



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202041320300017611

Fecha: 18-05-2020

TRD: 4132.030.5.2.1529.001761

Rad. Padre: 202041730100325472



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

MILTON FABIAN CASTRILLÓN RODRIGUEZ  
Concejal  
Concejo Municipal de Santiago de Cali  
Avenida 2 Norte No. 10-65 CAM  
Ciudad

ACUSE DE RECIBO	
Firma: _____	
Nombre legible: _____	
C.C: _____	
Fecha: _____	Hora: _____

Asunto: Respuesta derecho de petición – Plaza de Toros de Cali.

Cordial saludo,

En atención a su derecho de petición con radicado No. 202041730100325472, por medio de la cual solicita información del Bien de Interés Cultural Nacional BICN – Plaza de Toros, con respecto a cada uno de los interrogantes planteados en su oficio, me permito comunicarle que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, mediante el radicado No. 202041320500020571 de fecha 31 de marzo de 2020, emitió respuesta a su petición radicada bajo el oficio No. 202041730100325482.

Cabe aclarar que, los requerimientos manifestados en la solicitud antes citada, corresponden a los mismos señalados en el oficio con radicado No. 202041730100325472 objeto de esta respuesta.

Atentamente,

HUGO HERNAN MILLAN OROZCO  
Subdirector  
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Anexo: Copia oficio Orfeo No. 202041320500020571.

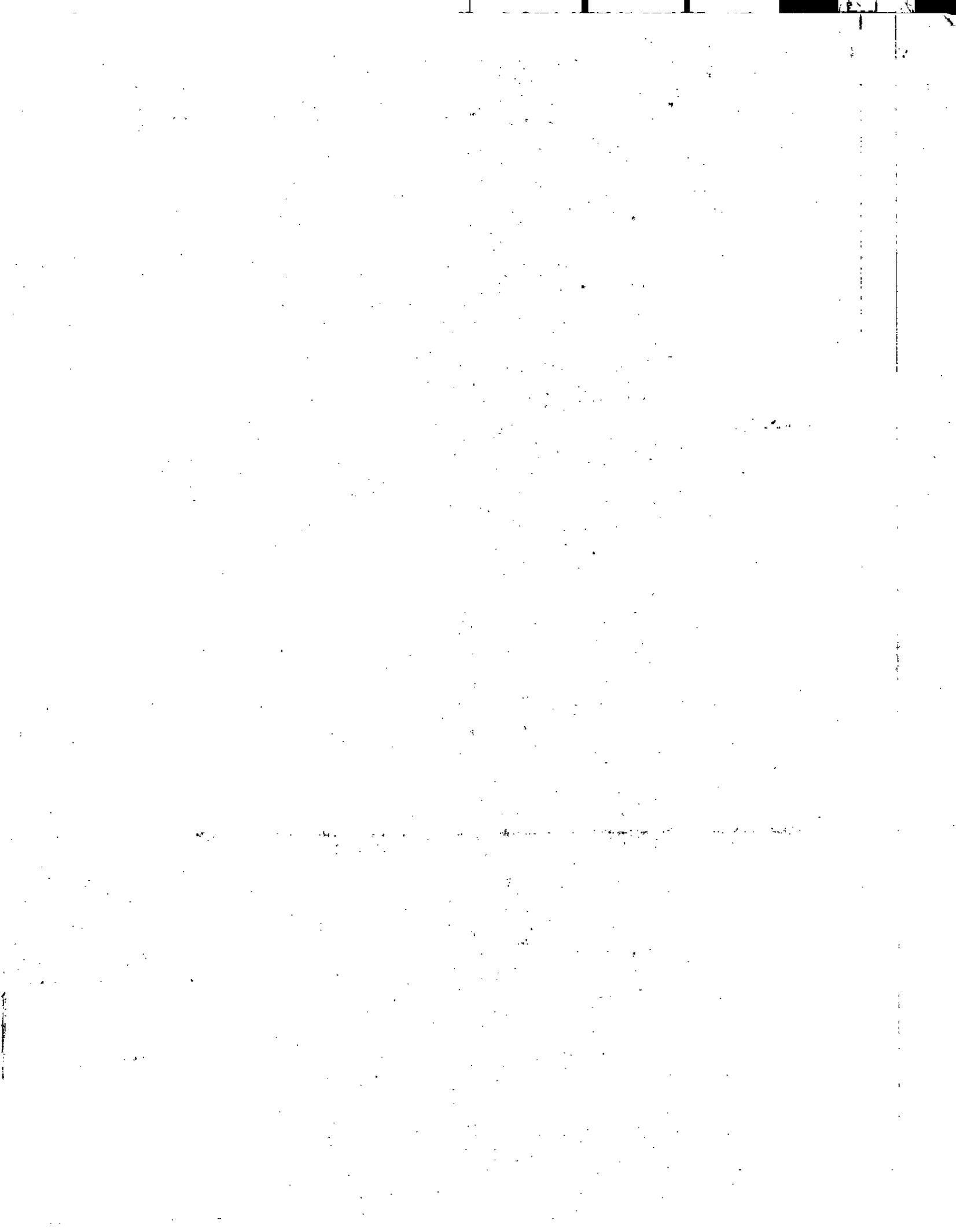
Proyectó: Ing. Ana María Herrera - Contratista SEPOU  
Revisó: Abog. Julián Maya – Contratista UAG

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas integrados de Gestión le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:  
[http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas\\_ciudadano/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php)



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 661 7061 www.cali.gov.co

472	Motivos de Devolución	1 2 Desconocido	1 2 Refusado
		1 2 Cerrado	1 2
	Dirección Errada	1 2 Fallecido	1 2
	No Reside	1 2 Fuerza Mayor	1 2
29	Fecha: 18 MAY 2020	Fecha 2: DIA	
	Nombre del distribuidor:	Nombre del distrito:	
	C.C. Centro de Distribución:	C.C. Observaciones:	
			Juan Ro C.C. 16.8 28





ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202041320500020571

Fecha: 31-03-2020

TRD: 4132.050.13.1.953.002057

Rad. Padre: 202041730100325482

MILTON FABIAN CASTRILLÓN RODRÍGUEZ

Concejal

Concejo Municipal de Santiago de Cali

Av. 2 Norte No. 10-65. CAM

Ciudad

Asunto: Respuesta derecho de petición – Información Plaza de Toros

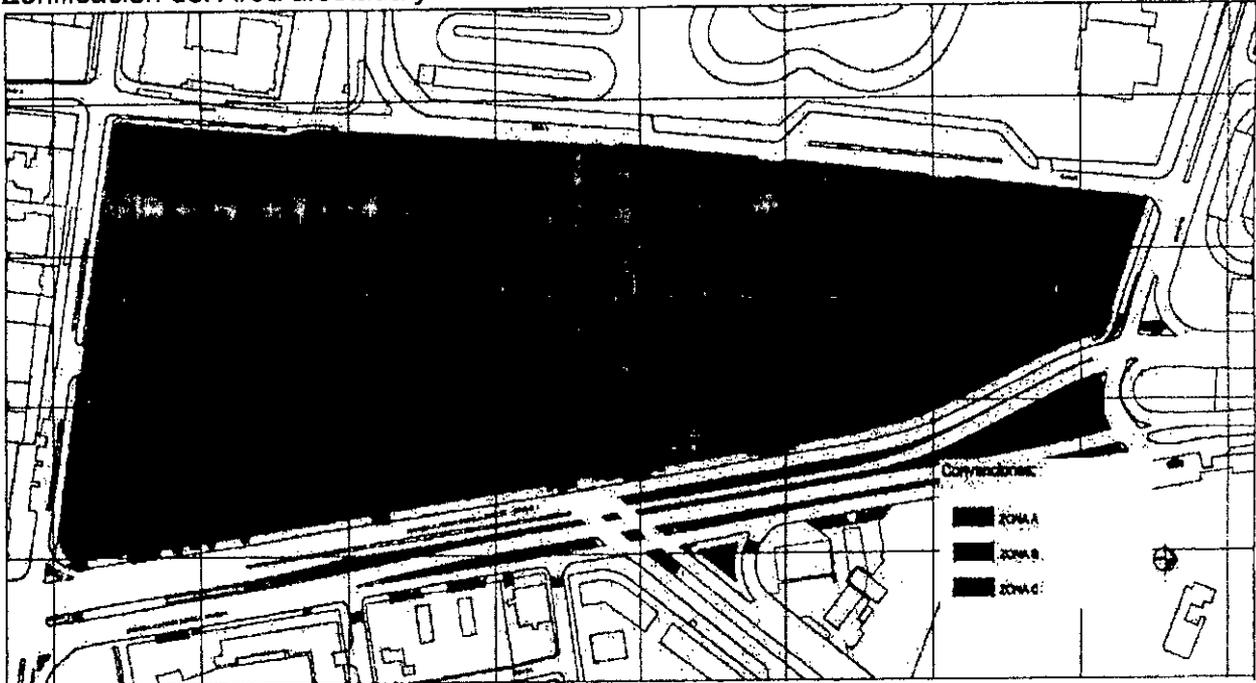
Cordial saludo,

En atención a su derecho de petición radicado bajo número 202041730100325482 del 13 de marzo de 2020, donde solicita información con respecto al Bien de Interés Cultural Nacional BICN - Plaza de Toros, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Subdirección de Planificación del Territorio le da respuesta a cada uno de los interrogantes expuestos en su solicitud a continuación:

1. ¿Cuál es el uso del suelo del terreno del parqueadero de la Plaza de Toros al día de hoy?

En primer lugar, es importante mencionar que la normativa vigente para la Plaza de Toros se encuentra reglamentada a través de Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Plaza de Toros de Cañaveralejo de Cali, aprobado por el Ministerio de Cultura mediante Resolución No. 1904 del 2 de julio de 2015, de la cual hacen parte integral los Documentos Técnicos de Soporte de las Fases I y II, sus anexos y cartografía. Como se indica en el Título III de la mencionada Resolución, para la definición de los niveles de intervención del área afectada por el BICN y su área de influencia, se llevó a cabo la zonificación del predio en tres partes, como se indica a continuación:

**Zonificación del Área afectada y zona de influencia del BICN**



Fuente: Plano PL/02 de la Resolución 1904 de 2015 -PEMP Plaza de Toros de Cañaveralejo

Tomando como base el Decreto 1080 de 2015, en el artículo 12 del PEMP se definieron tres niveles de intervención para establecer los tipos de obra a realizar y el alcance de las intervenciones; por su parte, los artículos 13, 14 y 15, precisan el Nivel 1 – Conservación Integral, para la edificación del “coso” de la Plaza de Toros (Zona A). Del mismo modo, se asignó Nivel 2 – Conservación de tipo arquitectónico a los inmuebles de las zonas A y B (Edificio de oficinas de administración y área para la restitución de los antiguos corrales); y el Nivel 3 – Conservación contextual para la zona C (Área de Influencia).

Entretanto, en el artículo 25 de la Resolución 1904 de 2015 definió los siguientes índices en función de la zonificación anteriormente descrita:

**Índices de Ocupación y Construcción PEMP Plaza de Toros**

ZONA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C)
A	No aplica. El I.O correspondiente al BICN y las restituciones que se hagan	No aplica. El I.C actual, correspondiente al BICN y las restituciones que se hagan
B	0.32	0.97
C	0.56	1.6

Fuente: Artículo 25 de la Resolución 1904 de 2015 -PEMP Plaza de Toros de Cañaveralejo



Para la aplicación de estos índices se toman como referencia las siguientes áreas:

Áreas para la aplicación de los índices

	m2
Área lote estacionamientos (Zona C)	35.861,07
Área lote zona administrativa y corrales (Zona B)	6.864,73

Asimismo, en su artículo 23, la Resolución del PEMP asignó el área de actividad mixta al predio objeto del Plan, permitiendo "(...) el desarrollo de actividades que integren armónicamente usos dotacionales, comerciales y de servicios tanto en el área afectada como en el área de influencia (...)". Y, posteriormente, en el artículo 24, definió las actividades permitidas por zonas, como se muestra en el siguiente tabla:

USO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Dotacional	Permite la localización de los servicios colectivos necesarios para dar soporte a la vida urbana tales como los servicios prestados por la administración pública así como los necesarios para el fomento de la cultura, la recreación y el esparcimiento	Zona A- área afectada	Plaza de toros
			Centro de espectáculos deportivos y recreativos
			Actividades de culto
			Ferias de exposición
			Conciertos
			Convenciones
			Eventos temporales
			Biblioteca
		Zona C- Área de influencia	Museo
			Centros de espectáculo deportivos y recreativos
			Actividades de culto
			Ferias de exposición
			Conciertos
			Convenciones
			Eventos temporales
			Biblioteca
Comercio y servicios	Comprende el conjunto de actividades económicas para el intercambio de bienes y la oferta de servicios	Zona B- Área afectada	Museos
			Espacios de recreación pasiva
			Oficinas
			Locales comerciales
			Hotel y apartahotel
			Restaurantes
		Zona C- Área de influencia	Centro de convenciones
			Salas de conciertos
			Comercio con área construida no superior a 2000 m2
			Centro comercial
			Almacenes por departamentos
			Hipermercados
Comercio al por menor y mayorista			



USO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN	ACTIVIDADES PERMITIDAS
			Venta de automóviles
			Compraventa de bienes y servicios complementarios
			Oficinas y consultorios
			Locales comerciales
			Recreativas
			Restaurantes
			Hotel y apartahotel
			Centro de convenciones
			Salas de conciertos
			Juegos de azar
			Comidas rápidas
			Bancos
			Cajeros automáticos
			Salas de cine
			Gimnasios
			Centros estéticos
			Serviteca
			Servicios de atención al automóvil
			Todos los usos afines y complementarios a los anteriores
			Estacionamientos
			Espacios de recreación pasiva

Fuente: Artículo 24 de la Resolución 1904 de 2015 -PEMP Plaza de Toros de Cañaveralejo

2. ¿Cuál era el uso del suelo del Terreno del parqueadero de la Plaza de Toros antes de la expedición de la Resolución No 1904 del 02 de julio de 2015 por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP - de la denominada Plaza de Toros de Cañaveralejo de Cali, Valle del Cauca, declarada monumento nacional, hoy Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, y su zona de influencia expedida por el Ministerio de Cultura?

El régimen de usos y aprovechamientos anterior a la Resolución 1904 de 2015 que aprobó el PEMP de la Plaza de Toros de Cañaveralejo de Cali, era el Acuerdo 0373 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial-POT).

El Acuerdo 0373 de 2014, en su artículo 110, incluyó dentro los componentes del Patrimonio Cultural Material, los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del grupo arquitectónico, y les asignó el tratamiento urbanístico de conservación. Así, al predio donde se localiza la Plaza de Toros le fue asignado el nivel de intervención 1 – Conservación Integral (Artículo 119 del Acuerdo 0373 de 2014).

En el artículo 129 del Acuerdo 0373 de 2014, se establecen las condiciones de manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral, donde en el numeral 9 "Adiciones constructivas", se determina que "(...) si el inmueble lo permite, se podrán hacer adiciones



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN**

constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y retiros originales de las fachadas principales. Cualquier adición dentro del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. (...) En los Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional no se permiten adiciones constructivas que afecten la configuración arquitectónica, tipológica y estructural del inmueble, tanto en el interior como en el exterior".

Así mismo el artículo 113 del Acuerdo 0373 señala "adóptese el Inventario del Patrimonio Cultural Material Municipal constituido por las fichas de registro del conjunto de Bienes de Interés Patrimonial declarados y homologados a Bienes de Interés Cultural Nacional mediante la Ley 1185 de 2008 (...)".

Entretanto, en el artículo 114 del mismo acuerdo establece que las fichas son documentos oficiales de soporte del acto de la declaratoria, que deben contener "(...) la identificación del área afectada con nombre, dirección, identificación catastral, fotografías, plano de localización del bien y su zona de influencia, planimetrías, identificación de sus valores y régimen normativo (...)".

La ficha BICN-26 que hace parte integral del POT, determina que: "(...) el área de influencia de la Plaza de Toros, como la mayoría de los edificios modernos es el de su propio predio, en este caso la extensa área de parqueo y la zona de corrales y oficinas e instalaciones sobre la Avenida Guadalupe. La zona de parqueo deberá permitir la vista permanente sobre la Plaza de Toros y no podría interrumpirse ni total ni parcialmente ya sea mediante construcciones definitivas o permanentes, vallas y avisos y en general cualquier tipo de invasión física que entorpezca la continuidad espacial y visual (...)". De acuerdo con la ficha BICN-26, el área afectada corresponde con el edificio mismo de la plaza de toros.

Por otra parte, la Plaza de Toros tiene condición de permanencia en virtud del artículo 236 del mencionado Acuerdo. Sin embargo, el mismo artículo determina en su parágrafo 4 que "los predios marcados como permanencia del uso de equipamientos catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC) podrán solicitar el cambio de uso por una actividad económica de comercio y servicios que permita garantizar el cuidado, mantenimiento y protección de los inmuebles (...)".

De acuerdo con esto, y con el numeral 9 del artículo 129 del Acuerdo 0373 de 2014, quedaría como área con potencial para el desarrollo de actividad económica de comercio y servicios, y la concreción de mayores aprovechamientos, aquella donde se localizan la escuela de tauromaquia, los corrales de toros actuales y las oficinas de la administración.

Para efectos de realizar este análisis se considera esta área como la útil, señalando que para los cálculos se descuenta también la franja de protección ambiental del Río Cañaveralejo, definida en el Acuerdo 0373 de 2014. El índice de construcción base para esta área de acuerdo con el Mapa No. 45 del POT es de 1,7. No se tiene en cuenta el índice de construcción adicional en tanto la concreción de este estaría sujeto a aportes



por mayor edificabilidad.

#### Aprovechamientos Acuerdo 0373 de 2014

Descripción	Metros cuadrados (m <sup>2</sup> )
Área predio	82.995,55
Área zona administrativa	17.138,52
AFP en zona administrativa	9.469,75
Área útil final	6.864,73
Área construida sobre área útil final	2.337,41
Índice de construcción actual	0,34
Índice de construcción potencial	1,7
Área construida adicional potencial	9.332,64

Fuente: elaboración propia con base en Acuerdo 0373 de 2014

Por su parte los usos del suelo posibles son los establecidos en el anexo 4 "Matriz códigos CIU- usos del suelo urbano.

3. ¿Existe alguna norma Constitucional que le otorgue la facultad a algún organismo de modificar usos del suelo en los Municipios y Distritos diferente a la otorgada a los Concejos en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Nacional?

En concordancia con lo establecido en el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, en la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta entre sus determinantes, aquellas normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, entre las cuales está:

"2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente."

Asimismo, el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 establece que, las disposiciones del PEMP constituyen norma de superior jerarquía, por lo cual pueden modificar, en su ámbito de aplicación, la normativa establecida en los Planes de Ordenamiento Territorial.

"Artículo 11. Régimen Especial de Protección de los bienes de interés cultural. Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección:

1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

El Ministerio de Cultura reglamentará para todo el territorio nacional el contenido y requisitos de los Planes Especiales de Manejo y Protección y señalará, en dicha reglamentación, qué bienes de interés cultural de la Nación, de los declarados previamente a la expedición de la presente ley, requieren de adopción del mencionado Plan y el plazo para hacerlo.

1.3. Incorporación de los Planes Especiales de Manejo y Protección a los planes de ordenamiento territorial. Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial."

(...)

"1.5. Prevalencia de las normas sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas patrimonio cultural de la Nación. De conformidad con lo preceptuado en los numerales 2 del artículo 10 y 4° del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 o las normas que sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía al momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios y distritos." (subrayas fuera de texto)

4. ¿Para la expedición de la Licencia de construcción del centro comercial en el terreno del parqueadero de la plaza de toros, se tuvo en cuenta el artículo 91 del Acuerdo Municipal No? 0373 de 2014 (POT)?

Se adjunta copia de la licencia No. CU3-010913 de 2017, que en los considerandos resume las normas que se tuvieron en cuenta para la expedición de dicho acto administrativo expedido por la Curaduría Urbana Tres de Santiago de Cali.

5. ¿Se cobró plusvalía por la construcción del centro comercial en el terreno del parqueadero de la plaza de toros?

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través del radicado No. 201741320500017964 del 01 de noviembre de 2017 realizó el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía en el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP – de la Plaza de Toros de Cañaveralejo de Cali, aprobado por el Ministerio de Cultura mediante Resolución No. 1904 del 2 de julio de 2015, dado que es un acto administrativo mediante el que se constituye una acción urbanística en los términos del artículo 6 de la Ley 388 de 1997.



El informe realizado por el DAPM, concluyó que:

- La zona A de la Plaza de Toros de Cañaveralejo, no es objeto de participación de plusvalía por modificación del régimen o zonificación del suelo, dado que no hubo cambios en el régimen de usos del suelo. Entretanto, que la zona B y C de la Plaza de Toros de Cañaveralejo, presentaron hechos generadores de participación de plusvalía por modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Entretanto, la zona A y B de la Plaza de Toros de Cañaveralejo, no son objeto de participación de plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo, dado que no se genera un aprovechamiento adicional al permitido por el 0373 de 2014. Respecto a la zona C de la Plaza de Toros de Cañaveralejo se presenta hechos generadores de participación de plusvalía por mayor aprovechamiento, dado que se genera un aprovechamiento adicional de 57.377,71 m2 derivados de la adopción del PEMP.

Considerando lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitió el informe de hechos generadores a la Subdirección de Catastro Municipal para que adelantara el cálculo del efecto plusvalía de acuerdo a las establecidas por Decreto Extraordinario Municipal 0516 de 2016.

Dado lo anterior, y considerando que la Subdirección de Catastro Municipal, fue el organismo que realizó los avalúos para determinar el efecto plusvalía, se da traslado mediante el radicado No. 202041320500002134 esta pregunta a dicho organismo para que sea respondida de fondo.

Atentamente,

**ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS**  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre legible:	_____
C.C.:	_____
Fecha:	_____ Hora: _____

Anexos: Oficio 201741320500017984, Licencia de construcción - 010913 de la Curaduría Urbana 3, Oficio de remisión a la Subdirección de Catastro Municipal 202041320500002134.

Elaboró: Johanna Galán Alcázar, Ricardo Santacruz - Contratistas Subdirección de Planeación del Territorio  
Revisó: Jean Paul Archer - Subdirector de Planeación del Territorio

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario acordando al siguiente enlace:  
[http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas\\_ciudadana/view\\_encuesta\\_satisfaccion.php](http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadana/view_encuesta_satisfaccion.php)



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9		YG256881672CO	
POSTEXPRESS Centro Operativo : PO.CALI Fecha Pro-Admisión: 27/05/2020 10:11:22 Orden de servicio: 13488533			
7777 469 DEVOLUCION	Nombre/ Razón Social: ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI - ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI Dirección: AVENIDA 2 NORTE NO. 10-70 NIT/C.C.T: 890399011		Causal Devoluciones: <input checked="" type="checkbox"/> Rechusado <input type="checkbox"/> No existe <input type="checkbox"/> No reside <input type="checkbox"/> No reclamado <input type="checkbox"/> Despedido <input type="checkbox"/> Dirección errada
	Referencia: 202041320300017611 Teléfono: 5617041 Código Postal: 760045486 Ciudad: CALI Depto: VALLE DEL CAUCA Código Operativo: 7777469		<input checked="" type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> No contactado <input type="checkbox"/> Fallecido <input type="checkbox"/> Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> Fuerza Mayor
Nombre/ Razón Social: MILTON FABIAN CASTRILLON RODRIGUEZ Dirección: AVENIDA 2 NORTE NO. 10-65 CAM Tel: Código Postal: 760045544 Código Operativo: 7777469 Ciudad: CALI Depto: VALLE DEL CAUCA		Firma, nombre y/o sello de quien recibe: 04 JUN 2020 Hora:	
Valores Destinatario Remitente Peso Físico(grs): 200 Peso Volumétrico(grs): 0 Peso Facturado(grs): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$2.600 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$2.184		Dice Contener: Observaciones del cliente: PLANEACION-SEPOU Fecha de entrega: 04 JUN 2020 Distribuidor: Christian Albornoz C.C. 1.143.954.010 Gestión de entrega: 1er	
7777455777469YG256881672CO		Juan Ramírez C.C. 10.822.744	

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911  
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005  
 Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co