomendaciones: Realizado el estudio de títulos con base en los documentos estudiados, se establecen las siguientes:
1. Se proceda a realizar cualquier negocio jurídico con el representante legal de la sociedad ALIANZA EL ENCANTO S.A.S. o la persona que este autorice mediante poder debidamente constituido.

Elaborado por:

ROSMARY C FLOREZ E
TP 79829
ABOGADA SECRETARIA GENERAL