 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	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. 0105 del 04 MAY 2026

**"POR LA CUAL SE DECLARA LA PROPIEDAD DE UN BIEN BALDÍO QUE SE ENCUENTRA EN SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"**

El alcalde de San José de Cúcuta

En uso de sus facultades legales constitucionales y legales conferidas por los artículos 2, 67, 209 y 315 de la Constitución Política, el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, el artículo 4, de la Ley 1579 de 2012, artículo 3 de la Ley 2044 de 2020 y las Instrucciones Administrativas No. 03 de 2015 y 11 de 2017 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y las demás normas que en adelante la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

**CONSIDERANDO:**

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 67 de la Constitución Política de Colombia establece que "la educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica y a los demás bienes y valores de la cultura", y que "corresponde al Estado regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de garantizar su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos". En concordancia con ello, el Estado debe disponer de la infraestructura necesaria para asegurar la cobertura y el acceso equitativo al servicio educativo en condiciones dignas y seguras para los niños, niñas y adolescentes.


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 315 de la Constitución Política de Colombia establece como atribuciones del alcalde: "(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo. ... 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...)

Que, el artículo 123 de la Ley 338 de 1997 se dispuso que: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano en los términos de la presente ley, en los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales."

Que, en razón a que el dominio de los terrenos baldíos a que se refiere el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, fue trasferido a los municipios, para el perfeccionamiento de la tradición de los mismos es necesario que el Representante Legal - Alcalde — o quien actúe como su Delegado, confirme expresamente para su municipio la titularidad de los bienes baldíos cedidos por virtud de la ley, y a su vez se realice una declaración de los mismos respecto al área y linderos del bien inmueble cuya identificación Registral se pretende, 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-



 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	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, 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 Públicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes.

Que la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Instrucción Administrativa No. 003 de 26 de marzo 2015 adicionada por la Instrucción Administrativa No. 011 de 24 de mayo de 2017 rediseñó los procesos de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el objeto de dar una identidad registral a los bienes de los municipios cuyo dominio fue adquirido en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y con el fin de darle seguridad jurídica a los títulos correspondientes.


Que, el Plan de Desarrollo Municipal de San José de Cúcuta 2024-2027, adoptado mediante el Acuerdo No. 017 de 2024, establece como prioridad dentro de la Línea Estratégica 1: "Cúcuta Segura con Bienestar Social" el fortalecimiento del sistema educativo oficial, reconociendo la educación como motor de desarrollo humano y social. Contempla dentro del Programa "Educación para la vida y la productividad", la meta de mejoramiento y legalización de predios donde funcionan sedes educativas oficiales, como condición habilitante para realizar intervenciones de infraestructura y garantizar la permanencia educativa.

Que, el componente de Cúcuta transforma imaginarios; la Educación basada en la diferencia en su producto 2201052 Infraestructura educativa mejorada del Plan de Desarrollo reconoce la necesidad de realizar acciones de mejoramiento de infraestructura educativa, en donde se encuentra inmerso la legalización predial de las sedes oficiales para garantizar ambientes escolares seguros, dignos y adecuados para el aprendizaje, tal como lo establece el proyecto con código BPIN 2024540010157 "MEJORAMIENTO AMPLIACIÓN ADECUACIÓN MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

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 Públicos, 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, el 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.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	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 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, el señor **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 de San José de Cúcuta, 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 mediante Acuerdo 017 del 2024) como indicador del producto del programa **CÚCUTA GARANTIZA ACCESO Y PERMANENCIA EN EL SERVICIO EDUCATIVO**, quien para los efectos del presente instrumento se denominará **El Municipio**, procede a realizar la presente declaración de dominio pleno de bien baldío urbano.

Que, la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, del Municipio de San José de Cúcuta, expidió **CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL CERT-2025-04-6902**, donde identificó el predio con dirección catastral; **AVENIDA 7A 7AN 14 BARRIO SEVILLA**, con Código Catastral No. **5400101040000487000200000000**, con un área de terreno de **DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.333 m²)**.

DATOS DEL PREDIO						
NUMERO PREDIAL VIGENTE		5400101040000487000200000000				
NUMERO PREDIAL ANTERIOR		54001010404870002000				
NUPRE						
MATRICULA INMOBILIARIA						
DIRECCION		A 7A 7AN 14 BR SEVILLA				
AREA DE TERRENO		2333				
AREA CONSTRUIDA		2583				
COORDENADAS			LINDEROS TERRENO			
NODO	NORTE	ESTE	DE	A	DISTANCIA	COLINDANTE
A	2431688.85	5054482.47	A	B	19.54	
B	2431670.35	5054476.2	B	C	4.7	
C	2431671.74	5054471.71	C	D	11.79	
D	2431675.3	5054460.47	D	E	8.39	
E	2431677.83	5054452.47	E	F	3.8	
F	2431679.0	5054448.86	F	G	5.7	
G	2431680.67	5054443.41	G	H	14.99	
H	2431685.19	5054429.12	H	I	1.5	
I	2431685.65	5054427.7	I	J	2.0	
J	2431686.28	5054425.8	J	K	5.4	
K	2431687.88	5054420.65	K	L	23.98	0001
L	2431710.54	5054428.48	L	M	16.74	0001
M	2431726.36	5054433.94	M	N	27.33	0001
N	2431717.56	5054459.81	N	O	25.98	0001
O	2431709.19	5054484.41	O	P	4.7	0001
P	2431707.68	5054488.85	P	A	19.88	

Que, mediante **CERTIFICADO DE UBICACIÓN** realizada por medio de la plataforma SIPOT - Id de consulta: {171052A6-3BBC-4715-BEDC-D4E8E04107AD} donde se determinó que según consultas realizadas en los planos 4 División Político-Administrativa y el Plano 1 Barrios, que hace parte de la cartografía aprobada mediante Acuerdo 022 de 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta" - POT, se verificó que el predio está ubicado en un 100.0% en suelo URBANO del Municipio San José de Cúcuta, el predio se encuentra localizado en el barrio Sevilla.

Que, mediante certificado de antecedentes registrales radicado No. **SNR2025EE-102026-1** la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, **CERTIFICA** que revisados los Índices de inmuebles

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

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: {641A7263-D152-4F3B-B640-F19681EB653A} CERTIFICA que el predio se encuentra afectado por la siguiente área de actividad de suelo urbano: 1. ÁREA DE ACTIVIDAD CORREDOR ARTERIAL; Dentro de esta área de actividad, el uso dotacional EDUCACIÓN se encuentra expresamente reconocido como uso principal y permitido. Por tanto, la destinación del inmueble a uso educativo es plenamente compatible.

Que mediante CERTIFICADO DE RIESGOS realizada por medio de la plataforma SIPOT - Id de consulta: {5E4F72A8-6441-48CE-9E60-DD29C9B98F5C}, donde se constató que el inmueble se encuentra clasificado como suelo urbano, no está ubicado en zonas de riesgo por remoción en masa urbana, ni en áreas de amenaza o restricción que impidan su ocupación.

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:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARACIÓN. DECLARAR**, de conformidad con el artículo 123 de la Ley 399 de 1997, mediante el presente Acto Administrativo, la propiedad o el dominio pleno a nombre del municipio de San José de Cúcuta, de un terreno baldío que se encuentra localizado en suelo urbano del municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, identificado con el código catastral No: 540010104000004870002000000000 y ubicado en la dirección AVENIDA 7A 7AN 14 BARRIO SEVILLA, con un área de terreno de: DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.333 m<sup>2</sup>), cuyas coordenadas y linderos se extraen del CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL CERT-2025-04-6902, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

DATOS DEL PREDIO						
NUMERO PREDIAL VIGENTE		540010104000004870002000000000				
NUMERO PREDIAL ANTERIOR		54001010404870002000				
NUPRE						
MATRICULA INMOBILIARIA						
DIRECCION		A 7A 7AN 14 BR SEVILLA				
ÁREA DE TERRENO		2333				
ÁREA CONSTRUIDA		2583				
COORDENADAS			LINDEROS TERRENO			
NODO	NORTE	ESTE	DE	A	DISTANCIA	COLINDANTE
A	2431688.85	5054482.47	A	B	19.54	
B	2431670.35	5054476.2	B	C	4.7	
C	2431671.74	5054471.71	C	D	11.79	
D	2431675.3	5054460.47	D	E	8.39	
E	2431677.83	5054452.47	E	F	3.8	
F	2431679.0	5054448.86	F	G	5.7	
G	2431680.67	5054443.41	G	H	14.99	
H	2431685.19	5054429.12	H	I	1.5	
I	2431685.65	5054427.7	I	J	2.0	
J	2431686.28	5054425.8	J	K	5.4	
K	2431687.88	5054420.65	K	L	23.98	0001
L	2431710.54	5054428.48	L	M	16.74	0001
M	2431726.36	5054433.94	M	N	27.33	0001
N	2431717.56	5054459.81	N	O	25.98	0001
O	2431709.19	5054484.41	O	P	4.7	0001
P	2431707.68	5054488.85	P	A	19.88	

**ARTÍCULO SEGUNDO: 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.

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

**ARTÍCULO TERCERO: DERECHOS REGISTRALES.** En razón a la naturaleza del Acto Administrativo a registrar y la calidad jurídica del interviniente, inscribese el presente, como ACTO EXENTO de derechos registrales y de anotación, habida cuenta el artículo 121 del Decreto Ley 2106 de 2019 y la Ordenanza 018 de 2025.

**ARTÍCULO CUARTO: PUBLICACIÓN.** El presente Acto Administrativo deberá publicarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

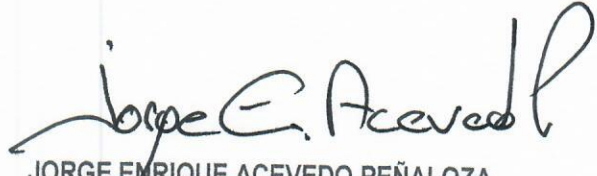
**ARTÍCULO QUINTO: RECURSOS.** De acuerdo con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra la presente Resolución no proceden recursos.






**ARTÍCULO SEXTO: COPIAS.** Para el efecto se expiden tres (3) copias originales de la Resolución de declaración de la propiedad de bienes baldíos urbanos, así: una (1) que se insertará en el archivo de la respectiva Alcaldía; una (1) con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta; y una (1) con destino a la Oficina de Catastro.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en San José de Cúcuta, a los,

  
**JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA**  
**ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**  
 20260324-21

Proyectó: Luisa Maria Rueda Rincón – Abogada Contratista Secretaria de Hábitat.   
 Proyectó: María Fernanda Blanco – Abogada Contratista Secretaria de Educación   
 Revisó: Lilliam Amparo Contreras Carvajalino - Abogada Contratista Secretaria de Hábitat.   
 Aprobó: David Alejandro Alvarado Muñoz – Secretario de Hábitat.   
 Revisó: Misael Zambrano Galvis –Jefe Oficina Jurídica.   
 Revisó: Edward H Mendoza Bautista – Abogado Contratista. 