

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20231300088691



Bogotá D.C, 2023-06-20  
130-OJ

CORREO ELECTRONICO

Señores  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Bogotá, D.C.

Referencia	: Acción Popular
Demandante	: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP
Demandado	: Constructora Cusezar
Asunto:	: Demanda

Cordial Saludo.

**MARIA FERNANDA MADIEDO SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando en mi calidad de apoderada de la parte demandante, esto es, **BOGOTÁ, D.C.- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP-**, conforme al poder otorgado por el jefe de la oficina jurídica el **Doctor CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.626.483 de Bogotá, según nombramiento efectuado por Resolución No. 349 del 2 Noviembre de 2022 y Acta de Posesión No. 065 del 8 noviembre de 2022, y que se allega con la presente demanda, por medio del presente escrito me permito manifestar que instauró demanda Constitucional de ACCION POPULAR en contra de la constructora **CUSEZAR S.A** identificada con NIT. 860000531 – 1, representada legalmente por el gerente general **ALVARO PELÁEZ ARANGO**, persona mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548, o quien haga sus veces, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C. conforme a los hechos y pretensiones que describiré a continuación:

## HECHOS

**Primero.** La Subdirección de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, allegó a la Oficina Jurídica memorando radicado Orfeo 20232010012143 de fecha 14-02-2023, mediante el cual remitió el estado de entrega real y material de las zonas de cesión gratuitas al Distrito de la urbanización los **CEREZOS ETAPA 1,2,3 Y 4**, esto con el objetivo de estudiar la viabilidad de iniciar las acciones judiciales en razón al incumplimiento de las obligaciones urbanísticas pendientes a cargo de **CUSEZAR S.A**, como se extrae a continuación:

*"(...) Revisados los antecedentes urbanísticos, se evidenció que la prórroga de la licencia de urbanización 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019 se encuentra vencida, razón por la cual se requiere hacer entrega inmediata de las obligaciones urbanísticas pendientes (parques, controles ambientales y vías vehiculares).*

*Se solicita iniciar las acciones administrativas o judiciales contra la constructora CUSEZAR por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, en vista que se realizaron 3 requerimientos de los cuales los dos últimos no fueron resueltos por el urbanizador y se realizaron múltiples mesas de trabajo con la Alcaldía Local de Engativá tendientes a realizar el recibo material de las zonas de cesión faltantes. (...)"*

**Segundo.** El Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.4.2., Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, prevé sobre las urbanizaciones que se aprueben por etapas lo siguiente: *"El proyecto urbanístico genera y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite, como mínimo con treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior (...)"*.

**Tercero.** Las normas vigentes para la época de la solicitud de la licencia de construcción de la Urbanización los Cerezos corresponden a los Decretos 600 de 1994 y 940 de 1997 y a nivel nacional, las cesiones obligatorias gratuitas o también las llamadas cesiones urbanísticas obligatorias se encuentran consagradas en la Ley 9° de 1989, artículo 7°, Ley 388 de 1997, artículos 37 y 117, los Decretos 1052 de 1998 entre otras normas.

**Cuarto.** Mediante Decreto 566 del 23 diciembre de 2009 la Alcaldía Mayor de Bogotá adoptó el *Plan Parcial denominado "Los Cerezos", ubicado en la Localidad de Engativá.*

**Quinto.** Mediante la Resolución 10-3-0353 de 23 julio de 2010 la Curaduría Urbana Nro. 3, aprobó el Proyecto Urbanístico General de la Urbanización LOS CEREZOS – ETAPAS 1, 2,3 y 4, propuesto en el predio objeto del Plan Parcial "LOS CEREZOS" adoptado mediante Decreto No. 566 del 23 de diciembre de 2009, ubicado en la CL 72 F No. 114-51,concediendo la licencia para las ETAPAS 1 y 3 de la citada urbanización, a la sociedad INVERSIONES MONTERCARLOS S.A.S con NIT 860.014.156-1 representada legalmente por la señora ADRIANA ORTIZ ANGEL identificada con la Cedula de Ciudadanía No 39.682.451 en su calidad de propietaria del predio con un área neta urbanizable TOTAL de 182.080.56 M2 de la localidad de Engativá, delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico Nros CU3-E189/4-02 y CU3-E189/4-03, que se adoptan en el artículo 3° de la Resolución, con una vigencia de (24) meses , prorrogables por una vez hasta treinta y seis (36) meses.

**Sexto.** El término de la vigencia de la Resolución 10-3-0353 del 23 de julio de 2010 de la Curaduría Urbana Nro. 3, para la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 fue prorrogado mediante Resolución 12-5-1414 de 11 octubre 2012, en el cual se resolvió lo conceder la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo otorgada

mediante Resolución No. 10-3-0353 del 23 de julio de 2010 expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3, arquitecta Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la CL 72 F 114 51 de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 de la Localidad de Engativá, de Bogotá D.C, por el término de doce (12) meses fijándose como vigencia hasta el 5 de Agosto de 2013. Dicha prórroga se concedió a la sociedad INVERSIONES MONTERCARLOS S.A.S con NIT 860.014.156-1 representada legalmente por la señora ADRIANA ORTIZ ANGEL identificada con la Cedula de Ciudadanía No 39.682.451.

**Séptimo.** Con la Resolución No. 13-3-0641 del 26 agosto 2013, la Curaduría Urbana Nro. 3, en su artículo primero resolvió: *"(...) conceder por una sola vez a la sociedad INVERSIONES MONTERCARLOS S.A.S con NIT 860.014.156-1 representada legalmente por la señora ADRIANA ORTIZ ANGEL identificada con la Cedula de Ciudadanía No 39.682.451, una nueva Licencia de Urbanismo para culminar las obras autorizadas mediante la Resolución No. RES 10-3-0353 del 23 de Julio de 2010 expedida por el entonces Curador Urbano 3 (E) Arq. Néstor Enrique Cruz Banoy, para las ETAPAS 1 y 3 de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 con nomenclatura CL 72 F 114 51 (actual) de la Alcaldía Local de Engativá."* Dicha licencia se concedió por un termino de veinticuatro (24) meses prorrogables por una ola vez por un plazo adicional de doce (12) meses más.

**Octavo.** Con la Resolución 14-3-0374 del 19 marzo 2014, la Curaduría Urbana Nro. 3, aprobó en su artículo primero lo siguiente: " conceder Licencia de Urbanización para las Etapas 2 y 4 del Proyecto Urbanístico general denominado LOS CEREZOS – ETAPAS 1, 2, 3 y 4 contenidas en los planos Nos CU3-E-189/4-02 y CU3-E-189/4-03, adoptados mediante la Resolución N° RES 10-3-0353 de 23 julio de 2010 (...)".

La citada Licencia de Urbanización se concedió a la a la sociedad INVERSIONES MONTERCARLOS S.A.S con NIT 860.014.156-1 representada legalmente por la señora ADRIANA ORTIZ ANGEL identificada con la Cedula de Ciudadanía No 39.682.451 de Bogotá sociedad que actúa en calidad de Fideicomitente del Fidecomiso MONTERCARLO VIS.

**Noveno.** Con la Resolución 15-3-1208 del 8 septiembre 2015, la Curaduría Urbana Nro. 3, concedió a la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LOS CEREZOS VIS con NIT 830053700-6 representada legalmente por la señora MARTHA YOLANDA LADINO BARRERA identificada con Cédula de Ciudadanía No 52.148.747, la prórroga por una sola y última vez al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo concedida en virtud de Revalidación mediante la Resolución No. RES 13-3-0641 del 26 de agosto de 2013, expedida por este Despacho para culminar las obras y actuaciones aprobadas en la Resolución No. RES 10-3-0353 del 23 de Julio de 2010 expedida por el entonces Curador Urbano 3 (E) Arq. Néstor Enrique Cruz Banoy, para las ETAPAS 1 y 3 de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 con nomenclatura CL 72 F 114 51 (actual) de la Alcaldía Local de Engativá por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada ejecutoriada el día 4 de septiembre de 2013.

**Décimo:** Con la Resolución 17-3-1065 del 22 agosto 2017, la Curaduría Urbana Nro. 3 de Bogotá , concede la sociedad CUSEZAR empresa que ostenta la calidad de

fideicomitente del Fideicomiso LOS CEREZOS VIS con NIT 830053700-6 representada legalmente por la señora SUSANA PELAEZ SALAZAR identificada con Cédula de Ciudadanía No 52995664 la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para las ETAPAS 2 y 4 del Proyecto Urbanístico General denominado LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 y de la Licencia de Construcción para el proyecto denominado ALTOS DE LOS CEREZOS localizado en la CL 72 F 11415 (actual) de la Localidad de Engativá, contenidas en la Resolución No. RES 14-3-0374 del 19 de marzo de 2014, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada ejecutoriada el día 22 de agosto de 2014, según lo establecido en el artículo 5° del Decreto 1197 de 2016.

**Décimo primero.** Con la Resolución 18-4-0578 del 5 junio 2018, la Curaduría Urbana Nro. 4 de Bogotá concede a la sociedad CUSEZAR S.A con NIT 860.000.531-1, representada legalmente por el señor ALVARO PELAEZ ARANGO identificado con Cédula de Ciudadanía No 14.210.548 de Ibagué, en calidad de fideicomitente del PATRIMONIO AUTONOMO LOS CEREZOS, licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento para las etapas 1 y 3 del Proyecto Urbanístico de la Urbanización denominada LOS CEREZOS – Etapas 1, 2, 3 y 4, de la Localidad de Engativá.

**Décimo Segundo.** En el artículo sexto 6° de la Resolución 18-4-0578 del 5 junio 2018 de la Curaduría Urbana Nro. 4 de Bogotá, se establece como urbanizador responsable a la sociedad CUSEZAR S.A con NIT 860.000.531-1 representada legalmente por el señor ALVARO PELAEZ ARANGO identificado con Cédula de Ciudadanía No 14.210.548 de Ibagué.

**Décimo tercero.** En el artículo Noveno 9°, se estipuló entre otras obligaciones a cargo del Urbanizador la de incorporar las áreas de cesión gratuitas al Distrito Capital ejecutadas y por ejecutar así:

AREAS DE CESION SOBRE AREA NETA URBANIZABLE DE LAS ETAPAS 1 Y 3	TOTAL (M2)	EJECUTADO CON RESPECTO AL AREA TOTAL DE CESIONES DE LAS ETAPAS 1 y 3		POR EJECUTAR RESPECTO AL AREA TOTAL DE CESIONES DE LAS ETAPAS 1 y 3	
		M2	%	M2	%
CONTROL AMBIENTAL	1.831,39	1.831,39	100	0	0
PARQUES	14.627,12	14.627,12	100	0	0
EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO	14.260,41	14.260,41	100	0	0
VIAS LOCALES VEHICULARES	12.783,06	11.073,06	87	1.710,00	13
VIA LOCAL EN ZONA DE RESERVA DE LAS AVENIDAS CHILE Y CORTIJO.	6.536,15	0	0	6.536,15	100
<b>TOTAL CESIONES ETAPAS 1 y 3</b>	<b>50.038,13</b>	<b>41.791,98</b>	<b>84</b>	<b>8.246,15</b>	<b>16</b>

**Décimo Cuarto.** Con la Resolución 18-3-0850 del 13 agosto 2018, la Curaduría Urbana Nro. 3 de Bogotá, concede a la sociedad CUSEZAR S.A sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOS CEREZOS VIS con NIT 830053700-6, representada legalmente por la señora MARIA EUGENIA ROJAS identificada con Cédula de Ciudadanía No 52276332 la segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización para las ETAPAS 2 y 4 del Proyecto Urbanístico General



denominado LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 y de la Licencia de Construcción para el proyecto denominado ALTOS DE LOS CEREZOS localizado en la CL 72 F 114 15 (actual) de la Localidad de Engativá, contenidas en la Resolución No. RES 14-3-0374 del 19 de marzo de 2014, por un término de doce (12) meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primer prorroga esto es 22 de agosto de 2018.

**Décimo Quinto.** Con la Resolución 11001-3-19-1432 del 14 agosto 2019, la Curaduría Urbana Nro. 3, Por la cual se concede la revalidación de la licencia de saneamiento concedida mediante Resolución No. RES 18-4- 0578 del 5 de junio de 2018, expedida por la Curadora Urbana No. 4 para las Etapas 1 y 3 del Proyecto Urbanístico de la Urbanización denominada LOS CEREZOS – Etapas 1, 2, 3 y 4, de la Localidad de Engativá.

**Décimo sexto.** Con la Resolución 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019, la Curaduría Urbana Nro. 3 de Bogotá, concede en virtud de la revalidación solicitada y por una sola vez una nueva Licencia de Urbanización, a la sociedad CUSEZAR S.A sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOS CEREZOS VIS con NIT 830053700-6, representada legalmente por el señor ALVARO PELAEZ ARANGO identificado con Cédula de Ciudadanía No 14.210.548 , para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanización concedida por este Despacho mediante Resolución No. RES 14-3-0374 de marzo 19 de 2014 para las Etapas 2 y 4 del Proyecto Urbanístico general denominado LOS CEREZOS – Etapas 1, 2, 3 y 4, propuesto en el predio objeto del Plan Parcial LOS CEREZOS adoptado mediante Decreto 566 del 23 de diciembre de 2009, ubicado en la CL 72 F No. 114 51 de la Localidad de Engativá, por un término de doce (12) meses.

**Décimo Séptimo** Con base en lo preceptuado en el Acto Administrativo 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019 y los planos CU4E189/4-04 y CU4E189/4-05 las zonas de cesión que **no han sido entregadas** (parques, controles ambientales y vías vehiculares) son las siguientes:



		Área (m2)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
6. Área control ambiental		2.868,23	962,40	690,62	868,99	346,22
8.1 Cesiones públicas para parques	45.683,55	44.726,40	9.031,62	13.798,37	5.595,50	16.300,91
8.1.1 Parque mínimo		30.303,38	3.971,16	10.664,75	2.963,98	12.703,49
8.1.2 Parque adicional		12.771,82	3.409,26	3.133,62	2.631,52	3.597,42
8.1.3 Parque adicional		1.651,20	1.651,20			
8.4 Cesiones para vías locales vehiculares		26.520,16	6.038,00	5.757,00	6.745,06	7.980,10

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 1		

Control ambiental 1	198/214/388/285/284/283/196	952,40
(...)		
Parque 2	308/309/311/391/257/257"/312/313/314/315/254/316/317/318/252/319/320/321/308	2.489,47
Parque 6	329/330/331/334/335/336/329	2.444,63
Parque 7	325/338/339/343/323/324/325	2.446,32
Z.V adicional 8	338/337/336/335/340/339/338	1.651,20
<b>Total parques</b>		<b>9.031,62</b>
Calle 71	321/320/319/327/326/325/324/323/322/321	3.212,84
Transversal 119 A	327/55/333/332/331/330/329/328/327	2.825,16
Av Cortijo – Av. Chile	361/362/3977396/395/383/384/385/199/386/387/211/218/8/9/393/392/391/11/112/109/381	6.536,15
<b>Total Vías vehiculares</b>		<b>12.574,15</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 2		
Parque 1-1	307/205/296/297/299/300/301/302/303/304/305/306/307	11.705,52
Parque 3	353/354/350/351/352/353	2.092,85
<b>Total parques</b>		<b>13.798,37</b>
Control ambiental 2	346/351/350/210/209/208/207/349/348/347/346	525,85
Control ambiental 2 A	298/205/390/298	164,77
<b>Total controles ambientales</b>		<b>690,62</b>
Calle 71	199/200/306/321/322/345/346/347/348/199	1.392,85
Paseo Los Cerezos	322/323/343/342/359/357/356/353/352/344/345/322	4.364,15
<b>Total Vías</b>		<b>5.757,00</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 3		
Parque 1-3	291/290/288/289/271/270/269/291	2.731,40
Parque 5	384/365/366/390/382/383/384	2.864,10
<b>Total parques</b>		<b>5.595,50</b>
Control ambiental 3	285/287/288/290/389/203/388/285	868,99
<b>Total controles ambientales</b>		<b>868,99</b>
Diagonal 74	342/341/334/331/332/384/383/382/381/380/342	2.543,86
Transversal 119 A	333/89/96/95/387/386/385/384/332/333	2.551,33
Diagonal 77	95/94/93/92/91/102/103/107/105/378/379/389/388/387/95	1.649,87
<b>Total Vías</b>		<b>6.745,06</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 4		
Parque 1-2	297/298/290/291/292/293/34/35/36/37/294/295/296/297	10.207,57
Parque 4	362/374/373/132/131/140/139/137/160/159/372/384/383/362	6.093,34
<b>Total parques</b>		<b>16.300,91</b>
Control ambiental 4	290/298/390/389/290	346,22
<b>Total controles ambientales</b>		<b>346,22</b>
Calle 74	355/356/357/359/360/361/362/363/364/365/366/181/180/355	2.887,90
Paseo Los Cerezos	359/342/380/379/378/104/377/376/360/359	3.739,64
Calle 77	377/117/115/124/123/122/121/120/119/85"/373/374/375/376/377	1.112,95
Carrera 114 A	365/366/371/370/369/368/366/365	239,61
<b>Total Vías</b>		<b>7.980,10</b>

**Décimo Octavo.** Por otro lado, en su artículo 3°, se consagró que las demás normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del urbanizador responsable de las obras, contenidas en la resolución No 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019 se mantienen.

**Décimo Noveno.** Ahora bien, según el Acto Administrativo 11001-3-19-1693 del 25 de septiembre 2019, y los planos aprobados vigentes CU4E189/4-04 y CU4E189/4-05 aprobados por la licencia de saneamiento del 5 de junio de 2018 - Resolución 18-4-0578, existen zonas de cesión que no han sido entregadas (Parques, controles ambientales y vías vehiculares) y que debido a que actualmente la licencia se encuentra vencida, deben ser entregadas materialmente y escrituradas a favor del Distrito Capital.

**Vigésimo.** A la fecha el Urbanizador responsable no ha aportado las pruebas de los trámites a las entidades distritales como: Constancia de entrega y recibo de las obras de urbanismo firmado por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes; constancia de entrega y recibo de las vías a cargo del urbanizador, firmada por el Instituto de Desarrollo Urbano o la entidad distrital responsable.

**Vigésimo primero:** Por otro lado, bajo el radicado Orfeo 20212010146271 del 4 de noviembre de 2021, se requiere por parte de esta entidad a CUSEZAR S. a fin de adelantar la entrega material de las zonas de cesión obteniendo respuesta mediante Orfeo 20214000259802 de fecha 14 de diciembre de 2021 en los siguientes términos: *"(...) En respuesta al requerimiento referente a las zonas de cesión de las Urbanizaciones Montecarlo y Los Cerezos, informamos que actualmente se realizan mesas de trabajo con las distintas entidades públicas para llevar a cabo la entrega material de estas, cabe aclarar, que si bien, no ha sido fácil realizar las entregas por los distintos requerimientos solicitados por estas entidades, estamos en la disposición de cumplir con los lineamientos técnicos y jurídicos que se requieren para llevar a cabo la entrega material de estas zonas al Distrito.(...)"*.

**Vigésimo segundo:** Posteriormente, se eleva un segundo requerimiento radicado Orfeo 20222010087731 de fecha 21-6-2022 y un tercero mediante Orfeo 20222010136301 de fecha 1-09-2022 reiterando la solicitud de entrega al urbanizador CUSEZAR a fin de continuar y culminar con el proceso de entrega real y material de las zonas de cesión públicas a favor del Distrito Capital, sin que a la fecha se hubiese obtenido respuesta.

**Vigésimo tercero.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario informa que el Parque 1-1, 1-2, 1-3, control ambiental 1, 3 y 4: La zona se encuentra encerrada y no fue posible su reconocimiento total, sin embargo, lo que se alcanzó a evidenciar es que no se encuentra construida ni dotada en su totalidad.



**Vigésimo cuarto.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que el Control ambiental 2 – Av. El Cortijo: La zona se encuentra sin construir y sin empedrar



**Vigésimo quinto:** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que el Parque 7 El parque se encuentra en mal estado y las dotaciones y mobiliario se encuentran incompletas y vandalizadas.



**Vigésimo sexto.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro



Inmobiliario se informa que el Parque 6, se encuentra en mal estado y las dotaciones y mobiliario presentan deterioro



**Vigésimo séptimo.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que el Parque 5 La zona se encuentra empradizada en buen estado, sin embargo no cuenta con dotaciones ni mobiliario.



**Vigésimo octavo.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que el Parque 4 El parque se encuentra en buen estado, sin embargo, las dotaciones y mobiliario presentan deterioro.



**Vigésimo noveno.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro

Inmobiliario se informa que el Parque 3: El parque se encuentra en mal estado y las dotaciones y mobiliario presentan deterioro.



**trigésimo.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que el Parque 2: La zona se encuentra empradizada y elementos arbóreos en buen estado, sin embargo no se encuentra dotado



**Trigésimo primero.** Conforme a la visita técnica remitida Mediante Memorando 20232000021403 de fecha 12 de Mayo de 2023, la Subdirección de Registro Inmobiliario se informa que a la fecha la urbanización LOS CEREZOS ha hecho entrega anticipada de las zonas de equipamiento comunal y zonas de manejo y preservación ambiental, sin embargo se reitera que Con el Acto Administrativo 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019 y los planos CU4E189/4-04 y CU4E189/4-05 algunas las zonas de cesión que no han sido entregadas, conforme se narró en el hecho décimo séptimo..

**Trigésimo segundo.** Por otro lado, se aclara que las zonas que se encuentran en proceso de titulación en la Notaría 39 de Bogotá son las zonas recibidas mediante el Acta de Recibo Anticipado No. 008 del 10 de mayo de 2021 y son las siguientes.

RUPI	CHIP	USO NIVEL 2
4402-3	AAA0239FNYX	ZMPA
4402-4	AAA0239FOFZ	ZMPA
4402-5	AAA0239FOAW	ZMPA
4402-6	AAA0239FOBS	ZMPA
4402-7	AAA0239FOCN	ZMPA
4402-8	AAA0239FODE	ZMPA

**Trigésimo tercero:** Por otro lado, se indica por parte de la Subdirección de Registro Inmobiliario que según el Acta de Recibo Anticipada No. 035 del 23 de noviembre de 2018 y el Acta de Recibo Anticipada No. 008 del 10 de mayo de 2021 fueron recibidas las zonas de equipamientos y Zonas de Manejo y Preservación Ambiental por solicitud de la Secretaría de Educación Distrital y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá respectivamente, y se incorporaron a SIDEPA así:

RUPIt	CHIP	USO NIVEL 2
4402-1	AAA0239FORJ	Zona Comunal
4402-2	AAA0246AKRU	Zona Comunal
4402-3	AAA0239FNYX	ZMPA
4402-4	AAA0239FOFZ	ZMPA
4402-5	AAA0239FOAW	ZMPA
4402-6	AAA0239FOBS	ZMPA
4402-7	AAA0239FOCN	ZMPA
4402-8	AAA0239FODE	ZMPA

**Trigésimo cuarto** Teniendo en cuenta que el urbanizador responsable no cumplió con las obligaciones establecidas en las diferentes Resoluciones entre las cuales estaban la escrituración dotación y entrega de todas y cada una de las zonas de cesión del proyecto urbanístico **LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4**, el DADEP requirió en más de una oportunidad al Urbanizador responsable con la finalidad de que diera cumplimiento a sus obligaciones, sin obtener una respuesta que satisfaga los intereses de la comunidad, ni los requisitos establecidos en la normatividad vigente, esto es el Decreto 072 de 2023.

**Trigésimo quinto:** La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la Licencia por parte del Urbanizador sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1783 de 2021.

**Trigésimo sexto:** Finalmente, se concluye que el urbanizador responsable de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, correspondiente a la sociedad **CUSEZAR S.A** que ostenta la calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOS CEREZOS VIS con NIT 830053700-6, hizo uso de sus obligaciones y derechos urbanísticos, que se encuentran consignados en cada una de las Resoluciones Urbanísticas aprobadas por las Curadurías Urbanas de la ciudad, para lo cual se requiere que allegue y acredite ante el DADEP,



cada uno de los documentos que establece el procedimiento que de consigna en el Decreto 072 de 2023.

### PRETENSIONES

**Primero:** Decretar la protección inmediata de los derechos e intereses colectivos al goce de un ambiente sano, al goce del espacio público y utilización y defensa de los bienes de uso público; a la defensa del patrimonio público; y a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, previstos en los literales a), d), e) y m) del artículo 4° de la Ley 472 de 1998, respecto a las áreas de cesiones gratuitas para conformar el espacio público de la ciudad correspondientes a la urbanización denominada **LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4**, en el predio ubicado en la Calle 72 F No. 114-51, de la localidad de Engativá, de la ciudad de Bogotá.

**Segundo:** Que se ordene la protección inmediata de los derechos colectivos invocados en razón a la vulneración por acción y omisión en que ha incurrido la sociedad CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548, por incumplir las obligaciones de realizar la entrega formal y material, dotar y escriturar gratuitamente a favor del Distrito Capital de Bogotá a través del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, las zonas de cesión de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, en el predio ubicado en la CL 72 F No. 114-51, de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá pendientes por entregar las cuales se describen a continuación:

		Área (m2)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
6. Área control ambiental		2.868,23	962,40	690,62	868,99	346,22
8.1 Cesiones públicas para parques	45.683,55	44.726,40	9.031,62	13.798,37	5.595,50	16.300,91
8.1.1 Parque mínimo		30.303,38	3.971,16	10.664,75	2.963,98	12.703,49
8.1.2 Parque adicional		12.771,82	3.409,26	3.133,62	2.631,52	3.597,42
8.1.3 Parque adicional		1.651,20	1.651,20			
8.4 Cesiones para vías locales vehiculares		26.520,16	6.038,00	5.757,00	6.745,06	7.980,10
Cesión	Mojones				M2	
ETAPA 1						
Control ambiental 1	198/214/388/285/284/283/196				952,40	
(...)						
Parque 2	308/309/311/391/257/257"/ 312/313/314/315/254/316/317/318/252/319/320/321/308				2.489,47	
Parque 6	329/330/331/334/335/336/329				2.444,63	
Parque 7	325/338/339/343/323/324/325				2.446,32	
Z.V adicional 8	338/337/336/335/340/339/338				1.651,20	
<b>Total parques</b>					<b>9.031,62</b>	
Calle 71	321/320/319/327/326/325/324/323/322/321				3.212,84	
Transversal	327/55/333/332/331/330/329/328/327				2.825,16	



119 A		
Av Cortijo – Av. Chile	361/362/3977396/395/383/384/385/199/386/387/211/218/8/9/393 /392/391/11/112/109/381	6.536,15
<b>Total Vías vehiculares</b>		<b>12.574,15</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 2		
Parque 1-1	307/205/296/297/299/300/301/302/303/304/305/3 06/307	11.705,52
Parque 3	353/354/350/351/352/353	2.092,85
<b>Total parques</b>		<b>13.798,37</b>
Control ambiental 2	346/351/350/210/209/208/207/349/348/347/346	525,85
Control ambiental 2 A	298/205/390/298	164,77
<b>Total controles ambientales</b>		<b>690,62</b>
Calle 71	199/200/306/321/322/345/346/347/348/199	1.392,85
Paseo Los Cerezos	322/323/343/342/359/357/356/353/352/344/345/32 2	4.364,15
<b>Total Vías</b>		<b>5.757,00</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 3		
Parque 1-3	291/290/288/289/271/270/269/291	2.731,40
Parque 5	384/365/366/390/382/383/384	2.864,10
<b>Total parques</b>		<b>5.595,50</b>
Control ambiental 3	285/287/288/290/389/203/388/285	868,99
<b>Total controles ambientales</b>		<b>868,99</b>
Diagonal 74	342/341/334/331/332/384/383/382/381/380/342	2.543,86
Transversal 119 A	333/89/96/95/387/386/385/384/332/333	2.551,33
Diagonal 77	95/94/93/92/91/102/103/107/105/378/379/389/388/387/ 95	1.649,87
<b>Total Vías</b>		<b>6.745,06</b>

Cesión	Mojones	M2
ETAPA 4		
Parque 1-2	297/298/290/291/292/293/34/35/36/37/294/295/296/297	10.207,57
Parque 4	362/374/373/132/131/140/139/137/160/159/372/384/383/362	6.093,34
<b>Total parques</b>		<b>16.300,91</b>
Control ambiental 4	290/298/390/389/290	346,22
<b>Total controles ambientales</b>		<b>346,22</b>
Calle 74	355/356/357/359/360/361/362/363/364/365/366/181/180/355	2.887,90
Paseo Los Cerezos	359/342/380/379/378/104/377/376/360/359	3.739,64
Calle 77	377/117/115/124/123/122/121/120/119/85"/ 373/374/375/376/377	1.112,95
Carrera 114 A	365/366/371/370/369/368/366/365	239,61
<b>Total Vías</b>		<b>7.980,10</b>

**Tercero:** Que se ordene a la CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548 o a quien resulte responsable según las pruebas decretadas y practicadas, en cumplimiento del fallo que su Despacho emita y dentro del plazo perentorio que para el efecto fije, a realizar la entrega formal y material escriturando gratuitamente a favor del Distrito Capital de Bogotá a través del

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, según sus competencias, las áreas de cesión obligatorias gratuitas pendientes de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, en el predio ubicado en la Calle 72 F No. 114-51, de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá, conforme lo estipula en la actualidad el Decreto Distrital 072 de 2023, *"Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*.

**Cuarto:** Que se ordene al accionado sociedad CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548, la entrega, escrituración y dotación de las zonas de uso público pendientes por entrega, correspondientes a la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, en el predio ubicado en la CL 72 F No. 114-51, incluye, de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá.

**Quinto:** Que se fije y ordene a la parte accionada, es decir la sociedad CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1, representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548 el pago de los perjuicios causados por el daño a los derechos e intereses colectivos invocados.

**Sexto:** Que se condene a los accionados responsables de la vulneración de los derechos colectivos materia de esta acción, el pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

## VINCULACIONES A LAS ENTIDADES DISTRITALES

Si bien es cierto, que existe una carga urbanística por parte de CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548, persona mayor de edad de hacer entrega, escrituración y dotación de las zonas de cesión de la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1,2,3 Y 4, en el predio ubicado en la CL 72 F No. 114-51, incluye, de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá., y con la finalidad de que la sentencia tenga un efecto vinculante, solicitó se vincule al cumplimiento del fallo a las entidades distritales Alcaldía Local de Engativá, al Instituto de Recreación y Deporte – IDR, instituto de Desarrollo Urbano- IDU y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos –UAESP.

## LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

**PARTE DEMANDANTE:** EL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO (en adelante DADEP por sus iniciales), como representante legal del patrimonio inmobiliario del Distrito Capital de Bogotá para efectos judiciales y extrajudiciales; Entidad Pública encargada de la defensa y saneamiento de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio inmobiliario Distrital, incluidos los procesos necesarios para la defensa, custodia,

preservación y recuperación de los bienes del espacio público del Distrito Capital, en los términos del (Decreto Distrital 089 de 2021).

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP, fue creado por el Concejo de Bogotá, mediante la aprobación del Acuerdo 018 de 1999.

El DADEP tiene por función, entre otras, fijar las políticas en materia de defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público en el Distrito Capital de Bogotá (con fundamento en lo previsto por el artículo 4 del Acuerdo 018 de 1999 aprobado por el Concejo de Bogotá).

El DADEP, según el Acuerdo 018 de 1999 expedido por el Concejo de Bogotá, tiene como misión en su artículo 2º: "contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en Bogotá D.C, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una 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 y estimule la participación comunitaria".

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP se encuentra legitimado para presentar acciones populares, por razón de sus funciones en materia de promoción de la protección y defensa de los derechos e intereses colectivos, en particular del patrimonio público de Bogotá D.C. (sector central) y del espacio público.

En ejercicio de estas funciones, le es imperioso a este Departamento Administrativo promover acciones judiciales para que la accionada CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Alvaro Pelaez Arango, persona mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548 o quien haga sus veces, realice la entrega de las zonas de cesión.

**PARTE DEMANDADA:** la Sociedad CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Peláez Arango, persona mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548 o quien haga sus veces.

## **OBLIGACIONES URBANÍSTICAS A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL**

Dentro de los bienes de uso público, se encuentran las "cesiones obligatorias gratuitas" o también llamadas "cesiones gratuitas" o también llamadas "áreas públicas objeto de cesión" o también llamadas "cesiones urbanísticas obligatorias", las cuales están consagradas en un conjunto de normas nacionales y distritales.

En consecuencia, respecto a tales "cesiones urbanísticas obligatorias" le son aplicables todas las normas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, así como toda la jurisprudencia proferida respecto a los bienes de uso público (como componente integrante del espacio público). En consecuencia, aquellas zonas son inalienables, imprescriptibles, e inembargables como lo señala el artículo 63 de la Constitución Política de 1991.

A **NIVEL NACIONAL**, las “cesiones obligatorias gratuitas” o también llamadas “cesiones urbanísticas obligatorias” se encuentran consagradas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (y sus modificaciones y adiciones) Ley 2079 de 2021, entre otras normas del nivel nacional.

El Decreto Reglamentario 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) en su artículo 2.2.1.1 define los conceptos de “áreas de cesión pública obligatoria” y de “cesión obligatoria” en los siguientes términos:

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana: Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Cesión obligatoria: Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

A NIVEL DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ, las “cesiones obligatorias gratuitas” también se encuentran reguladas por un conjunto amplio de normas, entre ellas, tal vez las más importantes son las previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT de Bogotá) contenidas actualmente en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus desarrollos normativos, así como también en el Decreto Distrital 072 de 2023, que establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

“Las cesiones urbanísticas” o “cesiones obligatorias” o “áreas de cesión pública obligatoria”, o también llamadas “cesiones obligatorias gratuitas”, apropiando la jurisprudencia de la Corte Constitucional proferida al respecto [Corte Constitucional, sentencias C – 295 de 1993, M.P. Carlos Gaviria Díaz y C – 495 de 1998, M.P. Antonio Barrera Carbonell, sin perjuicio de otras], corresponden a la contraprestación o carga que les corresponde asumir a los propietarios o promotores de una actuación urbanística cuando adelantan proyectos urbanísticos que han sido aprobados por las autoridades competentes y se materializa en cumplir las obligaciones específicas de entregar, dotar, escriturar y registrar tales áreas de terreno con destino a la conformación del espacio público, a título gratuito a favor del Estado, léase el municipio o distrito con jurisdicción en el territorio específico en donde se adelanta el respectivo proyecto, según las normas vigentes” (Herrera C., 2017, p. 105 - 106).

En el Distrito Capital de Bogotá, en la actualidad, las autoridades urbanísticas que aprueban las licencias urbanísticas, que a su vez generan espacio público construido son los Curadores Urbanos (existen cinco Curadores Urbanos en la ciudad). La



Secretaría Distrital de Planeación – SDP actúa como segunda instancia durante el trámite de expedición de las referidas licencias. En el Distrito Capital de Bogotá, en el pasado (antes de 1996) fue el antiguo Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD la entidad distrital que aprobaba las licencias urbanísticas que generaban espacio público (zonas de cesión).

Las cesiones urbanísticas o zonas de cesión deben ser entregadas, dotadas (es decir, construir y entregar la obra pública), escrituradas y registradas de manera gratuita por parte del urbanizador a favor del Distrito Capital de Bogotá por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP. En consecuencia, los urbanizadores y constructores que tienen proyectos urbanísticos aprobados en la ciudad de Bogotá deben cumplir sus obligaciones urbanísticas en materia de cesiones gratuitas ante el DADEP, después de haber efectuado las obras públicas y haber sido recibidas a satisfacción por las entidades distritales competentes, entre ellas, por ejemplo, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU respecto de las vías públicas y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRDR respecto de los parques distritales.

Por su parte, a nivel jurisprudencial, la Corte Constitucional de Colombia de manera uniforme y reiterativa siempre se ha pronunciado en juicios de constitucionalidad a favor de la exequibilidad de las normas legales que han consagrado las cesiones obligatorias gratuitas o también llamadas cesiones urbanísticas obligatorias.

Magistralmente la Corte Constitucional en la sentencia C – 295 de 1993 con ponencia del Magistrado Carlos Gaviria Díaz se pronunció respecto de las cesiones obligatorias gratuitas, que en últimas son los bienes de uso público que se generan a partir de los proyectos urbanísticos que desarrollan los agentes privados, en estos términos:

“Aparecen las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibidem que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común. Las cesiones obligatorias gratuitas por razones de urbanismo a que aluden los artículos 1, 2 y 7 inciso primero de la ley 9 de 1989 y la obligación de incluirlas dentro de los planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificado, no violan el derecho de propiedad consagrado en el artículo 58 de la ley suprema, ni ningún otro precepto del mismo ordenamiento”.

De otra parte, también la Corte Constitucional mediante la sentencia C – 495 de 1998 con ponencia del Magistrado Antonio Barrea Carbonell se pronunció respecto de las cesiones gratuitas, así:

“Las cesiones gratuitas constituyen una contraprestación de los propietarios de inmuebles por la plusvalía que genera las diferentes actuaciones urbanísticas de los municipios. Dichas cesiones no son propiamente tributos ni rentas de otro orden; se trata de bienes que se incorporan al patrimonio municipal, con ocasión de la actividad urbanística y que indudablemente contribuyen a la integración del espacio público. Es una norma destinada a regular, con fundamento en el art. 82 de la Constitución, la integración del espacio público y de los bienes colectivos de uso común. Por lo demás, dichas cesiones gratuitas, con ocasión de la actividad urbanística, comportan una carga a los propietarios que se enmarca dentro de la función social de la propiedad y su inherente función ecológica, que requiere regulación legal en los términos del art. 58 de la Constitución.”

### **DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS VULNERADOS**

Literal a) del artículo 4 de la ley 472 de 1998, “El goce de un ambiente sano, de conformidad con lo establecido en la Constitución, la Ley y las disposiciones reglamentarias”.

Literal d) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, “El goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público”.

Literal e) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, “La defensa del patrimonio público”.

Literal m) del artículo 4 de la Ley 472 de 1998, “La realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes”.

Cualquier otro derecho e interés colectivo que el Despacho Judicial pueda advertir violado o vulnerado en el presente caso.

### **OBLIGACIONES PENDIENTES POR PARTE DEL URBANIZADOR**

Descritas, así las cosas, CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Alvaro Pelaez Arango, persona mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548 , NO ha realizado la transferencia de la totalidad de las zonas de cesión, tal y como lo establece el Decreto 072 de 2023, que tiene como objeto establecer el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital de Bogotá.

La Resolución 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019, y los planos aprobados vigentes CU4E189/4-04 y CU4E189/4-05 aprobados por la licencia de saneamiento del 5 de junio de 2018 - Resolución 18-4-0578, establecen que el accionado ,no ha cumplido la totalidad de sus cargas urbanísticas tales como; entregar formal y materialmente, dotar definitivamente, escriturar y registrar a favor del Distrito Capital de Bogotá las cesiones gratuitas, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a pesar de los requerimientos realizados por parte de

esta Entidad para que inicie dichas actuaciones y de cumplimiento a las obligaciones que le corresponden.

Adicional a lo anterior, tiene la obligación de la suscripción y perfeccionamiento ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de la Escritura de Publica de entrega de las zonas de cesión del la urbanización LOS CEREZOS ETAPAS 1, 2, 3 y 4 de la Localidad de Engativá, de Bogotá D.C al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1783 de 2021 artículos 33 y 34 y en la actualidad el Decreto 072 de 2023.

### **MEDIOS DE PRUEBA**

Para que se tenga, decreten y valoren como medios de prueba los siguientes:

1.- De carácter documental, solicito de manera atenta se tengan como tales las siguientes:

- Decreto 566 del 23 Diciembre de 2009.
- Resolución 10-3-0353 de 23 julio de 2010
- Resolución No. 13-3-0641 del 26 agosto 2013
- Resolución 14-3-0374 del 19 marzo 2014
- Resolución 15-3-1208 del 8 septiembre 2015
- Resolución 17-3-1065 del 22 agosto 2017
- Resolución 18-4-0578 del 5 junio 2018
- Resolución 18-3-0850 del 13 agosto 2018
- Resolución 11001-3-19-1693 del 25 septiembre 2019
- Planos Urbanismos – CU4-E189/4-04 y – CU4-E189/4-05 (Etapas 1 y 3)
- Planos Urbanismos – CU4-E189/4-02 y – CU4-E189/4-03 (Etapas 2 y 4)
- Estudio técnico jurídico y realizado por la Subdirección de Registro Inmobiliario Radicado DADEP No 20232010012143 de fecha 14-02-2023.
- Informe de visita técnica realizada al predio por la Subdirección de Registro Inmobiliario de Mayo de 2023.
- Radicado DADEP No 20212010146271 de 4-11-2021,
- Radicado DADEP No 20222010087731 de fecha 21-6-2022
- Radicado DADEP No 20222010136301 de fecha 1-09-2022
- Certificados catastrales de Matricula Inmobiliaria: 50C-1821357 - 50C-1892567.
- Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá de fecha 24 de Mayo de 2023.

### **MEDIDAS CAUTELARES**

Con base en lo contemplado en el artículo 591 del CGP, me permito solicitar la inscripción de la demanda en el folios matriz de matrícula inmobiliaria 50C-1821357 - 50C-1892567, por lo cual solicito se oficie a la Oficina de Instrumentos Públicos zona centro para el cumplimiento de la orden Judicial.

Para el Decreto de la Medida Cautelar solicito Señor Juez se tenga en cuenta la Jurisprudencia del Consejo de Estado del 28 de mayo del 2015, en ponencia de la

Consejera Ponente MARTHA TERESA BRICEÑO DE VALENCIA, dentro del radicado 11001-03-26-000-2014-00053-00(21025), que dijo:

“En cuanto a la petición de los recurrentes de que se imponga a cargo de la parte actora una caución, la Sala advierte que la caución tiene por finalidad garantizar el pago de perjuicios que se ocasionen con la ejecución de la medida cautelar, sin embargo, como lo señalan los demandantes, en asuntos como el tratado en el presente caso, en el que se discute un interés general y que, en últimas, se concreta en la defensa del patrimonio público, pues se discuten las normas generales que estructuran el proceso de venta de un activo de la Nación, ISAGEN, no es del caso pedir a los demandantes cumplir con esa carga.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 232 del CPACA, “no se requerirá de caución cuando se trate de la suspensión provisional de los efectos de los actos administrativos, de los procesos que tengan por finalidad la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos, de los procesos de tutela, ni cuando la solicitante de la medida cautelar sea una entidad pública”. Como puede verse, el legislador no limitó la exoneración de la caución únicamente a la acción popular o medio de control para la protección de los derechos e intereses colectivos, previsto en la Ley 472, sino que se refirió de manera general a los procesos –cualquier tipo de procesosque tengan por finalidad la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos, como ocurre con el medio de control de nulidad en defensa de la legalidad abstracta, éste un interés colectivo, como se explicó precedentemente. Agréguese que la doctrina ha ampliado dicha interpretación a aquellos procesos en los que se discutan derechos fundamentales y no sólo a los procesos de tutela, como parece inferirse del

tenor literal de la norma. Lo que expone la Sala, se insiste, tiene su razón de ser en la naturaleza misma de los derechos protegidos -legalidad, patrimonio público, moralidad administrativa, ambiente sano, etc.- y en la imposibilidad de calcular o asumir los costos de los perjuicios que eventualmente se podrían causar con la adopción de la medida cautelar, lo que impediría el ejercicio de estas acciones públicas, habida cuenta de que el ciudadano ante estas exigencias de tipo económico se abstendría, eventualmente, de actuar en defensa del ordenamiento jurídico, aspecto que no involucra intereses particulares o derechos subjetivos. Ese fue, precisamente, uno de los puntos de discusión de la Comisión Redactora del CPACA que llevó a limitar el pago de caución cuando se trate de derechos o intereses colectivos. En todo caso, debe resaltarse que el asunto de interés general debatido en el sub examine, difícilmente permite la determinación de los perjuicios ocasionados con la medida cautelar decretada, como lo plantean los recurrentes, amén de que es evidente que ningún ciudadano estaría en capacidad de prestar caución frente a una tasación de dichos perjuicios por la suspensión de un proceso de venta por valor de 5.3 billones de pesos, por tanto, la exigencia de imponer caución impediría la interposición de este tipo de medios de control y con ello se vulneraría el derecho de acceso a la administración de justicia. FUENTE FORMAL: LEY 1437 DE 2011 - ARTICULO 232”.

Teniendo en cuenta el artículo 232 del CPACA, que las pretensiones de la demanda buscan la protección del patrimonio inmobiliario y que la entidad demandante y



solicitante es de derecho público, solicito se decrete la medida cautelar sin la prestación de la caución.

## COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN

Señor Juez, Usted es competente para conocer y fallar esta demanda de Acción Popular en Primera Instancia, por el lugar donde tienen ocurrencia los hechos y por el domicilio de los accionados, según los términos de los artículos 15 y 16 de la Ley 472 de 1998.

*(...) "ARTÍCULO 15.- Jurisdicción. La jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conocerá de los procesos que se susciten con ocasión del ejercicio de las Acciones Populares originadas en actos, acciones y omisiones de las entidades públicas y de las personas privadas que desempeñen funciones administrativas, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones vigentes sobre la materia.*

*En los demás casos, conocerá la jurisdicción ordinaria civil.*

*ARTÍCULO 16.- Competencia. De las Acciones Populares conocerán en primera instancia los jueces administrativos y los jueces civiles de circuito. En segunda instancia la competencia corresponderá a la sección primera del Tribunal Contencioso Administrativo o a la Sala Civil del Tribunal de Distrito Judicial al que pertenezca el Juez de primera instancia.*

*Será competente el juez del lugar de ocurrencia de los hechos o el del domicilio del demandado a elección del actor popular. Cuando por los hechos sean varios los jueces competentes, conocerá a prevención el juez ante el cual se hubiere presentado la demanda." (...)*

De la misma manera el artículo 20 de la ley 1564 del 2012 (CGP) establece que los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:

*(...) "7. De las acciones populares y de grupo no atribuidas a la jurisdicción de lo contencioso administrativo" (...)*

## ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda y sus anexos para el traslado al Ministerio Público.
- 2.- Copia de la demanda y sus anexos para el traslado al accionado.
- 3.- Copia de la demanda y sus anexos para el archivo del Juzgado
- 4.- Poder legalmente conferido por el jefe de la Oficina Jurídica del DADEP.
- 5.- Copia de la Resolución y Acta de posesión.
- 6.- Copia del Acuerdo 18 de 1999 "por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público

## NOTIFICACIONES

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, en el correo electrónico [notificacionesjudiciales@dadep.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@dadep.gov.co)

Apoderado de la Defensoría del Espacio Público, en el correo electrónico [mmadiedo@dadep.gov.co](mailto:mmadiedo@dadep.gov.co).

Alcaldía Local de Suba, en el correo electrónico [notifica.judicial@gobiernobogota.gov.co](mailto:notifica.judicial@gobiernobogota.gov.co)

Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDR, al correo electrónico [notificacionesjudiciales@idrd.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@idrd.gov.co)

Instituto de Desarrollo Urbano IDU, al correo electrónico [notificacionesjudiciales@idu.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@idu.gov.co)

Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos –UAESP, al correo electrónico [notificacionesjudiciales@uaesp.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@uaesp.gov.co)

Demandado. CUSEZAR S.A con NIT. 860000531 – 1 representada legalmente por el gerente general Álvaro Pelaez Arango, persona mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 14.210.548, en la AV CALLE 116 No 7-15 INT 2 piso 15 Y 16, o a los correos electrónicos: [comunicaciones@cusezar.com](mailto:comunicaciones@cusezar.com), [ssilva@cusezar.com](mailto:ssilva@cusezar.com).

Si en el curso de este proceso aparecen y se establecen otros posibles responsables, ruego a usted proceder oficiosamente a su citación en los términos del inciso final del artículo 18 de la Ley 472 de 1998.

Cordialmente



MARIA FERNANDA MADIEDO SANCHEZ  
C.C 1.098.649.096  
T.P 205.376 del C. S de la J.  
Celular 3175125241  
Correo electrónico [mmadiedo@dadep.gov.co](mailto:mmadiedo@dadep.gov.co)

Anexos: 373 folios  
DATOS DE PRODUCCIÓN Y ARCHIVO  
Proyectó: María Fernanda Madiedo Sánchez -Contratista OJ  
Revisó: Julián Fernando González. Abogado Contratista OJ Fecha: 24-5-2023  
Código de archivo: A.P LOS CEREZOS



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA  
DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

