

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali, trece (13) de enero de dos mil veintidós (2022)

Auto Interlocutorio No.

Expediente No.	76001-33-33-013-2021-00065-00
Demandante:	FERNANDO CUCALÓN CHAVARRO fcvayayvenga7@gmail.com
Demandados:	MUNICIPIO DE PALMIRA Y OTROS notificaciones.judiciales@palmira.gov.co , ofiregispalmira@supernotariado.gov.co , curaduriapal@gmail.com , info@curaduria1palmira.com , jcolmenaresr@cendoj.ramajudicial.gov.co , notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co
Medio de control:	POPULAR
Correo Correspondencia:	of02admcali@candoj.ramajudicial.gov.co

1. Medida cautelar solicitada

La parte actora solicita al Despacho que se decrete medida cautelar anticipativa, en el sentido de ordenar a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira el bloqueo de unas matrículas inmobiliarias que corresponden a los inmuebles o áreas cedidas por la Sociedad Promotora y Constructora Santa Belén S.A. en Liquidación al municipio de Palmira, así como ordenar al ente territorial que intervenga a la Sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN C.S.

2. Marco normativo de la medida cautelar

- En primer lugar, tratándose de medidas cautelares en acciones populares, es del caso señalar que el artículo 25 de la Ley 472 de 1998 regula en qué etapa procesal y cuáles son las medidas que se pueden decretar dentro de esta acción constitucional, así:

ARTICULO 25. MEDIDAS CAUTELARES. *Antes de ser notificada la demanda y en cualquier estado del proceso podrá el juez, de oficio o a petición de parte, decretar, debidamente motivadas, las medidas previas que estime pertinentes para prevenir un daño inminente o para hacer cesar el que se hubiere causado. En particular, podrá decretar las siguientes:*

- a) Ordenar la inmediata cesación de las actividades que puedan originar el daño, que lo hayan causado o lo sigan ocasionando;
- b) Ordenar que se ejecuten los actos necesarios, cuando la conducta potencialmente perjudicial o dañina sea consecuencia de la omisión del demandado;
- c) Obligar al demandado a prestar caución para garantizar el cumplimiento de cualquiera de las anteriores medidas previas;
- d) Ordenar con cargo al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos los estudios necesarios para establecer la naturaleza del daño y las medias urgentes a tomar para mitigarlo.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

PARAGRAFO 1o. *El decreto y práctica de las medidas previas no suspenderá el curso del proceso.*

PARAGRAFO 2o. *Cuando se trate de una amenaza por razón de una omisión atribuida a una autoridad o persona particular, el juez deberá ordenar el cumplimiento inmediato de la acción que fuere necesaria, para lo cual otorgará un término perentorio. Si el peligro es inminente podrá ordenar que el acto, la obra o la acción la ejecute el actor o la comunidad amenazada, a costa del demandado.*

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la misma Ley¹ nos remitimos al párrafo único del artículo 229 de la Ley 1437 de 2011 modificada por la Ley 2080 de 2021, donde se estipula que las medidas cautelares en los procesos que tengan por finalidad la defensa y protección de los derechos e intereses colectivos del conocimiento de esta jurisdicción, se regirán por lo dispuesto en el capítulo XI y podrán ser decretadas de oficio.

- Precisado lo anterior, tenemos que el artículo 230 del CPACA sobre el contenido y alcance de las medidas cautelares establece que:

Las medidas cautelares podrán ser preventivas, conservativas, anticipativas o de suspensión, y deberán tener relación directa y necesaria con las pretensiones de la demanda. Para el efecto, el Juez o Magistrado Ponente podrá decretar una o varias de las siguientes medidas:

- 1. Ordenar que se mantenga la situación, o que se restablezca al estado en que se encontraba antes de la conducta vulnerante o amenazante, cuando fuere posible.*
- 2. Suspender un procedimiento o actuación administrativa, inclusive de carácter contractual. A esta medida solo acudirá el Juez o Magistrado Ponente cuando no exista otra posibilidad de conjurar o superar la situación que dé lugar a su adopción y, en todo caso, en cuanto ello fuere posible el Juez o Magistrado Ponente indicará las condiciones o señalará las pautas que deba observar la parte demandada para que pueda reanudar el procedimiento o actuación sobre la cual recaiga la medida.*
- 3. Suspender provisionalmente los efectos de un acto administrativo.*
- 4. Ordenar la adopción de una decisión administrativa, o la realización o demolición de una obra con el objeto de evitar o prevenir un perjuicio o la agravación de sus efectos.*
- 5. Impartir órdenes o imponerle a cualquiera de las partes del proceso obligaciones de hacer o no hacer.*

¹ **ARTÍCULO 44.-** Aspectos no Regulados. En los procesos por acciones populares se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil y del Código Contencioso Administrativo dependiendo de la jurisdicción que le corresponda, en los aspectos no regulados en la presente Ley, mientras no se oponga a la naturaleza y a la finalidad de tales acciones.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

- En lo que respecta a los requisitos para decretar las medidas cautelares diferentes a la suspensión provisional de los efectos de un acto administrativo, el inciso segundo del artículo 231 ibídem, determina que éstas serán procedentes cuando concurren los siguientes requisitos:

1. *Que la demanda esté razonablemente fundada en derecho.*
2. *Que el demandante haya demostrado, así fuere sumariamente, la titularidad del derecho o de los derechos invocados.*
3. *Que el demandante haya presentado los documentos, informaciones, argumentos y justificaciones que permitan concluir, mediante un juicio de ponderación de intereses, que resultaría más gravoso para el interés público negar la medida cautelar que concederla.*
4. *Que, adicionalmente, se cumpla una de las siguientes condiciones:*
 - a) *Que al no otorgarse la medida se cause un perjuicio irremediable, o*
 - b) *Que existan serios motivos para considerar que de no otorgarse la medida los efectos de la sentencia serían nugatorios.*

- Frente a la prestación de la caución para garantizar los perjuicios que se puedan ocasionar con la medida cautelar, el inciso segundo del artículo 232 ibídem señala que no se requerirá la misma, cuando los procesos tengan por finalidad la defensa y protección de los intereses colectivos. Razón por la cual, al tratarse de una acción popular es claro que en este caso el solicitante no se encuentra en la obligación de prestar caución.

- Finalmente, se aclara que previo a decidir sobre el decreto de la medida cautelar solicitada con la demanda, se corrió traslado a las entidades demandadas a fin de que se pronunciaran sobre ésta. Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 233 del C.P.A.C.A. que regula lo atinente al procedimiento para la adopción de medidas cautelares.

3. Caso concreto

Con la medida cautelar formulada, el accionante pretende que se ordene a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira (V) el bloqueo de los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 que corresponden a los inmuebles o áreas cedidas por la Sociedad Promotora y Constructora Santa Belén S.A. en Liquidación al municipio de Palmira (V), a través de la Escritura Pública No. 1718 del 17 de junio de 1997 otorgada en la Notaría Tercera del Circuito de Palmira, hasta que se resuelva la presente acción.

Asimismo, solicita ordenar al Municipio de Palmira (V) que intervenga a la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS, constructora del proyecto urbanístico denominado Bosque Encantado Norte, para evitar que se siga ofreciendo el proyecto y recaudando dineros hasta tanto no se defina la legalización de todo el inmueble donde se desarrolla el proyecto urbanístico, debiendo ejercer control y vigilancia sobre los recursos captados

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

para la ejecución del proyecto, así como la realización de un censo con los compradores.

La medida se funda en la protección de los derechos e intereses colectivos a *la moralidad administrativa, el goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público, 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 y los derechos de los consumidores y usuarios,*² que considera están siendo vulnerados con ocasión de la suscripción de diferentes documentos públicos por medio de los cuales el municipio de Palmira pretende adjudicar y trasladar el dominio sin un título jurídico válido a la Sociedad GA Cadena López y CIA S en CS, quien actualmente figura como constructora del proyecto urbanístico denominado Bosque Encantado Norte, con oposición a la Ley.

A continuación, el Despacho procederá a estudiar los requisitos para el decreto de medidas cautelares, en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 231 de la Ley 1437 de 2011 (modificada por la Ley 2080 de 2021).

1. Que la demanda esté razonablemente fundada en derecho.

La parte actora manifiesta en el escrito de la demanda que las entidades accionadas han estado involucradas en una serie de actuaciones irregulares que afectan los intereses generales en beneficio de intereses particulares, vulnerando en tal sentido el derecho a la moralidad administrativa como derecho colectivo, que a su vez es un principio fundante de toda actividad administrativa.

Manifiesta que a través de Escritura Pública No. 1718 del 17 de junio de 1997 suscrita en la Notaría 3ª del municipio de Palmira, se llevó a cabo la cesión de doce mil setecientos treinta y dos metros cuadrados (12.732 m²), por parte de la sociedad Promotora y Constructora Santa Belén Ltda. hoy en Liquidación, en favor del municipio de Palmira y que, a partir de la no ejecución del proyecto por parte de la sociedad, se han suscrito diferentes documentos públicos con los cuales la entidad territorial pretende trasladar el dominio de unos bienes públicos en cabeza de una sociedad, sin que exista un título válido para llevar a cabo tal actuación.

Asimismo, argumenta el demandante que tal situación que afecta los intereses públicos y colectivos pues los bienes cedidos mediante escritura pública No. 1718 del 17 de junio de 1997 fueron afectados como *zonas verdes y vías públicas*.

Con relación a los derechos de los consumidores y usuarios, señala que las personas que hacen parte del nuevo proyecto urbanístico Bosque Encantado Norte tienen derecho a saber en qué condiciones se encuentra la titularidad de los bienes sobre los cuales se está construyendo, pues a la fecha no se ha definido sobre los bienes que fueron entregados al municipio a través de cesión.

Finalmente, en lo atinente 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 tenemos que,

² Literales b), d), m) y n) del artículo 4º de la Ley 472 de 1998.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

este derecho hace alusión a que las autoridades competentes no pueden desconocer la normativa urbanística para el uso de los suelos y en ese sentido, eviten actuar de manera arbitraria causando un perjuicio al interés general.

Conforme lo anterior, tenemos que la demanda y los argumentos enunciados por el accionante se encuentran fundados en derecho, pues va encaminada a la protección de varios de los derechos colectivos a los que se refiere el artículo 4º de la Ley 472 de 1998, específicamente los señalados en los literales b), d), m) y n).

2. Que el demandante haya demostrado, así fuere sumariamente, la titularidad del derecho o de los derechos invocados.

Frente a la titularidad del derecho tenemos que, según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 472 de 1998, podrá ejercitar las acciones populares toda persona natural o jurídica. Dicha norma no contempla exigencias adicionales o causales de impedimento para aquellas personas naturales que figuran como accionantes dentro de las acciones populares. Por lo tanto, se cumple con este requisito.

3. Que el demandante haya presentado los documentos, informaciones, argumentos y justificaciones que permitan concluir, mediante un juicio de ponderación de intereses, que resultaría más gravoso para el interés público negar la medida cautelar que concederla.

El señor Fernando Cucalón Chavarro presenta como pruebas las siguientes:

- **Escritura Pública No. 617 del 19 de abril de 2019** por medio de la cual los comparecientes, Evier de Jesús Dávila Guevara, en calidad de Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda del municipio de Palmira y el señor Marco Fidel Rivas Tigreros, quien actúa como agente especial liquidador de la Promotora Constructora Santa Belén Ltda. hoy en Liquidación, solicitan a la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Palmira resolver parcialmente el numeral Tercero de la Escritura Pública No. 1718 del 17 de junio de 1997 suscrita en la Notaría tercera del Círculo de Palmira, en lo concerniente a las cesiones obligatorias de inmuebles.

Por otra parte, el numeral séptimo de dicho documento señala que la propiedad recaerá en la sociedad GA CADENA LÓPEZ Y CIA S EN CS, representada legalmente por el señor Gustavo Adolfo Cadena López, por ser la firma que adquirió el proyecto urbanístico Ciudad Belén 1 Etapa.

- **Escritura Pública No. 1584 del 19 de septiembre de 2019.** En dicha diligencia comparecen nuevamente el señor Evier de Jesús Dávila Guevara, en calidad de Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda del municipio de Palmira y el señor Marco Fidel Rivas Tigreros quien actúa como agente especial liquidador de la Promotora Constructora Santa Belén Ltda. hoy en Liquidación.

El numeral Segundo de tal documento estipula que los comparecientes manifiestan que rescinden en su totalidad la Escritura Pública No. 617 del 09 de abril de 2019 y su modificatoria Escritura Pública No. 809 del 14 de mayo de 2019 otorgadas en la Notaría Cuarta del Círculo de Palmira. Por tal razón, se solicitó a



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI

Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453

Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

la Registradora de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de ese municipio realizar las anotaciones en los folios de matrícula que se relacionan en dicho documento y mantener los folios aperturados.

- **Escritura Pública No. 2225 del 27 de diciembre de 2019** por medio de la cual se realiza la resolución parcial de la escritura pública No. 1718 de 1997 y donde comparecen los señores Evier de Jesús Dávila Guevara, en calidad de Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda del municipio de Palmira y el señor JAMES VALENCIA DE LA TORRE en representación de la sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CIA S EN CS, donde consta la siguiente información:

QUINTO. En las anteriores condiciones, el Municipio debe cumplir con su obligación legal de aplicar la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015. **SEXTO.** PROMOTORA CONSTRUCTORA SANTA BELÉN S.A.(EL LIQUIDACIÓN), ya no es la titular de los terrenos sobre los cuales se iba a desarrollar proyecto CIUDAD (sic) BELEN ETAPA I, puesto que dentro del proceso de liquidación los enajenó de la siguiente manera: (...)Todas las anteriores enajenaciones conforman el Proyecto Urbanístico CIUDAD BELEN I ETAPA. **SÉPTIMO.** Posteriormente mediante Escritura Pública 530 del 26 de marzo de 2019 otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Palmira, la Sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S EN CS (...) representada legalmente por el señor GUSTAVO ADOLFO CADENA LOPEZ (...) adquirió el proyecto urbanístico CIUDAD BELEN I ETAPA (Adquirió la manzana B3 y lote 35 y se encuentra en proceso de adquisición de las manzanas B2, B4, B41, B5 los cuales conformarán en su totalidad un solo proyecto urbanístico y constructivo). **OCTAVO.** La condición resolutoria debe hacerse efectiva en favor de los actuales propietarios o titulares del terreno, esto es la Sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S EN CS, quien a su vez es la titular de la nueva licencia de urbanización y por lo tanto tiene obligación urbanística de volver a realizar las cesiones obligatorias y gratuitas al Municipio de Palmira conforme al POT vigente en Palmira, así como la de entregar debidamente adecuadas dichas zonas en los términos establecidos en la ley.

(...)**NOVENO.** A tono con lo anterior, El Municipio de Palmira, como único propietario de los predios que fueron objeto de la cesión obligatoria y gratuita y que hoy son objeto de Resolución, por intermedio de su Secretario de Infraestructura Renovación Urbana y Vivienda, profirió la resolución número 01 del 19 de septiembre de 2018, mediante la cual resolvió: "ARTÍCULO PRIMERO. Ceder la titularidad del dominio y posesión del urbanismo del fallido proyecto de vivienda "CIUDAD BELÉN I ETAPA" a la firma G.A. CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS (...) con el número de constructor urbanizador 66787-174-15 otorgado por el municipio de Palmira; para que se engloben los predios y se efectúen las cesiones obligatorias pertinentes (...)"

Asimismo, el accionante aporta diferentes derechos de petición radicados ante el municipio de Palmira, la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira, la Sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S EN CS y el Procurador General de la Nación, por medio de los que solicita información respecto del trámite de adjudicación de bienes públicos en cabeza de la sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S EN CS y frente a los cuales manifiesta que no le han dado una respuesta de fondo.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por lo anterior, el Juzgado tendrá en cuenta las pruebas aportadas por las accionadas para resolver la medida solicitada.

Por el municipio de Palmira

- Resolución No. 88 del 13 de octubre de 2020 expedida por el Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda *POR LA CUAL SE REVOCA UN ACTO ADMINISTRATIVO*.
- **Escritura Pública No. 1718 del 17 de junio de 1997** por medio de la cual la Sociedad Santa Belén S.A. cede a favor del municipio de Palmira a título gratuito e irrevocable unas áreas correspondientes a vías públicas y zonas verdes del proyecto urbanístico Ciudad Belén I Etapa.
- Nota Interna No. TRD – 2020-172.8.1.90 del 08 de febrero de 2021 remitida por la Subsecretaria de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales de Palmira al Secretario Jurídico del municipio de Palmira.
- Oficio No. TRD –2021-160.5.18 del 17 de febrero de 2021 suscrito por el Secretario de Planeación del municipio de Palmira, dirigido al señor JAMES VALENCIA DE LA TORRE Gerente Comercial G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA por medio del cual se da respuesta a la inquietud relacionada con los predios a compensar en el proceso de solicitud de concepto para la Desafectación de un Bien de Uso Público.
- Formulario radicado ante el municipio de Palmira el 25 de febrero de 2021 por medio del cual se eleva la SOLICITUD CONCEPTO PARA LA DESAFECTACIÓN Y COMPENSACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO. Dicho formulario fue diligenciado por la sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S. EN C.S. sobre el predio ubicado en la Calle 66 entre Cra 25 y Cra 23 del municipio de Palmira.
- Oficio No. TRD – 2021-160.5.26 del 1 de marzo de 2021 suscrito por el Secretario de Planeación del municipio de Palmira, dirigido al señor JAMES VALENCIA DE LA TORRE Gerente Comercial G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA por medio del cual se le informa sobre los requisitos para continuar con la solicitud de Concepto de Desafectación y Compensación de Bienes de Uso Público.
- Oficio No. TRD 2021 -162.5.186 del 27 de abril de 2021 suscrito por el Subsecretario de Planeación del municipio de Palmira, dirigido al señor GUSTAVO ADOLFO CADENA LÓPEZ Representante Legal G.A. CADENA LÓPEZ Y CIA S. EN C.S. por medio del cual se le informa sobre los requisitos para continuar con la solicitud de Concepto de Desafectación y Compensación de Bienes de Uso Público.
- Escrito del 20 de febrero de 2021, por medio del cual se de JUSTIFICACIÓN DESAFECTACIÓN DE PREDIOS PÚBLICOS Y COMPENSACIÓN.
- Certificados de tradición de los predios registrados bajo las matriculas No. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 expedidos por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por la Sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CÍA S EN CS

- Resolución No. 2019-162.13.3.155 del 28 de mayo de 2019 Por medio de la cual se autoriza la compensación económica de áreas de cesión obligatoria correspondientes al proyecto denominado Bosque Encantado Norte 1 cuyo propietario es la constructora G.A. CADENA LÓPEZ & CÍA S EN CS, como consta en la resolución de delineación Urbana No. 2019-160.13.3.53 del 17 de enero de 2019.
- Copia de la Resolución No. 2020-180.13.3.88 del 13 de octubre de 2020 por medio de la cual se revoca la Resolución No. 01 de 2019 expedida por la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda de Palmira **por su manifiesta oposición a la Constitución y a la Ley.** (Negrilla del Despacho)
- Copia de la Resolución No. 2019-160.13.3.53 del 17 de enero de 2020 por medio de la cual el Secretario de Planeación Municipal y el Secretario de Planeación Territorial expiden la resolución de delineación urbana para el proyecto denominado “Bosque encantado Norte 1” ubicado entre la carrera 21 y carrera 25 con calle 65D y calle 66A.
- Informe del Avalúo Técnico Corporativo realizado el 23 de marzo de 2021 al inmueble ubicado entre calles 65D y 66A con carreras 25 y 21 del municipio de Palmira.
- Oficio del 27 de abril de 2021 dirigido a la SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL del municipio de Palmira por parte del Gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, institución gremial, afiliada a FEDELONJAS, que tiene dentro de sus funciones principales brindar el servicio de avalúos corporativos o colegiados.
- Oficio No. TRD – 2021-172.8.1.345 del 07 de mayo de 2021, por medio del cual la Subsecretaria de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales informa al Subsecretario de Planeación Territorial que: **una vez revisada la documentación anexada mediante Nota Interna 2021.162.8.1.141, se pudo observar que la constructora G.A. CADENA LOPEZ Y CIA S. EN C.S., no apporto los avalúos comerciales debidamente individualizados, particularmente aquellos correspondientes a los predios del Municipio de Palmira, tal como se especifica en los requisitos e información solicitada en el procedimiento para el Concepto de Desafectación y Compensación de Bienes de Uso Público (...)** (Negrilla fuera de texto)
- Oficio del 07 de mayo de 2021 dirigido a la SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL del municipio de Palmira por medio del cual el Gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, responde una solicitud de revisión de un avalúo colegiado, de conformidad con los artículos 15 y 16 del Decreto 1420 de 1998.
- Oficio No. TRD-2021-162.5.203 del 11 de mayo de 2021, por medio del cual el Subsecretario de Planeación Territorial da respuesta al señor GUSTAVO ADOLFO CADENA LÓPEZ. representante legal de la sociedad G.A. CADENA LÓPEZ Y CIA S.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

EN C.S. frente a la solicitud del Concepto de Desafectación y Compensación de Bienes de Uso Público para el proyecto urbanístico Bosque Encantado del Norte.

Curaduría Urbana 1 del municipio de Palmira

- Resolución No. 0553 del 28 de marzo de 2019 por medio de la cual la curaduría Urbana 1 otorga una licencia de urbanismo al proyecto arquitectónico denominado Bosque Encantado Norte ubicado en la carrera 25 entre calles 65 y 68 propiedad del señor Cadena López y CIA S en SC.
- Resolución No. 0102 del 04 de febrero de 2020 por la cual se expide una resolución aclaratoria a la Resolución No. 0553 del 28 de marzo de 2019 en lo que respecta a la modalidad de urbanismo, quedando como licencia de reurbanización.
- Copia de la Resolución No. 2019-160.13.3.53 del 17 de enero de 2020 por medio de la cual el Secretario de Planeación Municipal y el Secretario de Planeación Territorial expiden la resolución de delineación urbana para el proyecto denominado “Bosque Encantado Norte 1” ubicado entre la carrera 21 y carrera 25 con calle 65D y calle 66A.
- Certificado de Tradición de los inmuebles identificados bajo la matrícula inmobiliaria No. 378-216481, 378-216488 y 378-104569.
- Plan de localización, uso de suelo, ocupación y aspectos generales y normativos de proyecto de construcción en el sector 8 del municipio de Palmira.

Así, conforme los documentos aportados tanto por el demandante como por las entidades accionadas, se concluye: **i)** que el Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y de Vivienda del municipio de Palmira, mediante Resolución No.88 expedida el 13 de octubre de 2020 dejó sin efectos la Resolución 01 de 2019 por ser ésta contraria a la Constitución y a la Ley, al considerar que no es posible tramitar la entrega de los bienes cedidos al municipio y afectados como zonas verdes y vías públicas (E.P. No.1718 del 17 de junio de 1997), sin haberse adelantado el trámite contemplado en el artículo 6° de la ley 9ª de 1989; **ii)** que a la fecha no se ha culminado el proceso de Desafectación y Compensación de Bienes de Uso Público para el proyecto urbanístico Bosque Encantado del Norte y, en ese sentido, **iii)** la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS se encuentra impedida para ofrecer a la comunidad un proyecto que recaiga sobre bienes que son de uso público.

Por consiguiente, corresponde a esta juzgadora prever que los intereses colectivos a *la moralidad administrativa, el goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público, 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 y los derechos de los consumidores y usuarios*, no se vean amenazados.

Y si bien, a la fecha no se tiene certeza de los avances del proyecto urbanístico Bosque Encantado Norte sobre los inmuebles identificados bajo las matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 en la Oficina de Registro e Instrumentos



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Públicos del municipio de Palmira, en virtud de la salvaguarda del debido proceso, es claro que resultaría más gravoso para el interés público negar la medida cautelar que concederla.

4. Que, adicionalmente, se cumpla una de las siguientes condiciones:

a) Que al no otorgarse la medida se cause un perjuicio irremediable, o

b) Que existan serios motivos para considerar que de no otorgarse la medida los efectos de la sentencia serían nugatorios.

Finalmente, es necesario indicar que no son de recibo los argumentos expuestos por las entidades accionadas donde básicamente manifiestan que la medida cautelar debe ser despachada desfavorablemente, pues el actor pretende proteger un derecho de carácter individual y no colectivo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, los sucesos fácticos demuestran que se suscribieron una serie de Escrituras Públicas por medio de las cuales el municipio de Palmira cedió la titularidad y el dominio de unos bienes de uso público a la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS, llegándose incluso a expedir licencias urbanísticas por parte de la Curaduría Urbana No. 1 de Palmira sin que se advirtiera la limitación legal que existe sobre dichos predios y desacatando lo dispuesto en el artículo 679 del Código Civil Colombiano que señala expresamente:

Prohibición de construir en bienes de uso público y fiscales. Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales, y demás lugares de propiedad de la Unión.

Por su parte, los artículos 6° y 7° de la Ley 9 de 1989 disponen:

Artículo 6°.- El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 7°.- Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

(...)

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Así las cosas, en aras de hacer efectiva la protección de los intereses colectivos señalados en la Ley 472 de 1998, es deber del juez constitucional analizar si existe la amenaza o la vulneración de un derecho y tomar las medidas que sean necesarias, a fin de evitar la configuración de un perjuicio irreversible y que no dan espera a la toma de una decisión final.

Al respecto, se reitera que los inmuebles cedidos al municipio de Palmira a través de la Escritura Pública No. 1718 del 17 de junio de 1997 e identificados bajo las de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 actualmente figuran como bienes de uso público y su destino no ha sido modificado, por tanto no pueden ser ofertados a la comunidad dentro del proyecto urbanístico denominado Bosque Encantado Norte, llevado a cabo por la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS, pues esta última no cuenta con el permiso otorgado por la autoridad competente.

En tales circunstancias se impone decretar la siguiente medida cautelar:

- Ordenar al Municipio de Palmira que en término perentorio de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, verifique y certifique en qué condiciones físicas se encuentran los inmuebles identificados bajo las de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302, especificando si la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS ha ofertado la adquisición de viviendas y/o lotes de terreno que abarquen los inmuebles en mención. En caso afirmativo, la entidad territorial deberá emitir un comunicado oficial donde se advierta a la comunidad cuál es situación legal de dichos predios. Vencido el término deberá remitir copia del certificado y el comunicado oficial, que soporten el cumplimiento de la orden dada por el Juzgado.
- Ordenar a la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS constructora del proyecto urbanístico denominado Bosque Encantado Norte, que, en el término de dos (2) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, si aún no lo ha hecho, suspenda la construcción y el uso de los inmuebles identificados bajo las de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 y certifique al Despacho si existen personas naturales o jurídicas que a la fecha hagan parte del proyecto urbanístico Bosque Encantado Norte y que hayan adquirido lotes de terreno que abarquen los inmuebles en mención. Vencido el término deberá remitir copia de las certificaciones que para el efecto emita.

Se advertirá al municipio de Palmira y la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS que el incumplimiento de lo dispuesto dará lugar a imponer sanciones conforme a lo dispuesto en el artículo 241 del CPACA modificado por el artículo 60 de la Ley 2080 de 2021.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO ORAL DE CALI,**

DISPONE:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CALI
Avenida 6A Norte No. 28N – 23 Edificio Goya piso 3 - Teléfono: 8962453
Correo Electrónico: of02cali@cendoj.ramajudicial.gov.co

PRIMERO: DECRETAR la siguiente medida cautelar:

- **ORDENAR** al Municipio de Palmira que en término perentorio de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia verifique y certifique en qué condiciones físicas se encuentran los inmuebles identificados bajo las de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302, especificando si la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS ha ofertado la adquisición de viviendas y/o lotes de terreno que abarquen los inmuebles en mención. En caso afirmativo, la entidad territorial deberá emitir un comunicado oficial donde se advierta a la comunidad cuál es situación legal de dichos predios. Vencido el término deberá remitir a este Juzgado copia del certificado y el comunicado oficial, que soporten el cumplimiento de la ordenada.
- **ORDENAR** a la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS constructora del proyecto urbanístico denominado Bosque Encantado Norte, que, en el término de dos (2) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, si aún no lo ha hecho, suspenda la construcción y el uso de los inmuebles identificados bajo las de matrículas inmobiliarias Nos. 378-105292, 378-105293, 378-105294, 378-105295, 378-105296, 378-105297, 378-105298, 378-105299, 378-105300, 378-105301 y 378-105302 y certifique al Despacho si existen personas naturales o jurídicas que a la fecha hagan parte del proyecto urbanístico Bosque Encantado Norte y que hayan adquirido lotes de terreno que abarquen los inmuebles en mención. Vencido el término deberá remitir copia de las certificaciones que para el efecto emita.

SEGUNDO: ADVERTIR al municipio de Palmira y la sociedad GA CADENA LOPEZ Y CIA S EN CS que el incumplimiento de lo dispuesto dará lugar a imponer sanciones conforme a lo dispuesto en el artículo 241 del CPACA modificado por el artículo 60 de la Ley 2080 de 2021.

TERCERO: Por Secretaría notifíquese la presente providencia en la forma y términos indicados en el artículo el artículo 201 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Karen Gomez Mosquera
Juez
Juzgado Administrativo
Oral 013
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **329c3fbc0a5d0e8ce74a2bf333b238f17f6fae095612c766e84675c1a94d1d70**

Documento generado en 13/01/2022 03:25:27 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>