

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 1 de 4	

RESOLUCIÓN No. 0248 del 11 JUL 2025

**“POR LA CUAL SE CEDE A TÍTULO GRATUITO UN BIEN FISCAL”
EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 197 de la Ley 2294 de 2023, la Ley 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021, y las demás normas que en adelante la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten y en especial las conferidas mediante el Acuerdo Municipal N.º 017 del 08 de mayo del 2025.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone: *“Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

El artículo 197 de la Ley 2294 de 2023 dispone: *“TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA FISCAL DE CARÁCTER NO FINANCIERO. Los bienes inmuebles cuya denominación sea fiscal de carácter no financiero, del orden nacional, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como del orden departamental, municipal y órganos autónomos e independientes afectados con ocupaciones de hecho mayor a diez (10) años, que cuenten con mejoras y/o construcciones consolidadas con destinación económica habitacional, no requeridos para el ejercicio de sus funciones, podrán transferirse a título gratuito a las entidades territoriales, para que éstas, inicien los trámites administrativos a que haya lugar, para su saneamiento”.*

Con base en el Acuerdo Municipal del Concejo No. 017 del 08 de mayo del 2025, “por medio del cual se autoriza al señor Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta, para que legalice la propiedad y ceda a título gratuito los terrenos fiscales ocupados por asentamientos humanos ilegales, en el marco de la Ley 2044 del 2020, y el Decreto reglamentario 523 de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La señora **ZORAYDA ROPERO VEGA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.171.404 expedida en el carmen, presentó ante la Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta, solicitud de intención de postulación al programa de titulación gratuita del bien fiscal; ubicado en la dirección catastral **CALLE 31 41B 24 MZ 5 LOTE 13 URBANIZACIÓN VALLES DEL RODEO** de este Municipio, identificado con el Código catastral No. 54001010300005920013000000000, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **260-225197** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, cuyos linderos generales se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1765 del 11-07-2002, otorgada por la Notaría 5 del Círculo de Cúcuta.

En el Predio anteriormente descrito, existe una construcción o mejora de uso económico habitacional, con un área de terreno de **Ciento Treinta y Cinco Metros Cuadrados (135 mt²)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del Certificado Plano Predial Catastral Número **CERT-2024-04-0986**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

La Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta, realizó los respectivos estudios de viabilidad técnica y jurídica, en cumplimiento de lo normado en el Artículo 197 de la Ley 2294 de 2023, la Ley 2044 de 2020 y el Decreto 523 de 2021, y como resultado de lo anterior quedó demostrado lo siguiente:

Al consultar la Plataforma de Ventanilla Única de Registro (VUR), el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **260-225197** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, se evidencia que el titular del Derecho Real de Dominio es el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, Escritura Pública No. 1765 del 11-07-2002, otorgada por la Notaría 5 del Círculo de Cúcuta.

Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
Formato Resoluciones		Página 2 de 4

Revisado el Concepto Técnico, elaborado por la Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta, se pudo constatar que el predio objeto de titulación:

-Cuenta con destinación económica habitacional, conforme a la información de la base de datos catastral y la visita técnica realizada al inmueble.

-El predio descrito se encuentra en el perímetro urbano y no se encuentra en zonas de uso público, insalubres, o de alto riesgo no mitigable; conforme al Certificado de Riesgo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación.

En cumplimiento a lo normado en el artículo 2.1.2.2.2.2 del Decreto 523 de 2021 se verificaron los documentos que fueron anexados al expediente, cumpliendo con lo establecido en la precitada norma, estos son:

1. Solicitud de titulación gratuita de bien fiscal.
2. Concepto de viabilidad jurídica y técnica.
3. Certificado de Riesgo **CR-610-2024** expedido por el Departamento Administrativo de Planeación.
4. Certificado Plano Predial Catastral Número **CERT-2024-04-0986**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito.
5. Certificación de residencia expedida por el presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio; quien certifica, que la solicitante ocupa el inmueble de manera ininterrumpida desde hace diez (10) años.
6. Declaración voluntaria suscrita por la postulante.

De acuerdo al Artículo 2.1.2.2.2.5. del Decreto 523 de 2021 se constató que la solicitante **NO** es propietario de vivienda en el Territorio Nacional, y no ha sido beneficiaria de subsidio familiar de vivienda, tal y como lo certifica el Ministerio de Vivienda en oficio fechado el dia 05-08-2024 bajo el radiado 2024EE0057789, así mismo la ocupante del inmueble, ha declarado que el hogar no percibe ingresos superiores a cuatro (4) SMMLV.

El hogar objeto de titulación está conformado por la señora **ZORAYDA ROPERO VEGA**, quien ha manifestado ser soltera, sin union marital de hecho, como se evidencia en la solicitud de titulación gratuita de bien fiscal, por lo tanto, como se evidencia en la solicitud de titulación gratuita de bien fiscal, por lo tanto, la Cesión será gravada con Patrimonio de Familia Inembargable de acuerdo a la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999 y **NO** será afectada a Vivienda Familiar por no reunir los requisitos exigidos en el artículo 1 de la Ley 258 de 1996.

Que, como resultado del proceso anteriormente mencionado, se profirió la Resolución 0665 del 14 de mayo del 2025, por medio del cual se efectúa una comunicación a terceros del resultado de los procesos de cesión a título gratuito de bienes fiscales; fijándose en la página web de la Alcaldía de San José de Cúcuta y en la cartelera oficial de la Secretaría de Vivienda el día 15 de mayo del 2025, y desfijada de cartelera el día 22 de mayo de 2025.

Una vez vencido el término de los cinco (5) días hábiles de la comunicación, no se presentaron oposiciones u objeciones, dentro del término concedido, el cual venció el día 29 de mayo del 2025, en relación con el predio a titular.

Teniendo en cuenta que, en el presente caso la actuación administrativa fue iniciada bajo la vigencia de la Ley 2080 de 2021, se deberá aplicar este estatuto, en cuanto se refiere a notificaciones, interposición de recursos y demás actuaciones administrativas a que haya lugar en virtud del presente acto administrativo.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
Formato Resoluciones		Página 3 de 4

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - CESIÓN: Ceder a título gratuito a favor de la señora **ZORAYDA ROPERO VEGA**, identificada con cédula No. 37.171.404 expedida en el carmen, el Predio ubicado según la dirección catastral en la **CALLE 31 41B 24 MZ 5 LOTE 13 URBANIZACIÓN VALLES DEL RODEO** del Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, identificado con el Código catastral No. **54001010300005920013000000000**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **260-225197**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con un área de **Ciento Treinta y Cinco Metros Cuadrados (135 mt²)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del Certificado Plano Predial Catastral Número **CERT-2024-04-0986**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

DATOS DEL PREDIO							
NUMERO PREDIAL Y CÉDULA	5400101030000592001300000000						
NUMERO PREDIAL ANTERIOR	5400101030000592001300000000						
MUPRE							
MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-225197						
DIRECCIÓN	CALLE 31 41B 24 MZ 5 LOTE 13 URB VALLES D						
ÁREA DE TERRENO	135						
ÁREA CONSTRUIDA	0						
COORDENADAS				LINDEROS TERRENO			
NO	ORIENTE	ESTE	DIRECCIÓN	A	B	C	DIRECCIÓN
A	2428541 46	5050953 16	DE	A	B	C	DE
B	2428530 11	5050951 31	DE	B	C	D	DE
C	2428541 63	5050951 31	DE	C	D	E	DE
D	2428544 63	5050954 31	DE	D	E	F	DE
E	2428556 44	5050955 33	DE	E	F	G	DE
F	2428555 21	5050955 33	DE	F	G	H	DE
G	2428554 59	5050955 33	DE	G	H	I	DE
H	2428551 99	5050956 33	DE	H	I	J	DE
I	2428550 85	5050956 33	DE	I	J	K	DE
J	2428547 11	5050957 62	DE	J	K	L	DE
K	2428546 72	5050957 31	DE	K	L	M	DE
L	2428543 82	5050955 02	DE	L	M	N	DE

ARTÍCULO SEGUNDO - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: De conformidad con el literal d Numeral 7 art.2.1.2.2.2.9 del Decreto 523 de 2021, sobre el inmueble objeto de ésta cesión se constituye patrimonio de familia inembargable en los términos de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999, la entidad cedente registrará el presente Acto Administrativo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del presente Acto, en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1579 de 2012; a favor del cesionario, de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener.

ARTÍCULO TERCERO - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Teniendo en cuenta los requisitos exigidos por el artículo 1 de la Ley 258 de 1996, modificada por el artículo 1 de la Ley 854 de 2003 **NO** es procedente la afectación a vivienda familiar del presente inmueble.

ARTÍCULO CUARTO - DERECHOS REGISTRALES: Se solicita al señor registrador de Instrumentos Públicos de Cúcuta la inscripción del presente Acto Administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 260-225197**, como un ACTO EXENTO de derechos registrales y de anotación, habida cuenta el artículo 121 del Decreto Ley 2106 de 2019 y la Ordenanza 010 de 2018.

ARTÍCULO QUINTO - REGISTRO: Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta la inscripción del presente Acto administrativo en el folio de Matrícula Inmobiliaria **260-225197** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta a favor de la señora **ZORAYDA ROPERO VEGA**, identificada con cédula No. 37.171.404 expedida en el carmen.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
Formato Resoluciones		Página 4 de 4

ARTÍCULO SEXTO - OBLIGACIONES DEL CESIONARIO: De conformidad con los literales A y C del inciso segundo del artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, serán obligaciones del cesionario restituir el bien fiscal titulado cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada. Igualmente, el parágrafo 3 del artículo 2.1.2.2.2.9 del Decreto 523 de 2021 consagra que el cesionario deberá acatar la normatividad urbanística municipal aplicable al sector donde se ubica el predio objeto de esta cesión, contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Asimismo, será su obligación gestionar dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción y registro del presente Acto Administrativo, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el trámite respectivo para obtener el reconocimiento de la construcción que existe en el terreno cedido.

ARTÍCULO SÉPTIMO – NOTIFICACIÓN: El presente Acto Administrativo deberá notificarse personalmente al cesionario de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o se notificará de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO - RECURSOS: De acuerdo al artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra la presente resolución procede sólo el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el alcalde municipal de San José de Cúcuta, por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal de la Resolución a los beneficiarios adquirentes o a la notificación por aviso, según el caso.

ARTÍCULO NOVENO – VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
Firma N. 20260627-12

Proyectó: Andreina Prado Arévalo - Abogada Contratista. APA

Revisó: Lilian Amparo Contreras Carvajalino- Abogada Contratista.

Aprobó: David Alejandro Alvarado Muñoz – Secretario de Vivienda.

Revisó: Edward H. Mendoza Bautista. Abogado Contratista- Oficina Jurídica

Revisó: Misael Zambrano Galvis- Jefe Oficina Jurídica