

 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 5	

RESOLUCIÓN No. 0287 del 12 AGO 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 No. 017 del 08 de mayo de 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.”*

Que 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”.*

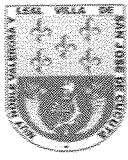
Que con base en el Acuerdo Municipal del Concejo No. 017 del 08 de mayo de 2025, se faculta al Señor Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta, para que legalice la propiedad y ceda a título gratuito los terrenos fiscales ocupados por asentamientos humanos ilegales, en el marco de la Ley 2044 del 2020,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

Que por medio de la Resolución No. 008 del 10 de enero de 2018, se regulariza y legaliza el Asentamiento Humano MARÍA AUXILIADORA, ubicado en la Comuna 6, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 *“por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”* Lote que es identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112887, con área de 18.684,96 metros cuadrados, que conforme a las Escrituras Públicas 746 del 15 de abril de 1988 de la Notaría Segunda- del Círculo de Cúcuta-Norte de Santander, Escrituras Públicas 102 del 16 de enero de 1995 y 6179 del 19 de noviembre de 1997 ambas de la Notaría 42 del Círculo Notarial de Bogotá, y que corresponde al Lote No. 1- Avenida Los Libertadores, 3ª Etapa; al occidente, en 200 metros con lote de 23 metros de ancho de por medio con propiedades de Rafael Núñez que colindan con el Aeropuerto Camilo Daza, los cuales no han sido modificados a la luz del folio de matrícula inmobiliaria.

Que, de acuerdo a Levantamiento Topográfico, se segrega del predio de mayor extensión la Manzana 1053 y de ella el Lote de terreno número 10, localizado en el Barrio María Auxiliadora, suelo Urbano del Municipio de San José de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander; según la Base Catastral vigente predial, el área de terreno a adjudicar, **ciento diecinueve punto cero cinco metros cuadrados (119.05 M2)**, la cual hace parte del Predio Matriz No. 54-001-01-04-00-00-1053-0001-0-00-00-0000, asociado al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-112887, predio propiedad del Municipio de San José de Cúcuta.

Que de conformidad con el artículo 17 del Acuerdo 025 del 28 de diciembre de 2018, no causarán Impuesto Predial Unificado los bienes inmuebles de propiedad del Municipio y de sus Entidades descentralizadas, o aquellos en los que se encuentre en posesión el municipio o alguna de sus entidades.



 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 2 de 5	

Que de acuerdo a la solicitud realizada ante la Secretaría de Hacienda Municipal con número de Radicado 2024112000336783 fechado el 20 de noviembre de 2024 por parte de la Secretaría de Hábitat referente a la exoneración de Impuesto Predial Unificado del Barrio María Auxiliadora, la Secretaría de Hacienda Municipal emite respuesta a la misma con Radicado 2024-10600-037448-3 el 23 de diciembre de 2024, comunicando que, una vez revisada la base de datos TNS - modulo predial y la identificación jurídica, económica y física realizada por la Subsecretaria de Gestión Catastral, se determinó que la manzana 1053 objeto de titulación, está registrada a nombre del MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA y no presenta deuda por concepto de impuesto predial unificado y sobretasa ambiental con destino a CORPONOR hasta la fecha.

Por lo tanto, se aplica la NO SUJECCIÓN del Impuesto Predial Unificado y Sobretasa Ambiental, destinada a CORPONOR, al predio que registra a nombre del Municipio de San José de Cúcuta, la Manzana 1053 identificada con código predial catastral número 54-001-01-04-00-00-1053-0001-0-00-00-0000 del Barrio María Auxiliadora, de conformidad con el Artículo 17 del Acuerdo 025 del 2018.

Que la señora **MARINA FERREIRA GUALDRÓN**, identificada con cédula de ciudadanía N° 28.297.695 expedida en Piedecuesta, presentó ante la Secretaría de Hábitat 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 **Avenida 13A 18N 24 (1 24) Barrio MARÍA AUXILIADORA**, con código predial de mejora No. **54-001-01-04-00-00-1053-0001-5-00-00-00-22**, identificado como Lote número 10 ubicado en la Manzana 1053 con código predial catastral número **54-001-01-04-1053-0001-0-00-00-00-00**, manzana que hace parte integral del predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. **260-112887**, cuyos linderos generales se encuentran contenidos en la **Resolución No. 0329 del 17 de marzo de 2023**, expedida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Que en el predio anteriormente descrito existe una construcción o mejora de uso económico habitacional, con un área de terreno de **ciento diecinueve punto cero cinco metros cuadrados (119.05 M2)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del **PLANO CERTIFICADO POR EL GESTOR CATASTRAL, CERTIFICADO No. 54-001-0036-2025**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

Que, la Secretaría de Hábitat 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:

Que, al consultar la plataforma de Ventanilla Única de Registro (VUR), el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 260-112887, se evidencia que el titular del derecho real de dominio es el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, tal como consta en la Resolución No. 329 del 17 de marzo de 2023, expedida por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Que, revisado el Concepto Técnico, elaborado por la Secretaría de Hábitat 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 Municipal.

Que, 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 **DDF 623-2021** expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- 4.Plano Certificado por el Gestor Catastral **CERTIFICADO No. 54-001-0036-2025**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito.
- 5.Certificación de residencia expedida por el Presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio **MARÍA AUXILIADORA**; quien certifica, que el solicitante ocupa el inmueble de manera ininterrumpida desde hace más de diez (10) años.
- 6. Declaración voluntaria suscrita por el postulante(s)

Que, de acuerdo al Artículo 2.1.2.2.5. del Decreto 523 de 2021 se constató que el solicitante **NO** es propietario de vivienda en el Territorio Nacional, y no ha sido beneficiario de subsidio familiar de vivienda, tal y como lo certifica el Ministerio de Vivienda en oficio fechado 22 de julio de 2024 bajo radicado 2024EE0053769, así mismo el ocupante del inmueble, ha declarado que el hogar no percibe ingresos superiores a cuatro (4) SMMLV.

Que, el hogar objeto de titulación está conformado por la señora **MARINA FERREIRA GUALDRÓN**, quien ha manifestado ser soltera sin unión marital de hecho vigente, 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 modificado por el artículo 1° de la Ley 854 de 2003.

Que, como resultado del proceso anteriormente mencionado, se profirió la Resolución No. 0714 del 04 de junio de 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 cartelera oficial de la Secretaría de Hábitat y/o en la página web de la Alcaldía de San José de Cúcuta el día 05 de junio de 2025, y desfijada de cartelera el día 12 de junio de 2025.

Que, una vez vencido el término de los cinco (5) días hábiles siguientes a la desfijación de la comunicación, no se presentaron oposiciones u objeciones, dentro del término concedido, el cual venció el día 19 de junio de 2025, en relación con el predio a titular.

Que, 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. SEGREGACIÓN. Segréguese el Lote número 10 con un área de **de ciento diecinueve punto cero cinco metros cuadrados (119.05 M2)**, de la Manzana 1053 con código predial catastral número **54-001-01-04-1053-0001-0-00-00-00-00**, manzana que hace parte integral del predio de mayor extensión con área de 18.684,96 Mt2 e identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 260-112887**.

ARTÍCULO SEGUNDO - CESIÓN: Ceder a título gratuito a favor de la señora **MARINA FERREIRA GUALDRÓN**, identificada con cédula de ciudadanía N° 28.297.695 expedida en Piedecuesta, el bien fiscal ubicado en la dirección catastral **Avenida 13A 18N 24 (1 24)** Barrio **MARÍA AUXILIADORA**, con código predial de mejora **No. 54-001-01-04-00-00-1053-0001-5-00-00-00-22**, identificado como Lote número 10 ubicado en la Manzana 1053 con código predial catastral número **54-001-01-04-1053-0001-0-00-00-00-00**, manzana que hace parte integral del predio de mayor extensión con Matrícula



 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 5	

Inmobiliaria No. 260-112887, con un área de **de ciento diecinueve punto cero cinco metros cuadrados (119.05 M2)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del PLANO CERTIFICADO POR EL GESTOR CATASTRAL, CERTIFICADO No. 54-001-0036-2025, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

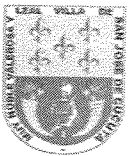
DATOS DEL PREDIO		
NÚMERO CATASTRAL	540010104000010530001000000000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	260-112887	
BARRIO / VEREDA	MARIA AUXILIADORA	
LOTE	LOTE #10	
DIRECCION DOMICILIARIA LOTE	A 13A 18N 24 (1 24)	
ÁREA TERRENO LOTE	119.05M2	
COORDENADAS		
Nodo	Norte	Este
N/A	5054089.03	2433167.38
N/A	5054094.88	2433171.39
N/A	5054104.46	2433157.61
N/A	5054098.59	2433153.61
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A

ARTÍCULO TERCERO - 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 CUARTO - 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 QUINTO - DERECHOS REGISTRALES: Se solicita a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Círculo de Cúcuta la inscripción del presente Acto Administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 260-112887, como un ACTO EXENTO de derechos registrales y de anotación, conforme lo establece el artículo 121 del Decreto Ley 2106 de 2019 y la Ordenanza 010 de 2018.

ARTÍCULO SEXTO - REGISTRO: Una vez registrado el presente Acto Administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 260-112887, se solicita a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos del Círculo de Cúcuta, la apertura de la respectiva Matrícula Inmobiliaria individual segregada del predio

 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 5 de 5	

de mayor extensión a favor de la señora **MARINA FERREIRA GUALDRÓN**, identificada con cédula de ciudadanía N° 28.297.695 expedida en Piedecuesta.

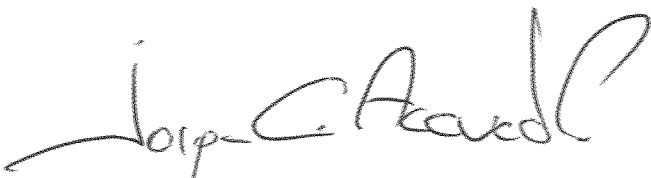
ARTÍCULO SÉPTIMO - OBLIGACIONES DEL CESIONARIO: De conformidad con los literales A y C del inciso segundo del artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, serán obligaciones del cesionario restituir el bien fiscal titulado cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada. Igualmente, el parágrafo 3 del artículo 2.1.2.2.9 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 OCTAVO – 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 NOVENO - 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 DECIMO – 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. 20250620-78

Proyectó: Ivone González Areníz- Abogada Contratista
Revisó: Lilian Amparo Contreras Carvajalino-Abogada Contratista
Aprobó: David Alejandro Alvarado Muñoz – Secretario de Hábitat.
Revisó: Edward H. Mendoza Bautista- Abogado Contratista-Jurídica
Revisó: Misael Zambrano Galvis – Jefe Oficina Jurídica