



Bucaramanga, 21 de abril de 2026

Señora:

HENRY FLORES ÁLVAREZ y APODERADA LUCIA LEONOR CACERES VASQUEZ

dianchi2431@gmail.com

lucialeonor3@hotmail.com

Via al mar km 5+834 mts

Bucaramanga - Santander

Asunto: Respuesta petición con Radicado No. **1-WEB-202602-00037240**

Cordial saludo.

En mi calidad de director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, en atención a solicitud presentada ante este despacho, mediante Radicado No **1-WEB-202602-00037240** en donde solicita:

"...se requiere certificación de la Alcaldía de Bucaramanga para saber si el predio ubicado en la vía al mar kilómetro 5 + 834 mts. barrio Los Colorados, donde resididos desde hace 60 años, con número predial 680010108000000410084000000000, sin matrícula inmobiliaria, se encuentra dentro del registro de bienes baldíos del municipio de Bucaramanga. De ser así, solicito me informen cuál es el trámite que debo seguir para que me lo adjudiquen, pues siempre se han pagado los impuestos. En caso contrario, me certifiquen que no está registrado como baldío".

Nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

La Alcaldía de Bucaramanga agradece al peticionario el ejercicio del principio de corresponsabilidad y participación ciudadana, y manifiesta que es grato haber recibido su petición, la cual contribuye al fortalecimiento de la gestión pública y a la protección del interés general. Así mismo, se informa que esta dependencia recibió su oficio identificado con el radicado No. **1-WEB-202602-00037240**, con fecha **27 de febrero de 2026**.

En primer lugar, es necesario resaltar que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio público, es el ente encargado de la óptima administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de la construcción de una nueva cultura del Espacio Público que garantice su uso y disfrute común.

Llegados a este punto, después de realizar consultas en la Ventanilla Única de Registro – VUR, se pudo determinar que el inmueble ubicado en la CR VIA AL MAR KM 5+834, Barrio Los Colorados, identificado con el Numero Predial 680010108000000410084000000000 y Numero Predial 68001010800410084000 inmueble por ustedes referido, no hace parte del inventario oficial de los bienes de uso público del Municipio de Bucaramanga.

En ese sentido, es importante aclarar que la Sentencia C 595 de 1995, define los bienes baldíos de la siguiente forma: "(...) Se denomina bien baldío el terreno urbano o rural sin edificar o cultivar que forma parte de los bienes del Estado porque se encuentra dentro de los límites territoriales y carece de otro dueño (...)". A su vez, el artículo 2 de la ley 2044 de 2020 establece lo siguiente:



DEPENDENCIA: DESPACHO ALCALDE		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202604-00033075
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800		SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICION Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27

*"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."*¹

De igual forma, la Ley 2044 de 2020, trajo consigo la disposición innovadora en materia de baldíos urbanos, permitiendo a los municipios y distritos efectuar la transformación de estos terrenos en bienes fiscales, bienes fiscales titulables y bienes de uso público, como se puede evidenciar en el artículo 3 de la misma:

"ARTÍCULO 3o. TRANSFORMACIÓN DE BIENES BALDÍOS URBANOS.

Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:

- 1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal titutable 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."*

Es importante, resaltar que de conformidad con las funciones establecidas en el Acuerdo Municipal 035 de 2002, es este Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio público la entidad encargada de adjudicar por medio de Decreto Municipal la propiedad de un bien baldío que se encuentra en suelo urbano a favor del Municipio.

Ahora bien, en cuanto a la adjudicación a título gratuito de dichos inmuebles, es importante pertinente indicar que de conformidad con el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, solo pueden ser enajenados o adjudicados de bienes inmuebles de uso fiscal o un bien fiscal. No podrá presentarse tal instrumento en bienes de uso público o de protección ambiental. Sobre el tema el artículo en mención indica lo siguiente:

"ARTÍCULO 277. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 14. Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

¹ El artículo 123 de la Ley 388 de 1997, indica que: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".



DEPENDENCIA: DESPACHO ALCALDE		No. Consecutivo 2-S-DADEP-202604-00033075
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP Código TRD: 1800		SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICION Código Serie/Subserie (TRD) 1800.27

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1o. *Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.*

PARÁGRAFO 2o. *Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.*

PARÁGRAFO 3o. *En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.*

PARÁGRAFO 4o. *La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.*

PARÁGRAFO 5o. *Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo (...)*

Finalmente, es pertinente resaltar que de conformidad con el Decreto No. 0093 de 2021, se delegó al Instituto de Vivienda y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU) las funciones y competencias del procedimiento administrativo de titulación de los predios fiscales.

Atentamente,

JOSE CARLOS
Director

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.