NOTIFICACION POR AVISO

REFERENCIA: TRAMITE CATASTRAL MUTACIÓN DE SEGUNDA - AGREGACIÓN NPH
RADICADO: CUCCM-2026-08727 INICIADO DE OFICIO.
ACTO A NOTIFICAR: RESOLUCIÓN NRO: CUC-008318-2026 FECHA 19/11/2026

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-008318-2026 FECHA 19/11/2026 emitida dentro del radicado CUCCM-2026-08727 correspondiente al trámite catastral de MUTACIÓN DE SEGUNDA - AGREGACIÓN NPH

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-008318-2026 FECHA 19/11/2026 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-008318-2026 FECHA 19/11/2026
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 San José de Cúcuta, en ejercicio de sus facultades legales, y como resultado de las labores del barrido predial adelantadas para mantener vigente la base catastral del municipio, identificó que los predios que responden con referencias catastrales No. ***540010105000003140086000000000*** folio de matrícula inmobiliaria No ***260-233986*** y No. ***540010105000003140087000000000*** folio de matrícula inmobiliaria No ***260-233987***, no se encuentra debidamente inscrito en la base catastral por cuanto que su agregación no ha sido presentada ante la autoridad catastral por lo propietarios.

Por lo anterior, y en apego a lo establecido en los numerales 4.3.1 y 4.3.3 del Decreto No.1040, se procede de manera oficiosa a ejecutar el procedimiento catastral de agregación o mutación de Segunda Clase (Agregación NPH), al cual le fue asignado el radicado No. ***CUCCM-2026-08727*** de fecha ***28/09/2026***.

Que el numeral 2 del artículo 4.5.1. de la Resolución No. 1040 de 2023 (modificada por el artículo 11 de la Resolución 746 de 2024), expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, establece que para los efectos catastrales las mutaciones de segunda: *"Mutaciones de segunda clase. Son aquellas que, en predios formales, involucran cambios en los linderos de los predios por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario, incluyendo aquellos que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. Se consideran también mutaciones de segunda clase aquellas en las que se modifiquen los coeficientes de copropiedad en predios sujetos al régimen de propiedad horizontal debidamente registrados"*.

Que el artículo 4.6.3. de la Resolución No. 1040 del 2023 (modificada por el artículo 14 de la Resolución 746 de 2024) establece que *"La fecha de inscripción de las mutaciones de segunda clase corresponderá a la del registro en el folio de matrícula inmobiliaria del acto jurídico relacionado. Esta mutación afectará los avalúos catastrales desde la vigencia correspondiente a la fecha de inscripción"*.

Que de acuerdo con la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No 260- 233987, la propietaria **LILIAN ROSA BUENAVER CASTELLANOS**, registró la inscripción de la escritura pública No. 2787 de fecha 10 de mayo de 2011de la notaría segunda de San José de Cucuta, y del cual se estableció que los folios de matrícula inmobiliaria 260-233986 y 260- 233987, requieren ser agregados conforme a la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

RESOLUCIÓN NRO: CUC-008318-2026 FECHA 19/11/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

Que, con base en lo anterior, se genera una nueva referencia catastral No. ***540010105000003140130000000000***, asociada al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-274257. De acuerdo con lo consignado en el Certificado de Tradición y Libertad, el predio cuenta con un área de 280 m²; sin embargo, en la base catastral se registra un área geométrica de 268,73 m². Teniendo en cuenta que la diferencia entre ambas áreas supera los rangos de tolerancia establecidos para predios urbanos, se determina que el área registral se encuentra fuera de dichos rangos. En consecuencia, para efectos catastrales, se conservará el área geométrica de 268,73 m² registrada en la base catastral.

Que, conforme a lo establecido mediante la validación técnica, la referencia catastral No. ***540010105000003140130000000000*** cuenta con un área construida de 359 m² distribuidas de la siguiente forma:

- Construcción convencional (A): con destinación económica habitacional, correspondiente a la tipología Residencial. Vivienda de hasta 3 pisos (01), desarrollada en dos plantas, con una calificación de 65 puntos y un área construida de 174 m².
- Construcción convencional (B): con destinación económica comercial, correspondiente a la tipología Comercio (28), desarrollada en dos plantas, con una calificación de 62 puntos y un área construida de 168,77 m².
- Construcción no convencional (C): correspondiente a un anexo de tipología Enramadas, Cobertizos y Caneyes (80), con un área construida de 16,10 m².

Que, una vez quede en firme el presente acto administrativo, se deberá realizar una ***MUTACIÓN DE SEGUNDA CLASE – SEGREGACIÓN PH***, de conformidad con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-274257, en cuya Anotación No. 4, de fecha 21 de junio de 2011, consta la constitución del reglamento de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública No. 2239, otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de San José de Cúcuta.

Que conforme con lo anterior, procede una mutación de segunda clase y su correspondiente inscripción en el Catastro del Municipio de Cúcuta, conforme lo indica la Resolución No. 1040 de 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 cambios:

	CANCELACIÓN CATASTRAL		DESTINO	A-T M2	A-C M2	AVALÚO CATASTRAL	VIGENCIA AVALÚO
C	REFERENCIA CATASTRAL	540010105000003140087000000000	Comercial	133,00	110,00	188.585.000,00	2026-01-01

DOCUMENTO SIN COSTO

RESOLUCIÓN NRO: CUC-008318-2026 FECHA 19/11/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

	DIRECCIÓN	C 18N 18E 84 MZ C Lo 15 UR NIZA			
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-233987			
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)		**T-D**	**DOCUMENTO**	**C-V**
	LILIAN ROSA BUENAVER CASTELLANOS		C	41759085	

	CANCELACIÓN CATASTRAL		**DESTINO**	**A-T M2**	**A-C M2**	**AVALÚO CATASTRAL**	**VIGENCIA AVALÚO**
C	**REFERENCIA CATASTRAL**	54001010500000314008600000000	Habitacional	136,00	249,00	326.487.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	C 18N 18E 78 MZ C Lo 14 UR NIZA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-275460					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				**T-D**	**DOCUMENTO**	**C-V**
	TRANSPORTES PEÑARANDA & PEÑALOZA S.A.S				N	901517408	1

	INSCRIPCIÓN CATASTRAL		**DESTINO**	**A-T M2**	**A-C M2**	**AVALÚO CATASTRAL**	**VIGENCIA AVALÚO**
I	**REFERENCIA CATASTRAL**	54001010500000314013000000000	Habitacional	268,73	359,00	512.552.000,00	2026-01-01
	DIRECCIÓN	Calle 18 N 18 E 78 URBANIZACION NIZA					
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	260-274257					
	PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES)				**T-D**	**DOCUMENTO**	**C-V**
	LILIAN ROSA BUENAVER CASTELLNOS				C	41759085	

FECHA DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL:	2012-12-27		
1 DECRETO 1609 27/12/2024	$ 497.624.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2025
2 DECRETO 2311 30/12/2023	$ 483.130.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2024
3 DECRETO 2653 30/12/2022	$ 462.281.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2023
4 DECRETO 1891 29/12/2021	$ 443.180.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2022
5 DECRETO 1820 31/12/2020	$ 430.272.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2021
6 DECRETO 2410 30/12/2019	$ 417.739.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2020
7 DECRETO 2456 27/12/2018	$ 405.572.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2019
8 DECRETO 2204 26/12/2017	$ 393.759.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2018
9 DECRETO 2207 30/12/2016	$ 382.291.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2017
10 DECRETO 2558 30/12/2015	$ 371.156.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2016
11 DECRETO 2718 26/12/2014	$ 360.346.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2015
12 DECRETO 3055 27/12/2013	$ 349.850.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2014
13 RESOLUCION 54-000-0058-2012 27/12/2012	$ 339.660.000,00	VIGENCIA FISCAL:	01/01/2013

ARTÍCULO SEGUNDO: La inscripción catastral de los cambios acá resueltos se dará para los años señalados en el artículo 1, ello de acuerdo con el artículo 4.6.3. de la Resolución 1040 del 2023 (modificada por el artículo 14 de la Resolución 746 de 2024).

DOCUMENTO SIN COSTO

RESOLUCIÓN NRO: CUC-008318-2026 FECHA 19/11/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

Por su lado la vigencia fiscal de las modificaciones catastrales de este acto administrativo será a partir del 1 de enero de la anualidad siguiente del año de la inscripción catastral.

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

ARTÍCULO TERCERO: 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 CUARTO: De acuerdo artículo 4.8.4. de la Resolución 1040 del 2023 (modificado por el artículo 31 de la Resolución 746 de 2024), contra la presente resolución PROCEDEN los recursos de reposición y en subsidio el de apelación.

ARTÍCULO QUINTO: La presente actuación administrativa solo tienen implicaciones NETAMENTE CATASTRALES, pues como bien establece el parágrafo único del artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1170 del 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 del 4 de febrero del 2020, “la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad, o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”, alcance y efectos también reseñados en los artículos 1.5 y 4.6.1 de la Resolución 1040 del 2023.

Dado en Municipio de Cúcuta a los ***19*** días del mes de ***11*** de ***2026.***

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Asignó: **Viviana Garcia Martinez** -Asesor área conservación catastral

Elaboró: **HEYDY GERALDYN PEÑALOZA GUTIERREZ** -Ejecutor área conservación catastral

DOCUMENTO SIN COSTO

RESOLUCIÓN NRO: CUC-008318-2026 FECHA 19/11/2026
POR LA CUAL SE ORDENAN UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DE MUNICIPIO DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER

Tatiana Aponte

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

Revisó: **JESSICA QUIMBERLY CASTRO ESTRADA** - Técnico área conservación catastral Revisó: **Dybher Tatyana Aponte Reyes** - 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.

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