

MEMORANDO

Fecha: xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

Para: **LUIS FERNANDO BARRERA MUÑOZ**
Director de Planes Maestros y Complementarios

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2019-06023.

Asunto: Solicitud de concepto aplicación del Acuerdo 22 del 7 de septiembre de 1995 en predios de la Escuela de Caballería Norte.

Apreciado Fernando:

Esta Dirección recibió su solicitud de apoyo "(...) para determinar las implicaciones que tiene la declaratoria hecha por el Acuerdo 22 de 1995 sobre los predios de la Escuela de Caballería en cuanto a la posibilidad de formular el Plan de Regularización y Manejo de dicho equipamiento y las condiciones para el mismo, desde los temas de su competencia", frente a la cual esta Dirección se pronuncia en los siguientes términos:

1. Normas urbanas aplicables al predio.

De conformidad con su consulta, los predios que conforman la Escuela de Caballería son los siguientes:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AK 7 102 02	AAA0102CMRJ	50N-218892
AK 7 106 10	AAA0142LMMS	50N-56734
AK 7 101 02	AAA0107OUKL	50N-218893

Estos predios se encuentran dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 15 Usaqué, adoptada mediante Decreto Distrital 582 de 2012.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

De acuerdo con las Planchas adoptadas por el citado Decreto, los predios se ubican en el Sector 11 al cual se le asignó área de actividad dotacional, zona de servicios urbanos básicos con tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales. Este mismo tratamiento y área de actividad se encuentran asignados a los predios de acuerdo con los Planos Nos. 25 denominado “Usos del Suelo Urbano y de Expansión” y 27 denominado “Tratamientos Urbanísticos” del Plan de Ordenamiento Territorial.

Una vez verificado el artículo 2 del Decreto Distrital 582 de 2012, se encuentra que los predios se ubican en una zona destinada al equipamiento de la Escuela de Caballería y no aparecen identificados dentro del sistema de espacio público ni de la estructura ecológica principal como área de reserva ni parque o zona verde del Distrito.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a revisar el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial en el cual se identifican las reservas forestales del Distrito. Dentro de estas reservas forestales se encuentra la reserva de Sierras del Chicó reconocida como tal en el Acuerdo 22 de 1995. Sin embargo, no se hace mención a las demás reservas declaradas en el mismo Acuerdo.

Así mismo, se verificaron los Planos Nos. 12 denominado “Estructura Ecológica Principal” y 14 denominado “Sistema de Espacio Público” que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, en los cuales no se encuentra identificada el área urbana de los predios objeto de consulta como reservas forestales, parques o zonas verdes.

De esta manera, la única referencia a que los predios hacen parte de una zona de reserva del Distrito se encuentra en las planchas de la Unidad de Planeamiento Zonal.

El artículo 8 del Acuerdo 22 de 1995 señala lo siguiente: “En la zona de terreno a la que hacen referencia los artículos 6 y 7 de este Acuerdo, sólo se permitirán desarrollos complementarios y estrictamente necesarios dentro del marco exclusivo a las actividades que en el momento ejecutan la Escuela de Caballería y el Seminario Conciliar”.

De acuerdo con éste artículo, dentro de los predios objeto de consulta se permiten desarrollos complementarios al uso que se viene dando en la Escuela de Caballería en la medida que fueran estrictamente necesarios.

2. Permanencia y reconocimiento del uso dotacional.

El numeral 1 del artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial dispone que “(...) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales”.

De acuerdo con la información técnica brindada por la Dirección a su cargo para la elaboración del presente concepto, como antecedentes urbanísticos de los predios se encontró que la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C. expidió la Resolución No. CU2-98-074 del 18 de marzo de 1998: *“Por la cual se resuelve una solicitud de Licencia de Construcción para obra nueva, del predio ubicado en la Diagonal 107 No. 1 - 80 (Lote San Isidro), del Ministerio de Defensa Nacional localizado en la Escuela de Caballería y se establecen obligaciones a cargo del urbanizador responsable”* y el Plano No. CU2-U 123/4-01.

De esta manera, el predio se encuentra señalado como dotacional en el Plan de Ordenamiento Territorial, se destinaba a este uso antes del año 2000, se encontraba delimitado como institucional en el Acuerdo 6 de 1990 y cuenta con una licencia que reconoce este uso con posterioridad a la expedición del Acuerdo 22 de 1995.

De esta manera, si bien existe una declaratoria como reserva forestal distrital sobre el predio, el mismo también tiene autorizado el desarrollo actividades complementarias y estrictamente necesarias dentro del marco exclusivo a las actividades de la Escuela de Caballería, lo cual se encuentra soportado en el área de actividad señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el artículo 8 del Acuerdo 22 de 1995.

De acuerdo con lo expuesto, se considera jurídicamente viable la adopción de un plan de regularización y manejo siempre y cuando no se modifique el uso, el proyecto se destine para actividades complementarias a la Escuela de Caballería y se justifique que los desarrollos planteados son estrictamente necesarios.

3. Viabilidad de adoptar Plan de Regularización y Manejo sobre el área ubicada en zona de reserva o franja de Áreas de Consolidación de Borde Urbano – ACBU de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales.

En relación con los predios objeto de consulta, se identificó que el inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 50N-56734 y CHIP AAA0142LMMS, ubicado en la AK 7 106 10 tiene un área en suelo urbano, y otra área en suelo rural. Está última se encuentra además dentro de la delimitación de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y del Área de Consolidación del Borde Urbano de la Franja de Adecuación de la misma reserva.

3.1. Aprobación del Plan de Regularización y Manejo en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Mediante la Resolución 1766 de 27 de octubre de 2016 la Corporación Autónoma Regional adoptó el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

En el plano anexo de dicha Resolución se determinó que la franja del predio que se ubica dentro de la reserva se encuentra dentro de 3 áreas a saber: i) Área de Restauración; ii) Área de Recuperación Ambiental y; iii) Área de Preservación.

El artículo 6 de la citada Resolución contiene los siguientes usos, permitidos según la zonificación:

“Zona de preservación: Esta zona está orientada ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Se permite realizar los usos de preservación y conocimiento de conformidad con las definiciones establecidas en este acto administrativo.

En esta zona se podrán adelantar las siguientes actividades:

Actividades permitidas:

- Forestal protector.
- Protección de la biodiversidad y del paisaje.
- Investigación científica.
- Monitoreo ambiental. Actividades condicionadas:
- Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no implique la tala ni la afectación de la estructura y función de los ecosistemas.
- Educación ambiental.
- Recreación pasiva.
- Sustitución y aprovechamiento de especies exóticas e invasoras.
- Restauración ecológica”.
- Desarrollo, adecuación y mantenimiento de senderos.

(...)

Zona de restauración: Esta zona está dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. Se permite realizar los usos de restauración y conocimiento de conformidad con las definiciones establecidas en este acto administrativo.

En esta zona se podrán adelantar las siguientes actividades:

Actividades permitidas:

- Forestal protector.
- Investigación científica.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

- Monitoreo ambiental. Actividades condicionadas:
- Educación ambiental.
- Recreación pasiva.
- Establecimiento de instalaciones mínimas para la producción de material vegetal.
- Sustitución y aprovechamiento de especies exóticas.
- Restauración ecológica.
- Desarrollo, adecuación y mantenimiento de senderos.

Zona de recuperación ambiental: Esta corresponde a las zonas destinadas a la recuperación y mantenimiento del efecto protector de la reserva forestal dentro de áreas que han sido alteradas por el desarrollo de viviendas rurales semiconcentradas y/o dispersas o de edificaciones de uso dotacional, generando procesos de fragmentación y deterioro de coberturas naturales. Dichas áreas deben ser sometidas a tratamientos de recuperación ambiental para garantizar que las infraestructuras allí presentes no pongan en riesgo el efecto protector de los suelos y el funcionamiento integral de la reserva forestal protectora en el marco de los parámetros definidos en el documento técnico de soporte del Plan de Manejo y las demás determinaciones establecidas en el fallo del 5 de noviembre de 2013, proferido por la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, en la Acción Popular identificada con radicado 250002325000200500662-03 con ponencia de la Consejera la doctora María Claudia Rojas Lasso.

La zona está conformada, tanto por las áreas establecidas como zona de recuperación ambiental en la Resolución 463 de 2005, así como aquellas viviendas rurales semiconcentradas y dispersas; edificaciones de uso dotacional, residencial, comercial y de servicios; e instalaciones educativas, de seguridad y religiosas, construidas con anterioridad al año 2005". (Subraya por fuera del texto original).

De acuerdo con lo expuesto en el área del predio ubicada en zona de reserva no están permitidos usos dotacionales, residenciales, comerciales o de servicios, principales o complementarios, salvo aquellos equipamientos construidos antes del año 2005.

En esta medida no sería viable adoptar un plan de regularización y manejo sobre un predio ubicado total o parcialmente en el área de reserva, especialmente teniendo en cuenta que la administración distrital no podría regularizar edificaciones o usos que se encuentran prohibidos en la misma.

3.2. Aprobación del Plan de Regularización y Manejo en el suelo rural del distrito.

De conformidad con el Plano No. 31 denominado "Usos en Suelo Rural" el predio, en su parte rural, se encuentra en áreas del Sistema de Áreas Protegidas.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Por otra parte, el artículo 396 del Plan de Ordenamiento Territorial señala los siguientes usos en suelo rural relacionados con uso forestal protector y usos dotacionales de seguridad y dotacionales de gran escala.:

“(…)

Forestal protector	Establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se cuenta, entre otros, los puede hacer aprovechamiento indirecto (el de productos no maderables).	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones, teniendo en cuenta, entre otros, los lineamientos del Protocolo Distrital de Restauración Ecológica. Instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.
Dotacional de seguridad	Prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o la criminalidad.	Estaciones y puestos de policía, CAIs; estaciones de bomberos; puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incendios forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociados
Dotacional de gran escala	Prestación de servicios institucionales y equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito distrital o regional. Estos usos siempre estarán condicionados a los resultados de los planes de manejo, para los impactos que generen en la zona	Cantones militares, cárceles especiales, centrales de investigación, cementerios, equipamientos como mataderos, centros de acopio agropecuario.

“(…)”

De esta manera se observa que en el sistema de áreas protegidas no se encuentran autorizados los usos dotacionales. Por otra parte, los cantones se encuentran permitidos si así lo permiten los planes de manejo.

Por otra parte el artículo 399 del Plan de Ordenamiento Territorial dispone lo siguiente: “Las actividades de las distintas entidades y los particulares dentro de los Cerros Orientales (Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, Resolución 76 de 1977 del Ministerio de

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 5, 8 y 13
 PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Agricultura) se sujetarán a la zonificación y reglamentación del Plan de Manejo que elabore la Corporación Autónoma Regional (CAR) para esta área, en concertación con el Ministerio del Medio Ambiente y el Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 17 de este Plan”.

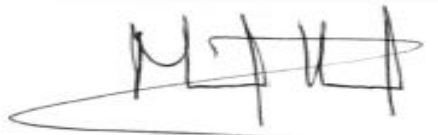
Tal y como se indicó anteriormente, de acuerdo con el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, adoptado por la Corporación Autónoma Regional mediante Resolución 1766 de 2016, los usos dotacionales no se encuentran permitidos en el área del predio que se encuentran dentro de la delimitación del suelo la reserva. En consecuencia, teniendo en cuenta que los usos en el sector del suelo rural donde se localiza el predio dependen del Plan de Manejo, se puede concluir que no están permitidos los usos dotacionales.

4. Conclusión

De acuerdo con lo expuesto, Esta Dirección considera viable la expedición de un plan de regularización y manejo en el área urbana de los predios objeto de la presente consulta, en la medida en que se aprueben solo desarrollos complementarios y estrictamente necesarios dentro del marco exclusivo a las actividades que ejecuta la Escuela de Caballería.

Respecto del predio que se encuentra parcialmente en suelo rural, no es viable su adopción hasta tanto no se sustraiga de la franja ubicada en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Hernán Javier Rodríguez Cervantes. Abogado contratista de la SDP

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*