



Santiago de Cali,

Doctor

HERBERT LOBATON CURREA
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI
Ciudad.

ASUNTO: RESPUESTA, SEGÚN OFICIO No. 21.2.045 DEL 25 DE ENERO DE 2016.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de la referencia, radicada en éste despacho el pasado 25 de Enero del año en curso, según oficio No. 21.2.045, presentada por el Honorable Concejo Municipal, a continuación se procede a dar respuesta a cada uno de los puntos requeridos,

Proposición No. 006

1. *“Sírvasse a entregar el informe recibido del proceso de empáleme del gobierno de Rodrigo Guerrero Velasco.*

Respuesta:

Atendiendo la solicitud del honorable concejo Municipal remitimos como anexo No.1 que esta soportado en el CD entregado por parte de la EMRU EIC, el informe recibido del proceso de empalme del Gobierno del Doctor Rodrigo Guerrero Velasco. Así mismo este informe puede ser consultado, en la siguiente página web:
http://www.emru.gov.co/informes/empalme/2015_informe_empalme.pdf

2. *Presentar el informe de cumplimiento de metas en el plan de desarrollo*

Respuesta

Dentro del Plan de Desarrollo de Cali 2012-2015 “CaliDA, una ciudad para todos”, la Empresa Municipal de Renovación Urbana aparece dentro de la línea No 4, “Un Entorno Amable para todos”, en los siguientes ítems:

4.4.1 Programa: Generación, Adecuación y Apropiación del Espacio Público,

Este programa promoverá espacios públicos de calidad, manteniendo y recuperando los existentes, considerando entre estos también los elementos naturales, incorporando los suelos generados por procesos urbanísticos, renovación urbana, compra de suelo, aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo, permitiendo la generación de zonas de encuentro y movilidad e implementando la normatividad que permita la estandarización del espacio público.

El programa propone la articulación de la rica oferta natural y paisajística que caracteriza el territorio municipal, lo cual deriva en la necesidad de preservarla y restaurarla, con la demanda de espacios públicos para uso y goce de los ciudadanos, a través de estrategias de apropiación del espacio público por parte de la ciudadanía.

Nombre	Unidad de medida	Línea base 2011	Meta 2012-2015	Responsable
Indicador 34040010004 Construcción de nuevos parques	Número	0	6	DAGMA, Corresponsable: EMRU

El DAGMA como entidad responsable en el último informe de gestión indicó que: De conformidad con el artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 20008, reglamentado por el Decreto Municipal 0419 del 24 de mayo de 1999, se determinan entre otras Obligaciones urbanísticas las zonas de cesión y/o adecuación de vías y/o zonas verdes que todo urbanizador y/o interesado debe entregar al Municipio de Santiago de Cali como contraprestación para desarrollar un proyecto.

La EMRU como entidad Corresponsable no cuenta con dineros provenientes del municipio para destinar a la construcción de nuevos parques, la que se ha realizado desde la entidad es incluir dentro de los proyectos de renovación zonas verdes que dan a la ciudad nuevos entornos amables para la recreación y esparcimiento.

A la fecha el proyecto Ciudad Paraíso que está siendo ejecutado por la EMRU EIC, contempla la creación de nuevos espacios públicos en los barrios de El Calvario y San Pascual; barrios que actualmente carecen de los mismos. Dicho proyecto se encuentra en la etapa de diseños y adquisición de inmuebles necesarios para su ejecución.

4.7.2 Programa: Renovación Urbana de la Ciudad

La renovación de la ciudad será el fin de este programa, se propenderá por el desarrollo de actividades y usos del suelo que entrelacen productividad, vivienda y servicios, disminuyendo los desplazamientos (ciudad de centros), con una renovación urbana articulada a espacios públicos y sistemas de movilidad apropiados.



Nombre	Unidad de medida	Línea base 2011	Meta 2012-2015	Responsable
Indicador 34070020001 Proyectos de Renovación Urbana iniciados mediante formas de asociación público privadas.	Número	0	3	Secretaria de Vivienda, Corresponsable: EMRU
Indicador 34070020003 Gestión de predios para la terminación del Proyecto “Ciudad Paraíso”.	%	50	100	Secretaría de Vivienda Social Corresponsable :EMRU

Teniendo en cuenta esta meta es importante precisar que la Empresa Municipal de Renovación cumplió en su totalidad con el indicador 34070020001, puesto que actualmente todos los proyectos de renovación urbana de la entidad tienen diferentes formas de vinculación del sector privado, tal y como se relaciona a continuación:

a) Plan Parcial de renovación urbana del Barrio El Calvario:

El plan parcial de renovación urbana para el barrio El Calvario, fue formulado por el Municipio de Cali en el año 2006, y adoptado en diciembre de 2007, según decreto municipal número 411.20.0868 de 2007. Dicho decreto municipal, estableció como imperativo para la administración municipal, la obligación de definir un *esquema de gerencia y ejecución del proyecto*, mediante la concurrencia del sector privado interesado, que en conjunto con la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Cali – EMRU E.I.C., realizaran la gerencia, promoción, comercialización y ejecución del plan parcial, ya fuera de manera individual, o en asocio con propietarios y comerciantes del sector.

El esquema de gerencia, fue definido mediante un acto administrativo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, en el cual se estableció el proceso de implementación del plan parcial de renovación urbana del citado barrio. En dicho documento, quedó señalado que el modelo de ejecución debía realizarse mediante la selección de uno o varios socios empresarios para la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU E.I.C.E, para la gerencia, promoción, comercialización y ejecución de los planes parciales, que de manera individual y/o en asocio con comerciantes y propietarios del sector, desarrollara el proyecto. Así mismo, estableció que dicha selección debía realizarse a través de cualquiera de los vehículos jurídicos y asociativos permitidos por los estatutos de creación y de contratación de la EMRU EICE, entidad responsable de llevar a cabo la gestión de ejecución del proyecto.



A partir de lo anterior y teniendo en cuenta la necesidad de construir la estación intermedia del SITM del centro mediante un modelo de gestión mixta (público privada), Metro Cali S.A y la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Cali -EMRU EICE- suscribieron un convenio, a partir del cual se aunaron esfuerzos para estructurar un modelo de gestión mixto que permitiera la selección de un aliado estratégico para el proyecto, que garantizara los recursos requeridos para completar el monto necesario para la construcción de la estación intermedia del SITM, en contraprestación a la localización privilegiada de un proyecto inmobiliario de carácter comercial, contiguo a la citada estación.

En este contexto, y teniendo en cuenta el modelo de gestión mixto definido por el Departamento de Planeación Municipal para el plan parcial El Calvario, el acuerdo suscrito entre Metro Cali y EMRU, los estatutos de cada entidad y la autorización de cada una de las juntas directivas de ambas entidades, se estructuró e implementó un proceso de selección de un socio estratégico para la EMRU, que garantizara la ejecución del plan parcial de renovación del barrio El Calvario, incluyendo el desarrollo de la estación de la Estación del SITM del centro.

Una vez otorgada la autorización por la Junta Directiva, y buscando una mayor publicidad del proceso y una mayor participación, se anunció la apertura del proceso de selección a través de avisos en periódicos de amplia circulación. Así mismo, se publicó en la página oficial de la EMRU EICE en octubre de 2011, el formulario de requisitos que contenía los parámetros bajo los cuales se debía realizar oferta a la empresa para la ejecución del proyecto.

Ante la presencia de varios interesados en el proyecto, la Junta Directiva de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., en sesión ordinaria realizada el jueves 31 de Mayo de 2012, autorizó a la Gerente y Representante Legal fijar fecha de cierre oficial del proceso de selección y celebración de una figura asociativa de carácter mixto público - privada (alianza estratégica), con el objeto de que en igualdad de oportunidades los interesados hicieran llegar sus propuestas a la EMRU. A partir de la anterior autorización se realizó una convocatoria pública, que se adjudicó el día 14 de septiembre de 2012, mediante resolución.

Es importante precisar que el anterior proceso se encuentra publicado en la página web de la entidad. A partir del anterior proceso se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Firma de un Otrosí al Convenio Interadministrativo suscrito entre Metro Cali S.A y EMRU EIC.



- Firma del Vínculo Asociativo (Contrato de Asociación) entre la Promotora Centro Comercial Ciudad Paraíso SAS y EMRU, para el desarrollo del Proyecto
- Proceso de selección de la entidad Fiduciaria que administrará los predios que se compren a favor de Metro Cali
- Acompañamiento al proceso de constitución del Contrato de Fiducia mercantil, para el manejo de los recursos y activos, mediante los cuales será posible la gestión predial de las manzanas a cargo de la Promotora Centro Comercial Ciudad Paraíso SAS.
- Inicio de la etapa de gestión de predios
- Acercamientos con EMCALI para la coordinación de la implementación del plan parcial El Calvario
- Ajuste del plan parcial El Calvario:
- Implementación Plan de Gestión Social barrio El Calvario

b) Plan Parcial de renovación urbana del Barrio San Pascual:

Con el objetivo de materializar diferentes proyectos de renovación urbana para la ciudad, dentro de los que se incluye el plan parcial de renovación del barrio San pascual, se firmó lo que se ha denominado la *Gran Alianza para la Renovación Urbana de Cali*, la cual constituye la implementación de un modelo de gestión mixta (público y privado), mediante un Convenio de Cooperación.

Las partes involucradas en la alianza para la renovación son: FIDUCIARIA ALIANZA S.A, como vocera y administradora del Fideicomiso Alianza para la renovación Urbana de Cali, integrada por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI), la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y la EMRU, donde 35 empresas de la región confirmaron su participación para la implementación del plan parcial de San Pascual, entre otros proyectos de renovación urbana de la ciudad.

El objeto del Convenio de Cooperación es *“Aunar esfuerzos para la adecuación ejecución de los proyectos, los cuales contribuirán a la renovación urbana de 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*



FIDEICOMISO para aglutinar la inversión privada, en beneficio de la estructura técnica, financiera, técnica 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”

Aunado a lo anterior, y de acuerdo con el esquema privado de inversión y negociación que se estipuló en el fideicomiso denominado “Alianza para la Renovación Urbana de Cali”. Para la implementación de los proyectos de renovación que hagan parte de esta alianza, se conformarán unos fideicomisos derivados, los cuales deberán garantizar el presupuesto correspondiente a la implementación y ejecución de la operación urbana integral. Fideicomisos que a la fecha están siendo constituidos

- Inicio del proceso de formulación del Plan de Gestión Social en detalle del proyecto
- Visitas para la elaboración de los avalúos comerciales de los predios de san pascual.

c) Plan parcial de renovación urbana Ciudadela de la justicia

A partir del proceso de selección que adelanto la Empresa Municipal de Renovación Urbana que buscaba la selección de un proponente para suscribir un vínculo asociativo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario *con uso comercial y de servicios complementarios, integrados a la sede única de la Fiscalía General de la Nación*, el día 25 de julio de 2014, se adjudicó al Consorcio servicios complementarios Fiscalía Cali, integrado por las firmas Integrar Constructores S.A y REM construcciones S.A, la ejecución de dicho proyecto.

Posterior a ello, se firmó el vínculo asociativo de carácter mixto entre el consorcio antes citado y la EMRU, el 24 de octubre de 2014. A la fecha, el Consorcio se encuentra a la espera de la adjudicación de la Asociación Público – Privada, que la Fiscalía General de la Nación se encuentra llevando a cabo para la construcción de su sede regional al interior del plan parcial denominado Ciudadela de la Justicia, conforme, sobre el globo de terreno entregado por el Municipio de Cali.

d) Plan parcial de renovación urbana de los barrios El Hoyo y el Piloto

El plan parcial de renovación urbana de los barrios El Hoyo y El Piloto, fue adoptado mediante decreto municipal 867 de 2007. El modelo de gestión definido para éste, es el mismo establecido por la resolución 4132.0.21.132 de 2009 de DAPM, modificada en 2011 por la resolución 4132.0.21.063, año a partir del cual se dio inicio a la gestión para la

conurrencia del sector privado, logrando en 2013 la suscripción del Convenio de Cooperación denominado Alianza para la Renovación Urbana de Cali.

En virtud de dicha alianza, en febrero de 2015, la EMRU y el Fideicomiso alianza para la renovación urbana de Cali, conformado por los gremios de CAMACOL VALLE, Cámara Colombiana de la infraestructura de la Infraestructura (CCI -Valle del Cauca), al cual se vincularon 35 empresas del sector privado promotor e inmobiliario de la región y país, firmaron un acuerdo para el desarrollo de los estudios de ajuste del plan parcial de los barrios El Hoyo y El Piloto, con miras a mejorar las condiciones normativas y de configuración urbanística, que permitan el desarrollo del proyecto.

A la fecha, la EMRU se encuentra en dicho proceso, el cual está siendo desarrollado de forma conjunta con la Dirección del Fideicomiso Alianza para la Renovación Urbana de Cali y a partir de la financiación provista por el fideicomiso citado.

Finalmente y con el objetivo de dar continuidad a los esquemas asociativos de los planes parciales de renovación urbana que conforman el denominado proyecto ciudad paraíso y al ser este un proyecto de iniciativa pública, el municipio de Santiago de Cali proyecta la siguientes inversiones para llevar a cabo algunos componentes de infraestructura:

Cuadro No. 1. Inversión para infraestructura en la presente administración

FLUJO DE RECURSOS REQUERIDO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO POR VIGENCIA						
	2016		2017		2018	
						TOTALES
El Calvario - Estación Central	\$	1.165.240.159	\$	-	\$	1.165.240.159
San Pascual	\$	5.556.306.272	\$	6.568.984.023	\$	12.125.290.295
Ciudadela de la Justicia			\$	618.006.883	\$	618.006.883
Sucre	\$	-	\$	5.240.376.786	\$	8.897.982.798
TOTALES	\$	6.721.546.431	\$	12.427.367.691	\$	22.806.520.134

Fuente: EMRU

Por otra parte, frente al indicador 34070020003, el cual hace alusión a la gestión de predios para terminación del proyecto “Ciudad Paraíso”, es importante aclarar que al relacionar esta meta con los responsables de la ejecución, se hace alusión a los predios que debían ser adquiridos para la construcción de la sede de la Fiscalía General de la Nación, recursos que prevenían de la Secretaria de Vivienda Social.



De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta las entidades responsables establecidas en el plan de desarrollo, durante la ejecución del plan de desarrollo “CaliDA, una ciudad para todo”, se finalizó *el proceso de gestión y compra de 10 predios en la manzana con identificación catastral A-0203 del barrio El Calvario, en desarrollo de lo dispuesto por los Acuerdos Municipales No. 300 y 304 de 2010, para el cumplimiento del Convenio Interadministrativo 068 de 2012.*

Así mismo, se adelantaron los trámites correspondientes al englobe de los predios adquiridos de la manzana con identificación catastral No. A-0202, para dar cumplimiento al objeto principal de Convenio Interadministrativo de la Fiscalía General de la Nación, para la gestión del suelo donde se localizará la sede Única de la Fiscalía General de la Nación en Cali.

Posterior a ello, se realizaron las gestiones y actividades pertinentes para transferir los inmuebles a título gratuito a la Fiscalía General de la Nación de la manzana con identificación catastral No. A-0202, para dar cumplimiento al objeto principal de Convenio Interadministrativo de la Fiscalía General de la Nación, para la gestión del suelo donde se localizará la sede Única de la Fiscalía General de la Nación en Cali, en el marco de lo dispuesto por el Acuerdo Municipal 304 de 2010. Dicha transferencia se realizó mediante la escritura pública No. 495 de fecha de 06 de Marzo de 2014.

El día 6 de marzo del año de 2014, en desarrollo del Convenio Interadministrativo antes mencionado, la Empresa Municipal de Renovación Urbana realizó entrega formal a la secretaria de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali, la Manzana A – 202, identificado con matrícula inmobiliaria 370-889982 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali, con el numero Catastral A020200330000, el cual cuenta con un área de 7.645.85 m2.

e) Plan parcial de Renovación urbana del barrio sucre:

A partir del convenio suscrito el trece (13) de agosto de 2013, entre Fideicomiso Alianza para la Renovación Urbana de Cali y la Empresa Municipal de Renovación Urbana, cuyo propósito esencial es aunar esfuerzos para la adecuada ejecución de LOS PROYECTOS (Plan Parcial San Pascual, El Hoyo y El piloto, Avenida Sexta, San Vicente, Archivo Municipal), y teniendo en cuenta la necesidad de transformación del barrio Sucre, las partes han considerado pertinente vincular el Plan Parcial Sucre a los proyectos que se estructurarán y ejecutarán a partir de lo dispuesto en el convenio de cooperación suscrito.



Lo expuesto con el fin de asegurar la integralidad y complementariedad en el cumplimiento de los objetivos, estrategias y metas que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial frente a la renovación del denominado Centro Global, entendida como los procesos urbanos que propenden por la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia.

3. *“Requerir entregar los informes de gestión que conforme la ley 951 del 2005 debe entregar los representantes (secretarios) dentro de los 15 días posteriores a dejación del cargo”.*

Respuesta:

De acuerdo a la solicitud realizada por el concejo: referente “entregar *los representantes (secretarios) dentro de los 15 días posteriores a dejación del cargo*”, es pertinente manifestar que la Arquitecta María de las Mercedes no ha dejado el cargo desde el primero (1) de Agosto de 2014, fecha en la que fue nombrada mediante el decreto municipal No. 411.0.20.0459 de 2014 para ejercer cargo de gerente de la Empresa Municipal de Renovación, por lo cual no es procedente la entrega y recepción de los asuntos públicos, dentro de los quince (15) días hábiles luego de haber salido.

Proposición No.14

1. *“Sírvese a informar el estado en que se encuentra el Proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso, en especial lo que tiene que ver con avalúos, compra y plan social para las comunidades del El Calvario y San Pascual; indicando cuantas negociaciones de predios se han efectuado, en qué condiciones, forma de pago, etc.”*

Respuesta

Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio El Calvario

El Plan Parcial de Renovación Urbana de El Calvario está conformado por seis (06) manzanas identificadas con número catastral A0204, A0205, A0209, A0210, A0211 y A0212, ubicadas entre las carreras 10, 11 y 12 entre las calles 13, 13A, 14 y 15, cubriendo un total de 167 predios los cuales corresponden al conteo de folios de matrícula inmobiliaria. Es así como se precisa que las manzanas A0205, A0209 y A0212 son requeridas para la construcción de la Estación Central del MIO dentro de las cuales se localizan un total de 56 predios; a la fecha el estado de la gestión predial sobre estos alcanza un 77% de avance equivalente a 43 inmuebles, adquiridos únicamente en



enajenación voluntaria con los propietarios. De los restantes 13 predios, se encuentran 9 en proceso de expropiación administrativa y 4 en aclaración de inquietudes solicitadas por los propietarios, una vez la EMRU EIC genere las respectivas respuestas los titulares de dominio definirán su decisión frente a la oferta de compra que les fue notificada.

La forma de pago de las adquisiciones por enajenación voluntaria, se ha realizado de acuerdo a la solicitud de cada propietario, en algunos casos el 100% del valor de la oferta de compra al momento en el que la escritura de compraventa ha quedado registrada en folio de matrícula inmobiliaria y, el predio ha sido entregado desocupado y con servicios públicos clausurados. De igual manera, también se han generado anticipos por el 50% sobre el valor de la oferta, una vez se ha firmado promesa de compraventa y, el saldo, una vez cumplida la entrega del predio desocupado con servicios públicos clausurados.

En cuanto al estado de la gestión predial en las manzanas A0204, A0210, A0211 se identifican 111 predios de los que 57 cuentan con oferta de compra, notificada entre el 25 de noviembre de 2015 y 27 de enero de 2016, sobre estos nos encontramos en conjunto con los propietarios trabajando sobre el saneamiento de hipotecas, embargos por impuestos ó servicios públicos, y sucesiones, limitaciones que impiden la enajenación voluntaria inmediata. Esta situación la presentan alrededor del 90% de los inmuebles ya notificados.

Se identifican 12 predios transferidos voluntariamente por los propietarios al Fideicomiso Centro Comercial Ciudad Paraíso de los cuales 8 lo hicieron en un esquema de Fiducia de Parqueo, dentro del que los propietarios obtendrán un 15% adicional sobre el avalúo comercial. Por último, se tienen 42 predios en elaboración de oferta de compra por parte del equipo jurídico de la EMRU EIC y, se proyecta que surtirán proceso de notificación en el mes de febrero de 2016.

La forma de pago que se ha establecido para las adquisiciones de las manzanas antes indicadas es un solo pago del 100%, una vez quede registrada en folio de matrícula inmobiliaria la transferencia del predio al Fideicomiso Centro Comercial Ciudad Paraíso y predio desocupado con servicios públicos clausurados. Esta etapa se proyecta en un plazo de 180 días, contados a partir del momento de la notificación de la oferta de compra al propietario, etapa que se proyecta en cronograma se finalizará el 29 de febrero de 2016.

- **Plan Parcial de Renovación Urbana San Pascual**

Con el propósito de iniciar la etapa de negociación predial de los predios que hacen parte del área de planificación del plan parcial de renovación urbana del barrio San Pascual, así



como dar cumplimiento a los criterios establecidos por el ordenamiento jurídico, en especial a lo señalado en la ley 388 de 1997 frente al tema de adquisición predial, actualmente se han realizado 257 visitas para realizar los avalúos comerciales, los cuales para su liquidación han seguido rigurosamente lo determinado por el Instituto de Agustín Codazzi.

Es importante aclararles a los honorables concejales que de acuerdo a la solicitud remitida por ustedes, para este proyecto no es factible hablar proceso de compra de predios, ni de negociación, ni mucho menos de forma de pago, toda vez que actualmente nos encontramos en etapa de aprestamiento para gestión predial y social, pues para dar inicio a la implementación del proyecto se debe conformar un fideicomiso derivado, el cual tiene dentro de sus obligaciones adelantar todas las actividades requeridas para llevar a cabo la urbanización, a la fecha este fideicomiso se en proceso de conformación. (Ver Esquema No.1. Fases y Estructura para la implementación de proyectos)

Ahora bien, dentro de la etapa de aprestamiento para gestión predial la Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU EIC), ha identificado las etapas a seguir una vez se inicie las negociaciones, las cuales son las siguientes:

Esquema No.1. Fases y Estructura para la implementación de proyectos



Fuente: Alianza para la Renovación Urbana de Cali-2015

