

PROTOCOLO DE GESTIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL

Empresa Municipal de Renovación Urbana

EMRU EIC

Versión II

Santiago de Cali, Octubre 2019

Contenido

1	Introducción	4
2	Objetivo	7
3	Alcance	7
4	Definiciones.....	7
4.1	Afectación predial	7
4.2	Área construida	8
4.3	Avalúo catastral.....	8
4.4	Avalúo comercial	8
4.5	Carga urbanística del proyecto	8
4.6	CDP	8
4.7	Comité técnico de seguimiento y control del proyecto	8
4.8	Convenio Interadministrativo	9
4.9	EMRU.....	9
4.10	Estación intermedia	9
4.11	Ficha predial	9
4.12	Fideicomiso Estación Intermedia Metro Cali o Patrimonio Autónomo Estación intermedia Metro Cali.....	9
4.13	Gestión Institucional	9
4.14	Gestión predial	10
4.15	Integración Inmobiliaria	10
4.16	Oferta de compra	10
4.17	Plan de gestión social.....	10
4.18	Plano de afectación predial (Levantamiento individual topográfico).....	10
4.19	Promotora	11
5	Normatividad, Políticas y condiciones generales.....	11
6	Plan de Gestión Social (PGS)	12
6.1	Formulación del plan de gestión Social (PGS).....	12
6.2	Implementación del Plan de Gestión Social (PGS).....	12
7	Adquisición de predios	13
7.1	Inscripción declaratoria de utilidad pública (certificado tradición)	14
7.2	Elaboración de registro topográfico (determinación física).....	14
7.3	Tabulado catastral.....	14
7.4	Certificado de tradición - Ventanilla Única de Registro (VUR).....	14
7.5	Estudio de títulos.....	15
7.6	Avalúo comercial	17

7.7	Certificado de Disponibilidad de Recursos.....	19
7.8	Enajenación voluntaria.....	19
7.8.1	Oferta de compra	20
7.8.2	Citación para la notificación de la Resolución de Oferta de Compra.....	23
7.8.3	Notificación de la Resolución de Oferta de Compra	23
7.8.4	Constancia de ejecutoría del acto administrativo.....	24
7.8.5	Inscripción de la resolución de Oferta de compra en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.....	25
7.8.6	Negociación con los propietarios.....	25
7.8.7	Aceptación y/o modificación de la Oferta de Compra.....	27
7.8.8	Firma de Promesa de Compra Venta y/o Escritura Pública	28
7.8.9	Entrega del inmueble	29
7.8.10	Elaboración de la minuta de escritura pública	30
7.8.11	Remisión de minuta a la Notaría correspondiente	30
7.8.12	Remisión a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.....	31
7.8.13	Registro de la Escritura Pública de Compra Venta.....	31
7.8.14	Forma de pago.....	31
7.8.15	Rechazo de la Oferta de Compra.....	32
7.9	Expropiación Administrativa	32
7.9.1	Procedimiento de Expropiación Administrativa.....	33
7.10	Situaciones Particulares	34
7.10.1	La indemnización por expropiación cuando se trate de vivienda familiar.....	34
7.10.2	Cuando el valor del avalúo del inmueble es menor a 200 salarios mínimos legales vigentes	34
7.10.3	Cuando se trate de personas especialmente protegidas por la Constitución Política de Colombia	35
8	Criterios de elegibilidad para reconocimiento económicos a arrendatarios.....	35
8.1	Perfil del reconocimiento económico y análisis de vulnerabilidad.....	36
8.2	Trámite para el pago del reconocimiento económico a inquilinos.....	36
9	Pasos para la cancelación y clausura de los servicios públicos	36

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 4 de 37

1 Introducción

La Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, fue creada de conformidad con el decreto No: 084 de 2002, como una Empresa Industrial y Comercial del Estado, que tiene como propósito adelantar planes, programas y acciones para el mantenimiento y reemplazo de partes deterioradas física y socialmente, con el fin de crear condiciones necesarias para el mejoramiento funcional de las actividades socioeconómicas de la ciudad. Lo anterior, es derivado de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T, del municipio de Santiago de Cali.

En ese sentido, la ley 388 de 1997 expedida por el Congreso de la República de Colombia en unos de sus objetivos presente en el artículo 1 con numeral 5, contempla: “Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política”. Permitiendo a entidades del municipio generar mecanismos y herramientas para desarrollar de manera articulada y concertada diferentes acciones y actuaciones urbanísticas, proyectos y obras.

Además, en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T., del municipio de Santiago de Cali, en sus objetivos y estrategias en lo urbano pretende un potencial urbanístico y productivo eficiente en la ciudad, donde se incentive la renovación urbana en áreas de la ciudad; direccionando la inversión pública hacia áreas de interés de la administración municipal, facilitando la gestión de proyectos de interés público de renovación urbana y regulando la inversión privada a través de la regulación.

En el acuerdo 0373 del año 2014, donde se ha definido el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Cali, en su artículo 453, define que el programa de renovación urbana tiene como objeto: “orientarse a desarrollar planes parciales y proyectos de renovación urbana en sectores de la ciudad que requieran una transformación de sus condiciones urbanísticas con el fin de promover su revitalización y reincorporación a la ciudad, principalmente a través del desarrollo de proyectos de vivienda, espacio público y equipamientos”.

Son proyectos del programa de renovación urbana:

- Los planes parciales: de El Calvario, San Pascual, Sucre y Ciudadela de la Justicia, conocidos como “Proyecto Ciudad Paraíso”.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	5 de 37

- Plan parcial El Hoyo y El Piloto.
- Proyecto de renovación urbana Laguna del Pondaje y Charco Azul.

Como se mencionó anteriormente, del proyecto Ciudad Paraíso hace parte el plan parcial El Calvario, siendo una de las zonas del centro de la ciudad de Cali, que ha afrontado un agudo proceso de deterioro físico, concentración de problemas sociales, ambientales y urbanos, encontrándose dinámicas propias del territorio. Teniendo en cuenta la vocación del sector y las potencialidades del centro de la ciudad, la renovación urbana como proceso de intervención en este sector propone restablecer una mezcla de usos, que conviene uso residencial, comercial, cultural y de servicios que permita una mejor calidad de vida de la comunidad.

La alcaldía de Santiago de Cali, mediante decreto 411.20.0141 de 20 de abril de 2007, declaró por motivos de utilidad pública e interés social, el “proyecto del Plan Parcial El Calvario”, ubicado en el “Centro Global del Municipio de Santiago de Cali”. Igualmente, por medio de este acto administrativo determina que este sector deberá ser desarrollado por “acciones dirigidas a ejecutar una operación urbana de gran escala que tiene como objetivos centrales fungir como herramientas de concreción del objetivo de Plan de Renovación Urbana del Centro Global, como proceso urbano que propenden por la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia.

Así mismo, el decreto de adopción del plan parcial mencionado en el párrafo anterior ordenó que el plan parcial El Calvario será desarrollado en coordinación con la EMRU EIC, y estará conformado por diferentes acciones para el mantenimiento y reemplazo de partes subdesarrolladas (deterioradas física y socialmente) de la ciudad, con el fin de crear las condiciones necesarias para el mejoramiento funcional de las actividades socioeconómicas del municipio de Cali, mediante la ejecución de proyectos urbanos integrales que buscan un ordenamiento territorial equilibrado, armónico y sostenible, que a su vez permita mejorar la competitividad y productividad económica local y la calidad de vida de los habitantes.

El plan parcial El Calvario se encuentra localizado entre las troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO de las calles 13 y 15, y entre las careras 10 y 12. El área de planificación de éste plan parcial está conformado por las siguientes manzanas: A-204, A-205, A-209, A-210, A-211, A-212. Con un área bruta de 52.484,68 m². El área de planificación está conformada por 179 predios, distribuidos en 6 manzanas.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 6 de 37

De acuerdo al artículo 59 de la ley 388 de 1997, expedida por el Congreso de la República de Colombia y el artículo 519 del acuerdo 069 de 2000, del municipio de Santiago de Cali, la EMRU EIC, como empresa industrial y comercial del estado es competente para adquirir inmuebles por enajenación voluntaria o decretar su expropiación, además en el artículo 503 del acuerdo 0373 de 2014, del municipio de Santiago de Cali, en su plan de ejecución de la renovación urbana tiene como responsable a la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC.

Adicionalmente, el artículo 63 de la ley 388 de 1997, expedida por el Congreso de la República de Colombia, dispone que existen 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, conforme a las reglas señaladas en la misma ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencias, entre otras, para la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión del espacio público urbano, así como de la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo de acuerdo a lo previsto en los literales c) y e) del artículo 58 de la ley en mención.

En el marco del artículo 64 de la ley 388 de 1997, expedida por el Congreso de la República de Colombia, el Concejo Municipal de Santiago de Cali, mediante el acuerdo No 105 de 2002, fijó en la dirección jurídica de la Alcaldía de Cali, la facultad para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre terrenos e inmuebles ubicados en la ciudad.

Con base en el párrafo anterior, la Dirección Jurídica de la Alcaldía de Cali, expidió la Resolución No 4121.021.0040 del 11 de junio de 2014, por la cual se declara condiciones de urgencia para la adquisición de los inmuebles requeridos para los proyectos de renovación urbana del centro de Santiago de Cali.

Por lo tanto, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, para lograr el desarrollo urbanístico del municipio de Cali, demanda la gestión eficiente del suelo, requiriendo la creación de parámetros, procedimientos y obligaciones claras que se rijan en el marco normativo y legal, para el adecuado cumplimiento de los proyectos a ejecutar para lograr el fin propuesto por la administración del municipio de Santiago de Cali.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 7 de 37

2 Objetivo

Señalar los trámites legales y de gestión necesarios para la adquisición de predios, indicando que si bien la normatividad es igual para todos los casos, el acontecimiento de la gestión puede diferenciarse dependiendo de los distintos escenarios que se presenten en torno a cada proceso.

El desarrollo de la negociación en la adquisición de predios en ocasiones puede presentar una serie de dificultades que deben ser concertadas con los propietarios, más que la aplicación rigurosa de la ley, es decir, siempre el proceso de negociación en la adquisición de predios se ve sometido al enfrentamiento entre los tiempos requeridos para el acometimiento de las soluciones “estrictamente” legales y las afujías naturales y comunes de la necesidad de área para el inicio de la obra.

Toda gestión realizada debe estar sometida a la acción fiscalizadora de los entes de control, y desde luego, del Concejo Municipal, lo importante es que las fórmulas de solución que se apliquen no contradigan la normatividad específica, ni generen discusión acerca de posibles detrimentos presupuestales.

3 Alcance

Involucra el proyecto de renovación urbana en el plan parcial El Calvario y a todos los funcionarios y contratistas de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, que realicen actividades para la adquisición de predios.

Comprende las etapas previas para la adquisición de predios, la etapa de enajenación voluntaria, la etapa de expropiación administrativa, situaciones particulares para el pago de la indemnización, los criterios de elegibilidad para el reconocimiento económico, trámites para el pago de reconocimiento económico a inquilinos y arrendatarios, y una guía práctica para propietarios para la cancelación y clausura de los servicios públicos ante EMCALI EICE ESP.

4 Definiciones

4.1 Afectación predial

El área de un predio que se requiere para la realización de una obra pública o privada, debe ser el resultado de los diseños definitivos.

	<p align="center">PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO</p>	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	8 de 37

4.2 Área construida

Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos construidas dentro de un predio. Se excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales.

4.3 Avalúo catastral

Es el dictamen sobre el inmueble o predio realizado por el gobierno Municipal para la liquidación de los impuestos. Se toma en cuenta la ubicación del inmueble, los metros cuadrados de construcción y terreno. Es usado para determinar el impuesto predial en el año.

4.4 Avalúo comercial

Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un predio o inmueble en el mercado, a una fecha determinada, conforme a la reglamentación establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, y a lo dispuesto en la ley.

4.5 Carga urbanística del proyecto

Obligación urbanística que, estando a cargo y de responsabilidad de la Administración Municipal de Santiago de Cali (directamente o a través de sus entidades, establecimientos y/o empresas del sector público) se asumen por uno o varios inversionistas dentro del marco del reparto de cargas y beneficios de acuerdo con las disposiciones de la ley 388 de 1997 y de los términos de la convocatoria.

4.6 CDP

Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedida por los inversionistas interesados en el proyecto.

4.7 Comité técnico de seguimiento y control del proyecto

Es un conjunto de personas que tendrá las atribuciones indicadas en el acuerdo que se establezca, que a su vez contiene las reglas para su funcionamiento. Estará integrado por representantes de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, el o los inversionistas y un tercero independiente designado por las partes.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 9 de 37

4.8 Convenio Interadministrativo

Es la cooperación inter institucional y administrativa de todo acto celebrado entre una institución y una persona jurídica de derechos públicos o privada, nacional o extranjera y cuya finalidad es aprovechar mutuamente sus recursos y fortalezas.

4.9 EMRU

Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C., del Municipio de Santiago de Cali.

4.10 Estación intermedia

Es el bien inmueble compuesto por una porción de terreno resultante de la Integración Inmobiliaria (ver numeración 4.15), por las plataformas que sobre el mismo se levantarán y por las vías circundantes a las unidades inmobiliarias privadas y demás componentes del proyecto.

4.11 Ficha predial

Es el documento físico o digital en el cual se consigna la información física, jurídica y económica de cada uno de los predios.

4.12 Fideicomiso Estación Intermedia Metro Cali o Patrimonio Autónomo Estación intermedia Metro Cali

Es el patrimonio autónomo que se constituye en el conjunto de derechos. Obligaciones y bienes, resultantes del contrato de fiducia mercantil suscrito entre la EMRU y la Fiduciaria Central S.A. Al Fideicomiso Estación Intermedia Metro Cali se transferirán todos los predios ubicados en la manzana A-205, A-209 y A-212, del barrio El Calvario con los recursos que aportará Metro Cali y concurre conjuntamente con el Fideicomiso Centro Comercial Paraíso al proceso de Integración Inmobiliaria.

4.13 Gestión Institucional

Estrategias de responsabilidad social desde lo público, privado, institucional, académico y fundacional que articule y genere acciones concretas para el desarrollo integral del proyecto, la inclusión social y la restitución de derechos, y lograr acciones complementarias para el desarrollo del proyecto de renovación urbana del plan parcial El Calvario.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 10 de 37

4.14 Gestión predial

Es el proceso que adelanta la EMRU EIC, en la adquisición de predios e inmuebles que se encuentran dentro del plan parcial El Calvario, a través de la celebración de contratos de compraventa y/o documentos de vinculación o expropiación administrativa. Todo esto, conforme a lo previsto en la ley 388 de 1998, la ley 1682 de 2013, y demás normatividad aplicable.

4.15 Integración Inmobiliaria

Es el acto jurídico entre la Estación Intermedio Metro Cali y el Fideicomiso Centro Comercial Ciudad Paraíso, dando lugar a posiblemente realizar el reajuste de tierras o la integración prevista en la modificación del plan parcial de renovación urbana de El Calvario, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue; sobre los predios que compondrán ambos patrimonios autónomos y los correspondientes a las vías internas del municipio de Santiago de Cali, para englobar los inmuebles definidos para el desarrollo del plan parcial de renovación urbana El Calvario, contenido por las manzanas: A.204, A.205, A-209, A-210, A.211 y A.212 y las vías interiores denominadas carrera 11, calle 13 A y calle 14 y las vías perimetrales calle 13 y calle 15, proceso del que resultarán los nuevos predios sobre los cuales se levantarán la Estación Intermedia, el espacio público y las unidades inmobiliarias privadas.

4.16 Oferta de compra

Es el acto administrativo mediante el cual, la EMRU EIC, manifiesta al propietario o poseedor de un inmueble, la intención de adquirir su propiedad o sus derechos para hacer posible la realización de la obra.

4.17 Plan de gestión social

Es un conjunto de programas y de líneas estratégicas realizado por la EMRU EIC, que establece y desarrolla mecanismos de mitigación del impacto social que generará el proyecto de renovación urbana en el plan parcial El Calvario. Además de generar acciones concretas de inclusión social y restitución de derechos, a través de la concertación con los sectores, públicos, privados, fundacional y académico, y lograr las acciones complementarias para la población afectada por el desarrollo del proyecto de renovación urbana en el plan parcial El Calvario.

4.18 Plano de afectación predial (Levantamiento individual topográfico)

Documento gráfico elaborado, a partir de los planos de diseño definitivo en el que se representa el predio afectado, incluyendo área de construcción y mejoras.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 11 de 37

4.19 Promotora

Es la sociedad denominada Promotora Centro Comercial Ciudad Paraíso S.A.S., resultante de la Promesa Sociedad Futura Centro Comercial Ciudad Paraíso S.A.S., conformada por las sociedades Concretesa S.A, La Herradura S.A., Canales Andrade y CIA S.A.S., y Canales Desarrolladores S.A.S.

5 Normatividad, Políticas y condiciones generales

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 388 de 1997, del Congreso de la república. Ley de Ordenamiento Territorial, que reforma y complementa la ley 9 de 1989.
- Ley 1682 de 2013, del Congreso de la república. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- Ley 1564 de 2012, del Congreso de la República. Por el medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- Ley 9 de 1989, del Congreso de Colombia. Por lo cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998, de la Presidencia de la República. Por la cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución 762 de 1998, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997.
- Resolución 620 de 2008, Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.
- Decreto 0199 de 2013, de la Presidencia de la República. Por el cual se reglamenta las condiciones para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa.
- Acuerdo 4112.01020.0496 de 2017 de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali, que modifica el Decreto municipal No. 411.20-0868 de 2007 por medio del cual se adopta el plan parcial para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, y se dictan otras disposiciones.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 12 de 37

- Acuerdo 300 de 2010 del Concejo de Santiago de Cali, por medio del cual se conceden exoneraciones tributarias, y se concede un beneficio y reconocimiento para el proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” conformado por los planes parciales El Calvario, San Pascual, Sucre y la Institucional sede de la fiscalía general de la nación.
- Acuerdo 0396 de 2016, del Concejo de Santiago de Cali. Plan de Desarrollo 2016 – 2019, para el municipio de Santiago de Cali.
- Las demás que sean concordantes y aplicables respecto del trámite de enajenación voluntaria.

6 Plan de Gestión Social (PGS)

6.1 Formulación del plan de gestión Social (PGS)

El proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso” consta de cuatro (4) planes parciales que buscan transformar el centro de Cali, uno de estos es el plan parcial El Calvario, donde se está realizando la adquisición de predios y acondicionamiento del sector. Por lo tanto, se requiere paralelamente la concertación social, tanto en su proceso de formulación como en la implementación del proyecto del plan parcial, en la medida que se debe tener en cuenta los requerimientos, necesidades, recomendaciones y observaciones de los residentes, propietarios, comerciantes y de aquellas personas u organizaciones involucradas que integran los grupos de interés.

En ese sentido, se ha formulado un plan de gestión social integral que traduzca de forma equitativa las afectaciones de la población con motivo de los procesos de renovación urbana a través de los planes parciales. La participación de la población debe ser amplia, que cubra al total de la comunidad afectada y con una metodología que logre consensos sociales de modo que se pueda conciliar el interés de los grupos sociales.

Para la formulación se requiere surtir por los menos las siguientes etapas: (i) actualización de información sociodemográfica, socio económico y psicosocial. (ii) Convocatoria y participación de los grupos de interés. (iii) Caracterización social del entorno físico y su población. (iv) Definición de enfoques y metodología. (v) Definición estratégica y operativa del Plan Social. (v) Socialización del Plan Social entre todos los actores involucrados: actor público/privado/comunidad en general.

6.2 Implementación del Plan de Gestión Social (PGS)

Una vez formulado el Plan de Gestión Social de forma consensuada entre los grupos de interés, este es adoptado por la EMRU EIC, e implementado bajo cuatro (4) grandes fases:

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	13 de 37

1. Socialización. La fase de socialización entre actores involucrados, significa gestionar un mapa de beneficios desde el sector público hacia la población afectada por el plan parcial.
2. Caracterización. Cada grupo de interés debe estar plenamente caracterizado desde lo sociodemográfico, lo socio económico y psicosocial, con el fin de proceder a su acompañamiento y asesoría por parte de la EMRU EIC.
3. Intervención social. La fase de intervención directa con cada grupo de interés y/o personas a través de Plan Familia o Proyecto de Vida formulado por la EMRU EIC, y el correspondiente beneficiario (grupo o individual).
4. Monitoreo. Una fase continúa de seguimiento y evaluación de las acciones sociales de las que haya sido beneficiado cada grupo de interés.

De esta manera se espera dar cumplimiento al sentido general que inspiró los planes parciales, al igual que los demás instrumentos que se fundamentan en el principio de la “participación democrática” consagrado en la Ley 388 de 1997.

Para mayor información y claridad consultar el protocolo de gestión social para el plan parcial El calvario.

ADQUISICIÓN DE PREDIOS

En esta sección se describe los diferentes procesos que la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, debe cumplir para la adquisición de predios. Igualmente, se explica el compromiso por parte de la entidad con los propietarios de los predios que van a ser adquiridos para la ejecución del proyecto, brindando el acompañamiento y la asesoría de un grupo de profesionales que asisten a los propietarios durante el tiempo que sea necesario.

7 Adquisición de predios

En este capítulo se presenta las diferentes etapas, pasos y actividades que se debe realizar para la adquisición de un predio que se encuentre en el plan parcial El Calvario, por parte del área de Gestión Predial de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU - EIC. Todo esto, en el marco de la normatividad colombiana, la ley 388 de 1997, y demás normas concordantes, y los procedimientos internos que se hayan adoptado por parte de la entidad.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 14 de 37

7.1 Inscripción declaratoria de utilidad pública (certificado tradición)

La declaración de utilidad pública o de interés social hace referencia a la causa o fin que justifica la operación o desapoderamiento o sacrificio de la propiedad privada de contenido patrimonial afectada, la cual debe inscribirse en el folio de Matrícula Inmobiliaria de cada uno de los predios requeridos para el fin propuesto.

7.2 Elaboración de registro topográfico (determinación física)

Son planos individuales de cada inmueble, levantados en terreno por un ingeniero catastral contratado por la EMRU EIC, que describen las áreas específicas de terreno y construcción requeridas.

La descripción física de lo que se encuentra en terreno puede variar de la realidad jurídica contemplada en los títulos. Ante esta situación se realizará aclaración de las áreas que pueden variar vía escritura pública.

Con el registro topográfico se determina el tipo de afectación: Afectación total y/o afectación parcial, y los metros cuadrados (m²) que han de adquirirse tanto de terreno como de construcción.

7.3 Tabulado catastral

El tabulado catastral es elaborado mediante el proceso de formación y actualización del inmueble. Durante este proceso se visitan los predios del sector y se captura la información de las características físicas de los terrenos y construcciones, y la justificación del derecho a la propiedad, para establecer el avalúo catastral del inmueble.

Se debe tener en cuenta las características físicas; en el terreno: topografía, medidas, acceso a servicios públicos domiciliarios. De las construcciones y mejoras: materiales de construcción, área de construcción y acabados.

7.4 Certificado de tradición - Ventanilla Única de Registro (VUR)

Es un documento con el cual se conoce la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos al registro (certificado de tradición), el cual es emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 15 de 37

El certificado de tradición es un documento de carácter público, es decir que, cualquier persona puede requerir el certificado de tradición de cualquier inmueble dentro del territorio colombiano.

En el documento mencionado se encuentra el historial (tradición) de un predio, tales como: los datos jurídicos o las personas que han sido titulares del derecho del dominio. La información registrada en este certificado está organizada cronológicamente desde que el inmueble se matriculó en la Oficina de Instrumentos Públicos.

7.5 Estudio de títulos

Es el análisis de la situación jurídica del inmueble para determinar si es viable algún tipo de negociación con el actual propietario, por lo tanto, al realizar el estudio de títulos se debe tener en cuenta el análisis de todas las circunstancias jurídicas que rodean la tradición del predio y a su(s) propietario(s). Esta actividad la realiza un profesional del derecho de la EMRU EIC.

Para ello, se debe tener en cuenta los instrumentos para realizar el estudio de títulos:

Primero: se debe obtener el certificado de tradición actualizado, que contemple la situación jurídica del inmueble dentro de los últimos veinte (20) años.

Segundo: a partir del certificado de tradición se deben estudiar los documentos que aparecen en el registro de los últimos veinte (20) años.

Nota: en el análisis de los documentos, no solo se debe estudiar la escritura pública de compraventa que otorga la titularidad al (los) último(s) propietario(s), sino todos los actos que aparecen en ese periodo de tiempo, tales como sentencias, oficios y otras escrituras diferentes a la compraventa. Esto se hace por los últimos veinte (20) años; dado que los vicios que tenga un inmueble prescriben o se sanean en ese lapsus de tiempo.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 16 de 37

Lo que se debe tener en cuenta al momento de analizar el certificado de tradición son: la tradición, las limitaciones al dominio, gravámenes, contratos que sobre el inmueble recaigan, existencia de condiciones resolutorias, falsa tradición, ausencia de capacidad, embargos, hipotecas o extinción de dominio. Se debe determinar si en el certificado de tradición existe alguna figura que afecte la negociación del inmueble.

El artículo 4 de la ley 1579 de 2012 del Congreso de la República de Colombia, Por la cual se expide el estatuto de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Establece los actos, títulos y documentos sujetos a registro:

- A) Todo acto, contrato o decisión contenida en una escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción de dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.
- B) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa de los casos de ley.
- C) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Con base a este inciso, la EMRU EIC contrata profesionales del derecho de conformidad con los procedimientos establecidos en sus estatutos para la elaboración de estudios de títulos que permiten determinar los titulares de derechos reales sobre el inmueble, a quienes se dirigirá la oferta de compra, la tradición de los inmuebles, las especificaciones de áreas, etc.

En el estudio de títulos, se determina el folio de Matrícula Inmobiliaria, la dirección del predio, el (los) titular(es) del derecho de propiedad, el área del predio, sus linderos, etc.; fundamentalmente para llevar a cabo el proceso de adquisición del bien inmueble requerido de utilidad pública.

Es obligación de la EMRU EIC, una vez elaborada la ficha predial y obtenido los demás documentos necesarios, elaborar a través de abogado titulado, los estudios de títulos correspondientes a cada uno de los predios requeridos. La EMRU EIC, deberá obtener por lo menos copias simples de los títulos que aparezcan relacionados en los folios de matrícula inmobiliaria que sean relevantes, para establecer la tradición de los inmuebles, así como de los demás documentos necesarios para determinar la situación jurídica.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 17 de 37

En el mencionado estudio se plasmará el resultado del análisis de los títulos traslaticios y no traslaticios del dominio que aparezcan relacionados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y las escrituras públicas estudiadas, en un lapso que cubra (20) veinte años. El estudio de títulos será firmado por el profesional del derecho contratado por la EMRU EIC, La EMRU será responsable del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este documento y en el convenio interadministrativo.

En caso de existir predios los cuales se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001, expedida por el Congreso de Colombia), se debe elaborar un estudio de títulos por cada inmueble individualmente considerado, además del estudio de títulos del predio matriz; que debe contener el concepto jurídico de la EMRU EIC, para proceder a la negociación.

En los casos de predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un predio de mayor extensión, se deberán aportar y estudiar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y/o ventas parciales.

La EMRU EIC, deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando así lo requiera, y será responsable del concepto y resultado final de los estudios presentados ante el Comité de Seguimiento del Proyecto.

7.6 Avalúo comercial

La ley 388 de 1997 en su artículo 61, y la ley 1742 de 2014 en su artículo 37, determinan que el precio de avalúo comercial de un inmueble o predio estará determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); en los decretos 1420 de 1998 de la presidencia de la República, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, se han establecido parámetros para realizar el avalúo de un inmueble o predio. Se plantean cuatro (4) métodos para calcular el precio por metro cuadrado (m²) del suelo localizado en áreas de renovación urbana: primero, la comparación de mercado. Segundo, Capitalización de rentas e ingresos. Tercero, método (técnica) residual. Y el único método para valorar el precio del (m²) de la construcción: cuarto, costo de reposición.

La responsabilidad de esta actividad está a cargo de un Perito evaluador (contratista) afiliado a las Lonjas de propiedad raíz legalmente reconocidas, y al Registro Nacional de Avaluadores (RNA), el IGAC o el que haga sus veces.

Si se presenta diferencias entre avalúos comerciales de un mismo predio, la ley establece que se inicie el proceso de revisión e impugnación cuya competencia la tiene el IGAC.

Caso en el cual, el(os) avalúo(s) será(n) sometidos a rigurosa verificación por el IGAC o la entidad que haga sus veces, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su recibo, de manera que al encontrar inconsistencia técnica se solicita su revisión dentro del término de cinco (5) días otorgado por el decreto 1420 de 1998, garantizando así la correcta valuación del inmueble a adquirir. Aunque la norma no prevé la participación del propietario en la contradicción del avalúo, sí establece un mecanismo claro para que su derecho por el precio justo sea salvaguardado.

Dentro de este proceso se podrá presentar a petición del Comité Técnico de Seguimiento y Control del Proyecto Estación Intermedia Centro, información sobre los siguientes puntos referentes al avance de la gestión predial:

- Visitas técnicas realizadas a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.
- Fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo.
- Condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, junto con la metodología establecida para la respectiva valoración.
- Informe del Perito Avaluador.
- Realización del Avalúo final para cada predio con las observaciones a que hubiere lugar.

Todas las solicitudes que se eleven con referencia al tema de la valoración de los predios requeridos para el proyecto deberán ser atendidas por la EMRU EIC, y su respuesta la suscribirá el representante legal y el perito evaluador, incorporando dentro del documento, una fotocopia de la ficha predial con su plano (levantamiento individual topográfico).

Cuando se trate de más de un avalúo, estos deberán entregarse con su correspondiente “sábana” resumen, debidamente totalizada en todos sus ítems. (Número de predios, Propietarios, Áreas de Terreno a adquirir, Áreas de Construcción, Mejoras, Valor Total de los Avalúos, etc.).

7.7 Certificado de Disponibilidad de Recursos

La EMRU EIC, debe obtener el certificado de disponibilidad de recursos o solicitarlo a la entidad inversora o socio estratégico, el valor de la disponibilidad de recursos debe ser con base en el avalúo comercial y se debe verificar que los documentos de certificado de tradición, estudio de títulos y escritura se encuentren en orden obteniendo el visto bueno para la adquisición del predio, que se mencionaran en las etapas de enajenación voluntaria.

7.8 Enajenación voluntaria

La EMRU EIC, adelantará todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto, por el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en el Capítulo III de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, en el Decreto 1420 de 1998, en la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, y demás normas aplicables.

En esta etapa se pretende llegar a un acuerdo con los propietarios de los inmuebles que se pretenden adquirir, para evitar el trámite de la expropiación y lograr para los propietarios los beneficios que le otorga la ley.

Esta etapa iniciará con la Resolución de Oferta de Compra que la entidad estatal realice a los propietarios de los inmuebles y finalizará con la entrega real y material del predio, la suscripción de la escritura pública de transferencia del predio debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, y el pago producto de la adquisición predial; sin necesidad de utilizar para la adquisición del mismo, el mecanismo de expropiación administrativa.

El acto administrativo mediante el cual la entidad hace una oferta de compra por el bien inmueble, se denomina "Resolución" y contiene, entre otras, la identificación precisa del bien inmueble y el "precio base de la negociación", el cual toma como punto de partida el valor comercial fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos registrados y autorizados por las Lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de valoración.

Dentro del procedimiento y trámites de enajenación voluntaria, la EMRU EIC, verificará que las áreas totales señaladas en el avalúo coincidan con la especificada en el levantamiento individual topográfico y en los títulos de propiedad, así como los datos de identificación física y jurídica del predio.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	20 de 37

Para todos los trámites que se adelanten en desarrollo del procedimiento de adquisición, la EMRU EIC, deberá verificar que el folio de matrícula inmobiliaria incluido en el expediente no tenga una antigüedad mayor a tres meses, salvo para el caso de la oferta formal de compra, para cuyo trámite el folio de matrícula inmobiliaria debe tener una antelación máxima de expedición de un mes.

Igualmente, en esta etapa, la EMRU EIC, deberá conocer de cada predio, su estado actual de disposición, es decir, si se encuentra habitado por su propietario, arrendado para vivienda o local comercial, si hay negocios propios, si está desocupado, etc.

De manera simultánea a la pre negociación con los propietarios de los inmuebles, el equipo social de la EMRU EIC, deberá tener acercamiento con los arrendatarios de los predios que se pretenden adquirir, para conocer la situación contractual actual y plantear plazos y condiciones de entrega de los inmuebles.

Dentro de esta etapa se deberán adelantar los siguientes procedimientos:

7.8.1 Oferta de compra

La oferta de compra es un acto administrativo con fuerza ejecutoria y será el instrumento por medio del cual la EMRU EIC, dará a conocer al propietario del inmueble que se pretende adquirir, el área requerida la cual podrá ser total o parcial, el valor que se le ofrece por su predio, y las normas que regirán el proceso de adquisición del bien inmueble, entre otros.

Los abogados que contrate la EMRU EIC, para el desarrollo del proceso de adquisición predial, proyectarán la Resolución de oferta formal de compra dirigida a los titulares de derecho real de dominio y demás titulares de derechos reales que recaigan sobre el inmueble, así como a quienes ostenten la posesión de bienes si fuere el caso, conforme lo establecen los artículos 9 y 13 de la ley 9 de 1989, y demás normas aplicables.

Igualmente, en el acto administrativo deberá incluirse la resolución 4121.0.21.0040 del 11 de junio de 2014, por medio de la cual se declaran las condiciones de urgencia para la adquisición .de los

bienes inmuebles requeridos para los proyectos de renovación urbana del centro de la ciudad de Santiago de Cali.

La oferta de compra deberá contener:

- ✓ La identificación precisa del inmueble que se pretende adquirir y el nombre correcto de su propietario.
- ✓ El precio de la negociación.
- ✓ La forma y condiciones de pago.
- ✓ La enunciación de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación.
- ✓ La enunciación de que este acto no es susceptible de recurso o acción en vía gubernativa o contencioso administrativa.
- ✓ La forma de notificación del Acto Administrativo.
- ✓ El procedimiento de expropiación que se llevará a cabo en caso de no ser aceptada la oferta de compra, por parte del propietario del predio.
- ✓ La información sobre la inscripción de la oferta en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

La identificación precisa del inmueble se realizará tomando la información que haya arrojado el estudio de títulos realizado por el profesional de derecho contratado por la EMRU EIC, para tal fin, los levantamientos realizados por el ingeniero catastral contratado y las direcciones que certifique el Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Santiago de Cali.

En caso que el abogado del equipo de Gestión Predial de la EMRU EIC, encargado del proceso de adquisición, encuentre alguna inconsistencia en la titularidad del inmueble, solicitará a la EMRU EIC, la consecución de las escrituras y/o documentos que sean necesarios para la correcta identificación del bien inmueble.

Para el precio de adquisición contenido en la oferta de compra se regirá a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Este será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el Gobierno Nacional. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	22 de 37

De la Ley 9 de 1989 y de la Ley 388 de 1997, se infiere que durante la etapa de negociación voluntaria o en el proceso de expropiación por vía administrativa, la negociación comprende la posibilidad de modificar el precio base señalado en la oferta de compra.

Para la Enunciación de las normas que rigen el proceso de adquisición de predios, se hará mención de: Ley 9ª. de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 del 2008 del IGAC, Ley 1682 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Estas normas se entregarán al propietario del inmueble en un CD al momento de la notificación de la oferta de compra.

Es preciso anotar por otro lado, que contra el acto administrativo de Oferta de compra NO proceden recursos o acciones en vía gubernativa o contencioso administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

La Oferta de Compra deberá ser comunicada al titular de los derechos de dominio, de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo (CPACA), es decir, mediante notificación personal o mediante notificación por aviso (según sea el caso).

En virtud de lo consagrado en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, si pasado treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la resolución de oferta de compra, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en una promesa de compraventa, o si suscrito este los propietarios incumplieren cualquiera de sus estipulaciones, la EMRU EIC, procederá con la expropiación administrativa.

En el acto administrativo que contiene la oferta de compra, se informará al propietario que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, se procederá a la inscripción de la presente resolución en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali.

El abogado encargado de la elaboración de la resolución de oferta de compra y la citación al propietario, entregará estos documentos al funcionario que coordina la gestión predial para revisión y visto bueno, posteriormente serán firmados por el Representante legal de la EMRU EIC y enumerados.

Una vez recibido los documentos de oferta y citación firmados por el representante legal de la EMRU EIC, se enviará al propietario del predio, el oficio de citación por correo certificado o por el medio más idóneo con que se cuente.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 23 de 37

Eventualmente, cuando por razones inherentes al proyecto o al proceso de adquisición sea necesario modificar la oferta de compra, la EMRU EIC, dará trámite a la misma, de igual manera como se surtió la oferta de compra inicial, sin que se entienda como una etapa adicional al proceso de adquisición.

Cabe resaltar, que para la resolución de Oferta de Compra, se deben expedir cuatro (4) documentos originales de este con destino a: uno (1) para el propietario, uno (1) para la EMRU EIC, y dos (2) para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali. Estas actividades están a cargo del responsable dispuesto por el Área de Gestión Predial.

7.8.2 Citación para la notificación de la Resolución de Oferta de Compra

Se enviará al propietario con quien se pretende adelantar negociación, oficio de citación para que se presente en las instalaciones de la EMRU EIC, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, para llevar a cabo el proceso de notificación personal de la oferta de compra.

En este oficio se informará al propietario que de no presentarse dentro del término estipulado, la notificación se realizará por Aviso en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA). Esta actividad está a cargo de la persona designada por el Área de Gestión Predial.

7.8.3 Notificación de la Resolución de Oferta de Compra

La Resolución de oferta de compra deberá ser notificada personalmente a los directos interesados o a su apoderado, quienes deberán identificarse con la cédula de ciudadanía original y en caso de personas jurídicas mediante el certificado de existencia y representación legal expedido con antelación no mayor a quince días, en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con representación legal para actuar en dicho acto; cuando se trate de apoderado, el poder debe estar autenticado. Copia de dichos documentos deben reposar en el expediente.

El acto de notificación personal contendrá la determinación específica del propietario y del bien inmueble a adquirir por la EMRU EIC, y el número de la resolución que se está notificando. El documento de notificación (acta de notificación personal) será firmado por el abogado negociador y el propietario del inmueble que se pretende adquirir.

En este acto de notificación, el abogado encargado de la negociación dará a conocer la resolución de oferta de compra en su totalidad al propietario, y estará dispuesto a despejar cualquier inquietud con relación a la misma. Se entregará al notificado un CD el cual contiene escaneado los siguientes documentos:

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 24 de 37

- ✓ Oferta de compra.
- ✓ Avalúo comercial.
- ✓ Normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación administrativa.
- ✓ Certificado de Disponibilidad de Recursos (CDR).

En caso que el destinatario de la oferta no comparezca dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación, la notificación deberá surtirse mediante aviso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

Para llevar a cabo la notificación, se deben expedir cuatro (4) documentos originales del acta de notificación, con destino a: uno (1) para el propietario, uno (1) para le EMRU EIC, y dos (2) para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Bajo la responsabilidad de la persona designada por el Área de Gestión Predial.

7.8.4 Constancia de ejecutoría del acto administrativo

De conformidad con el Artículo 87 del Código Contencioso de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, los actos administrativos quedarán en firme cuándo:

1. Contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.
2. Desde el día siguiente a la notificación, comunicación o publicación de la decisión de los recursos interpuestos.
3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.
4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.
5. Cuando los recursos interpuestos se hayan decidido
6. Cuando no se interpongan recursos o se renuncie expresamente a ellos.
7. Cuando haya lugar a la perención, o cuando se acepten los desistimientos.
8. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.

Para el caso de la oferta de compra, se cumple el numeral primero del artículo citado, ya que contra esté no procede ningún recurso, es decir, que queda en firme al día siguiente de la notificación. Por

lo Tanto, la Oficina Jurídica de la EMRU EIC, expide una constancia ejecutoria para la firma de la Secretaria General de la EMRU EIC.

De la constancia de ejecutoria, se deben expedir tres (3) documentos originales de este con destino a: uno (1) para le EMRU EIC, y dos (2) para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

7.8.5 Inscripción de la resolución de Oferta de compra en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali

La oferta de compra deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de adquisición, según lo establece el artículo 13 de la Ley 9ª. de 1989. La mencionada inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, tiene, entre otros, los siguientes efectos:

1. Saca el bien del comercio.
2. Ninguna autoridad podrá conceder licencias de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.

Para esta diligencia se deberá aportar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali lo siguiente:

- ✓ Oficio de solicitud de inscripción de oferta de compra
- ✓ Dos (2) originales de la oferta de compra.
- ✓ Dos (2) originales de la notificación personal o en su defecto dos (2) originales del aviso de notificación.
- ✓ Dos (2) copias de la constancia de ejecutoria del acto administrativo de oferta de compra.

En la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, se deberá solicitar no solo la inscripción de la oferta de compra sino también la expedición de un certificado de tradición actualizado que contenga la anotación de la inscripción del acto administrativo en comento.

7.8.6 Negociación con los propietarios

En la negociación se pueden presentar tres situaciones:

- ✓ Primera: Que el propietario acepte la oferta de compra.
- ✓ Segunda: Que se solicite un reconocimiento adicional por perjuicios, o se solicite revisión del avalúo en caso de encontrar error técnico.
- ✓ Tercera: Que se rechace la oferta de compra.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	26 de 37

En la primera situación, el propietario del inmueble que se pretende adquirir presenta un documento de aceptación de la oferta con todas sus estipulaciones. En este caso, la EMRU EIC, procederá hacer la promesa de compra venta y/o escritura pública de transferencia del dominio, con las estipulaciones de la oferta ya notificada, dentro del término establecido por la ley.

En este evento no será necesario esperar el transcurso de los Treinta (30) días para la suscripción de la promesa de compra venta o escritura pública. Es decir, una vez recibido el documento de aceptación, se procederá a la suscripción de la promesa de compra venta y/o escritura pública.

En el segundo evento, el propietario manifiesta a la EMRU EIC, su inconformidad con el valor ofrecido ya que considera que se le han causado algunos perjuicios que espera se le reconozca. Para esto, el titular del derecho de dominio, deberá presentar documentación legal que soporte su reclamación.

El daño alegado será llevado al Comité conformado por el Secretario General, el funcionario encargado de la adquisición de predios y un delegado del área de gestión social de la EMRU EIC, los cuales serán los encargados de certificar el daño alegado y de cuantificarlo, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por la EMRU EIC, y de la información que se haya recolectado por parte del equipo social en las etapas previas a la negociación por los diferentes mecanismos como lo son: las encuestas, la verificación y el censo de los habitantes del sector.

Si se trata de objeción del avalúo por error, se remitirá al evaluador para que verifique, confirme o modifique el valor ofrecido.

El comité, citará al propietario y comunicará la decisión tomada. En esta oportunidad el propietario del inmueble decidirá si acepta la oferta en los términos comunicados o la rechaza.

En caso de aceptación por parte del propietario de la propuesta realizada, el grupo Jurídico realizará modificación de la oferta de compra inicial, teniendo en cuenta el nuevo valor a reconocer y esto servirá como soporte de la promesa de Compra venta y/o escritura pública.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 27 de 37

Si durante el proceso de negociación se logra un acuerdo entre el particular y la entidad, la enajenación del bien se perfecciona con la celebración de una promesa de compraventa y/o escritura pública.

La tercera situación de rechazo de oferta de compra, se presentaría, en el evento que pasados treinta (30) días desde la notificación de la oferta de compra sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos (2) meses desde el contrato de promesa de compraventa sin que se haya celebrado éste contrato, al EMRU EIC, expide una resolución de expropiación administrativa, mediante el cual se señala el inicio de la etapa de expropiatoria administrativa propiamente dicha, conforme a lo establecido en el artículo 63 y siguientes de la ley 388 de 1997.

7.8.7 Aceptación y/o modificación de la Oferta de Compra

La aceptación de la oferta es una situación que se presenta cuando el propietario en la etapa de enajenación voluntaria, una vez se haya notificado la resolución de oferta de compra, está completamente de acuerdo con el valor ofrecido.

En este evento, el propietario informará por escrito a la EMRU EIC la aceptación de la oferta de compra, y se compromete a firmar el contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública que elaborará el equipo de Gestión Predial de la EMRU EIC.

De igual manera el propietario puede negarse al proceso de negociación, en razón al valor ofrecido en la oferta de compra por la adquisición del inmueble; bien sea porque considera que su avalúo no contemplo hechos que hacen variar su valor, o porque considera que existen algunos perjuicios que se causan en razón a la venta del inmueble y que deben ser reparados por parte de la administración municipal.

En el evento que el propietario considere que se debe realizar un ajuste al avalúo, la EMRU EIC estudiará la situación argumentada por el propietario y citará a la firma que realizó los avalúos para que analice la situación y revise el avalúo. En caso de ser necesario, se programará nueva visita al inmueble.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 28 de 37

En el caso de que se verifique que existen errores técnicos en el avalúo, los cuales han sido verificados nuevamente en la visita al inmueble, la firma evaluadora deberá corregir el avalúo ajustando los datos consignados en el mismo.

Teniendo en cuenta lo anterior, la EMRU EIC expedirá una resolución que modifique la oferta de compra inicial.

7.8.8 Firma de Promesa de Compra Venta y/o Escritura Pública

Una vez sea aceptada la oferta de compra por parte del propietario, el equipo de Gestión Predial elaborará el contrato de promesa de compra venta y/o escritura pública del bien inmueble para la firma del propietario.

La promesa de compra venta deberá contener:

- ✓ Identificación de las partes que llevaran a cabo la negociación.
- ✓ Identificación precisa del inmueble con áreas a adquirir.
- ✓ Tradición del bien inmueble.
- ✓ Precio.
- ✓ Forma de pago
- ✓ Condiciones de entrega del predio.
- ✓ Indicación de otorgar autorización expresa para demoler el inmueble.
- ✓ Compromiso de escrituración de acuerdo a los tiempos de reparto notarial y trámite de la notaria.

El contrato de promesa de compra venta se suscribirá entre el Gerente de la EMRU EIC, y el propietario del inmueble en negociación. Se deberá enunciar todo el soporte legal que acredite la representación de la EMRU EIC.

La identificación del bien se realiza tomando la información utilizada y verificada para la Resolución de Oferta de Compra.

La tradición del inmueble será la establecida en el estudio de títulos elaborado por el profesional del derecho contratado por la EMRU EIC.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 29 de 37

El precio de la promesa de compra venta, será el contenido en la oferta de compra elaborada por la EMRU EIC, y posteriormente aceptada por el propietario del inmueble.

7.8.9 Entrega del inmueble

El propietario del inmueble acordará con el funcionario negociador y un delegado del grupo social, la fecha para la entrega del predio que se pretende adquirir, el cual debe estar completamente desocupado. Los funcionarios de la EMRU EIC, verificaran en terreno que dicha situación se haya cumplido.

De esta diligencia se levantará un acta, la cual estará firmada por los asistentes a la diligencia, es decir, el(os) propietario(s) o su apoderado según sea el caso y un delegado de la EMRU EIC, la cual será indispensable para el desembolso del primer pago establecido en la Oferta de Compra y en la promesa de Compra Venta y/o Escritura Pública según sea el caso.

Puede presentarse que el propietario necesite un mayor tiempo para desocupar el inmueble, evento en el cual la EMRU EIC, estudiará el caso y realizará acuerdos con el propietario e inquilinos del inmueble los cuales deberán quedar establecidos en documento, pero en todo caso la entrega del predio será requisito indispensable para proceder a la firma de la escritura pública.

En esta misma diligencia, el propietario dará autorización expresa a la EMRU EIC, para proceder a la demolición del inmueble

En caso de que el propietario no haya autorizado la demolición del inmueble en el contrato de promesa de compra venta, en la diligencia de verificación de desocupación del inmueble, el propietario podrá otorgar autorización a la EMRU EIC, para proceder a la demolición del predio. Tal manifestación deberá constar por escrito.

Para aquellos predios que serán adquiridos por vía de Expropiación Administrativa (proceso que se explicará más adelante), el área social de la entidad realizará un trabajo conjunto con los inquilinos del(os) inmueble(s), encaminados a llegar a acuerdos para que desocupen voluntariamente el(os) predio(s); dejando constancia de todos los acercamientos que se realicen con ellos.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 30 de 37

De no ser posible la entrega voluntaria del bien inmueble, la EMRU EIC acudirá a las autoridades de Policía si es necesario, con la intención de obtener la entrega del predio libre de toda ocupación, para proceder a su demolición; de acuerdo con lo estipulado en el numeral 3º., del artículo 70, de la ley 388 de 1997.

7.8.10 Elaboración de la minuta de escritura pública

El abogado de la EMRU EIC, con la información contenida en la Resolución de Oferta de Compra, la Promesa de compra venta, y demás documentos que reposen en el expediente, elaborará la minuta de escritura pública de compra venta.

La minuta de escritura pública debe contener:

- ✓ La identificación del vendedor y comprador del inmueble.
- ✓ La identificación completa del inmueble (cabida y linderos).
- ✓ Resumen de la tradición del inmueble.
- ✓ Precio de adquisición.
- ✓ Forma de pago.
- ✓ La manifestación de que el inmueble objeto de adquisición se encuentra debidamente entregado y recibido a satisfacción.
- ✓ Cancelación de limitaciones al dominio (si es del caso).

7.8.11 Remisión de minuta a la Notaría correspondiente

La EMRU EIC mediante el funcionario encargado, deberá enviar la minuta de escritura pública a la notaria correspondiente.

Por otro lado, el funcionario encargado deberá solicitarle al propietario del predio que se presente a la notaria, para que haga entrega de los documentos que garantizan que el bien está libre de todo gravamen y limitación, debe aportar igualmente, copia de la cédula de ciudadanía, paz y salvo de impuesto, tasas y contribuciones.

De igual manera, el funcionario de la EMRU EIC, deberá aportar a la notaria asignada, copia de los documentos que acrediten la calidad del representante legal del patrimonio autónomo que adquiere el(os) inmueble(s).

Una vez se haya protocolizado la escritura pública de transferencia de dominio, el funcionario encargado deberá solicitar a la EMRU EIC el valor estipulado por la Gobernación del Valle, correspondiente a la boleta fiscal y el registro; y poder así, realizar el correspondiente pago.

7.8.12 Remisión a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

Una vez haya sido cancelado el valor de boleta fiscal y registro, se debe enviar la escritura pública de transferencia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con su respectivo oficio remisorio.

7.8.13 Registro de la Escritura Pública de Compra Venta

En el oficio de remisión de la escritura pública, se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: 1. La cancelación de la inscripción de la Oferta de Compra, 2. La cancelación de la declaratoria de utilidad pública, y 3. La inscripción de la escritura pública de transferencia de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo; de igual manera, se solicitará un certificado de tradición del predio donde consten las anteriores anotaciones.

Transcurridos ocho (8) días hábiles (aproximadamente), la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedirá el correspondiente certificado de tradición donde consten las anotaciones expresadas, incluyendo la transferencia de dominio realizada a favor de quien la EMRU EIC, tenga convenido.

7.8.14 Forma de pago

La EMRU EIC, pagará al propietario del inmueble, como precio de adquisición en cumplimiento de lo estipulado en la 388 de 1997, a través de un cheque expedido por la Fiducia, encargada de generar los cheques de acuerdo como haya quedado pactado durante el proceso de enajenación voluntaria.

En cualquiera de las formas de pago pactadas, se debe tener en cuenta que para poder tramitar el cheque del pago del saldo, el vendedor deberá acreditar:

- ✓ Estar a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones.
- ✓ Estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía, Ciudad Limpia, gas domiciliario) prestados en el bien inmueble.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	32 de 37

- ✓ Presentar el certificado de desconexión y clausura de los servicios públicos domiciliarios.
- ✓ Haber realizado la respectiva cancelación y el retiro de los contadores de los servicios públicos domiciliarios suscritos en el predio que se está adquiriendo.

El propietario es beneficiario de esta modalidad de pago por haberse acogido al proceso de enajenación voluntaria, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra.

La EMRU EIC, podrá realizar el pago de los impuestos, tasas y contribuciones municipales que recaigan sobre el predio objeto de adquisición, con autorización expresa del propietario y los valores correspondientes se descontarán del pago parcial o total de la negociación.

7.8.15 Rechazo de la Oferta de Compra

Dentro del trámite de enajenación voluntaria, se puede presentar que el propietario del inmueble pasado treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la Oferta de Compra, se encuentre en desacuerdo con la misma, caso en el cual se debe proceder a expedir un nuevo acto administrativo donde se declare la expropiación administrativa.

7.9 Expropiación Administrativa

El proceso de expropiación Administrativa del bien inmueble requerido para el cumplimiento de los fines de la reforma urbana, está regulado principalmente por los artículos 68 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Esta etapa se presenta, si se dan alguna(s) de las siguientes circunstancias:

- ✓ Cuando transcurran 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la Oferta de compra sin que se haya llegado a un acuerdo formal y/o escritura pública.
- ✓ Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
- ✓ Cuando el propietario notificado personalmente o por aviso rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta de compra por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la des-fijación del aviso.
- ✓ Cuando han pasado dos (2) meses desde el contrato de promesa de compra venta sin que se haya suscrito la escritura pública de transferencia de dominio.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 33 de 37

Presente alguna de estas situaciones la EMRU EIC, expide un acto administrativo (Resolución), mediante la cual se señala el inicio de la etapa de expropiación por vía administrativa, la cual culmina con el traspaso del título traslativo y el pago de la indemnización al particular expropiado, tal como lo estipula el artículo 70 de la ley 388 de 1997.

7.9.1 Procedimiento de Expropiación Administrativa

En el caso de la expropiación por vía administrativa, vencido el plazo para la negociación directa, es decir, si transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la Resolución de Oferta de Compra, sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública, o se presente alguna de las causales establecidas en el artículo 20 de la ley 9 de 1989, o lo expuesto en el punto anterior, el funcionario profesional en derecho designado por la EMRU EIC, para el proceso de expropiación, elaborará el acto administrativo motivado (Resolución de expropiación por vía administrativa).

Dicho acto deberá contener lo siguiente:

- ✓ La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
- ✓ El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
- ✓ La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
- ✓ La orden de inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación. Una vez ejecutoriada la resolución de expropiación, en atención al artículo 70 numeral 1º de la Ley 388 de 1997 que indica que:” el derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladaran de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, por lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Instrumentos Públicos...”.
- ✓ La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales que recaigan sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Dicho acto administrativo será debidamente notificado al propietario del inmueble de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 del CPACA, indicando que se encuentra a su disposición el valor del precio de adquisición del inmueble en la entidad que ha dispuesto la expropiación y que deberá ser retirado dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del acto ya mencionado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70, numeral 2, de la Ley 388 de 1997.

Contra este el acto administrativo que decreta la expropiación, sólo procede el recurso de reposición en vía gubernativa, y el medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho (art. 138 CPACA,

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código	FO-GJ-21
		Versión	02
		Fecha	27-08-2014
		Página	34 de 37

en concordancia con el art. 71 de la Ley 388 1997) ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

Si el propietario una vez notificado de la resolución de expropiación manifiesta su intención de negociar voluntariamente el inmueble, deberá presentar un escrito donde exprese su voluntad de negociación, caso en el cual la EMRU EIC procederá a revocar la Resolución de Expropiación Administrativa, e informará de manera inmediata a los socios estratégicos para que procedan a reversar el(os) pago(s).

La EMRU EIC, elaborará la promesa de compraventa (si es el caso) y/o escritura pública para la firma del propietario y dará continuidad al proceso por vía de enajenación voluntaria.

En el evento en que el certificado de tradición del inmueble objeto de expropiación presente gravamen(es), limitaciones al dominio, acreedores hipotecarios, o se hayan inscrito derechos reales a favor de terceros, o cuando sobre el inmueble recaigan deudas de impuestos, procesos de jurisdicción coactiva por no pago de servicios públicos domiciliarios, servidumbres o cualquier situación que afecte el predio objeto de expropiación, en la misma resolución se indicará la forma de pago para el saneamiento de dichas situaciones, con la finalidad de que el predio adquirido por expropiación se encuentre totalmente libre de las situaciones antes mencionadas.

7.10 Situaciones Particulares

7.10.1 La indemnización por expropiación cuando se trate de vivienda familiar

Para hacer efectiva la garantía institucional al patrimonio familiar inalienable o inembargable, el precio de indemnización por expropiación debe permitir sustituir oportunamente su vivienda, por lo cual, en estos casos, que ha de corresponder al ciento por ciento del valor de inmueble objeto de expropiación, debe pagarse el valor estipulado en el acto administrativo al titular en su totalidad.

7.10.2 Cuando el valor del avalúo del inmueble es menor a 200 salarios mínimos legales vigentes

De conformidad con el párrafo 1, del artículo 67 de la ley 388 de 1997, el pago de la indemnización en caso de expropiación, debe ser de contado, siempre y cuando el valor del avalúo del inmueble sea menor a doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes.

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 35 de 37

7.10.3 Cuando se trate de personas especialmente protegidas por la Constitución Política de Colombia

Cuando se trate de vivienda de persona especialmente protegida por la Constitución Política de Colombia, a fin que el proceso expropiatorio resulte compatible con tal garantía, es necesario que la indemnización en caso de expropiación proceda en efectivo y en un solo contado.

8 Criterios de elegibilidad para reconocimiento económicos a arrendatarios

El artículo 13, parágrafo 2, de la Constitución Política señala como una obligación del Estado la de promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva, adoptando medidas a favor de grupos discriminados o marginados.

Por lo anterior, las diferentes autoridades del Estado están obligadas, cuando se encuentren en presencia de grupos en condiciones de marginalidad y discriminación, a adoptar todas aquellas medidas necesarias para lograr una mayor igualdad sustantiva, incluyendo en sus decisiones tratamientos acordes con tales situaciones. Pasar por alto ese mandato, no contemplando medidas afirmativas a favor de grupos que pueden verse afectados por las decisiones adoptadas, significa quebrantar el derecho a la igualdad, que impone, precisamente, su adopción.

La adquisición de predios necesarios para el desarrollo del proyecto Ciudad Paraíso, conllevará un traslado tanto de la población que habita en ellos como de las actividades económicas y sociales que allí se realizan. Esto generará impactos negativos que en la medida de lo posible deben evitarse y mitigarse para impedir que se obstaculice el flujo normal del proyecto y se generen problemas económicos y sociales especialmente en las comunidades de estratos 1 y 2.

Que con base en lo anterior y aunado al hecho de que la EMRU EIC, con el desarrollo del proyecto origina este impacto en la población directamente afectada, concibe la necesidad de implementar el Plan de Gestión Social (ya formulado), que permitirá mitigar o minimizar los efectos adversos que se generen.

El Plan de Gestión Social, contiene todos los criterios necesarios para compensar los impactos sociales generados en la adquisición de áreas requeridas para la ejecución de los proyectos a cargo de la EMRU EIC, así como también incluye el componente económico a pagar por los

	PROTOCOLO GESTION PREDIAL PROYECTO CIUDAD PARAISO	Código FO-GJ-21
		Versión 02
		Fecha 27-08-2014
		Página 36 de 37

reconocimientos a las unidades sociales vulnerables y los factores a reconocer con sus correspondientes requisitos para acceder al mismo.

8.1 Perfil del reconocimiento económico y análisis de vulnerabilidad

Los grupos de interés son caracterizados a través de unos criterios que permiten a su vez definir tipologías en las cuales los hogares y/o las unidades de negocio califican para la escala de reconocimientos económicos que oportunamente la EMRU EIC, dará a conocer de forma individual a cada afectado por el proceso de renovación urbana.

- ✓ Para ello, el equipo social en comité técnico expide concepto sustentado (visitas domiciliarias, entrevistas, planillas de observación y datos del censo) acerca del análisis de vulnerabilidad del interesado.
- ✓ Se define la tipología correspondiente en conjunto con la Coordinación Jurídica de la EMRU EIC. Esta información que es de total confidencialidad y manejo por parte de la EMRU EIC.
- ✓

8.2 Trámite para el pago del reconocimiento económico a inquilinos

La EMRU EIC, considera de suma importancia, que especialmente las personas que hacen parte de los grupos de interés más vulnerables como inquilinos de piezas de los inquilinatos y de unidades de negocio informales e identificadas como vulnerables, sean objeto de una capacitación e instrucción acerca del manejo de estos reconocimientos económicos y de las oportunidades que desde el PAC-CISO la EMRU EIC, tiene previsto para desarrollar el acompañamiento y asesoría a las personas que se trasladan a otros barrios de la ciudad.

Para la correcta aplicación del Plan de Gestión Social, se deberá recurrir al documento de formulación del PGS, diseñado por la EMRU EIC, con el acompañamiento de los profesionales del Área de Gestión Social.

9 Pasos para la cancelación y clausura de los servicios públicos

Los propietarios de los predios deberán hacer entrega de los mismos a la EMRU EIC, desocupados y con la respectiva desconexión y clausura de servicios públicos domiciliarios. Para lo cual, deberán adelantar los trámites necesarios ante EMCALI EIC, Ciudad Limpia, Megaproyectos y otras entidades operadoras de servicios públicos.

Los trámites anteriormente mencionados resultan dispendiosos y las entidades encargadas de ellos no tienen un instructivo claro, que conduzca a los propietarios a realizar de manera ágil y efectiva el proceso solicitado para poder realizar la entrega del inmueble.

Por lo anterior, la EMRU EIC, deberá brindar orientación y acompañamiento a los propietarios para lograr la desconexión y clausura de los servicios públicos domiciliarios y cancelación de suscriptores y deudas anteriores.

A continuación, se describen los pasos que se deben seguir para la cancelación, desconexión y clausura de servicios públicos domiciliarios. Lo cual se debe informar a cada propietario.

Paso 1: Elaborar carta a EMCALI EIC, solicitando la cancelación de los servicios públicos domiciliarios por cada uno de los suscriptores adscritos al predio. Se debe anexar las facturas de servicios públicos canceladas al día, fotocopia de la cédula de ciudadanía del titular de las facturas y/o contratos, el certificado de tradición. Seguidamente, EMCALI EIC, entregará constancia de las solicitudes realizadas.

Paso 2: Generación de actas de visitas del personal técnico de EMCALI EIC, al predio para el retiro de contadores de energía, collarín de acueducto, corte de línea telefónica y acta del estado del predio por ciudad limpia.

Paso 3: Dirigirse al punto de atención más cercano de EMCALI EIC, para cancelar la última factura de servicios públicos que se ha expedido.

Paso 4: se realiza carta solicitando al área de cartera de EMCALI EIC, la certificación de cancelación de suscriptores adscritos al predio.

Paso 5: Realizados todos los pasos anteriores, se deberá entregar a la EMRU EIC, el certificado de cancelación por cada suscriptor adscrito al predio y la última factura cancelada a la fecha.