NOTIFICACION POR AVISO

REFERENCIA: TRAMITE CATASTRAL MUTACIÓN DE TERCERA - CAMBIO DE ÁREA CONSTRUIDA
RADICADO: CUCCM-2026-07953 INICIADO DE OFICIO.
ACTO A NOTIFICAR: RESOLUCIÓN NRO: CUC-006993-2026 FECHA 21/10/2026

La suscrita Subsecretaria de Gestión Catastral Multipropósito, en uso de sus facultades legales señaladas en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1040 de 2023, la Resolución 787 de 2020 y el Decreto 582 DE 2018, en aplicación a las disposiciones del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede notificar los siguientes actos administrativos emitidos dentro de trámites catastrales iniciados de manera oficiosa:

- RESOLUCIÓN NRO: CUC-006993-2026 FECHA 21/10/2026 emitida dentro del radicado CUCCM-2026-07953 correspondiente al trámite catastral de MUTACIÓN DE TERCERA - CAMBIO DE ÁREA CONSTRUIDA

ADVERTENCIA

Ante la imposibilidad de efectuar la notificación personal prevista en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, dado el desconocimiento de direcciones físicas y electrónicas y la imposibilidad de ser entregado por los anteriores mecanismos, se procede a realizar la notificación por aviso prevista en el artículo 69 la Ley 1437 de 2011 por un término de cinco (5) días hábiles en la página web http://www.cucuta-nortedesantander.gov.co/. EL ACTO ADMINISTRATIVO AQUÍ RELACIONADO, DEL CUAL SE ACOMPAÑA COPIA INTEGRA, SE CONSIDERA LEGALMENTE NOTIFICADO AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE DE LA DESFIJACIÓN DEL PRESENTE AVISO. Contra la Resolución CUCCM-2026-07953que se notifica en el presente acto, proceden los recursos de reposición ante la Subsecretaria de Gestión Catastral Multipropósito y el de Apelación ante la Secretaría de Hacienda, dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

Los términos legales empezarán a correr a partir de la publicación del presente aviso.

EL NOTIFICADOR

VIVIANA GARCIA MARTINEZ
Subsecretaria
Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito

PE- 02- 03- F4- Versión:02 Fecha 13/06/2022

RESOLUCIÓN NRO: CUC-006993-2026 FECHA 21/10/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

LA SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO- ALCALDÍA SAN JOSÉ DE CÚCUTA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR LA LEY 14 DE 1983, EL DECRETO REGLAMENTARIO NO. 1170 DE 2015, LA RESOLUCIÓN IGAC 787 DE 2020, LA RESOLUCIÓN 1040 DE 2023 (MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 746 DE 2024) Y

CONSIDERANDO

Que La Subsecretaría De Gestión Catastral Multipropósito del Municipio de Cúcuta, en pleno uso de sus competencias y facultades otorgadas en la Ley 1955 de 2019 y la Ley 2294 de 2023, evidenció la ocurrencia de incorporación de construcciones (*o edificaciones, demoliciones, modificaciones de las condiciones y características constructivas*) en el predio identificado con referencia catastral No. ***540010104000007280010000000000.***

Que numeral 3 del artículo 4.5.1. de la Resolución No. 1040 de 2023, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, establece que las mutaciones de tercera clase son *"Aquellas que se refieren a los cambios que ocurren en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones y modificaciones de las condiciones y características constructivas. Así mismo, se incluyen los cambios que se presenten respecto del uso de la unidad de construcción y destino económico del predio."*

Que el artículo 4.6.4. de la Resolución No. 1040 del 2023 establece que: "*La fecha que se inscribirá para las mutaciones de tercera clase será la de radicación de la solicitud correspondiente o la fecha de inicio de la actuación administrativa cuando se realiza de manera oficiosa.* Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción."

Que, para la resolución del trámite catastral radicado CUCCM-2026-07953, se realizó la revisión y análisis de la información gráfica, alfanumérica, jurídica y registral disponible en CatasIA, VUR e IDEC, verificando la correspondencia de las unidades objeto del trámite con los antecedentes jurídicos y catastrales.

Que, con base en la ortoimagen y realizando un análisis multitemporal, se estableció la distribución espacial de las unidades sometidas a la actualización y se determinó la procedencia del método indirecto de reconocimiento. En este proceso se efectuó digitalización de las unidades de construcción y construcciones correspondientes.

Qué conforme a la revisión, se evidencio que el área de terreno grafica del predio objeto de la solicitud es de 308,57 m2, al revisar el folio de matrícula inmolaría 260-15628 se validó que el área de terreno jurídica es de 311 m2. Se realizo el cálculo de porcentaje de tolerancia permitidos bajo el Articulo 5.2.3 de la Resolución 746 de 2024, encontrándose en un rango del 4%, después de establecer el rango se evidencia que el rango de

Calle 10 No. 0E-16 Edificio Centro Empresarial
Bloque B Hotel Tonchalá Piso 2 Oficina 203
www.cucuta.gov.co

DOCUMENTO SIN COSTO

PE- 02- 03- F4- Versión:02 Fecha 13/06/2022

tolerancia es del 0,8 %, por lo tanto, se conserva el área jurídica de terreno según dicta la norma anteriormente citada.

De acuerdo con la información contenida en la resolución y con las verificaciones técnicas realizadas durante el trámite, se establece la actualización de la información física y económica del predio, correspondiente al aumento del área construida de 328 m2 a 336 m2, la modificación de los usos de las unidades de construcción de vivienda residencial actualizándose a comercial y la actualización de la destinación económica del predio de Habitacional a Comercial, conforme a las condiciones evidenciadas.

Que, finalmente, se realizó el diligenciamiento y actualización de la información gráfica y alfanumérica del predio y sus unidades de construcción, así como la ejecución de las reglas de validación en CatasIA, atendiendo los errores, advertencias y excepciones técnicamente procedentes.

Que conforme con lo anterior, procede una mutación de tercera clase y su correspondiente inscripción en el catastro del Municipio de Cúcuta, conforme lo indica la Resolución No. 1040 del 2023 de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la inscripción en los registros catastrales del Municipio de Cúcuta, los siguientes registros:

C	**CANCELACIÓN CATASTRAL**		**DESTINO**	**A-T M2**	**A-C M2**	**AVALÚO CATASTRAL**	**VIGENCIA AVALÚO**
	REFERENCIA CATASTRAL	54001010400000728001000000000	Habitacional	309,00	328,00	227.802.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	C 32N 27 06 (C 21 5 02) BR OSPINA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-15628					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				**T-D**	**DOCUMENTO**	**C-V**
	NILSA CASTELLANOS RIVERA				C	60358610	
	FELIPE GAVIRIA ROJAS				C	79789735	

I	**INSCRIPCIÓN CATASTRAL**		**DESTINO**	**A-T M2**	**A-C M2**	**AVALÚO CATASTRAL**	**VIGENCIA AVALÚO**
	REFERENCIA CATASTRAL	54001010400000728001000000000	Comercial	311,00	336,00	444.411.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	C 32N 27 06 (C 21 5 02) BR OSPINA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-15628					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				**T-D**	**DOCUMENTO**	**C-V**

DOCUMENTO SIN COSTO

Calle 10 No. 0E-16 Edificio Centro Empresarial
Bloque B Hotel Tonchalá Piso 2 Oficina 203
www.cucuta.gov.co

	NILSA CASTELLANOS RIVERA	C	60358610	
	FELIPE GAVIRIA ROJAS	C	79789735	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	2026-09-09

PE- 02- 03- F4- Versión:02 Fecha 13/06/2022

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido de la presente providencia al titular del derecho de dominio, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 67, 68 y 69 de la Ley No. 1437 de 2011 y lo indicado en el artículo 4.8.2 de la resolución 1040 de 2023 del IGAC (Modificado por el artículo 30 de la Resolución 746 de 2024).

ARTÍCULO TERCERO: Contra los actos administrativos que decidan mutaciones de tercera proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según el art. 4.8.4 de la resolución 1040 de 2023 (Modificado por el artículo 31 de la Resolución 746 de 2024).

Dado en Municipio de Cúcuta a los ***21*** días del mes de ***10*** de ***2026.***

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VIVIANA GARCIA MARTINEZ
SUBSECRETARÍO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
Alcaldía de San José de Cúcuta

Asignó: -Asesor área conservación catastral

Elaboró: **Cristhian Fernando Gutierrez Quintero** -Ejecutor área conservación catastral

PE- 02- 03- F4- Versión:02 Fecha 13/06/2022

Nota:

Es relevante recordar que el catastro se define como un censo o inventario de bienes inmuebles situados dentro de una jurisdicción específica. A lo largo de la evolución normativa en el ámbito catastral, destacan la Resolución 070 de 2011, el Decreto 1170 de 2015, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 1040 de 2023. Sin embargo, es imperativo comprender que la inscripción en este censo no confiere ni otorga la propiedad, ni remedia los defectos que puedan existir en la misma, ni puede ser presentada como evidencia de un mejor derecho sobre la titularidad de un bien.

En este contexto, es esencial destacar la clara disposición del parágrafo único del artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 del 4 de febrero de 2020. Este párrafo establece de manera inequívoca que la inscripción en el catastro no constituye un título de dominio, no subsana los vicios de la propiedad o la tradición, y no puede ser invocada como una excepción contra aquel que alegue tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio.

En concordancia con lo anterior, la Resolución No. 1040 de 2023, en su artículo 1.5, reafirma la incapacidad de la inscripción en el catastro para fungir como título de dominio, corregir defectos en la propiedad o tradición, y como argumento de excepción contra quien pretenda tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio. Esta disposición refuerza la idea de que la inscripción catastral no confiere derechos sustantivos sobre la propiedad inmueble, sino que simplemente cumple la función de mantener un registro de la realidad inmobiliaria dentro de una jurisdicción determinada.

Todos los Trámites, Productos y servicios Catastrales a cargo de la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de San José de Cúcuta NO tendrán costo alguno para la ciudadanía. Decreto 0134 del 19 de febrero del 2024.

El avaluó presentado corresponde a las vigencias fiscales y catastrales establecidas conforme con los ART 4.7.13 Resolución No. 1040 de 2023.

Los recursos que proceden en contra de los actos administrativos expedidos por la Subsecretaría de Gestión Catastral multipropósito del municipio de Cúcuta conforme a las disposiciones de los artículos 4.8.4 de la Resolución 1040 de 2023 (modificado por el artículo 31 de la Resolución 746 de 2024) y los artículos 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011, deberán presentarse en la ventanilla de atención al público de la Subsecretaría de catastro ubicada en la Calle 10 No. 0E-16 edificio centro empresarial bloque B hotel Tonchala, o a través del correo electrónico: Recursos.catastro@cucuta.gov.co.

DOCUMENTO SIN COSTO