



**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. 03461 del 09 SEP 2025

**“POR LA CUAL SE CEDE A TITULO DE ENAJENACION UN BIEN FISCAL
PROPIEDAD DEL MUNICIPIO”**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA

En ejercicio de las facultades conferidas por las Leyes 1955 de 2019, el artículo 3º de la Ley 1001 de 2005 modificado por el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020 y el Decreto Reglamentario No. 149 de 2020, adicionado por el Decreto 523 de 2021 y las demás normas que las modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten, y en especial las conferidas mediante Acuerdo Municipal No. 014 del 07 de mayo de 2025 y Decreto de encargo No. 352 de 08 de septiembre de 2025.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone: “Todos los colombianos tienen derecho a 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 de conformidad con lo establecido en la constitución política de Colombia en el artículo 313, numeral 3, corresponde al concejo municipal: “3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponde al Concejo”.

Que la ley 136 de 1994 “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”, en su artículo 1º, dispone: “El municipio es la entidad territorial fundamental de la división Político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que lo señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio”.

Que el parágrafo 4 del artículo 18 de la ley 1551 de 2012 establece: “de conformidad con el numeral 3 del artículo 313 de la constitución política, el concejo distrital y municipal deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos (...) 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles”

Que el art 32 de la ley 136 de 1994 modificado por el artículo 18 de la ley 1551 de 2012, en el numeral 3 señala que son atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: “3 reglamentar la autorización del alcalde para contratar, señalando los casos en que se requiere autorización previa del concejo.

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, modificadorio del artículo 14 de la ley 701 de 2001 establece la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, artículo que fue reglamentado por el decreto 149 de 2020.

Que se expidió la Ley 2044 de 2020 la cual, modificó el artículo 3 de la Ley 1001 de 2005 y dispuso:
Artículo 14. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 1001 de 2005 el cual quedará así:

“Artículo 3o. Enajenación Directa de Bienes Fiscales. Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por

 <p>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</p>	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 2 de 5	

el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamenten.

La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.

PARÁGRAFO 1o. *En ningún caso procederá la enajenación directa tratándose de inmuebles ubicados en zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas, áreas no aptas para la localización de viviendas, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, expedido por la autoridad competente.*

PARÁGRAFO 2o. *En el evento que no se acepte la enajenación del inmueble, se procederá a solicitar su restitución mediante una acción reivindicatoria conforme a la Ley y su traslado a CISA.*

PARÁGRAFO 3o. *La enajenación de que trata el presente artículo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales diferentes a las derivadas del uso habitacional del inmueble.*

PARÁGRAFO 4o. *Para los procesos de enajenación de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquellas que exigen la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 y las normas que lo modifiquen adicionen o complementen.”*

Que con la expedición de la ley 2044 de 2020, se hizo necesario modificar y adicionar algunos artículos del decreto 1077 de 2015 frente a la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades y para ello se expidió el decreto 523 de mayo de 2021.

Que el decreto 1077 de 2015 en sus artículos 2.1.2.2.12, establece los lineamientos para la enajenación de bienes fiscales y en su numeral 2. Establece: “los bienes inmuebles

fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la ley 2044 de 2020.”

Que el concejo municipal de Cúcuta en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expidió el acuerdo municipal del concejo de Cúcuta No. 014 del siete (07) de mayo de 2025, "por medio del cual se autoriza al alcalde de san José de Cúcuta para que legalice los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente y efectúe enajenación directa en el municipio de san José de Cúcuta" en su artículo primero establecido lo siguiente:

ARTICULO PRIMERO: Autorizar al alcalde del Municipio de San José de Cúcuta para que legalice bienes inmuebles fiscales adjudicables y efectúe enajenación directa, a través de Resolución Administrativa. previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios de



**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 5

conformidad con los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021 y el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que en adelante las modifiquen, adicionen a complementen, en virtud del cumplimiento de uno a varios de los lineamientos señalados por el Ordenamiento Jurídico para la Enajenación Directa de Bienes Fiscales:

A. Cuando sobre el bien inmueble fiscal se haya edificado una mejora que no cuente con destinación económica habitacional;

B. Cuando sobre el bien inmueble fiscal se haya edificado una mejora que pertenezca a organización comunales, instituciones religiosas y conexas, instituciones educativas públicas, instituciones de salud;

C. Cuando los hogares ocupantes de un bien fiscal no cumplen con los requisitos legales exigidos para la Cesión a Título Gratuito, dicho de otra manera, tengan más inmuebles a hayan recibido

PARAGRAFO PRIMERO: El cesionario o adquiriente asumirá los gastos que se puedan ocasionar en virtud de los derechos registrales que se generen al momento del registro de la Resolución Administrativa de Enajenación Directa, Sobre esto se dejará expresa anotación en el acto administrativo.

Que el señor JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Cúcuta, Norte de Santander, identificado con cédula de ciudadanía c.c. 88.217.507 de Cúcuta, en calidad de Alcalde Municipal de San José de Cúcuta, según Acta No.0001 de Posesión de fecha 27 de Diciembre de 2023, que se protocoliza en el presente acto administrativo, obrando en su condición de Representante Legal del Municipio de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, identificado con NIT 890501434-2, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 014 del siete de mayo de 2025.

Que la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439 de Cúcuta, presentó ante la Secretaría de Hábitat del Municipio de Cúcuta, solicitud (carta de intención de enajenación) rad. 2025-10200-053209-2 de fecha 2025-06-19 para la legalización del título de propiedad de un lote de terreno ocupado ilegalmente con mejoras construida, que no cumplen el requisito establecido en el numeral 1 del artículo 2.1.2.2.2.5 del decreto 523 de 2021, para la cesión a título gratuito, procedimiento que ya fue verificado por el personal profesional de la Secretaría de Hábitat.

Que el predio objeto de la solicitud, se encuentra ubicado en la C 32 41B 48 MZ 8 LO 21 BR VALLES DEL RODEO del Municipio de Cúcuta-Norte de Santander, predio identificado con la cédula catastral No. 010305950021000.

Que, según escritura pública No. 4333 de fecha 17 de julio de 2012 expedida por la Notaría Segunda del círculo de Cúcuta, donde la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439 de Cúcuta es propietaria de una mejora construida en material sólido, la cual se encuentra registrada bajo matricula inmobiliaria de terreno No. 260-225300 de la oficina de registro e instrumentos públicos.

Que, la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON desea adquirir la propiedad de terreno mediante el programa de enajenación Directa contemplado en la ley 2044 de 2020 Y Decreto 523 de 2021, el cual desarrolla la secretaría de Hábitat del municipio de Cúcuta.

Que, se realizó una visita técnica por parte de la secretaría de Hábitat del municipio de Cúcuta al predio identificado con código catastral 010305950021000 con el ánimo de verificar el área total de terreno, razón por la cual se elaboró el certificado plano No. 0018 de fecha 27 de agosto de 2025.

Que el predio a enajenar cuenta con un área de NOVENTA metros cuadrados (90 M²) y sus linderos especiales son: del Punto 1 al punto 2, un total de 15 metros-OCCIDENTE con el lote 22, del punto 2 al



Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
Formato Resoluciones		Página 4 de 5

punto 3, un total de 6 metros-NORTE con el lote 6, del punto 3 al punto 4, un total de 15 metros-ORIENTE con el lote 20, del punto 4 al punto 1, un total de 6 metros-SUR con zona de parqueo seguido de vía pública.

Que, por el área de 90 metros cuadrados, se fijó como valor de venta un total de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL pesos (\$3.165.000.oo).

Que el municipio de Cúcuta realizó los respectivos estudios de viabilidad técnica y jurídica establecidos en la ley y los decretos citados en la parte motiva de esta resolución, con lo que se acredita lo siguiente:

- El predio objeto de enajenación se encuentra en suelo urbano de conformidad con la certificación expedida por la secretaria de Planeación municipal de Cúcuta.
- No está localizado en zonas de riesgo no mitigable, zonas insalubres, destinadas o en suelo de protección.
- El predio no se encuentra destinado o bajo la afectación de uso público o destinado a salud o educación, conforme a la certificación expedida por la secretaria de Planeación Infraestructura y Obras municipales.
- El inmueble a titular se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial.
- El interesado allegó todos los requisitos exigidos por el municipio para el proceso de enajenación.

Que, una vez realizada la visita técnica por parte del personal de la secretaría de Hábitat, se encontraron mejoras construidas en material sólido, así mismo, el usuario se encuentra al día con el impuesto predial de mejora a fecha 2025.

Que, el predio identificado con código catastral 010305950021000, ubicado en la C 32 41B 48 MZ 8 LO 21 BR VALLES DEL RODEO fue adquirido por el municipio de Cúcuta por medio de la escritura pública No. 1765 del 11 de julio de 2002 expedida por la Notaría Quinta del Círculo de Cúcuta donde se realizó un reloeo autorizado por la curaduría urbana.

Que la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439 de Cúcuta, suscribió junto con el Municipio de San José de Cúcuta el día 27 de agosto de 2025 oferta de venta No. 018 donde se comprometió a cumplir con la fecha y pago pactado sobre el valor determinado por la administración pública, los cuales debían ser consignados a favor del Municipio de Cúcuta.

Que, el señor la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439, de manera libre ACEPTÓ la oferta de venta No. 018 allegando como prueba el comprobante de pago No. 0N002554 de fecha 2025-08-28 consignado a la cuenta de ahorro No. 24135352588 del banco Caja social el valor TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL pesos (\$3.165.000.oo).

Que, el solicitante cumplió con todos los requisitos exigidos por la ley.

Que, en mérito de lo expuesto.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- ENAJENAR A TITULO DE VENTA a favor la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439 de Cúcuta, el derecho de propiedad y dominio sobre el predio identificado con código predial 010305950021000, ubicado en la C 32 41B 48 MZ 8 LO 21 BR VALLES DEL RODEO Municipio de Cúcuta -Norte de Santander, con área urbana de NOVENTA metros cuadrados (90 M²) y sus linderos especiales son: del Punto 1 al punto 2, un total de 15 metros-OCCIDENTE con el lote 22, del punto 2 al punto 3, un total de 6 metros-NORTE con el lote

 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	

6, del punto 3 al punto 4, un total de 15 metros-ORIENTE con el lote 20, del punto 4 al punto 1, un total de 6 metros-SUR con zona de parqueo seguido de vía pública.

ARTÍCULO SEGUNDO. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. De conformidad con el inciso 2 del artículo 3 de la Ley 1001 de 2005, sobre el inmueble objeto de ésta transferencia de dominio se constituye patrimonio de familia inembargable en los términos de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999, generándose la obligación para el adquirente de registrar la presente resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta- Norte de Santander, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente resolución, en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1579 de 2012; a favor del adquirente, de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener.

ARTÍCULO TERCERO: REGISTRO. - ORDENAR a la señora registradora inscribir la presente resolución a favor de la señora YASMIN JULIETH AMAYA LEON identificada con cédula de ciudadanía No. 60.368.439 de Cúcuta, dentro de la matricula inmobiliaria de terreno No. 260-225300.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICACIÓN. - El presente Acto Administrativo deberá notificarse personalmente al adquirente 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 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: RECURSOS. - De acuerdo al artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra la presente resolución procede solo el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el alcalde municipal, 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 SEXTO: 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el despacho de la alcaldía municipal de Cúcuta a los


GERMAN ALEXANDER CHÁVEZ RANGEL
ALCALDE MUNICIPAL (E)
20250909 - 03

Aprobó-Misael Zambrano Galvis-oficina asesora jurídica.
 Revisó- David Alejandro Alvarado Muñoz-secretario de Hábitat.
 Proyecto- José Nelson Vargas Ladino -abogado contratista NV

