

Santiago de Cali, 18 de enero de 2024

Sres:


INGENIO MARIA LUISA S.A
Dr. JUAN MARIO RENDON
Gerente Jurídico
Dra. ROSA HELENA GUALDRON
Jurídica
La Ciudad

**Ref. Concepto Propuesta construcción Box Culvert Predio
denominado Hacienda El Mara  n ofertada por Concesionaria
Rutas del Valle.**

Estimado Doctores.

De acuerdo al documento CS-RDV-002776 enviado por la Concesionaria Rutas del Valle sobre el asunto de la accesibilidad al predio UF3-030 y donde aclaran cuál sería su propuesta, nos permitimos presentar el siguiente concepto tomando como referencia las imágenes suministradas en el documento, así como la numeración de los predios y demás información planimétrica contenida all   con el fin de unificar la información para ser mejor comprendida entre las partes.

Estar   atento a responder cualquier inquietud o información adicional que se requiera.


Edgar Andrés Castrillón Mejía
Arquitecto
Mcleark S.A.S

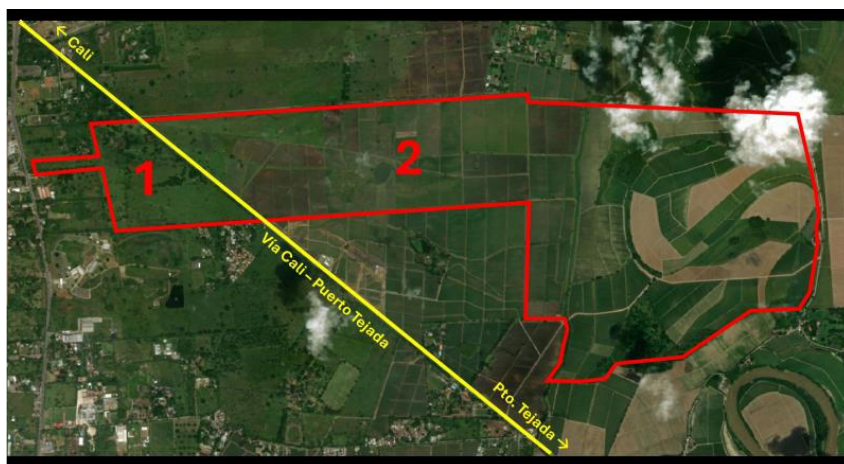
ANTECEDENTES

El 17 de enero de 2023 noviembre la Concesionaria Rutas del Valle SAS. nos remito la comunicación CS-RDV-002776 donde textualmente el Asunto es "Pronunciamiento respecto de accesibilidad de predio UF3-030". En dicho documento nos aclaran las intervenciones que serán ejecutadas por el Proyecto para garantizar la accesibilidad al predio propiedad de la compañía y hacen un recorrido desde el estado actual hasta la propuesta final de después de ser desarrollado el proyecto de la Av. Bicentenario.

Es muy importante que tengamos presente que en nuestro predio se encuentra fragmentado en dos áreas por la Vía Cali-Puerto Tejada; y esto nos lleva a tener 2 tipos de accesos que los menciono a continuación:

- Unos accesos que se hacen a nivel de la vía actual; es decir que accedemos directamente desde la Vía Cali-Puerto Tejada a los predios de la compañía en ambos globos de terreno.
- Un segundo acceso que es un Box Culvert que hace las veces de conector entre los predios que se encuentran divididos por la Vía Cali-Puerto Tejada. Es un transito permanente entre los dos globos de terreno.

Figura 1 Localización general del predio sin proyecto

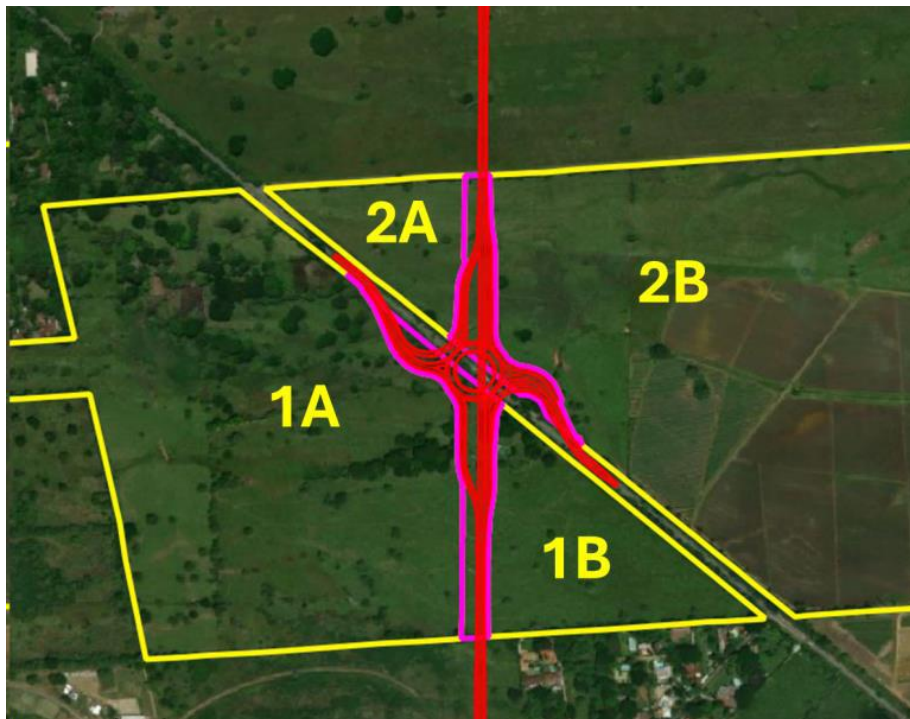


Fuente: Documento CS-RDV-002776

DESARROLLO DEL CONCEPTO

Analizando la propuesta presentada por parte de la Concesionaria, debemos tener muy presente lo que sucede al sobreponer la Av. Bicentenario sobre el lote de terreno con respecto a la conectividad que hoy tiene el predio.

Figura 5 División de predio con el proyecto



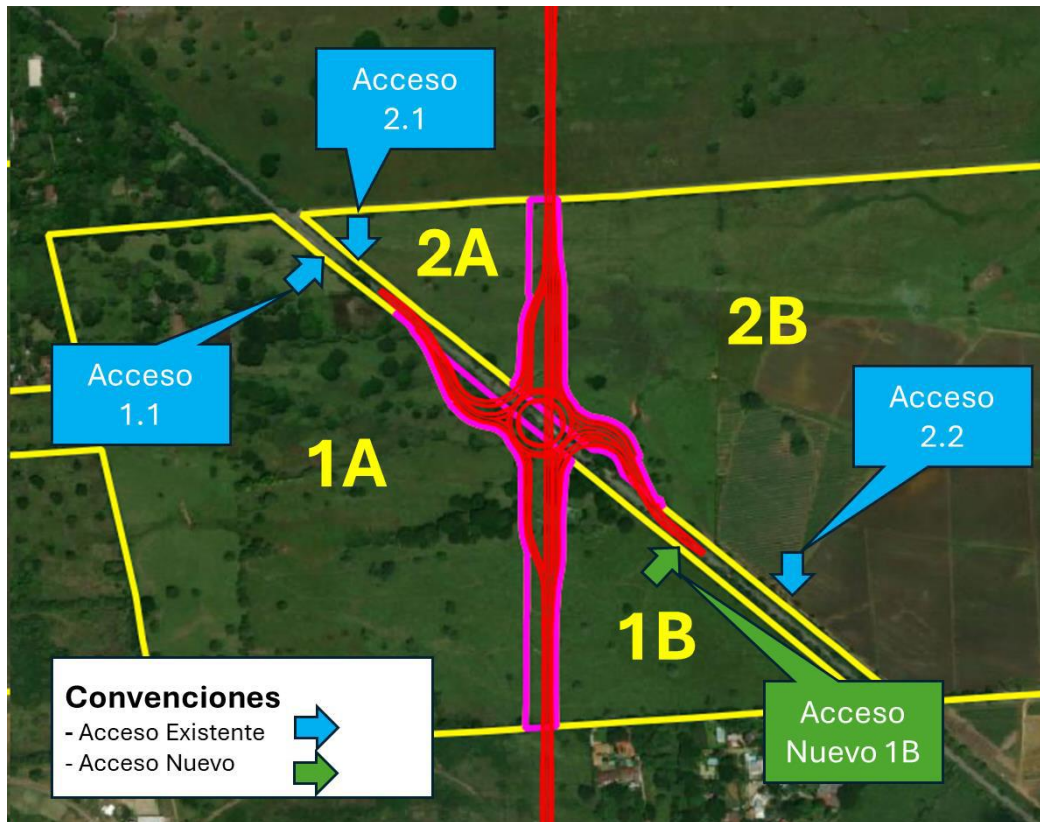
Fuente: Documento CS-RDV-002776

Es muy importante detenernos un momento en esta imagen ya que aquí podemos ver claramente como el predio que teníamos dividido en 2 partes por la Vía Cali-Puerto Tejada; con el desarrollo de la Av. Bicentenario nos queda fraccionado en 4 partes, lo que nos lleva a analizar que no solo es el cambiar la ubicación del Box Culvert; sino también como se resuelve la conectividad entre los 4 predios.

En términos generales la propuesta de accesibilidad a los predios queda resuelta a nivel de la vía; es decir que podríamos acceder a cada uno de los predios pero de manera individual como lo plantean ellos; pero no tendríamos conexión alguna entre los 4 predios, significando que cada uno de los lotes actuaría de manera independiente ya que no quedarían conectados entre ellos.

En la siguiente figura observamos como seria la propuesta de los accesos a los predios de manera individual y desde el nivel de la vía. En este punto creo que puede manejarse de acuerdo a las especificaciones planteados por ellos, ya que las entradas se pueden adecuar como lo existen hoy.

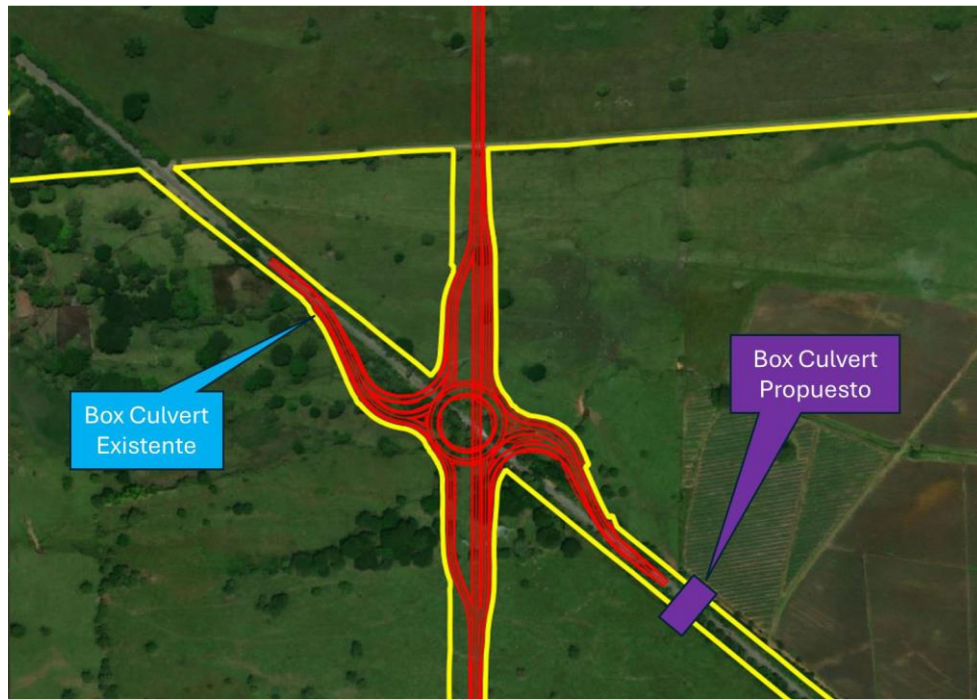
Figura 7 Localización de accesos existentes y nuevos en el predio



Fuente: Documento CS-RDV-002776

Sin embargo, cuando vemos el planteamiento de la ubicación propuesta para el Box Coulvert, encontramos que los predios no quedarían conectados en su totalidad como hoy lo están; y que por el contrario solo 2 quedarían con dicha continuidad que serían los lotes denominados como 1B y 2B.

Figura 9 Localización Box Culvert Existente y Propuesto



Fuente: Documento CS-RDV-002776

Finalmente, cuando se ejecute la construcción de la Av. Bicentenario el lote de terreno quedara subdividido en 4 predios, de los cuales solo 2 quedaran conectados mediante el Box Culvert propuesto de acuerdo a la comunicación presentada por la Concesionaria.

Es importante tener muy presente lo que sucederá en el futuro a mediano y largo plazo; ya que independientemente del desarrollo urbanístico que se plantea en dicho sector, no hay un horizonte de tiempo definido para la ejecución de la vía y de sus obras; y desconozco si al realizar la venta y la entrega de los terrenos tendremos una servidumbre o algún otro instrumento para conectar los predios entre si mientras se ejecuta la obra.

Después de la ejecución de la Av. Bicentenario si quedaran partidos en su totalidad y se debe tomar la decisión si se trabajan como globos independientes o si por temas logísticos, agropecuarios o ganaderos deben siempre permanecer conectados entre sí.

