



JUZGADO DIECISIETE (17) ADMINISTRATIVO ORAL DE BOGOTÁ  
- SECCIÓN SEGUNDA -

Bogotá D.C.,

5 FEB. 2019

SENTENCIA No. 18

**Expediente:** 110013335017-2018-00488-00  
**Accionante:** JOSÉ RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO  
**Accionado:** MUNICIPIO DE TENJO Y OTRO  
**Medio de Control:** Acción de Cumplimiento  
**Asunto:** Sentencia de Primera Instancia

Procede el Despacho a decidir la Acción de Cumplimiento incoada por el señor JOSÉ RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO, en nombre propio, contra la ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO – CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO por el presunto incumplimiento de las normas previstas en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las previstas en el parágrafo 6, artículo 142 del Acuerdo Municipal No. 10 de 2014 expedido por el Concejo Municipal de Tenjo; no encontrándose causal alguna que pueda anular lo actuado y agotadas las etapas previas, se procede a dictar Sentencia de Primera Instancia así:

#### I. ANTECEDENTES

Refiere la parte accionante que de acuerdo con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como regla general para el desarrollo de proyectos urbanísticos industriales en suelo rural suburbano los índices de ocupación no podrán superar el 30% del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación respectiva.

No obstante, la norma señaló que para los parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano se podrá alcanzar una ocupación hasta del 50% de su área, siempre y cuando: (i) sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas y (ii) la extensión de dichos parques, conjuntos o agrupaciones industriales no sea inferior a 6 hectáreas.

El parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que corresponde a los municipios o distritos expedir las reglamentaciones con el fin de definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales, cuando se plantee un índice de ocupación superior al 30% en desarrollo de proyectos urbanísticos industriales en suelo rural urbano.

Adicionalmente, llama la atención que las cesiones urbanísticas adicionales deben localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el Plan de Ordenamiento Territorial para consolidar el sistema de espacio público y de forma específica en aquellas áreas que hacen parte de suelos de conservación y protección ambiental de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 2.2.2.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual delimita las categorías de protección en suelo rural.

Para el caso del Municipio de Tenjo y de acuerdo con las respuestas a los derechos de petición con radicado 20172500053501 del 14 de noviembre de 2017 y DAP-250-012-09-0435 del 1º de junio de 2018 expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación de Tenjo, dicha entidad territorial a la fecha no ha reglamentado la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas adicionales exigidas para el aumento

de los índices de ocupación de proyectos urbanísticos industriales ubicado en suelo rural suburbano, así como tampoco ha establecido un procedimiento para cumplir con dichas cesiones urbanísticas adicionales, de conformidad con la obligación que le fue asignada en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, que además señaló que en ningún caso las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

Mediante solicitudes radicadas bajo los números 2018-0998-007512-2 y 20180749 del 20 de noviembre de 2018, las entidades demandadas se constituyeron en renuencia frente al incumplimiento de la norma, ya que a la fecha la Alcaldía no ha contestado la petición y el Concejo Municipal se ratificó en su incumplimiento.

Además se observa que el Municipio de Tenjo permite y exige actualmente la compensación en dinero para las cesiones urbanísticas adicionales de los proyectos industriales ubicados en suelo rural suburbano, desconociendo abiertamente lo dispuesto por la normatividad nacional que regula la materia.

Lo pretendido con la presente acción es que se ordene a la Alcaldía y al Concejo Municipal de Tenjo que procedan a expedir una reglamentación integral sobre el mecanismo y el procedimiento para cumplir con las cesiones urbanísticas adicionales exigidas para el aumento de los índices de ocupación de proyectos urbanísticos industriales ubicado en suelo rural suburbano en el municipio de Tenjo – Cundinamarca.

Igualmente, se ordene a las entidades que para la expedición de la reglamentación se establezca la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas adicionales y se prohíba la compensación en dinero y la realización de avalúos comerciales para las áreas de cesión urbanística adicional.

**INFORME DE LA AUTORIDAD ACCIONADA.** Mediante providencia de fecha 11 de diciembre de 2018, se dispuso la notificación de la ALCALDÍA DE TENJO y del CONCEJO DE TENJO.

La **Alcaldía Municipal de Tenjo**, dentro del término procesal concedido, contestó la demanda y se pronunció frente a los hechos señalando que del 1 al 4 son ciertos y que el 5º aunque es cierto, las áreas contenidas en el artículo 2.2.2.1.3. numeral 1) están reguladas en el actual Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 010 de 2014 y hace una transcripción de los artículos 12, 13 y 14.

Frente a la prohibición de compensar en dinero las cesiones urbanísticas adicionales se remitió al concepto de cesiones urbanísticas para señalar que son las porciones de suelo que tienen el deber de ceder los promotores de una actuación urbanística con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías que permiten darle efectivamente soportes urbanos a un desarrollo inmobiliario, hizo citas jurisprudenciales y precisó que en efecto las cesiones no pueden ser compensadas en dinero, pero solamente las obligatorias tal y como lo define el Decreto 1077 de 2015 y que no lo hizo extensivo a las cesiones adicionales ya que su naturaleza es completamente diferente. Señala que el Municipio de Tenjo adoptó en su actual Plan de Desarrollo las zonas o áreas de reserva forestal, zonas de protección, distritos de manejo integrado y que sobre estas ya se han venido compensando las cesiones adicionales, en la medida de la disponibilidad de predios para compensar.

Respecto de la valoración comercial de las cesiones urbanísticas adicionales indica que el Consejo de Estado se ha pronunciado sobre la procedencia de la contraprestación que le asiste al propietario de un terreno por un desarrollo urbanístico, hace cita jurisprudencial y expone que no puede endilgarse al municipio de Tenjo la extralimitación de competencias o atribuciones al pretender lograr una equivalencia entre la ocupación superior al 30%, es decir sobre el excedente del 20% y el valor a ser compensado.

Informa que en el mes de noviembre de 2017, el Municipio de Tenjo radicó el proyecto de Acuerdo con el fin de reglamentar y dar cumplimiento, pero este fue archivado por el Concejo.

Finalmente, manifiesta que en el marco de la Ley 388 de 1997 se establecen normas urbanísticas que tienen características y vigencias propias, según su jerarquía y habiendo sido adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tenjo mediante Acuerdo 010 de 30 de junio de 2014, surtiéndose todo el proceso de formulación, concertación y aprobación en el periodo administrativo correspondiente a la Alcaldía ejercida entre el 1º de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2015 y definida su vigencia en el artículo 185, se puede concluir que la vigencia del componente de corto plazo del POT para el Municipio de Tenjo se agotó el 31 de diciembre de 2015 y en consecuencia la vigencia del componente de mediano plazo corresponde a la administración actual que va desde el 1º de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019 y que no tiene la facultad de modificar las normas consignadas en el título 2 y 3 del Acuerdo de adopción, toda vez que no se han cumplido los contenidos de mediano plazo, condición previa para la revisión de las normas urbanísticas generales que incluyen las cesiones gratuitas obligatorias.

**El Concejo Municipal de Tenjo**, guardó silencio.

No encontrándose causal alguna que pueda anular lo actuado, se procede a estudiar de fondo el asunto controvertido y a decidir en derecho lo que resulte probado, previas las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

### **COMPETENCIA**

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 393 de 1997, este Despacho es competente para proferir el fallo de primera instancia, toda vez que el domicilio del accionante es la ciudad de Bogotá.

### **LEGITIMACIÓN POR ACTIVA Y PASIVA**

En cuanto a la legitimación por activa, el solicitante es persona natural que actúa en nombre propio, de acuerdo con el artículo 4º de la Ley 393 de 1997, cualquier persona (natural o jurídica) es titular de la acción de cumplimiento. Por pasiva, la acción se interpuso frente a la actuación de la ALCALDÍA MUNICIPAL y el CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO (art. 5º Ley 393/97).

## ANÁLISIS DEL DESPACHO

### Procedencia de la acción

La Ley 393 de 1997, desarrolla el artículo 87 de la Constitución Política de Colombia y establece que toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial definida en dicha Ley para hacer efectivo el cumplimiento de normas aplicables con fuerza material de Ley o Actos Administrativos y que la misma podrá ejercitarse en cualquier tiempo.

Para la prosperidad de la acción que nos ocupa, la doctrina jurisprudencial ha establecido como requisitos los siguientes:

*i) Que el deber que se pide hacer cumplir se encuentre consignado en normas aplicables con fuerza material de ley o actos administrativos vigentes (Art. 1º).*

*ii) Que el mandato sea imperativo e inobjetable y que esté radicado en cabeza de aquella autoridad pública o del particular en ejercicio de funciones públicas que deba cumplir y frente a las cuales se haya dirigido la acción de cumplimiento (Arts. 5º y 6º).*

*iii) Que el actor pruebe la renuencia de la entidad accionada frente al cumplimiento del deber, antes de instaurar la demanda, bien sea por acción u omisión del exigido o por la ejecución de actos o hechos que permitan deducir su inminente incumplimiento (Art. 8º). El artículo 8 señala que excepcionalmente se puede prescindir de este requisito "cuando el cumplirlo a cabalidad genere el inminente peligro de sufrir un perjuicio irremediable" caso en el cual deberá ser sustentado en la demanda.*

*iv) Que el afectado no tenga o haya podido ejercer otro instrumento judicial para lograr el efectivo cumplimiento del deber jurídico o administrativo, salvo el caso que, de no proceder el juez, se produzca un perjuicio grave e inminente para quien ejerció la acción. La existencia de otro instrumento judicial, salvo la situación señalada, hace improcedente la acción. También son causales de improcedibilidad pretender la protección de derechos que puedan ser garantizados a través de la acción de tutela o el cumplimiento de normas que establezcan gastos a la administración (Art. 9º)" (Negritas y subrayas por fuera del texto).*

En este orden, el señor JOSÉ RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO afirma que tanto la ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO como el CONCEJO DE TENJO han incurrido en incumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015 y parágrafo 6, artículo 142 del Acuerdo Municipal No. 10 de 2014, así las cosas, procederá el Despacho a estudiar si se configuran los requisitos de procedibilidad:

***i) Que el deber se encuentre consignado en normas aplicables con fuerza material de ley o actos administrativos vigentes.***

Las normas cuyo cumplimiento se solicita se encuentran contempladas en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, expedido por el Presidente de la República en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, que prevé:

**Parágrafo 1.** Para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, las reglamentaciones municipales y distritales deberán definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales a las previstas en el presente artículo, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

Consejo de Estado. Sección Quinta Consejero ponente, Alberto Yepes Barreiro. 1 de noviembre de 2012, radicado 76001-23-31-000-2012-00199401 (ACT).

Las cesiones adicionales deberán localizarse en las zonas que se hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial para consolidar el sistema de espacio público en aquellas áreas de que trata el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1.3 del presente decreto.

En ningún caso, la cesión adicional podrá ser inferior a la cantidad de metros cuadrados de suelo de mayor ocupación con áreas construidas que se autoricen por encima del 30%.

Igualmente, cita el parágrafo 6, artículo 142 del Acuerdo Municipal No. 10 de 2014 (f. 82) que establece:

**Parágrafo sexto.** Los desarrollos industriales para alcanzar el índice de ocupación adicional deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto 3600 de 2006 y reglamentarios en cuanto a la compensación del área de sobreocupación, con cesiones adicionales.

De conformidad con el requisito estudiado se evidencia que se trata de una norma con fuerza material de ley y de un acto administrativo contenido en un Acuerdo Municipal expedido por el Concejo Municipal de Tenjo.

**ii) Que el mandato sea imperativo e inobjetable (Arts. 5º y 6º):**

De la lectura de la disposición contenida en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, se puede observar que:

i) Especifica un deber legal para el otorgamiento de licencias urbanísticas que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%.

ii) Determina cómo deben regularse las cesiones urbanísticas obligatorias, para compensar el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada y su localización en las zonas que se hayan delimitado en el plan de ordenamiento territorial.

iii) Precisa que es un deber de las reglamentaciones municipales y distritales definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias.

En este contexto, se puede señalar que la disposición citada en la demanda como inaplicada sí contiene una obligación legal a cargo de las demandadas, razón por la que es viable examinar si ese mandato se encuentra satisfecho o no.

**iii) Que el actor pruebe la renuencia de la entidad accionada frente al cumplimiento del deber (Art. 8º):** A folio 138 a 147 del expediente, con fecha 20 de noviembre de 2018 el señor José Ramón Ramírez Castaño interpuso “derecho de petición – constitución de renuencia” ante la Alcaldía de Tenjo, señalando que de acuerdo con el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

*“... [C]orresponde a los municipios o distritos expedir las reglamentaciones con el fin de definir la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales, cuando se plantee un índice de ocupación superior al 30% en desarrollo de proyectos urbanísticos industriales en el suelo rural suburbano.*

*Adicionalmente, se llama la atención que las cesiones urbanísticas adicionales deben localizarse en las zonas en que se hayan delimitado en el Plan de Ordenamiento Territorial para consolidar el sistema de espacio público y de forma específica en aquellas áreas que hacen parte de suelos de conservación y protección ambiental de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo*

2.2.2.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual delimita las categorías de protección en suelo rural.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2.2.6.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, en ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán conjeturarse por otros inmuebles. En ese sentido aunque la reglamentación nacional no establece expresamente esta prohibición para las cesiones urbanísticas adicionales, dicha restricción resulta también aplicable a este tipo de cesiones dada su naturaleza jurídica y su finalidad. Adicionalmente, la legislación y regulación colombiana, no autoriza expresamente a los municipios y distritos para que las cesiones urbanísticas adicionales puedan ser compensadas en dinero o que puedan ser valoradas comercialmente o en dinero para su entrega y cumplir con esta obligación legal.

(...) En este orden de ideas y en atención a que el municipio de Tenjo – Cundinamarca a la fecha no ha expedido la reglamentación de que trata el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se hace necesario conminar al municipio de Tenjo – Cundinamarca para que expida la reglamentación señalada de la forma más rápida posible”.

Igualmente, presentó una petición en los mismos términos ante el Concejo Municipal de Tenjo, tal y como consta a folios 148 a 157.

**iv) Que el afectado no tenga o haya podido ejercer otro instrumento judicial para lograr el efectivo cumplimiento del deber jurídico o administrativo (Art. 9º):** sobre el punto se estima que en el presente caso la acción de cumplimiento es procedente, sobre el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015, toda vez que el actor no cuenta con otros mecanismos de defensa judicial para solicitar al Municipio de Tenjo la reglamentación de las cesiones urbanísticas obligatorias adicionales para el desarrollo de proyectos urbanísticos industriales en suelo rural suburbano.

Según la jurisprudencia del Consejo de Estado<sup>2</sup> :

*“Las cesiones obligatorias gratuitas son 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.*

*Para la Sala es claro que las regulaciones urbanísticas cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano y el crecimiento armónico de las ciudades, con el fin de garantizar una vida adecuada a las personas que las habitan, teniendo en cuenta no sólo los derechos individuales sino también los intereses colectivos en relación con el entorno urbano. Y es por ello que se regula la propiedad horizontal, se establecen normas que reglamentan la construcción de viviendas señalando el volumen y altura de los edificios, imponiendo la obligación de dejar espacio suficiente entre un edificio y otro, la de construir determinadas zonas para jardines, parques, áreas verdes, calles peatonales, vías de acceso a las viviendas, etc., con el fin de lograr la mejor utilización del espacio habitable, para beneficio de la comunidad.*

**Cabe agregar aquí que de conformidad con el artículo 313-2 de la Constitución Nacional compete a los Concejos Municipales adoptar los correspondientes planes y programas de**

<sup>2</sup> Consejo de Estado. Radicación número: 15001-23-31-000-2002-02582-011-AP. Consejera Ponente: María Claudia Rojas Lasso.

desarrollo económico y social y de obras públicas; planes que al tenor de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 339 ib., deben elaborar y adoptar de manera concertada con el Gobierno Nacional, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley. Igualmente les corresponde "reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda" (art. 313-7 C.N. ) (Subrayas del Juzgado.

*Las áreas gratuitas de cesión obligatoria por mandato de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 tienen la naturaleza de bien de uso público pues integran el espacio público comoquiera que están destinadas al uso común o colectivo".*

## CASO CONCRETO

Se encuentra probado que el demandante presentó peticiones ante la Alcaldía de Tenjo y el Concejo Municipal de Tenjo a fin de solicitar el cumplimiento de lo ordenado en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015.

La Alcaldía de Tenjo mediante oficio DAP-250-012-09-1049-03-12-2018 del 3 de diciembre de 2018 (fs. 223 a 231), dio respuesta a la petición manifestando lo siguiente:

*"Frente a esta solicitud nos permitimos informar que en el marco de la Ley 388 de 1997 se establecen normas urbanísticas que tienen características y vigencias propias, según la jerarquía de tales normas, tal como lo establece el artículo 15 de la citada norma en los siguientes términos:*

*(...)*

*Del análisis del (sic) este artículo queda claro que las cesiones urbanísticas gratuitas en general y las demás de carácter específico como lo son las establecidas en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.4. del decreto 1077 de 2015, que son objeto de su petición, se consideran **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**, tienen una vigencia de mediano plazo y hacen parte de las normas urbanísticas estructurales.*

*La Ley 136 de 1994 define entre otras funciones de los municipios la de formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, tal como se establece en el numeral 9 del artículo 3 de la citada ley, de la siguiente forma:*

*(...).*

*El numeral 9 del citado artículo fue introducido por la modificación realizada a la Ley 136 de 1994 a través de la Ley 1551 de 2012, donde es clara que las revisiones de los POT solo se presentarán ante el concejo municipal cumplidos los doce (12) años de vigencia de sus contenidos.*

*(...)*

*De esta manera, habiendo sido adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de TENJO, mediante Acuerdo 010 de junio 30 de 2014 'POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT DEL MUNICIPIO DE TENJO, CUNDINAMARCA', surtiéndose todo el proceso de formulación, concertación y aprobación en el periodo administrativo correspondiente a la Alcaldía ejercida entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2015, y definidas sus vigencias (sic) en el Artículo 185 del citado acuerdo, se puede concluir que la vigencia del componente de corto plazo del POT para el Municipio de TENJO, se agotó el 31 de diciembre de 2015. Consecuentemente, la vigencia del componente de mediano plazo corresponde a la administración actual que va desde el 1º de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2019.*

*Bajo la realidad normativa expuesta, la actual Administración del Municipio de TENJO **no tiene la facultad** de modificar las normas consignadas en el Título 2 y en el Título 3 del acuerdo de adopción, toda vez que como ya se demostró no se han cumplido los contenidos de mediano plazo, condición previa para la revisión de las normas urbanísticas generales que incluyen las cesiones gratuitas obligatorias".*

Por su parte el Concejo Municipal de Tenjo, mediante oficio CMT-2018-432 dio respuesta a la petición del señor Ramírez Castaño (fs. 158 y 159) indicando lo siguiente:

*“[M]e permito comunicarle que el Concejo Municipal, iniciará la evaluación de la viabilidad de la reglamentación de acuerdo con su competencia con el mecanismo y procedimiento para cumplir con las cesiones urbanísticas adicionales exigidas para el aumento de ocupación de proyectos urbanísticos industriales ubicadas en suelo rural suburbano, conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2015. Significa lo anterior que esta Corporación necesitará de tiempo y presupuesto para esta actividad, toda vez que dentro del personal no cuenta con personal (sic) idóneo que pueda determinar dicha competencia conforme a la especialidad del tema, como tampoco quien construya y proyecte el proyecto (sic) de acuerdo respectivo de ser viable. Lo anterior teniendo en cuenta que la presenta (sic) vigencia fiscal se encuentra a puertas de ser finalizada, y el presupuesto de la entidad, ha sido ejecutado en más de su 90%, imposibilitando por lo tanto la contratación de personal para el apoyo, estudio y definición de su solicitud, hasta el inicio de la próxima vigencia fiscal”.*

Pese a la respuesta dada al actor mediante el citado oficio DAP-250-012-09-1049-03-12-2018 del 3 de diciembre de 2018, con la contestación de la demanda, la Alcaldía aportó un oficio con Radicación 20170504 del 17 de octubre de 2017 suscrito por el actual Alcalde del Municipio de Tenjo, dirigido al Concejo Municipal de Tenjo, con el cual se remite el proyecto de acuerdo “por el cual se reglamenta el procedimiento para la entrega de cesiones adicionales previstas en el artículo 2.2.2.2.6 y 2.2.6.2.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y se dictan otras disposiciones”, con la respectiva exposición de motivos para su consideración y estudio (fs. 232 a 252).

En consecuencia, de acuerdo con la norma sobre la cual se solicita su cumplimiento, y las respuestas suministradas tanto por la Alcaldía Municipal de Tenjo y el Concejo Municipal, es claro que a la fecha no se ha expedido la reglamentación que para el otorgamiento de licencias urbanísticas defina la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales en proyectos industriales que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

A la fecha se encuentra vigente el Acuerdo No. 010 del 30 de junio de 2014 “por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial – POT del Municipio de Tenjo, Cundinamarca”<sup>3</sup> y en su artículo 142 (f. 82) establece que: “los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación y/o subdivisión predial con destino a usos dotacionales, comerciales y de servicios, recreacionales e industriales; y/o edificación con destino a usos dotacionales, comerciales y de servicios e industriales, en suelo rural y suburbano, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del Municipio de Tenjo, las áreas con destino a dotar la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, en una proporción equivalente al 10% como mínimo, del área neta. Para alcanzar un índice de ocupación del cincuenta (50%) por ciento, se deberán hacer cesiones adicionales por sobreocupación”.

Sin embargo, no se define la cantidad de suelo que obtiene el Municipio por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales a las previstas para compensar el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada.

La Alcaldía de Tenjo refirió que el artículo 185 del Acuerdo 010 de 2014 establece el carácter y vigencia de las normas consignadas en el Título 2 y en el Título 3 y, que podrán ser objeto

<sup>3</sup> En el Título II, numeral 6 del artículo 74 define la cesión obligatoria a título gratuito como “la proporción de área neta urbanizable o construable de todo terreno en proceso de urbanización y o edificación y o subdivisión predial, que genere cinco o más unidades inmobiliarias, que se deberá ceder al Municipio, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público”.

de revisión en el mediano plazo, cumplidos dos periodos de gobierno y en el corto plazo cumplido un periodo de gobierno; no obstante, esta norma hace referencia a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial contemplada en el artículo 28<sup>4</sup> de la Ley 388 de 1997<sup>5</sup> y la reglamentación que se ordenará con la presente demanda no implica revisar dicho Plan de Ordenamiento, sino que es precisamente en cumplimiento del componente rural que el mismo Plan contiene.

Por las anteriores razones, de conformidad con las funciones establecidas en el artículo 313 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 23 y 73 de la Ley 136 de 1994 y demás normas concordantes se ordenará al Concejo Municipal de Tenjo que expida el Acuerdo que reglamente el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, definiendo la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada para el otorgamiento de licencias urbanísticas, de acuerdo con lo señalado en la Ley 136 de 1994 y la Ley 1551 de 2012.

En mérito de lo expuesto, la **JUEZ DIECISIETE ADMINISTRATIVO ORAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- ORDENAR al CONCEJO MUNICIPAL DE TENJO**, que en los términos de los artículos 23 y 73 de la Ley 136 de 1994 expida el Acuerdo que reglamente el desarrollo de parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano con índices de ocupación superiores al 30%, definiendo la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias adicionales, que compensen el impacto urbanístico y ambiental producido por la mayor ocupación autorizada para el otorgamiento de licencias urbanísticas, conforme con lo expuesto en la parte motiva.

<sup>4</sup> Artículo 28<sup>o</sup>.- Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Modificado por el art. 2. Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres periodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para estas administraciones.
2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos periodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.
3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

<sup>5</sup> Modificado por el art. 2. Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004.

**SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** esta sentencia a todas las partes en la forma prevista en el artículo 22 de la Ley 393 de 1997, 291 del C.G.P. y 203 del CPACA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**LUZ MATILDE ADAIME CABRERA**  
Juez

Exp