



**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. 0832 del 02 OCT. 2025

"POR LA CUAL SE COMUNICA A TERCEROS RESOLUCIONES POR MEDIO DE LAS CUALES SE DECLARAN BIENES BALDÍOS URBANOS Y ESPACIO PÚBLICO A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA".

LA SECRETARÍA DE HÁBITAT DE LA ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la 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 3 y 7 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", profiere el presente acto administrativo de acuerdo a las siguientes,

CONSIDERACIONES

Que, el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia: "Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

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:

 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	

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 Públicos 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, al interior del perímetro urbano del Municipio de San José de Cúcuta, se identificaron predios sin antecedente registral de conformidad con las certificaciones expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cúcuta, mediante Oficio con radicado SNR2024EE – 02330, SNR2025EE-075306-1, SNR2025EE-085327-1, SNR2025EE-068575-1, SNR2025EE-130462-1, los cuales se relacionan en el en el artículo primero (1) de la parte resolutiva de la presente Resolución.



**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

Que, la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía de San José de Cúcuta, con el objeto de dar cumplimiento al procedimiento antes indicado, procederá a comunicar a los terceros interesados para que dentro de un (01) día hábil siguiente se constituyan como parte dentro del presente procedimiento.

Que mediante Resolución No. 0192 del 27 de junio del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 1 4 66 CANCHA BR LA VICTORIA, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010108000001130006000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0193 del 27 de junio del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA A 1D 32 A 26 PARQUE UR LA CONCORDIA, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010110000004950001000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0194 del 27 de junio del año 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 7N A 12 (C1 1 52) BR CHAPINERO, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010104000002520016000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0195 del 27 de junio del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA A 26 6N 181 PARQUE CLARET, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010104000004590003000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0196 del 27 de junio del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 0 A 0 Y 2 PARQUE BARRIO COMUNEROS, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010104000010980001000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0197 del 27 de junio del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 1 A 19 A 19A BR JUAN ATALAYA II ETAPA, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010108000006820002000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0365 del 15 de septiembre del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA A 6 8N 65 CANCHA BR SAN MARTIN, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010010000005940020000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0366 del 15 de septiembre del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA A AL ZULIA 7N 50 PARQUE BR TUCUNARE, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 540010104000007070012000000000” Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0367 del 15 de septiembre del 2025 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 3 A 7 PARQUE BR NIÑA CECI, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No.



**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

5400101080000096900010000000000" Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que mediante Resolución No. 0368 del 15 de septiembre del 2025 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA C 4BN 26A 11N 3 LO 16 PARQUE BR JUAN ATALAYA I ETAPA, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 54001010800004380016000000000" Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

• Que mediante Resolución No. 0289 del 12 de Agosto del 2025 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA COMO BIEN BALDÍO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EL PREDIO UBICADO EN LA A 9E 10AN 19 BARRIO GUAIMARAL, IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL No. 54001010500001220001000000000" Se declaró la propiedad o dominio pleno cedido por la Nación a favor del Municipio de San José de Cúcuta y el predio en mención a su vez se declaró Espacio Público.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. COMUNÍQUESE a los terceros interesados que se consideren con igual o mayor derecho, dentro de la actuación administrativa indicada que a continuación se relacionan, para que dentro de un (01) día hábil siguiente, contados a partir de la fecha de desfijación de la publicación correspondiente, se pronuncien por escrito al respecto, haciéndose parte dentro de la actuación y allegando las pruebas que pretendan hacer valer, de conformidad con la Ley 1437 de 2011.

ITEM	CEDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN CATASTRAL
1	54001010800001130006000000000	C 14 66 CANCHA BR LA VICTORIA
2	54001011000004950001000000000	A 1D 32 A 26 PARQUE UR LA CONCORDIA
3	54001010400002520016000000000	LA C 7N A 12 (C1 1 52) BR CHAPINERO
4	54001010400004590003000000000	A 26 6N 181 PARQUE CLARET
5	540010104000010980001000000000	C 0 A 0 Y 2 PARQUE BARRIO COMUNEROS
6	54001010800006820002000000000	C 1 A 19 A 19A BR JUAN ATALAYA II ETAPA
7	54001001000005940020000000000	A 6 8N 65 CANCHA BR SAN MARTIN
8	54001010400007070012000000000	A AL ZULIA 7N 50 PARQUE BR TUCUNARE
9	54001010800009690001000000000	C 3 A 7 PARQUE BR NIÑA CECI
10	54001010800004380016000000000	C 4BN 26A 11N 3 LO 16 PR BR JUAN ATALAYA I ET
11	54001010500001220001000000000	A 9E 10AN 19 BARRIO GUAIMARAL

ARTÍCULO SEGUNDO. PUBLICACIÓN. Ordenar la fijación de este acto administrativo en un lugar público visible de las Oficinas de la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía de San José de Cúcuta y en la página web de la Alcaldía Municipal, conforme lo dispone el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011 y 2080 de 2021).

ARTÍCULO TERCERO. RECURSOS- De acuerdo al artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra la presente Resolución no proceden recursos.

ARTÍCULO CUARTO COPIAS. Para el efecto se expedirán tres (03) copias originales de la comunicación, así: una (01) que se insertará en el archivo de la Secretaría de Hábitat; una (01) con el fin de ser publicada en un lugar público visible de la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía de San José de Cúcuta; una (01) con el fin de ser publicada en la página web de la Alcaldía de San José de Cúcuta.

ARTÍCULO QUINTO VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación, 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 5 de 5

conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


DAVID ALEJANDRO ALVARADO MUÑOZ
SECRETARIO DE HÁBITAT
ALCALDÍA SAN JOSÉ DE CUCUTA

Proyectó: Jesús David Rodriguez Garcia- Abogado Contratista. 