

**Subject:** RE: Opinión Oferta ANI -Autorización Constructora Bolívar/Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí Hacienda Marañón  
**Date:** Saturday, 9 December 2023, 4:45:36 PM Colombia Standard Time  
**From:** Juan Mario Rendon  
**To:** Miguel Francisco Agudelo Manrique  
**CC:** Rosa Helena Gualdron, Alejandro Amaya, Maria Alejandra Hernandez Muñoz, Gustavo Alberto Herrera Avila, Juan Carlos Henao  
**Attachments:** image004.png, image005.png, image006.jpg, image007.jpg, image008.jpg, image009.png, image010.png, image011.png, image012.png, image013.png, image014.jpg, image015.png, image016.png, image021.png, image022.jpg

Como lo hablamos hace unos momentos, recibidos los dos conceptos.

Mil gracias,



**Juan Mario Rendón Ospina**

Gerente Jurídico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext. 1375

[www.hv.com.co](http://www.hv.com.co)

**De:** Miguel Francisco Agudelo Manrique <magudelo@gha.com.co>

**Enviado el:** sábado, 9 de diciembre de 2023 3:00 p. m.

**Para:** Juan Mario Rendon <jm.rendon@hv.com.co>

**CC:** Rosa Helena Gualdron <rh.gualdron@hv.com.co>; Alejandro Amaya <a.amaya@ingeniomarialuisa.com>; Maria Alejandra Hernandez Muñoz <mhernandez@gha.com.co>; Gustavo Alberto Herrera Avila <gherrera@gha.com.co>

**Asunto:** RE: Opinión Oferta ANI -Autorización Constructora Bolívar/Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí Hacienda Marañón

**Precaución:** Este correo electrónico es de un dominio diferente al nuestro, antes de abrir algún enlace o archivo adjunto, asegúrate que el mensaje sea de un remitente conocido.

Estimado Doctor Rendón:

Por favor encuentre a continuación las respuestas a los interrogantes planteados:

**1. Oferta de Compra Formal franja de terreno vía ANI**

1. ¿Cómo se afecta, desde una perspectiva legal la adopción del **Plan Parcial Marañón**, con la **Oferta de Compra**, teniendo en cuenta que actualmente este plan parcial está en el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) para aprobación final?

La Ley prevé las siguientes consecuencias para la inscripción de la Oferta de Compra:

Artículo 13 de la Ley 1882 del 2018: “... Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia 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. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.”

Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018 y Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014) “ARTÍCULO 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

(...)

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.”

Teniendo en cuenta la normativa citada, esta no establece ninguna limitación o consecuencia jurídica sobre los trámites de planes parciales que existan sobre los inmuebles sujetos de la medida de oferta de compra. Esto tienen sentido en la medida en que los planes de parciales son instrumentos de planeación territorial con alcance mucho más amplio y genérico, que el de las licencias de construcción.

Otro aspecto muy relevante es que de conformidad con la información remitida, los planes parciales presentados por la organización contemplaron la ejecución de la doble calzada. Desde este punto de vista, ni la radicación de la oferta, ni una eventual venta, son hechos sobrevenientes, por el contrario fueron advertidos oportunamente, en la medida en que la vía estaba planeada con antelación a la radicación de los planes parciales. En esta medida, a la oficina de planeación no se le brindaría información distinta a lo previsto en el proyecto.

2. ¿Cómo afecta la solicitud de determinantes efectuada para el **Plan Parcial del Prelimitado 5**, la cual está en revisión por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la **Oferta de Compra**?

Bajo el entendido de que dentro de los planes parciales, así como las determinantes, se tuvo en cuenta la existencia de la doble calzada, la oferta de compra no tendría por qué afectar el Plan Parcial del Prelimitado 5.

3. La inscripción de la **Oferta de Compra** en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a **HM**, afecta el **Plan Parcial Marañón**? Afecta el **Plan Parcial del Prelimitado 5**?

En cuanto al trámite de aprobación de los planes parciales, la ley no prevé que la inscripción de una oferta de compra lo afecte. Por otro lado, de acuerdo con lo que ha sido indicado por la compañía, los Planes parciales contemplaban la doble calzada, por lo cual, la venta de esa área de terreno ya se encontraba prevista. Consecuentemente, no debería implicar una afectación negativa en el trámite los planes parciales.

4. Dentro de la planeación efectuada, por recomendación de Metáfora S.A.S. (Liliana Bonilla) como arquitecta encargada del **Plan Parcial Marañón**, se decidió dividir **HM** en tres lotes, contando con la resolución de división otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Cali. La escritura en la cual se plasma la división material se firmó el pasado veintitrés de noviembre y está próxima a radicarse en la oficina de registro de instrumentos públicos.

La **Oferta de Compra** afectará el área de dos de los lotes resultantes de la división material. En el anterior contexto ¿es recomendable no proceder a registrar la escritura? O por el contrario es recomendable continuar con el registro de la escritura y llegar con este hecho a la negociación con la ANI?

Para efectos legales, siempre y cuando no se haya realizado ya el registro de la oferta de compra, situación que impediría el registro de la división material, el registro de la escritura de desenglobe sería posible. Sin embargo, desde el punto de vista práctico, la adquisición que de manera forzosa o voluntaria que indefectiblemente realizará Rutas de Valle, tendrá como consecuencia un nuevo desenglobe, por lo cual es menos oneroso esperar dicha enajenación, que en todo caso implicará que la HM quede dividida por la franja de terreno de la vía.

Si la **Oferta de Compra** ya se encuentra inscrita en el folio de matrícula correspondiente esto afecta la división material?

Si la oferta de compra ya está inscrita, la oficina de registro de instrumentos públicos puede negar el registro de la división teniendo en cuenta la normativa indicada en la respuesta a la primera pregunta.

## 2. Autorización para las Obras Macro para la tubería principal de acueducto y red principal de alcantarillado:

1. ¿la autorización por parte de IML para las obras macro para el acueducto y alcantarillado ubicadas en las proyecciones de las calles 53 y 61 se debería otorgar al Fideicomiso corredor Cali-Jamundí, al desarrollador Constructora Bolívar como líder de dicha obra o es indistinto?

Teniendo en cuenta que el Fideicomiso es quien lidera el proyecto y que Constructora Bolívar es quien lo está ejecutando, es recomendable realizar la autorización a ambas partes, tal y como está contemplado en el documento remitido para estudio. Adicionalmente, la doble autorización, tiene un efecto desde el punto de vista de la responsabilidad por la ejecución de las obras.

2. ¿Qué efectos tendría la autorización a cada uno de ellos? Existe alguna diferencia?

Si solo se autoriza al Fideicomiso, Constructora Bolívar, quien es la sociedad que ejecutará la obra no se encontraría autorizada, por lo cual no podría realizar la construcción.

3. ¿Como consta en los documentos adjuntos tanto el Fideicomiso como Constructora Bolívar solicitan una simple autorización para intervenir el predio, desde una perspectiva legal si bien tanto en la Zona de Expansión del sur de Cali como en el urbanismo del **Plan Parcial Marañón** en el diseño existe una proyección de las calles 53 y 61, lo cierto es que a la fecha el terreno es propiedad de **IML** por lo tanto, debería desde una perspectiva legal, constituirse un derecho real de servidumbre?

Desde una perspectiva legal, las obras que se van a realizar constituyen una servidumbre, por lo cual resulta factible su constitución incluso por vía judicial si Constructora Bolívar lo deseara ante una negativa de IML. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la constitución formal de la servidumbre, representa el establecimiento de un gravamen sobre la HM, que adicionalmente se transferiría registralmente a todos los folios de matrícula inmobiliaria que tengan como folio matriz el actual folio de HM, es decir, el gravamen afectaría a todas las unidades inmobiliarias futuras, a menos que el titular del predio dominante levantara voluntariamente el gravamen.

Por lo tanto, es recomendable que en el permiso se incluya la obligación de la fiduciaria y de la constructora de no solicitar judicialmente la imposición o declaratoria de existencia de servidumbre.

Por otro lado, tiene sentido no constituir servidumbre, pues una vez se realicen las obras proyectadas y el área bajo la cual se instalen las tuberías y demás facilidades pase a ser vía pública, no habría afectación o gravamen sobre los predios de IML o los folios de las unidades inmobiliarias que se construyan.

4. ¿La intervención por estas obras macro para la construcción del acueducto y alcantarillado en el predio **HM** se debe considerar como mejoras y a quien le corresponderían?

Mas que mejoras propiamente dichas, la construcción de las facilidades, si se realiza de manera técnicamente concertada con Constructora Bolívar, constituirá un ahorro y una ventaja para los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en HM, lo cual debería verse reflejado en el beneficio del dueño del proyecto.

5. ¿En caso de presentarse daños en el desarrollo de las obras macro para la construcción del acueducto y alcantarillado en el predio **HM**, a IML o a terceros, quien de los actores debería responder: Constructora Bolívar, Fideicomiso corredor Cali-Jamundí o Emcali?

Existen varias posibilidades. La regla general en derecho es que el daño debe ser resarcido por quien lo cause. En este sentido siempre se podrá acudir a esta regla para buscar la indemnización por la vía de la responsabilidad civil extracontractual.

Sin embargo nuestra recomendación, como ya se ha anticipado, es que el permiso se otorgue tanto a la constructora, como a la fiduciaria en calidad de vocera del patrimonio autónomo y que en dicho permiso se establezca que las dos sociedades son responsables solidarias por los daños causados, por ellas, sus dependientes, contratistas o subcontratistas y se obligan a mantener indemne a IM.

Adicionalmente, es importante que se establezca la obligación de la constructora de cumplir con las normas técnicas aplicables para proyectos urbanos, pero a sistemas hidráulicos agrícolas, pues hasta que se inicie la fase constructiva del proyecto inmobiliario, seguramente por la HM continuará transitando maquinaria verde.

Quedamos atentos.

Cordialmente,

**Miguel Agudelo  
Manrique**  
Socio / Partner



[www.gha.com.co](http://www.gha.com.co)

3173648900 - 315 5776200  
(+57) (2) 669 4075 - (+57) (1) 743 6592  
[magudelo@gha.com.co](mailto:magudelo@gha.com.co)



**Aviso de Confidencialidad:** La reproducción, copia, publicación, revelación y/o distribución, así como cualquier uso comercial o no comercial de la información contenida en este Correo Electrónico y sus adjuntos se encuentra proscrito por la Ley. Al ser destinatario del presente correo y no devolverlo acepta que el manejo de la información aquí contenida debe manejarse de manera confidencial y reservada. Si usted no es destinatario por favor contacte al remitente y elimine copia del correo, así como de sus adjuntos.

**Confidentiality Notice:** The reproduction, copying, publication, disclosure and/or distribution, as well as any commercial or non-commercial use of the information contained in this Email and its attached files are prohibited by law. If you are the intended recipient you agree that the information contained herein must be used and managed in both, confidential and reserved manner. If you are not the intended recipient please contact the sender and delete a copy of the mail as well as its attachments

---

**De:** Juan Mario Rendon <[jm.rendon@hv.com.co](mailto:jm.rendon@hv.com.co)>

**Enviado el:** viernes, 1 de diciembre de 2023 10:29 a. m.

**Para:** Miguel Francisco Agudelo Manrique <[magudelo@gha.com.co](mailto:magudelo@gha.com.co)>

**CC:** Rosa Helena Gualdron <[rh.gualdron@hv.com.co](mailto:rh.gualdron@hv.com.co)>; Alejandro Amaya <[a.amaya@ingeniomarialuisa.com](mailto:a.amaya@ingeniomarialuisa.com)>; Juan Mario Rendon <[jm.rendon@hv.com.co](mailto:jm.rendon@hv.com.co)>

**Asunto:** Opinión Oferta ANI -Autorización Constructora Bolívar/Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí Hacienda Marañón

Estimado Miguel, conforme a nuestra conversación de manera atenta solicitamos su concepto sobre los siguientes asuntos:

**1. Oferta de Compra Formal franja de terreno vía ANI**

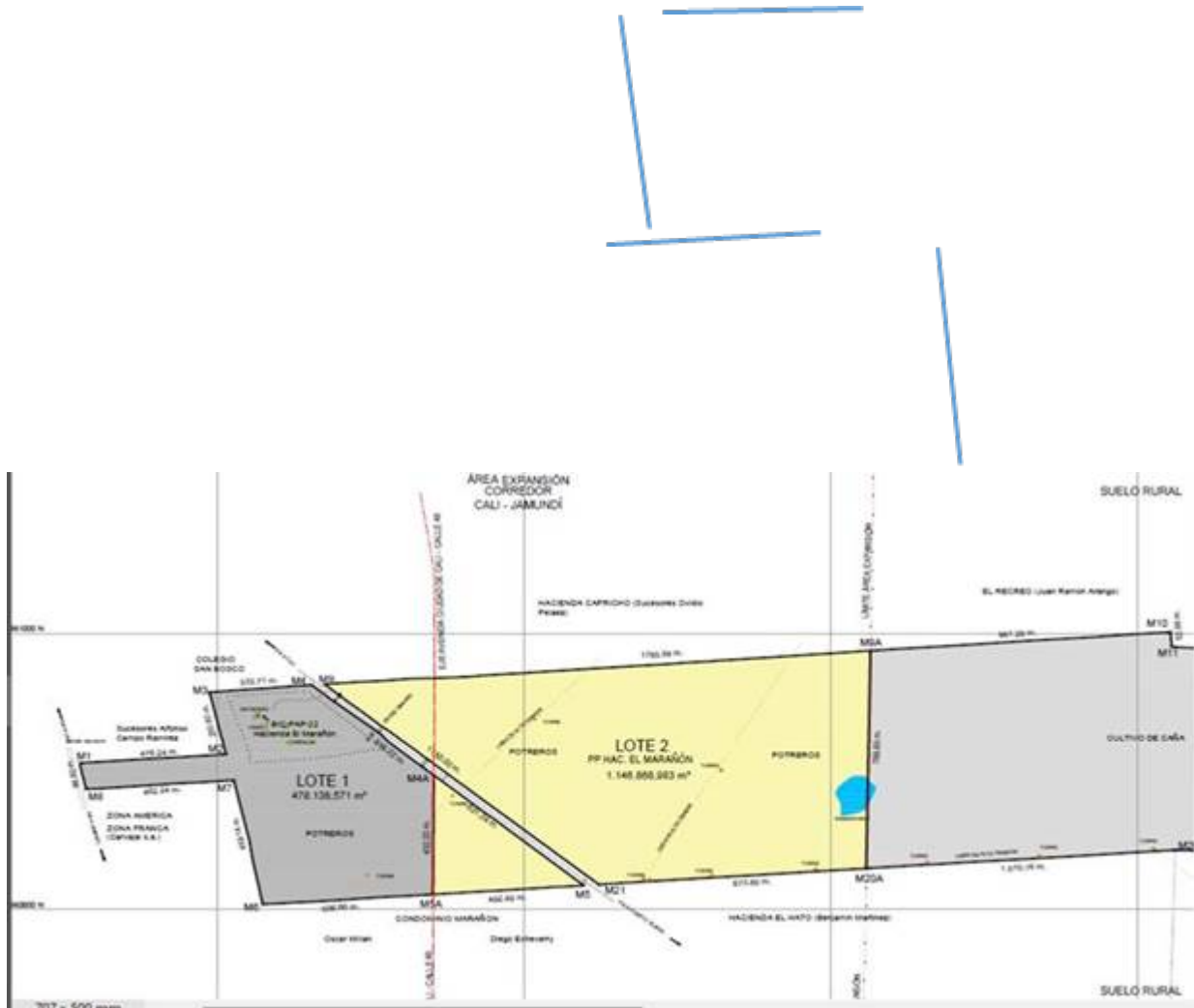
Cómo es de su conocimiento, la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, realizó una Oferta de Compra sobre una franja de terreno ubicada en la Hacienda Marañón ("**HM**"), efectuada a través de Rutas del Valle S.A.S como delegataria de la ANI (la "**Oferta de Compra**"), según el documento que enviamos en días pasados y sobre el cual ustedes ya enviaron un concepto; tal y como consta en la **Oferta de Compra** que les enviamos la ANI reconoce que en relación con HM existen el Plan Parcial Marañón (pendiente su adopción) y el Plan Parcial Prelimitado 5 (que se encuentra en su etapa inicial de formulación y a la fecha se solicitaron las determinantes). En el anterior contexto,

1. ¿Cómo se afecta, desde una perspectiva legal la adopción del **Plan Parcial Marañón**, con la **Oferta de Compra**, teniendo en cuenta que actualmente este plan parcial está en el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) para aprobación final?
2. ¿Cómo afecta la solicitud de determinantes efectuada para el **Plan Parcial del Prelimitado 5**, la cual está en revisión por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la **Oferta de Compra**?

3. La inscripción de la **Oferta de Compra** en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a **HM**, afecta el **Plan Parcial Marañón**? Afecta el **Plan Parcial del Prelimitado 5**?
4. Dentro de la planeación efectuada, por recomendación de Metáfora S.A.S. (Liliana Bonilla) como arquitecta encargada del **Plan Parcial Marañón**, se decidió dividir **HM** en tres lotes, contando con la resolución de división otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Cali. La escritura en la cual se plasma la división material se firmó el pasado veintitrés de noviembre y está próxima a radicarse en la oficina de registro de instrumentos públicos.

La **Oferta de Compra** afectará el área de dos de los lotes resultantes de la división material. En el anterior contexto ¿es recomendable no proceder a registrar la escritura? O por el contrario es recomendable continuar con el registro de la escritura y llegar con este hecho a la negociación con la ANI?

Si la **Oferta de Compra** ya se encuentra inscrita en el folio de matrícula correspondiente esto afecta la división material? Para efectos de ilustración adjuntamos una imagen parcial del plano, así:



2. **Autorización para las Obras Macro para la tubería principal de acueducto y red principal de alcantarillado:**





---

En el anterior contexto de manera atenta requerimos conocer su opinión sobre los siguientes asuntos:

1. ¿la autorización por parte de IML para las obras macro para el acueducto y alcantarillado ubicadas en las proyecciones de las calles 53 y 61 se debería otorgar al Fideicomiso corredor Cali-Jamundí, al desarrollador Constructora Bolívar como líder de dicha obra o es indistinto?
2. ¿Qué efectos tendría la autorización a cada uno de ellos? Existe alguna diferencia?
3. ¿Como consta en los documentos adjuntos tanto el Fideicomiso como Constructora Bolívar solicitan una simple autorización para intervenir el predio, desde una perspectiva legal si bien tanto en la Zona de Expansión del sur de Cali como en el urbanismo del **Plan Parcial Marañón** en el diseño existe una proyección de las calles 53 y 61, lo cierto es que a la fecha el terreno es propiedad de **IML** por lo tanto, debería desde una perspectiva legal, constituirse un derecho real de servidumbre?
4. ¿La intervención por estas obras macro para la construcción del acueducto y alcantarillado en el predio **HM** se debe considerar como mejoras y a quien le corresponderían?
5. ¿En caso de presentarse daños en el desarrollo de las obras macro para la construcción del acueducto y alcantarillado en el predio **HM**, a IML o a terceros, quien de los actores debería responder: Constructora Bolívar, Fideicomiso corredor Cali-Jamundí o Emcali?

Quedamos atentos. Cualquier duda o aclaración gustosamente la estaremos atendiendo.

Saludos,



**Juan Mario Rendón Ospina**

Gerente Jurídico

Cra. 1A # 47-20 Cali - Colombia

Tel: (57 2) 418 70 00 Ext. 1375

[www.hv.com.co](http://www.hv.com.co)

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta



sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la información contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organización Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.

ADVERTENCIA: El contenido de este correo electrónico y de sus archivos anexos es información confidencial y/o privilegiada que solo puede ser usada por la persona a la cual esta dirigida. Queda prohibido y esta sancionado por la ley su modificación, difusión, reprografía, distribución o copia de este mensaje, de la información contenida en el y la de sus archivos. Por favor si por error usted recibe este mensaje, sirvase eliminarlo y abstengase de divulgar su contenido, notificándole de su error a la persona que lo envió. Las opiniones que contiene este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de la organización Harinera del Valle S.A. IMPORTANT: The information given on this email and its attachments is confidential or privileged that can only be used for the person to whom this mail has being send. Any unauthorise review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email is strictly prohibited and can be unlawful. If for an error you received this message, please delete it or do no resend any of the information related on the email and notify to the sender of the message. The opinions and concepts in the following message are exclusive from its sender and do not represent the official opinion of Harinera del Valle S.A.