

**“Por medio de la cual se realiza la transferencia de 10 inmuebles, propiedad de la Central de Abastos de Cúcuta S.A en Liquidación – Cenabastos S.A en Liquidación”**

LA APODERADA GENERAL  
CENABASTOS S.A EN LIQUIDACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Ley 254 de 2000, modificado por la Ley 1105 de 2006, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las normas que lo modifiquen, sustituyan y reglamenten, especialmente lo dispuesto en el Decreto 2439 de 2022 y el Decreto 1457 de 2024 expedidos por el Gobierno Nacional

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Decreto 2439 del 12 de diciembre de 2022, se ordenó la liquidación a la SOCIEDAD CENTRAL DE ABASTOS DE CÚCUTA – CENABASTOS S.A., entidad identificada con NIT. 890503614-0.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 2439 del 12 de diciembre de 2022, LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. - FIDUAGRARIA S.A. identificada con NIT 890.159.998-0 fue designada como liquidador de la Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A en Liquidación.

Que mediante Escritura Pública No. 0021 del 10 de enero de 2023 de la Notaría Primera de Bogotá, LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. -FIDUAGRARIA S.A. identificada con NIT 890.159.998-0 otorgó poder general a la doctora HILDA TERÁN CALVACHE, identificada con cedula de ciudadanía No. 25.281.164 de Popayán (C), para que en nombre y representación de esta, desarrolle los actos tendientes a la liquidación de CENABASTOS S.A.

Que, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural expidió el Decreto No. 1457 del 6 de diciembre de 2024, mediante el cual se prorrogó el plazo de liquidación de la Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A., en Liquidación, establecido previamente en el Decreto No. 2439 de 2022, extendiéndose hasta el 11 de diciembre de 2025.

Que de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 52 de la ley 489 de 1998, “(...) El acto que ordene la supresión, disolución y liquidación, dispondrá sobre la subrogación de obligaciones y derechos de los organismos o entidades suprimidas o disueltas, la titularidad y destinación de bienes o rentas, los ajustes presupuestales necesarios, el régimen aplicable a la liquidación y, de conformidad con las normas que rigen la materia, la situación de los servidores públicos.(...)”

Que el literal g) del numeral 2 del artículo 299 del decreto ley 663 de 1993 señala que se tendrán como bienes excluidos de la masa “g. En general, las especies identificables que aun encontrándose en poder de la entidad intervenida pertenezcan a otra persona, para lo cual se deberán acreditar las pruebas suficientes.”

Que el artículo 73 del Decreto Ley 633 de 2000 señala que los impuestos “en caso de supresión, fusión, transformación de entidades u organismos públicos del orden nacional, los actos o contratos que deban extenderse u otorgarse con motivo de tales eventos, se considerarán actos sin cuantía y no generarán impuestos ni contribuciones de carácter nacional.

Para efectos del registro sobre inmuebles y demás bienes sujetos al mismo, bastará con enumerarlos en el respectivo documento en el que conste la supresión, fusión, transformación, cesión de activos, pasivos y contratos, liquidación o modificación de estructura, indicando el folio de matrícula inmobiliaria o el dato que identifica el registro del bien o de los derechos respectivos, incluidos los derechos fiduciarios.”

Que en concordancia con lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución 0774 del 11 de agosto de 2021, “Por la cual se inhabilita, modifica y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones” establece en su artículo Sexto el Código 0102- Acta de Entrega de inmuebles a entidad.

Que de acuerdo con parágrafo 2 del artículo 13 del Decreto 2439 de 2022, CENASATOS S.A En Liquidación “(...) Durante la etapa de inventarios, el liquidador dispondrá la realización de un estudio

**“Por medio de la cual se realiza la transferencia de 10 inmuebles, propiedad de la Central de Abastos de Cúcuta S.A en Liquidación – Cenabastos S.A en Liquidación”**

*de títulos de los bienes inmuebles de propiedad de CENABASTOS S.A. - en liquidación, con el fin de sanear cualquier irregularidad que pueda afectar su posterior enajenación y de identificar los gravámenes y limitaciones existentes al derecho de dominio. (...)*

Que de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 2439 de 2022, CENABASTOS S.A En Liquidación deberá realizar “(...) La enajenación de activos se realizará en estricto cumplimiento de las reglas previstas en el Capítulo III del Decreto Ley 254 de 2000, modificado parcialmente por la Ley 1105 de 2006, y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Para llevar a cabo este proceso, se acudirá al mecanismo previsto para la enajenación de activos a otras entidades públicas; a la enajenación de activos a terceros, atendiendo la reglamentación correspondiente o aportar los bienes a mecanismos fiduciarios para enajenarlos, explotarlos económicamente o titularizarlos.”

Que, de acuerdo con el informe sobre el estado en que se recibe la extinta Entidad, hay **1.629 inmuebles** registrados a nombre de CENABASTOS S.A. ubicados en 8 proyectos inmobiliarios desarrollados en los municipios de Cúcuta, Pamplona, Villa del Rosario y Ocaña; de estos inmuebles durante la etapa de inventarios se determinó que 1.014 se encuentran cancelados.

Que, de los 1.014 inmuebles clasificados como cancelados, corresponden a aquellos bienes inmuebles cuyo precio de adquisición fue totalmente pagado, en cumplimiento de lo establecido en la opción unilateral de compra y/o promesa de compraventa, suscrita con CENABASTOS S.A.

Que, de estos inmuebles cancelados, con corte al 30 de agosto de 2025, ochocientos setenta y ocho (878) inmuebles se encuentran pendientes de transferencia de la titularidad del derecho de dominio a los adquirentes, los cuales fueron vendidos con antelación al inicio del proceso liquidatorio; por tanto, CENABASTOS S.A en Liquidación, deberá adelantar todas las gestiones necesarias tendientes a efectuar el estudio de títulos y realizar la transferencia de cada uno de estos inmuebles a quienes acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el negocio jurídico suscrito con la Entidad en operación.

Que, en atención al marco normativo del proceso de liquidación, los bienes categorizados como cancelados, deben ser tenidos como bienes excluidos de la masa, por lo que le asiste al liquidador una obligación de hacer, que se concreta en la formalización de la titularidad del derecho de dominio a favor de un tercero, que acredita el pago total del valor del bien. En tal virtud, no podrán incluirse dentro del inventario de activos de la entidad, pues eventualmente configuraría un enriquecimiento sin justa causa a favor de la Entidad en Liquidación.

Que, con fundamento en lo anterior y en atención a las condiciones socioeconómicas de los destinatarios de la transferencia y o enajenación de los bienes propiedad de Central de Abastos de Cúcuta S.A. - CENABASTOS S.A. en Liquidación, se hace necesaria la expedición de la presente que permita su pronta transferencia, reduciendo costos tanto para la entidad en liquidación, como para los beneficiarios del saneamiento predial que debe desarrollarse dentro del término del proceso liquidatorio.

Que el Parágrafo 2 del artículo 21° del Decreto No. 2439 de 2022 también señala que el régimen de la liquidación de la Central de Abastos de Cúcuta S.A- CENABASTOS S.A “es el contenido en el Decreto Ley 254 de 2000 modificado por la Ley 1105 de 2006, y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y reglamenten. En lo no previsto en dichas disposiciones, se aplicará en lo pertinente, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las normas que lo desarrollan”.

Que el numeral 1° del artículo 293 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero prescribe que la “realización de activos y de los demás actos de gestión se regirán por las normas del derecho privado aplicables por la naturaleza del asunto.”

Que de forma concordante, el numeral 1° del artículo 295 del mismo Estatuto, señala que “el Liquidador cumplirá funciones públicas administrativas, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglas del derecho privado a los actos de gestión que deba ejecutar durante el proceso de liquidación”.

Que, realizado algunos estudios de títulos de inmuebles que fueron objeto de compraventa con antelación al inicio del proceso liquidatorio, y que actualmente se encuentran a paz y salvo con la entidad, se identificaron parcialmente 10 inmuebles de los cuales se debe proceder con la

**“Por medio de la cual se realiza la transferencia de 10 inmuebles, propiedad de la Central de Abastos de Cúcuta S.A en Liquidación – Cenabastos S.A en Liquidación”**

transferencia del dominio al último promitente comprador, quienes tienen a su cargo la obligación de pago de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones de carácter nacional, departamental y municipal causados desde la fecha de entrega material del inmueble, así como por el pago de los servicios públicos de agua, luz, teléfono y las cuotas de administración de la copropiedad a los que hubiera lugar.

Que el artículo 7 del Decreto 2439 de 2022, en concordancia con el artículo 7 del Decreto Ley 254 de 2000, modificado por la Ley 1105 de 2006, los actos del liquidador que tengan relación con la aceptación, rechazo, prelación o calificación de créditos, y en general, los que por su naturaleza constituyan ejercicio de funciones administrativas, son actos administrativos y serán objeto de control por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Que en virtud del marco normativo del proceso de liquidación, la entidad Liquidadora emitirá actos administrativos, los cuales gozan de presunción de legalidad y su impugnación ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo no suspenderá en ningún caso el proceso liquidatorio.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: TRANSFERIR** el dominio de diez (10) inmuebles propiedad de Cenabastos S.A en Liquidación, con fundamento en estudios de títulos realizados, así:

No.	Matrícula	Nombre	Círculo Registral	Departamento	Municipio	Proyecto	Titular	Identificación
1	260-255602	LOCAL 54 GALPÓN A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Ramon Antonio Cabarico Beltrán	CC. 13503329
2	260-255394	PUESTO 391 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Yance Carolina Carrillo Contreras	CC. 1030061120
3	260-255395	PUESTO 392 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Yance Carolina Carrillo Contreras	CC. 1030061120
4	260-255298	PUESTO 295 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Neonel Contreras Cáceres	CC. 60444084
							Nury Yorley Contreras Jaimes	CC. 1093740076
5	260-255119	PUESTO 116 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Slendy Yusey Galvis Garzon	CC. 1004926091
6	260-227195	LOCAL 23 PABELLON 3	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	CENABASTOS PH	Edgar Alfonso Sandoval Hernandez	CC. 13445160
							Mily Johana Sanabria Mendoza	CC. 27602399
7	260-227196	LOCAL 24 PABELLON 3	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	CENABASTOS PH	Edgar Alfonso Sandoval Hernandez	CC. 13445160
							Mily Johana Sanabria Mendoza	CC. 27602399
8	260-255182	PUESTO 179 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Luis Emiro Lozano	CC. 13374406
9	260-255573	LOCAL 25 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Jorge Enrique Peñaloza Rozo	CC. 13477711
10	260-255572	LOCAL 24 GALPON A	CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	NUEVA SEXTA	Moisés Alberto Peñaloza Rozo	CC. 13.471.192
							Jorge Enrique Peñaloza Rozo	CC. 13.477.711
							Víctor Manuel Peñaloza Rozo	CC. 13.483.156
							Belcy Judith Peñaloza Rozo	CC. 60.325.320
							Jesús Armando Peñaloza Rozo	CC. 13.497.507
							Fabio Orlando Peñaloza Rozo	CC. 88.199.171
							Ximena Andrea Lis Peñaloza	CC. 1.193.521.202

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR EL REGISTRO** del presente acto administrativo en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentre registrado el bien inmueble detallado en el artículo primero.

**ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR** el contenido del presente acto administrativo a los siguientes terceros:

**“Por medio de la cual se realiza la transferencia de 10 inmuebles, propiedad de la Central de Abastos de Cúcuta S.A en Liquidación – Cenabastos S.A en Liquidación”**

Titular	Identificación
Ramon Antonio Cabarico Beltrán	CC. 13503329
Yance Carolina Carrillo Contreras	CC. 1030061120
Yance Carolina Carrillo Contreras	CC. 1030061120
Neonel Contreras Cáceres	CC. 60444084
Nury Yorley Contreras Jaimes	CC. 1093740076
Slendy Yusey Galvis Garzon	CC. 1004926091
Edgar Alfonso Sandoval Hernandez	CC. 13445160
Mily Johana Sanabria Mendoza	CC. 27602399
Edgar Alfonso Sandoval Hernandez	CC. 13445160
Mily Johana Sanabria Mendoza	CC. 27602399
Luis Emiro Lozano	CC. 13374406
Jorge Enrique Peñaloza Rozo	CC. 13477711
Moisés Alberto Peñaloza Rozo	CC. 13.471.192
Jorge Enrique Peñaloza Rozo	CC. 13.477.711
Víctor Manuel Peñaloza Rozo	CC. 13.483.156
Belcy Judith Peñaloza Rozo	CC. 60.325.320
Jesús Armando Peñaloza Rozo	CC. 13.497.507
Fabio Orlando Peñaloza Rozo	CC. 88.199.171
Ximena Andrea Lis Peñaloza	CC. 1.193.521.202

**ARTÍCULO CUARTO:** Advertir, que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno en la vía administrativa.

El presente acto administrativo rige a partir de su expedición

Dada en san José de Cúcuta, a los quince (15) días de octubre de 2025.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**HILDA TERÁN CALVACHE**  
**APODERADA GENERAL DE FIDUAGRARIA S.A.**  
**LIQUIDADOR**

**CENTRAL DE ABASTOS DE CÚCUTA S.A – CENABASTOS S.A EN LIQUIDACIÓN**