NOTIFICACION POR AVISO

REFERENCIA: TRAMITE CATASTRAL RECTIFICACIONES - CAMBIOS DE GEORREFERENCIACIÓN
RADICADO: CUCCM-2026-07315 INICIADO DE OFICIO.
ACTO A NOTIFICAR: RESOLUCIÓN NRO CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026

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-007207-2026 FECHA 24/10/2026 emitida dentro del radicado CUCCM-2026-07315 correspondiente al trámite catastral de RECTIFICACIONES - CAMBIOS DE GEORREFERENCIACIÓN

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 NRO CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026 que 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-007207-2026 FECHA 24/10/2026
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, evidencio la necesidad de rectificar la información de la base de datos catastral, que inciden en el avaluó, específicamente del area de terreno y área construida del predio en la ***A 20A 23 10 BR MAGDALENA*** e identificado con matrícula inmobiliaria No. ***260-15246***, en razón a esto radico de manera oficiosa la radicación número ***CUCCM-2026-07315*** del día ***23/08/2026*** en razón a que no se encuentra debidamente inscrito en la base catastral en cuanto que su área de terreno, área construida y uso de las unidades de construcción no han sido actualizadas ante la autoridad catastral por lo propietarios.

Que la Resolución No. 1040 del 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en su artículo el artículo 4.5.4. establece que "*se considera como rectificación la corrección de la inscripción catastral de un predio en los siguientes casos:*
1. Errores en la inscripción catastral que no corresponden con la realidad del predio.
2. Cambios para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio, las construcciones o edificaciones cuando estén soportadas por un levantamiento topográfico."

Que el artículo 4.6.8. indica que *"La fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores derivados de la formación o actualización catastral, ya sean detectados de oficio o a petición de parte, será la misma que la fecha de dicha formación o actualización. Por otro lado, la fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores relacionados con la conservación catastral será la correspondiente al acto administrativo que resuelve la rectificación individual."*

Que, se realizó el análisis de la información del predio objeto de la solicitud, evidenciando que el área catastral registrada de 252 m² la cual no se ajusta de manera precisa a la realidad física del inmueble. Por su parte, el área jurídica consignada en la Ventanilla Única de Registro (VUR) es de 251,5 m2, sin embargo, mediante la verificación de métodos indirectos el área del terreno física es superior lo cual evidencia inconsistencias entre las fuentes de información.

Se procede a hacer una verificación indirecta por medio del IDEC, a lo cual se concluye que el área construida real es más a la constatada en la base de datos catastral y el uso de las unidades registradas no es el mismo. En conclusión, en la base de datos catastral se encontraba erróneamente inscritos los predios No. *54-001-01-02-*

DOCUMENTO SIN COSTO

RESOLUCIÓN NRO: CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

00-00-0042-0002-0-00-00-0000 y 5*4-001-01-02-00-00-0042-0003-0-00-00-0000* en el cual las áreas de terreno y área grafica de los predios era la incorrecta.

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

Con el objeto de revisar y validar los datos recolectados referente al predio identificado catastralmente No. ***540010102000000420002000000000*** se asignó al ejecutor ***MARIA FERNANDA CARREÑO***, quien mediante informe técnico de fecha 14 de septiembre de 2026 concluyo: que una vez revisada la información recolectada mediante métodos indirectos se verifico que se hace necesario una modificación gráfica, alfanumérica y rectificación de los datos sobre el predioio ***540010102000000420002000000000*** registrado en la base de Catasia.

Que, de acuerdo a la verificación de la información realizada y la inspección realizada mediante métodos indirectos, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. ***260-15246*** el área jurídica del predio es de ***251,5*** m2, el área de terreno registrada en la plataforma Catasia, es de ***252*** m2 por lo que, se realiza el cálculo para determinar el rango de tolerancia admitido de acuerdo al artículo 5.2.3 información de áreas de la resolución No. 1040 del 2023 modificado por la resolución No. 746 de 2024 en el que se expresa lo siguiente: *"Área catastral terreno. Se incorporará en la base de datos según las siguientes instrucciones. Para predios sin novedad de englobe, desenglobe o predio nuevo, y cuya diferencia porcentual entre el área geométrica y el área catastral de terreno vigente se encuentre dentro de la tolerancia establecida en la tabla 3, se mantendrá sin modificación en la base de datos catastral. Si la diferencia excede los límites de tolerancia, se incorporará el área geométrica"*. Para el actual predio se tiene un rango de tolerancia siendo un 4%. Debido a que no cumple con los rangos de tolerancia admitidos al realizar el cálculo se tiene una diferencia de 269 m2 por lo que se deja el área geométrica, siendo ***520,74*** m2.

Que de acuerdo a lo anterior, se hace necesario modificar los datos alfanuméricos y rectificar el área construida en la base de datos de Catasia del predio formal ***540010102000000420002000000000***, con folio de matrícula inmobiliaria ***260-152467***, quedando de la siguiente manera: "El predio se encuentra ubicado en la dirección A ***20A 23 10 BR MAGDALENA***, su destinación económica es comercial, su área construida conformada por una unidad; la unidad (A) convencional de uso comercial – bodegas comercial grandes almacenes con un área de 255,13 m2, su estado de conservación es bueno y 62 puntos de calificación. Dicho avalúo se calculó sistemáticamente por el sistema de Catasia.

Por lo que, en el presente acto administrativo se procede a realizar la rectificación del área de terreno del predio No. ***540010102000000420002000000000*** la cual se modifica a ***520,74*** m2 y el área construida total se rectifica a ***255,13*** m2 con una destinación comercial y una calificación de 62 puntos.

Las modificaciones y actualizaciones correspondientes en la base catastral se realizaron mediante métodos indirectos.

Por lo anterior, procede una rectificación en el Catastro del Municipio de Cúcuta, conforme lo establecido en la Resolución No. 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

RESOLUCIÓN NRO: CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

En mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

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

	CANCELACIÓN CATASTRAL		DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
C	REFERENCIA CATASTRAL	540010102000000420002000000000	Comercial	252,00	233,00	93.289.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	A 20A 23 10 BR MAGDALENA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-15246					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				T-D	DOCUMENTO	C-V
	RAMIRO VARGAS VEGA				C	7460090	

	INSCRIPCIÓN CATASTRAL		DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
I	REFERENCIA CATASTRAL	540010102000000420002000000000	Comercial	520,74	255,13	342.512.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	A 20A 23 10 BR MAGDALENA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-15246					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				T-D	DOCUMENTO	C-V
	RAMIRO VARGAS VEGA				C	7460090	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	24/10/2026

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 el presente acto administrativo proceden los recursos de Ley conforme a las disposiciones del artículo 4.8.4 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el artículo 34 de la Resolución 794 de 2026, expedidas por el IGAC.

ARTÍCULO CUARTO: El incremento anual del avalúo catastral estará sujeto al incremento que ordene el gobierno nacional, cuando no se realice actualización de la formación catastral.

Dado en Municipio de Cúcuta a los ***24*** días del mes de ***10*** de ***2026.***

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

RESOLUCIÓN NRO: CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Viviana Garcia Martinez
SUBSECRETARÍO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO
Alcaldía de San José de Cúcuta

Asignó: **Johan Alejandro Camacho Jiménez** -Asesor área conservación catastral

Elaboró: **Maria Fernanda Carreño Cardenas** -Ejecutor área conservación catastral

Revisó: **JENNIFER JULIETH PEREZ** - Técnico área conservación catastral

Revisó: **DIEGO CAMILO MOGOLLON** - Jurídico área conservación catastral

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.

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

DOCUMENTO SIN COSTO

RESOLUCIÓN NRO: CUC-007207-2026 FECHA 24/10/2026

POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

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