

ACTO ADMINISTRATIVO A NOTIFICAR: Resolución No. 10.15.221-2017 del 27 de Septiembre de 2017. "Por medio de la cual se formula una oferta de compra" en etapa de negociación directa".

SUJETOS A NOTIFICAR: CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 501.114 expedida en Puerto tejada (C).

FUNDAMENTO DEL AVISO: Imposibilidad de notificar personalmente a los propietarios del predio, teniendo en cuenta la remisión del oficio No. 10.15.221-2017 No.01277 de Septiembre 28 de 2017.

EL GERENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA E.I.C

Hace saber que mediante el oficio antes enunciado, el cual fue remitido y enviado a la direccion del predio, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-107390**, distinguido con número catastral No. **A-0168-0047-0000**, ubicado en la **Calle 13 No. 12-51, Predio A, Bodega 1**, del barrio San pascual de esta ciudad; a quien se le citó con el fin de que se presentara en la oficina de la EMRU EIC a notificarse de la Resolución No. **10.15.221-2017 del 27 de Septiembre de 2017**, expedida por Empresa Municipal de Renovación Urbana-EMRU E.I.C, en la etapa de negociación directa.

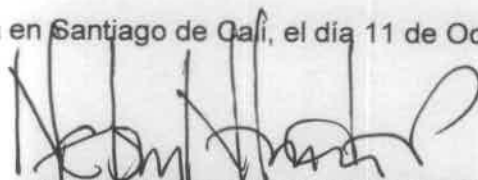
Que ante la imposibilidad de notificar personalmente al propietario del predio descrito, o a su apoderado, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. No obstante se publicara en la pagina Web de la EMRU EIC www.emru.gov.co - enlace notificaciones, y en un lugar de acceso al publico de la misma entidad, por el termino de cinco (5) días.

Así mismo se adjunta copia íntegra del acto administrativo en mención y se hace saber que contra el mismo NO PROCEDE ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Fecha de fijacion: 12 de Octubre de 2.017

Fecha de desfijacion: 19 de Octubre de 2.017

Para constancia se firma en Santiago de Cali, el día 11 de Octubre de 2017.



NELSON NOEL LONDONO PINTO
Gerente



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

EL GERENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACION URBANA E.I.C. DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades legales y en especial de las otorgadas por los artículos 13 y; artículos 58 al 72 de la Ley 388 de 1997; Artículo 122 de la ley 1450 de 2011; Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali: Acuerdo 069 de 2000 y Artículo 453 del Acuerdo 373 de 2014; Art 2, literal d) y Art. 3 del Decreto 084 Bis de 2002 y sus estatutos; Resolución 01 de 2002 y Arts. 2, 7 y el numeral 4 del Art. 8 de la Resolución 02 de 2004; Artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, formula la presente Oferta de Compra en desarrollo del proceso formal de adquisición de predios del Proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso – Plan Parcial del Barrio San Pascual y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que el ordenamiento territorial comprende, según lo prescrito por el artículo 5º. de la Ley 388 de 1997, *"un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales"*.

Que los municipios y distritos desarrollan sus procesos de ordenamiento territorial mediante planes de ordenamiento territorial, los cuales son un *"...conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo"* (Artículo 9, Ley 388 de 1997).

Que la renovación urbana, ha sido definida como el reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

Que la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana son de utilidad pública e interés social, toda vez que éstos además de encontrarse insertos en los planes de desarrollo territorial, tienen por objeto, según lo previsto en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, *"...introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad"*.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, contenido en el Acuerdo 69 de 2000 expedido por el Concejo Municipal de Santiago de Cali, vigente al momento de adopción del plan parcial del barrio San Pascual, estableció que sus objetivos y estrategias en lo regional, en lo rural y en lo urbano, debían ser concretados a través de la



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

gestión del gobierno municipal, del sector privado y de las comunidades. (Artículo 2º del Acuerdo 69 de 2000)

Que dicha norma en su artículo 5 (Objetivos y Estrategias en lo Urbano), contempló en las estrategias en lo urbano, "Reestructurar morfológica y funcionalmente la Ciudad, optimización de la inversión pública, aglomeración y diferenciación de actividades, la de Jerarquización de Equipamientos Urbanos, que plantea la coordinación planeada y horizontal entre las diferentes dependencias e instituciones de la Administración Municipal (Secretarías, Departamentos Administrativos, Empresas Públicas, Gerencias y Direcciones), para que las decisiones relativas a la dotación y construcción de equipamientos sea la oportunidad para localizarlos apropiadamente, tomando en cuenta su escala y área de influencia de modo que fomenten el ordenamiento del territorio en ámbitos espaciales integrales, desde la escala barrial hasta la escala urbana y urbano – regional".

Que igualmente, uno de los objetivos y estrategias en lo urbano del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, es "*... desarrollar eficientemente el potencial urbanístico y productivo de la ciudad construida, proporcionando reglamentaciones adecuadas a las condiciones del patrimonio inmobiliario a través de Tratamientos de Preservación, Renovación, y Reordenamiento y Mejoramiento Integral, en áreas precisamente definidas, previendo actuaciones mixtas del sector público con el privado y promoviendo operaciones urbanas específicas a través de programas como el Plan de Renovación del Centro Tradicional (Plan Centro Global), el Programa de Nuevas Centralidades, el Plan Sectorial de Vivienda, entre otros*".

Que la misma norma consagró dentro de las políticas de competitividad territorial y fomento turístico, mejorar y potenciar la productividad del territorio, buscando por una parte, un aprovechamiento más eficiente de la ciudad construida, propiciando intervenciones de consolidación y renovación que mejoren su calidad y propicien la implantación de actividades de alta jerarquía y por otro lado prever la disponibilidad de espacios para equipamientos y actividades terciarias como comercio, turismo y demás servicios complementarios. (Art. 19 P.O.T)

Que dentro de los componentes establecidos en el Artículo 20 del Acuerdo 069 de 2000, vigente al momento de adopción del Plan Parcial, está la Renovación urbana y planes integrales de revitalización de áreas como el Plan Centro Global.

Que en ese orden de ideas, el mencionado Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, definió que el "Plan de Renovación Urbana del Centro Global", tiene como objetivo, "*inducir la productividad urbana del centro de Cali, renovando y recualificando las condiciones físicoespaciales y sociales del Centro Tradicional y del Centro Urbano - Regional de la ciudad, optimizando sus ventajas comparativas de localización estratégica, refuncionalizando las actividades metropolitanas y su oferta regional, respondiendo a las demandas y exigencias de las ciudades contemporáneas, posicionando a Cali tanto en el contexto nacional, como en los ámbitos internacional y global. El desarrollo de este Plan requiere de la acción coordinada de las entidades públicas municipales y del sector privado interesado en la inversión a gran escala.*" (Artículo 227, Acuerdo 69 de 2000).

ag 16



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Que dentro de los proyectos y programas estratégicos que desarrollan las normas mencionadas, se encuentran los planes de renovación urbana de los barrios El Calvario, Sucre, San Pascual y El Hoyo – El Piloto, (Artículo 228 del Acuerdo 069 de 2000), los cuales buscan la localización de actividades económicas e institucionales de alta jerarquía, en el centro de la ciudad a escala urbana, metropolitana, regional e internacional, todo ello en el marco de la política de competitividad de la que habla el mismo Acuerdo Municipal.

Que el artículo 453 del Acuerdo 373 de 2014, mediante el cual se adoptó el ajuste del contenido de largo plazo del POT de Cali, ratifica que dentro del programa de Renovación Urbana se encuentra el desarrollo de los planes parciales y proyectos en sectores de la ciudad que requieren una transformación de sus condiciones urbanísticas existentes, con el fin de promover su revitalización y reincorporación a la ciudad, y que como parte de estos proyectos se encuentran los Planes Parciales de los barrios El Calvario, San Pascual, Sucre y Ciudadela de la Justicia, los cuales componen el programa de renovación urbana conocido como 'Ciudad Paraíso'.

Que los "Planes Parciales", por su parte, *"son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"* (Artículo 19, Ley 388 de 1997).

Que los planes parciales de renovación urbana de los barrios El Calvario, Sucre, San Pascual de la ciudad de Cali, fueron adoptados mediante los Decretos Nos. 411.0.20.0868 de 2007, 411.0.20.0869 de 2007 y 411.0.20.0155 de 2013 respectivamente, en cumplimiento de los artículos 227 y 228 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali vigente en su momento y por tal razón, corresponden a proyectos de renovación urbana, teniendo en cuenta que se encuentran localizados sobre áreas definidas con el tratamiento urbanístico de renovación urbana en las modalidades de redesarrollo y rehabilitación, que como lo establece la Ley 388 de 1997 hacen parte de las Normas Urbanísticas de carácter estructural del POT.

Que por lo anterior, los citados planes parciales, por tratarse de proyectos de renovación urbana definidos por las normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, se enmarcan en el motivo de utilidad pública definido por el literal C del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el Acuerdo 396 de 2016, "Por el cual se adopta el plan de desarrollo del municipio de Santiago de Cali 2016-2019: Cali progresa contigo", determinó que dentro del eje No.2, "Cali amable y sostenible", se busca promover el uso racional y eficiente de los servicios públicos, Por lo cual se hace necesario la aplicación de los distintos instrumentos de planeamiento, gestión y financiación.

Que el componente 2.3, "viviendo mejor y disfrutando más a Cali" del Acuerdo 396 de 2016 tiene como objetivo la generación e implementación de herramientas para la integración de acciones de mejoramiento integral del hábitat en la construcción de entornos saludables, sostenibles, seguros, cívicos, incluyentes y generadores de oportunidades en Entornos de Vida



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Cotidiana; entiéndase la vivienda, el espacio público, el entorno educativo, laboral, comunitario y ecosistemas asociados.

Que el programa No. 2.3.3, "Renovación y redensificación urbana sustentable", tiene como propósito la utilización de instrumentos de gestión de suelo como los Planes parciales de renovación urbana, con el fin de recuperar zonas deterioradas de la ciudad, rescatando su funcionalidad e integración.

Que el Decreto No. 411.0.20.0349 del 25 de Junio de 2010, por medio del cual se adopta la planificación zonal para el área de renovación urbana de los barrios El Calvario, Sucre y San Pascual, estableció en su artículo segundo *"OBJETIVO GENERAL DE LA PLANIFICACIÓN ZONAL. Se define como objetivo general de la planificación zonal para las áreas de renovación urbana de los sectores de El Calvario, San Pascual y Sucre, desarrollar un proyecto integral y racional para sus 32,8 hectáreas, en el marco de la sostenibilidad ambiental, el equilibrio social y el desarrollo urbano y territorial."*

Que de acuerdo con lo anterior, se pone en marcha el proyecto de renovación urbana "Proyecto Ciudad Paraíso", que integra los planes parciales de los barrios "El Calvario", "San Pascual" y "Sucre" y la construcción de la sede única de la Fiscalía General de la Nación – Seccional Cali, lo cual implica la adquisición predial y transformación de 30 Manzanas, equivalentes a una extensión de 21.36 hectáreas.

Que el proyecto de renovación urbana denominado "Ciudad Paraíso", está compuesto por cuatro fases, la primera, el desarrollo del plan parcial de renovación urbana del barrio "El Calvario"; la segunda, la ejecución del plan parcial de renovación urbana del barrio "San Pascual"; la tercera, la ejecución del plan parcial "Ciudadela de la Justicia" y; la cuarta, la ejecución del plan parcial de renovación urbana del barrio "Sucre".

Que la Alcaldía de Santiago de Cali, mediante el Decreto 411.0.20.0768 del 22 de noviembre de 2010, anunció, por motivos de utilidad pública e interés social, del "Proyecto de Plan Parcial del Barrio San Pascual", ubicado entre las calles 12 y 15 y las carreras 12 y 15 del Municipio de Santiago de Cali

Que el plan parcial de renovación urbana del barrio San Pascual fue adoptado mediante el decreto No.411.0.20-0155 de marzo 20 de 2013, el cual contiene entre otras, las normas sobre usos del suelo y edificación, los lineamientos para la ejecución del plan parcial, el reparto equitativo de cargas y beneficios, etc.

Que con fundamento en el artículo 61-A de la Ley 388 de 1997, la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU suscribió un Convenio de Cooperación en agosto de 2013 con el Fideicomiso Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali, cuyo objeto es "aunar esfuerzos para la adecuada ejecución de LOS PROYECTOS, los cuales contribuirán a la renovación urbana en Santiago de Cali, conforme a los programas, políticas, estrategias y metas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 " CaliDa: Una Ciudad para todos" y los demás que posteriormente reformen, aclaren, modifiquen o reemplacen estos, mediante la distribución de actividades que permita, por una parte aprovechar, al máximo la capacidad institucional de la EMRU para la gestión de norma urbanística, gestión de suelo y desarrollo de programas sociales, así como la fortaleza del



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

FIDEICOMISO para aglutinar la inversión privada, en beneficio de la estructuración técnica, financiera y legal de LOS PROYECTOS y su ejecución, posibilitando la participación de las partes en los resultados de carácter patrimonial que se generen de esta labor".

Que dentro de la consideración quinta del convenio en mención se estableció que los proyectos que hacen parte de la relación jurídica entre el fideicomiso y la EMRU EIC inicialmente son: los planes parciales para los barrios El Hoyo, El Piloto, San Vicente, San Pascual, el proyecto de Archivo Municipal y Complementarios, el proyecto de renovación y revitalización de la Avenida Sexta y su área de influencia y los que posteriormente surjan con ocasión de nuevos estudios, previamente definidos por las partes mediante comunicación escrita, en adelante los PROYECTOS.

Que en virtud del convenio anterior y con el propósito de dar inicio a la implementación del plan parcial de Renovación Urbana del barrio San Pascual, la EMRU EIC y el fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual', constituido por el fideicomiso 'Alianza para la Renovación Urbana de Cali', suscribieron un contrato de asociación específico cuyo objeto es "*establecer las condiciones de colaboración entre LA EMRU y EL FIDEICOMISO en la habilitación de suelo y el desarrollo de la gestión social en el Plan Parcial de renovación urbana del barrio San Pascual, y se celebra como resultado de la ejecución del Convenio de Cooperación suscrito entre LA EMRU y el Fideicomiso 'Alianza para la Renovación Urbana de Cali' el trece (13) de agosto de 2013, bajo el marco jurídico del Decreto municipal 0155 de 2013, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial 'San Pascual', en adelante EL PROYECTO o PROYECTO, y de la Resolución 10.15-016 de 2014, a través de la cual se definió el esquema de gerencia y ejecución del PROYECTO.*"

Que el referido contrato de asociación establece como responsabilidad de la EMRU la ejecución de la gestión predial para adquirir los inmuebles que se encuentran en el área de planificación del plan parcial del barrio San Pascual, así como en su cláusula sexta numeral 6.1, sub numeral 2 "*llevar a cabo los procesos de negociación de los actos jurídicos requeridos para llevar a cabo la enajenación voluntaria de los predios, o la vinculación de los propietarios del suelo en el PROYECTO, según las reglas, etapas y procedimientos que defina el COMITÉ, y lo dispuesto sobre el particular en la Ley 388 de 1997.*"

Que de igual manera, la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU suscribió el convenio interadministrativo No. 4151.0.26.1.796 de 2.016 con la Secretaría de Infraestructura y Valorización de Cali, con el objeto de "*aunar esfuerzos para adelantar los procesos de gestión predial, compra y/o expropiación total o parcial de los predios necesarios tendientes a la construcción de la ampliación de la calle 13 entre carreras 12 y 15 y en la carrera 12 entre calles 12 y 15 del barrio San Pascual de la ciudad de Cali*"

Que de conformidad con el artículo 113 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8, numeral 4 de la resolución No. 1 de 2002 (Estatutos de la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU), la EMRU es competente para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre terrenos e inmuebles ubicados en la ciudad.

Que la ley 388 de 1997 establece en su artículo 60, que "*toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice con base en esa ley, deberán efectuarse de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.*"



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Que en desarrollo de lo anterior, el artículo 516 del Plan de Ordenamiento Territorial, (vigente en el momento de adopción del plan parcial), señala que: *"El Objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en la ley, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico específico que así lo declare...."*

Que dando cumplimiento a lo establecido por el parágrafo Primero del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto 2729 de 2012, se realizó el anuncio de la puesta en marcha, por motivos de utilidad pública e interés social del "Proyecto de Plan Parcial del barrio San Pascual", mediante el Decreto 411.0.20.0768 del 22 de Noviembre de 2010.

Que la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU, es una Empresa Industrial y comercial del Estado, que tiene como objetivo diseñar, estudiar, proyectar y ejecutar las actuaciones urbanas integrales en desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias, contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, (Objeto 4, estatuto de la EMRU – E.I.C.), y de más normas urbanísticas vigentes o aplicables, así como integrar la acción sectorial del Municipio de Santiago de Cali, sobre la estructura espacial de la ciudad a través de decisiones urbanísticas, programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano (Objeto 5, Estatuto EMRU – E.I.C.).

Que por otro lado, el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999 al referirse a la garantía de la propiedad privada y los demás derechos establece: "... Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social...".

Que igualmente, la Ley 388 de 1997 en su artículo 58, determina las condiciones para declarar la utilidad pública con fines expropiatorios, en este caso particular el literal C "Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos".

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, establece los motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h),j), k), l) y m) del artículo 58 de la Ley, lo cual incluye la ejecución de proyectos de renovación urbana.

Que de conformidad con el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, "las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal o Distrital, o la Junta Metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos".



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Que en desarrollo del artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo de Santiago de Cali, mediante el Acuerdo No. 105 de 2002, otorgó a la Dirección Jurídica de la Alcaldía de Cali la facultad para declarar la existencia de las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales de los terrenos e inmuebles ubicados en la ciudad.

Que la Dirección Jurídica de la Alcaldía de Cali, declaró la existencia de condiciones de urgencia señaladas en el artículo 65 de la ley 388 de 1997, mediante la Resolución No. 4121.0.21.0040 de fecha 11 de Junio de 2014, para "la adquisición de los inmuebles requeridos para los proyectos de renovación urbana del centro de Santiago de Cali", entre ellos el Barrio San Pascual.

Que para dar cumplimiento a lo ordenado por los artículos 67 y 68 numeral 2, de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C - 476 de 2007, el precio indemnizatorio que se debe reconocer será el determinado conforme a la normatividad señalada y teniendo además en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado.

Que la indemnización se dirige a garantizar el principio de equilibrio de las cargas públicas, ya que aunque los motivos de utilidad pública e interés social que justifican la expropiación obligan al propietario a ceder el derecho real de dominio sobre su inmueble en beneficio del interés general, esta situación no le impone adicionalmente otras cargas que generen un detrimento a su patrimonio.

Que de igual manera, el deber de los propietarios de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de utilidad pública e interés social que accedan a la enajenación voluntaria de sus bienes, es ceder su derecho de dominio a favor del interés general, sin que deba asumir cargas diferentes que generen un detrimento en su patrimonio.

Que el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, adicionó a la Ley 388 de 1997 el artículo 61-A que estableció la concurrencia de terceros para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la ley 388 de 1997.

Que mediante el Decreto 199 de 2013, compilado en el Artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Único 1077 de 2015, se reglamentó la manera como los terceros concurren a la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, de conformidad con los procedimientos previstos en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Que de conformidad con el contrato de asociación suscrito entre la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. – EMRU y el fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual' entidad aportante de los recursos para la compra de los predios, la transferencia de los predios ubicados en las Manzanas A-163, A-164, A-165, A-166, A-167, A-168, A-169, A-170, A-172, A-

de 46



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(23 DE Septiembre DE 2017)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL”.

173, A- 174, A-175, A-176, A-177. Debe efectuarse al referido fideicomiso administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Que para el desarrollo del Plan Parcial ‘San Pascual’ se requiere el área total del predio perteneciente al señor **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.1.501.114 expedida en Puerto Tejada (C), el cual se identifica a continuación:

MANZANA	A0168
PREDIO (S)	0047
No. CATASTRAL	A-0168-0047-0000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-107390
DIRECCIÓN	Calle 13 No. 12-51 B/ San Pascual
ÁREA DE TERRENO	292,43 M2
PROPIETARIO	CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ
LIMITACIONES Y/ O GRAVAMENES AL DOMINIO	Anotación No.9: HIPOTECA Anotación No.10: AMPLIACION DE LA HIPOTECA POR ESCRITURA No.301.

Que el precio que le ofrece la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU a este propietario se calculó conforme a lo indicado por la legislación vigente sobre la materia y equivale al valor del Avalúo comercial del bien inmueble, elaborado por la firma **ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S**, de fecha 10 de Julio de 2017, cuyos Avaluadores se encuentran inscritos en el RNA y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, y en el RAA, de conformidad con la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, más aquellas sumas que en cada caso particular las componen, valores establecidos de conformidad con el artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, Ley 388/97 artículo 61 y su Decreto Reglamentario 1420 del 24 de Julio de 1998, así como la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el precio de adquisición será pagado con los recursos que aporta el fideicomiso ‘Derivado Plan Parcial San Pascual’ constituido en la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., conforme al contrato de asociación suscrito con la EMRU E.I.C.

Que en caso de no llegarse a un acuerdo formal con el propietario, contenido en un contrato de compraventa, en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente OFERTA de COMPRA, es obligación legal de la Entidad dar inicio al proceso de

024 6



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Expropiación por Vía Administrativa, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 14 de la Ley 9 de 1989 y en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: PROCEDIMIENTO DE LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE. De conformidad con lo establecido en la Ley 9ª de 1.989, en concordancia con los artículos 61, 66, 67 y 68 de la ley 388 de 1997, la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C EMRU, manifiesta que en caso de no llegarse a un acuerdo formal de enajenación voluntaria representado en un contrato de compraventa, este proceso de adquisición continuará por la vía de expropiación administrativa.

ARTICULO SEGUNDO: OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo establecido por los Artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997, el presente Acto Administrativo constituye OFERTA DE COMPRA, tendiente a obtener **enajenación voluntaria** del inmueble identificado en la parte considerativa de esta resolución, la cual será notificada según lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), e inscrita en el folio de matrícula correspondiente al predio que conforma este acto.

ARTICULO TERCERO: IDENTIFICACION DEL INMUEBLE Y SU TITULAR: La presente oferta de compra se dirige al señor **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.501.114 expedida en Puerto Tejada (C), en calidad de propietario, titular del cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el siguiente inmueble:

Predio No. A016800470000

Matrícula Inmobiliaria No. 370-107390

El bien Inmueble se encuentra ubicado en la **CALLE 13 No. 12-51** predio A, Bodega 1, b/ San Pascual de esta ciudad, con área de terreno es de **292,43 M2**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-107390**, número catastral **A016800470000**, numero predial Nacional No. **760010100030900020047000000047**, con los siguientes linderos: **NORTE:** Con predio No.043 en parte, y en parte con predio No.003 de propiedad de Leonidad Rodríguez; **SUR:** En parte con la Bodega 2 de propiedad de la Corporación Financiera del Valle S.A., y en parte con Predio de B de propiedad de la Corporación Financiera del Valle S.A. **ORIENTE:** En 14 Mts, con predio de B de Propiedad de la Corporación Financiera del Valle S.A., **OCIDENTE:** En 13.85 Mts, con la Calle 13.

En el certificado de tradición del inmueble se encuentran inscritos los siguientes gravámenes, afectaciones y/o limitaciones al dominio, el cual se describe a continuación:

- **Anotación No. 9: HIPOTECA:** constituida mediante Escritura Pública No. 1531 de fecha 20 de Junio de 1984, a favor de la Corporación Financiera del Oriente S.A.
- **Anotación No. 10: AMPLIACION DE LA HIPOTECA ESCRITURA No. 301** inscrita en la Anotación 6; constituida mediante Escritura Pública 4762 del 28 de Septiembre de 1984, en favor de la Corporación Financiera Popular S.A.

46



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

Los anteriores gravámenes deberán ser cancelados por el propietario, previo a la firma de la Escritura Pública.

PARÁGRAFO. No se identificaron más titulares de derechos reales sobre el inmueble citado. En el folio de matrícula inmobiliaria número **370-107390**, del predio, se registró para conocimiento público, el anuncio de utilidad pública contenido en el Decreto No. 4110.20.0768 del 22 de noviembre de 2010 - Anotación número 23. En todo caso la titulación con el acto de transferencia del inmueble quedará a nombre del fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual' administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ARTÍCULO CUARTO: VALOR DE LA OFERTA DE COMPRA. Que el valor que le ofrece la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C. - EMRU por la compra total del inmueble identificado anteriormente se estima en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE-(\$254.144.451)**, como resultado del avalúo comercial del inmueble elaborado por la firma **ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S**, cuyos Avaluadores se encuentran inscritos en el RNA y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca y en el RAA, de conformidad con la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y conforme a lo indicado en la Ley 388 de 1997 para los procesos de adquisición de predios.

PARÁGRAFO.- El Fideicomiso 'Derivado San Pascual' asumirá el 100% de los gastos notariales y de registro. El pago del precio indemnizatorio se realizará con los recursos que provienen del fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual' administrado por la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ARTÍCULO QUINTO: RECURSOS PARA EL PAGO.- De conformidad con lo establecido en la cláusula novena del contrato de asociación suscrito entre la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C y el Fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual', ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora de dicho fideicomiso, hizo constar mediante el Certificado de Disponibilidad de Recursos de fecha 3 de Agosto de 2017 (el cual se anexa), que el Patrimonio Autónomo dispone de los recursos necesarios para iniciar el proceso de adquisición del mencionado inmueble, y por tanto procede a notificar al propietario.

ARTÍCULO SEXTO: FORMA Y CONDICIONES DE PAGO. El valor de la presente oferta de compra, en caso de ser aceptada y de llevarse a cabo el proceso de **enajenación voluntaria** del predio mediante la escritura pública correspondiente, se pagará al propietario preferiblemente bajo alguna de las siguientes formas:

- a) Un solo pago en un plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de la transferencia de dominio del respectivo inmueble.
- b) Mediante permuta con las unidades inmobiliarias finales del proyecto, convirtiendo para esos efectos el valor de adquisición de su inmueble en metros cuadrados (m2).
- c) Mediante aporte del predio al Fideicomiso Derivado Plan Parcial San Pascual con una contraprestación a un plazo de doce (12) meses después de efectuada la transferencia

46



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

de dominio, equivalente al valor del avalúo comercial del inmueble más una rentabilidad del diez por ciento (10%) calculada sobre el mismo.

El valor total del avalúo comercial, es decir, la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE- (\$254.144.451)**, será cancelado con recursos que aporta el fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual', una vez se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Se haya firmado entre el destinatario de la oferta de compra y el fideicomiso 'Derivado Plan Parcial San Pascual' la promesa de compraventa o la escritura pública de transferencia o compraventa, según corresponda.
- b. Se haya expedido por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el certificado de tradición No. 370-107390 del predio en donde conste la inscripción de la venta del inmueble, la cancelación de las Anotaciones No. 9 Hipoteca y 10 Ampliación de la Hipoteca que se encuentran inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.
- c. El vendedor haya hecho entrega real y material del inmueble objeto de adquisición mediante acta de entrega suscrita por las partes, acreditado estar a paz y salvo por concepto de impuestos municipales, tasas y contribuciones (Predial, contribución de Valorización, etc.), presentado los certificados de paz y salvo de servicios públicos domiciliarios y el certificado de cancelación, desconexión y clausura de servicios públicos domiciliarios (acueducto, energía, alcantarillado, telecomunicaciones, gas natural, etc.), y haber realizado el retiro de contadores de servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble objeto de enajenación.

PARÁGRAFO I: Para ser beneficiario de cualquiera de estas modalidades de pago, el titular de la presente Resolución de Oferta de Compra se debe acoger al proceso de enajenación voluntaria dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de este acto administrativo.

PARÁGRAFO II. INCENTIVO TRIBUTARIO: De conformidad con el Parágrafo 2º del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, el ingreso obtenido por la enajenación del inmueble al cual se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Igualmente la enajenación de los inmuebles con destino al Proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso - Proyecto Plan Parcial San Pascual reciben los beneficios tributarios contemplados en el Acuerdo Municipal 300 de 2010.

ARTÍCULO SÉPTIMO: INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997, se procederá a la inscripción de la presente Resolución de OFERTA DE COMPRA ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-107390**.

OK 46



RESOLUCION NÚMERO 10.15. 221 - 2017

(27 DE Septiembre DE 2017)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA AL SENOR **CARLOS ARTURO RAMIREZ RODRIGUEZ**, PROPIETARIO DEL INMUEBLE No. **A016800470000**, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. **370-107390**, UBICADO EN **LA CALLE 13 No. 12-51**, PREDIO A, BODEGA 1; EN DESARROLLO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAISO – PLAN PARCIAL BARRIO SAN PASCUAL".

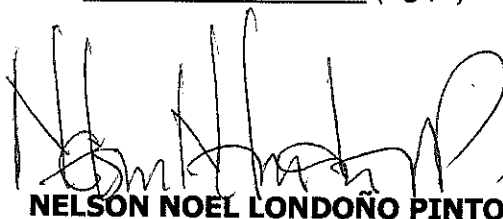
ARTÍCULO OCTAVO: DETERMINACIÓN PARA EL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. En virtud de lo consagrado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, si pasados treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la **enajenación voluntaria** contenida en un Contrato de Compraventa o de promesa de compraventa, o si una vez suscrito éste el propietario incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, es obligación legal de la entidad dar inicio al proceso de Expropiación por la Vía Administrativa.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICACIÓN Y RECURSOS. La presente Resolución se notifica al titular del derecho de propiedad del bien inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y contra esta no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud adicional deberá estar acompañada de los documentos idóneos que acrediten lo solicitado.

ARTÍCULO DÉCIMO: ENTREGA DE AVALÚO Y NORMAS. En el acto de notificación de la presente Resolución se hará entrega de la siguiente información al propietario del inmueble o su apoderado: Un (1) CD que contiene el avalúo comercial del predio, de fecha 10 de Julio de 2017, elaborado por la firma **ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S**; las normas que rigen los avalúos, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa (Ley 388/97, Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y la Resolución 620 de 2008).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Se firma en Santiago de Cali, a los veintisiete (27) días del mes de Septiembre del año 2017.



NELSON NOEL LONDOÑO PINTO

Gerente

Empresa Municipal de Renovación Urbana EIC - EMRU

Proyectó: Shirley Cooper Martínez – Abogada Contratista EMRU EIC
Revisó: Victoria E. Sandoval Piñeros – Abogada Contratista EMRU EIC
Revisó: Claudia Cascante-Directora Jurídica EMRU EIC
Revisó: Lina Vanessa González- Área Financiera EMRU EIC
Revisó: Camilo Salazar -Abogado ARUC