

INFORME TÉCNICO - PREDIO No. PRGA1-107

1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

Dentro de las actividades de la Empresa Férrea Regional – EFR en el contexto del proyecto Regiotram de Occidente, se encuentra la gestión socio predial de las áreas de terreno requeridas para el traslado de redes del proyecto, para esto, se están adelantando las etapas para la adquisición de los predios privados identificados.

En la elaboración de los insumos prediales, se requiere realizar la verificación de las condiciones de desarrollabilidad del predio conforme lo dictado en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013 y considerando los parámetros normativos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Madrid.

De igual manera, lo hasta aquí expuesto, y de acuerdo a la instrucción del comité predial de la Empresa Férrea Regional, se tuvo como resultado la autorización por parte del comité para realizar la adquisición total del área de terreno soportado en lo que se detalla en este informe.

Así las cosas, se requiere incorporar lo concluido en el presente informe en la elaboración de oferta de compra respectiva.

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Identificación Predio	PRGA1-107
Dirección:	Lote de Terreno
Municipio:	Madrid
Departamento:	Cundinamarca
Matrícula Inmobiliaria:	50C – 1520845
Cédula Catastral:	254300102000000280091000000000

3. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Nombre	Identificación
MARIA ERNESTINA ACERO DE ROJAS	C.C: 20.521.213

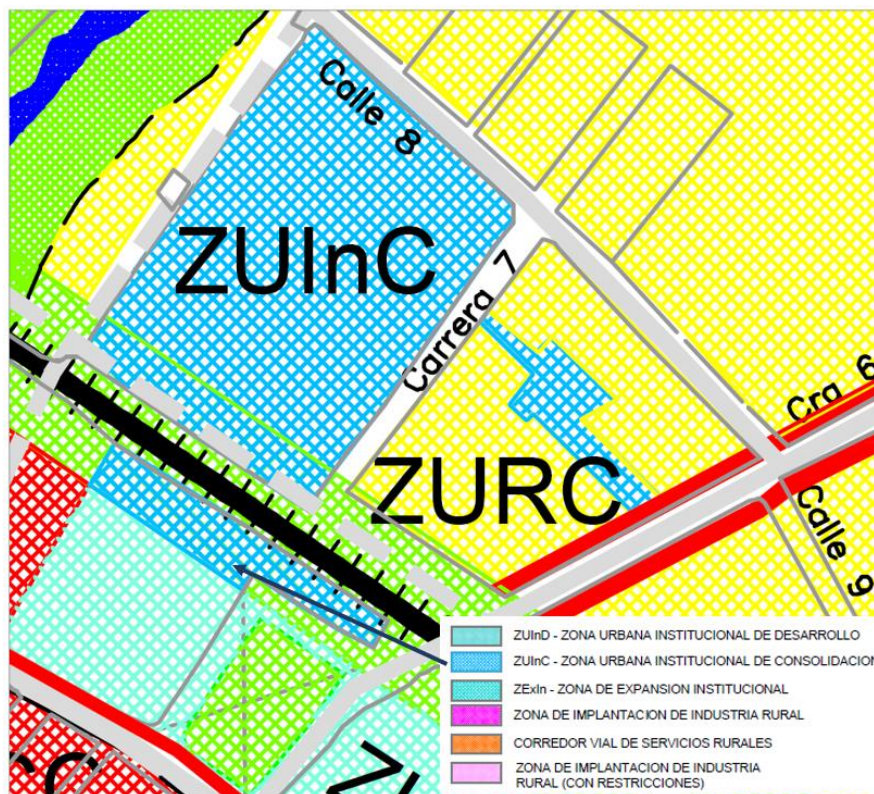
4. ESTUDIO TECNICO

El análisis técnico se centra en analizar si puede realizarse la adquisición de superiores a las requeridas para la ejecución del Proyecto Regiotram de Occidente en lo que tiene que ver con el traslado de redes según lo establecido en el “Acta Predial de Redes No 1”, determinando si dichas áreas “no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los

parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social"

4.1 Concepto de Desarrollabilidad:

Conforme al concepto emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Madrid, se estableció que teniendo en cuenta lo determinado en el Acuerdo 017 de 2006, por el cual se revisa y ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid, se determina que el predio hace parte de la Zona Urbana Institucional de Consolidación.



FUENTE: Mapa 04, Usos del Suelo Urban PBOT Madrid.

**ARTÍCULO 34: EL ARTÍCULO 64 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:
Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.**

(...)

4. Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInCo)

Se refiere a aquellas zonas en las cuales se han conservado desarrollos institucionales.

(...)

So pena que dentro de las determinantes de las condiciones de uso y edificabilidad del polígono normativo no se establece el área mínima de subdivisión, para tal fin debe considerarse además lo dispuesto en los siguientes apartes del PBOT de Madrid:

		INFORME TÉCNICO PRGA1-107
REGIOTRAM DE OCCIDENTE		Página 3 de 3

“Artículo 79. Licencias Urbanísticas y sus clases (...)

“Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.” (...)


“Artículo 8. Estructura prioritaria regional

Corredor Férreo, Tren de la Sabana de Occidente. Es una red de comunicación con los municipios vecinos de orden regional, basado en la reactivación del transporte ferroviario. El área de protección a la vía Férrea está constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía, con ancho de 20.00 ML cada una, dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo. Sobre los 8.00 ML. finales del área de protección se podrán localizar parques, vías, senderos y ciclo-rutas, pero su diseño, manejo y control será concertado entre la Empresa o entidad propietaria o administradora de la línea férrea y el Municipio. En ningún caso se permitirán usos diferentes a los anteriormente descritos salvo los que tengan relación directa con el funcionamiento del sistema férreo. El Municipio deberá adelantar acciones conjuntas con sus vecinos colindantes para la negociación con Ferrovías y en el corto plazo deberán incorporarse dentro de los proyectos municipales los requerimientos para el funcionamiento del mismo.”

Así las cosas, es claro que los predios que se encuentran adyacentes a la vía férrea deben cumplir con el precepto de contar con frente sobre vía pública y debe dejar libre la franja de retiro de los 20 metros de la línea férrea, en tal sentido, conforme a la ficha predial se tiene un área total de terreno remanente de la adquisición de 48,34 m² que se encuentra dentro de las franjas de corredor y así mismo quedaría sin frente directo a vía, la misma no cumple los preceptos dados en el PBOT de Madrid y en tal sentido no sería desarrollable, por lo cual se hace necesario realizar la adquisición total del mismo.

Como conclusión del análisis realizado, se tiene que para el predio PRGA1-107 debe realizarse la adquisición total del mismo.


ALDEMAR GALVIS SILVA
 C.C. 80.224.238 de Bogotá D.C.
 T.P. 25335164073 CND.


DIANA CAROLINA CONDE GÓMEZ
 CC. 53.141.069 de Bogotá D.C.
 T.P. 25222226492CND

Reviso: Francisco Javier Cuervo del Castillo – Asesor