Doctora:
MANUELA PIDIACHE RUIZ
Alcalde Municipal De Pisba (Boyacá)
Dirección Palacio Municipal - Calle 2 # 4 Esquina - Parque principal de Pisba
E-mail: contactenos@pisba-boyaca.gov.co
E. S. D.

Asunto: *Estudios de Títulos Para el bien inmueble identificado con la Cedula Catastral* ***01-00-00-00-0013-0001-0-00-00-0000****.*

Apreciada Doctora:

De acuerdo con el Contrato de Prestación De Servicios Profesionales MCP-PCP-036-205, encontrara a continuación el estudio de títulos para el inmueble identificado con Cedula Catastral ***01-00-00-00-0013-0001-0-00-00-0000***.(en adelante se denominara "inmueble) ubicado en la dirección C 3 1 44 del perímetro urbano del Municipio de Pisba Boyacá, así como nuestra observaciones y recomendaciones.

I. CONCLUCIONES Y RECOMENDACIONES.

1. Que sobre el inmueble se desconoce si existe Escritura Pública, Número de Folio de Matricula y por tanto la existencia de titular de derechos reales.

ESTRATEJIA PARA EL SANEAMIENTO: realizar las gestiones pertinentes en la obtención de la Ficha Catastral, Certificado Catastral incluido en plano catastral, ante el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, con el fin de verificar si dentro de la información contenida en comentado documento existe algún registro de Folio de Matricula o de número de Folio de Matricula.

DOCUMENTO CONTROLADO

2. Que de acuerdo a la ficha Catastra Ficha Catastral, Certificado Catastral No.4685-458827-80812-0; incluido en Plano Catastral, expedido Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el día veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), se pudo observar que el inmueble está ubicado en la dirección C 3 1 44 del perímetro urbano del Municipio de Pisba Boyacá, con un área de 1 Ha 5300.00 m^2 y una área construida de 908 m^2 por ultimo no se encuentra ningún número de Folio de Matricula de referido inmueble.

ESTRATEJIA PARA EL SANEAMIENTO: Solicitar Certificado de Carencia de Antecedentes Registrales del inmueble ante la Oficina de Registro De Instrumento Públicos del Circuito de Socha Boyacá, para poder determinar sobre la existencia plena de dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el inmueble, adjuntando la Cedula Catastral, ficha catastral del bien inmueble.

3. Que, de acuerdo al Certificado especial de Carencia de Antecedentes Registrales, No.5062 expedido por la Oficina de Registro De Instrumento Públicos del Circuito de Socha Boyacá, fechado el dos (02) de octubre de dos mil veinticinco (2025), hace constar que el bien inmueble "no registra folio de matrícula inmobiliaria alguno, determinándose, de esta manera la inexistencia de Pleno dominio Titularidad o Derechos Reales sobre el comentado bien, por tanto la Oficina de Registro De Instrumento Públicos del Circuito de Socha Boyacá, no puede certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, toda vez que los actos posesorios, inscritos no dan cuenta de titularidad del mismo, configurándose un baldío urbano.

ESTRATEJIA PARA EL SANEAMIENTO: Los baldíos urbanos son terrenos dentro de los límites de un municipio o distrito que no tienen un dueño particular ni un título de propiedad válido, por lo que se consideran propiedad del Estado. Históricamente, estos predios no estaban registrados con folio de matrícula inmobiliaria y se transforman a bienes fiscales a través de un proceso legal, como el establecido en la Ley 2044 de 2020.

Con fundamento en el art. 7 de la Ley 137 de 1959, la Nación cedió a los municipios los terrenos urbanos en tanto que, consagrando a presunción de no haber salido del patrimonio del Estado.

DOCUMENTO CONTROLADO

El art. 123 de la Ley 388 de 1997 dispuso: "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."

El art. 756 del Código Civil, dispone que: "la tradición de bienes inmuebles se efectúe por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."

En razón a que el dominio de los baldíos urbanos a que se refiere la Ley 388 de 1997, en virtud de la cesión que les hiciera la Nación, es de propiedad de los municipios o distritos, para el perfeccionamiento de la tradición es necesario que el Representante Legal- Alcalde -, confirme expresamente para su Municipio la titularidad de los bienes baldíos entregados por virtud de la ley, con las facultades que ella le otorga y a su vez realice una declaración determinante del área y linderos del bien inmueble cuya identidad Registral pretende.

En consecuencia, el inmueble objeto de la consulta, es un bien baldío urbano, el cual la alcaldía Municipal de Pisba Boyacá, puede adjudicarse el bien inmueble, justificado por lo normado en Que el art. 123 de la Ley 388 de 1997.

Para efectos de legalización del inmueble la Alcaldía Municipal, deberá expedir Acto Administrativo de carácter general, en el cual identificará el inmueble (cedula catastral, ubicación y dirección, área) deberá publicarse de conformidad con lo consignado en el Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

> ***Artículo 65***. *Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general*
> *Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso.*
>
> *Cuando se trate de actos administrativos electrónicos a que se refiere el artículo 57 de esta Ley, se deberán publicar en el Diario Oficial o gaceta territorial conservando las garantías de autenticidad, integridad y disponibilidad.*
>
> *Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes*

DOCUMENTO CONTROLADO

territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica, o cualquier canal digital habilitado por la entidad, o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general se comunicarán por cualquier medio eficaz.

En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el Diario Oficial, el Gobierno nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección distintos a los de voto popular".

El Acto administrativo deberá ser Registrado ante la Oficina de Registro De Instrumento Públicos del Circuito de Socha Boyacá, para la apertura del folio de matrícula inmobiliaria.

EL acto jurídico se encuentra exento del pago de los derechos de registro de acuerdo a la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, artículo 23 "Actuaciones registrales exentas" 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".

El inmueble se Incorporará al patrimonio del Municipio de Pisba Boyacá, los Derechos Reales de propiedad y pleno de dominio del inmueble.

4. El predio referenciado no se debe encontrar en Zona de Alto Riesgo y no se constituya en área de protección ambiental, conforme a lo establecido en el POT y los instrumentos que lo complementan o desarrolla.

ESTRATEJIA PARA EL SANEAMIENTO: solicitar a la oficina de Obras Públicas y Planeación Municipal de Pisba Boyacá, certificación en la cual manifieste que de acuerdo Municipal del Plan de Ordenamiento Territorial

DOCUMENTO CONTROLADO

Municipal vigente el bien inmueble está ubicado sí o no en Zona de Alto Riesgo, además sí o no en él se encuentra constituido en área de protección ambiental.

II. LISTADO DE INFORMACION REVISADA.

1. Ficha Catastral, Certificado Catastral incluido en Plano Catastral, No.4685-458827-80812-0 expedido Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el día veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).

2. Certificado especial de Carencia de Antecedentes Registrales No 5062 expedido por la Oficina de Registro De Instrumento Públicos del Circuito de Socha Boyacá, fechado el dos (02) de octubre de dos mil veinticinco (2025).

Sion otro en Particular:

JOSE LUIS REYES LOPEZ
C.C. No.**1.051.240.632** Expedida en Cucaita – Boyacá
T.P. **352345** C.S.J.

DOCUMENTO CONTROLADO

RESPONSABLES	Proyectó y elaboró	Revisó	Aprobó
Nombre	JOSE LUIS REYES LOPEZ	Leonel Aguilar	Manuela Pidiache
Cargo	Contratista Secretaria de obras públicas y planeación	Secretario de obras públicas y planeación	Alcaldesa Municipal