



**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. 03681 del 15 SEP 2025
"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 5400101080000043800160000000000" ✓

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
En ejercicio de las facultades conferidas por los Artículos 2, 82, 209 de la Constitución Política de Colombia; que el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, el artículo 756 del Código Civil, el artículo 2 y 3 de la Ley 2044 de 2020, el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 Resolución No. 0009 del 06 de enero de 2023 y el Acuerdo 017 del 2024 "Plan de Desarrollo Municipal – Cúcuta Perseverante, Segura y Productiva".

Que, el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia describe "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

Que, el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia señala que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la Ley".

Que, el artículo 123 de la Ley 338 de 1997 prescribe que "todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales". En virtud de la cesión que hiciera la Nación a los municipios o distritos, mediante la Ley 388 de 1997, la propiedad o dominio de los predios baldíos urbanos, deberá ser declarada por el Alcalde o representante legal de estos entes territoriales, o quien actúe como su delegado, mediante Acto Administrativo que contenga la identificación catastral del predio, la cabida, linderos y ubicación, de conformidad con lo señalado en la Instrucción Administrativa No. 03 del 26 de marzo de 2015, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-.



Que, el artículo 2 de la Ley 2044 de 2020, por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, en su artículo 2do establece la definición legal de bien baldío urbano, bien fiscal y bien fiscal titulable relevantes para emitir el presente concepto de viabilidad jurídica, de la siguiente manera:

Bien Baldío Urbano: Son aquellos bienes de propiedad de los municipios o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

Que, el artículo 3 de la Ley 2044 de 2020. Establece en cabeza de los entes territoriales la identificación y transformación jurídica de los bienes baldío-urbanos a bienes fiscales, bienes fiscales titulables o bien de uso público llevando a cabo los siguientes pasos:

1. identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal titulable o bien de uso público.
2. Hacer el estudio de títulos correspondiente.
3. solicitar la carencia de identidad registral a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.
4. La entidad territorial debe hacer la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo de carácter general, el cual será publicado.
5. Registrar, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes.

Que, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de San José de Cúcuta y sus diversas actualizaciones —Acuerdo 083 de 2021; Acuerdo 089 de 2011 y Acuerdo 022 de 2019—, el espacio público es reconocido como un elemento esencial dentro de la estructura funcional y el desarrollo territorial. Asimismo, el artículo 5 del Acuerdo 022 de 2019 establece que el espacio público forma parte de los sistemas funcionales de soporte, garantizando así un territorio equilibrado.

Que, en su artículo 756 del Código Civil Colombiano, dispone que la tradición se efectúa con la inscripción del título de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos, las cuales estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, entre otros, conforme a la Ley 1579 de 2012 en su artículo 65 modificado por el artículo 65 de la Ley 1753 de 2015.

Que, artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 en su literal a; señala que están sujetos a registro "Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación, o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)".

Que, el Acto Administrativo es un instrumento legalmente válido, mediante el cual, el municipio puede declarar la propiedad a su favor, cedida por la Nación, sobre predios baldíos urbanos.

Que, la Resolución No. 0009 del 06 de enero de 2023 en su artículo 24, señala que en sus actuaciones registrales exentas no se causará derecho o valor alguno en los siguientes casos en su literal g, "Cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las Empresas de Servicios Pùblicos Domiciliarios, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y las Sociedades de Economía Mixta las cuales asumirán el pago de derechos de registro o lo valores a que haya lugar".



Que, la Ordenanza 010 del 21 de septiembre de 2018 en su artículo 214, en su numeral 3 establece “no generan el impuesto aquellos actos o providencias que no incorporan un derecho apreciable pecuniariamente en favor de una o varias personas, cuando por mandato legal deban ser remitidos para su registro por el funcionario competente”.

Que, el señor alcalde **JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 88.217.507 expedida en Cúcuta, quien obra en nombre y representación legal del municipio de San José de Cúcuta – Departamento de Norte de Santander, identificado con NIT. 890501434-2, en calidad de alcalde municipal, de acuerdo con el Acta de Posesión No. 001 del 27 de diciembre del 2023 y de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 “Cúcuta Perseverante, Segura y Productiva” (Adoptado por el Acuerdo 017 del 2024) como indicador del producto del programa **SERVICIO DE INVENTARIO, CARACTERIZACIÓN Y SANEAMIENTO INMOBILIARIO DEL ESPACIO PÚBLICO**, quien para los efectos del presente instrumento se denominará **El Municipio**, procede a realizar la presente declaración de propiedad o dominio sobre bienes baldíos urbanos y Espacio público a favor del ente territorial.

Que, la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, del Municipio de San José de Cúcuta, en cumplimiento al artículo 7 numeral 2 de la Ley 2044 del año 2020; expidió **PLANO CERTIFICADO POR EL GESTOR CATASTRAL** No. 54-001-0298-2025, donde identificó el predio con dirección catastral en la C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA, con Código Catastral No. 5400101080000043800160000000000, con un área de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (579.26 m²)**.

DATOS DEL PREDIO		
NUMERO CATASTRAL	540010108000004380016000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA	SIN INFORMACION	
BARRIO / VEREDA	BR JUAN ATALAYA I ETAPA	
LOTE	LOTE	
DIRECCION DOMICILIARIA LOTE	C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE	
AREA TERRENO LOTE	579,26 M ²	
COORDENADAS		
Nodo	Norte	Este
A	2431826,784	5051727,923
B	2431824,536	5051751,264
C	2431800,213	5051749,564
D	2431802,406	5051725,684
E	N/A	N/A

Que, mediante certificado de antecedentes registrales radicado No. **SNR2025EE-068575-1** la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**, **CERTIFICA** que revisados los índices de inmuebles establecidos por la Ley 1579/12, tanto en libros de antiguo sistema como en el **SISTEMA DE INFORMACIÓN REGISTRAL – SIR**, **no se encontraron antecedentes registrales frente al predio**.

Que, mediante consulta de **USO DE SUELOS** realizada por medio de la plataforma **SIPOT** - Id de consulta: **{38DCE938-4B17-44CD-A79B-479192EC9B28}** **CERTIFICA** que el predio se encuentra afectado por la siguiente área de actividad de suelo urbano: 1 Espacio público - Espacio público.

Que, el presente acto administrativo se debe aplicar bajo la Ley 2080 de 2021, las disposiciones contenidas en 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:**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: Declarar mediante el presente Acto Administrativo, la propiedad o dominio pleno, cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta, identificado con NIT. 890501434-2, de conformidad con el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, respecto al Predio Baldío ubicado en el perímetro urbano del Municipio de San José de Cúcuta, con la siguiente dirección; **C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA**, con Código Catastral No. 540010108000004380016000000000, con un área de **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS** (579.26 m²), cuyas coordenadas y linderos se extraen del **PLANO CERTIFICADO POR EL GESTOR CATASTRAL No. 54-001-0298-2025**, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

DATOS DEL PREDIO		
NÚMERO CATASTRAL	540010108000004380016000000000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	SIN INFORMACIÓN	
BARRIO / VEREDA	BR JUAN ATALAYA I ETAPA	
LOTE	LOTE	
DIRECCIÓN DOMICILIARIA LOTE	C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE	
ÁREA TERRENO LOTE	579,26 M ²	
COORDENADAS		
Nodo	Norte	Este
A	2431826,784	5051727,923
B	2431824,536	5051751,264
C	2431800,213	5051749,564
D	2431802,406	5051725,684
E	N/A	N/A

ARTÍCULO SEGUNDO - DECLARAR ESPACIO PÚBLICO: El Predio ubicado según dirección catastral en la **C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA**, con Código Catastral No. 540010108000004380016000000000, según en el marco de la Ley 2044 del año 2021.

ARTÍCULO TERCERO – DESTINACIÓN: El predio ubicado según dirección Catastral en la **C 4BN 26A 11 N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA**, con Código Catastral No. 540010108000004380016000000000, cuya naturaleza jurídica corresponde a bien de Uso Público.

PARÁGRAFO 1: El Municipio de San José de Cúcuta se obliga a mantener el bien de uso público y sus elementos constitutivos naturales y artificiales o construidos.

ARTÍCULO CUARTO – REGISTRO: Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, la inscripción de la presente Resolución y la consecuente **apertura del folio de matrícula inmobiliaria** del predio descrito en el artículo primero, por tratarse de un bien sin antecedente registral, y en consecuencia considerado bien baldío urbano.

ARTÍCULO QUINTO - DERECHOS REGISTRALES: En razón a la naturaleza del acto administrativo a registrar y calidad jurídica del interviniente, este se registra como un **ACTO EXENTO** de valor en la actuación registral teniendo en consideración lo dispuesto en la



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

Resolución 0009 del 06 de enero del 2023; artículo 24 literal g) expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

PARÁGRAFO 1. IMPUESTO DE REGISTRO: En razón a la naturaleza del acto administrativo a registrar y calidad jurídica del interveniente, este se registra como un **ACTO EXENTO** del impuesto de registro, conforme lo establece la Ordenanza 010 del 21 de septiembre de 2018; en su Artículo 214. ELEMENTOS SUSTANTIVOS DE LA ESTRUCTURA DEL IMPUESTO, numeral 3.

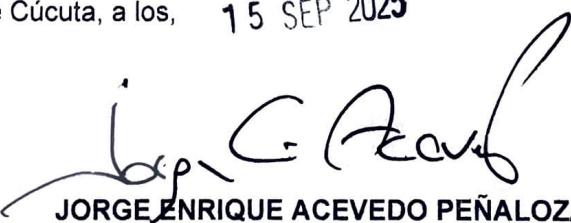
ARTÍCULO SEXTO – PUBLICACIÓN: El presente Acto Administrativo deberá publicarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

ARTÍCULO SÉPTIMO – RECURSOS: De acuerdo con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", contra la presente Resolución no procede recurso.

ARTÍCULO OCTAVO – VIGENCIA: La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San José de Cúcuta, a los, 15 SEP 2025


JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
20250910-04

Proyectó: Luisa María Rueda Rincón - Abogada Contratista. 
Revisó: Lilian Amparo Conteras Carvajalino - Abogada Contratista
Aprobó: David Alejandro Alvarado Muñoz - Secretario de Hábitat 
Revisó: Edward H Mendoza Bautista - Abogado Contratista
Revisó: Misael Zambrano Gálvis - Jefe Oficina Jurídica. 