

Ramiro Varela M
Ingeniero Civil

Cali, Marzo 15 del 2016



Dr.

Alfonso Otoya M

Presidente de la JUNTA DIRECTIVA de la Plaza de Toros S.A
Ciudad

Ref. Solicitud de información a la Asamblea de Accionistas y de gestiones por la venta del lote "comercial" de la Plaza de Toros S.A., que sería ilegal

En mi calidad de socio accionista y una vez revisados las actas de la junta directiva, puestas a consideración para la Asamblea de Accionistas, me permito entregar la información que le entregué personalmente a usted, sobre las consideraciones que tengo para afirmar que la venta del lote de terreno de la Soc. PLAZA DE TOROS de 35.861 Mts², sería ilegal. El predio fue vendido el 29 de Diciembre del 2015 como "comercial" (sin serlo, porque desde la expedición del PEMP el lote no es monumento nacional y desde la aprobación del loteo por la Curaduría se desmembró su matrícula inmobiliaria, en consecuencia quien otorga el uso es el Concejo Municipal). Lo anterior lo afirmo, fundamentado en las siguientes

CONSIDERACIONES

1. La ciudad, el Ministerio de Cultura, la Administración, la asamblea de accionistas de la Plaza de Toros S.A. y el Concejo Municipal desde hace más de 3 años estamos en una controversia jurídica derivada de la venta de un lote de terreno de 35.861 Mts², de la Soc. PLAZA DE TOROS, por estar afectados esos terrenos por el POT (Acuerdo 69 del 2000) con uso institucional y como parque (Acuerdo 129 del 2014) para proteger el patrimonio ambiental y cultural municipal. Esos terrenos en parte fueron entregados al Municipio, con una limitación de uso de zona verde o parqueadero de la plaza de toros y tuvieron o tienen el carácter ejidal.
2. La venta se hizo según el PEMP de Mincultura y la resolución del Curador Urbano 1 de Cali, quien otorgó licencia de reloteo, decisiones incorporadas a la Escritura Pública 3095 de la Notaria 14 de Cali del 29 de Diciembre / 2015, firmantes: Plaza de Toros de Cali S.A. – Vendedor: Representado por Alfonso Otoya Mejía y el Comprador: Mall Plaza de Colombia SAS representado por Fidubogotá como fiduciario del Centro Comercial Cali.

Ramiro Varela M
Ingeniero Civil

Forma de pago: Anticipo: \$ 3.643 millones; \$ 56.324 millones a la fecha y \$14.455 millones con la licencia de construcción para construir un Centro Comercial o a los 12 meses.

3. Mediante la resolución 1904 del 2015 del Ministerio de Cultura del 2 de julio del 2015, fijó el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de la Plaza de Toros, se determinó que se podrá construir en el lote de los los parqueaderos de la Plaza de Toros. La Ministra al aprobar el Plan Especial de Manejo de Protección (PEMP), estableció alturas y densidades, última decisión frente al lote, lo que fue su equivocación de que un lote que fue desafectado como monumento nacional, el uso del suelo constitucionalmente le corresponde al Concejo de Cali. Es un error del Ministerio no entender que la ley de reforma urbana expedida en 1989, la ley de ordenamiento territorial No.388 de 1997 y normas complementarias, que determinan que los terrenos públicos y privados tienen derechos urbanísticos y obligaciones ambientales.
4. El POT vigente que no fue tenido en cuenta por la junta directiva de la Plaza de Toros en sus trámites para realizar la venta del lote comercial dice: Art. 236 en su Parágrafo 4 del Acuerdo 373 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial que dice: "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. La aprobación del cambio de uso se realizara conforme a la Constitución Política y a la normatividad vigente, previo concepto favorable del Comité Técnico de Patrimonio Cultural".
5. La Curaduría Urbana Uno mediante resoluciones No. 760011150821 del 16 de Octubre de 2016 y No.50 de Noviembre 12 de 2015 expidió el reloteo al predio de la Plaza de Toros de Cali S.A., área de 83.270 Mts2 que generó 6 predios y ello permitió la venta del lote "comercial". La Resolución de la Curaduría podría ser ilegal, en razón a que el Curador Urbano 1 ejerce funciones públicas, debe cumplir la Constitución y las normas legales, lo que en este caso estaría incumpliendo:
 - a).Da a la vida urbana un lote de 35.861 Mts2 para la construcción de un Centro Comercial (Mall Plaza) con un uso comercial, otorgado por el Plan de manejo y protección- PEMP mediante resolución No.1904 de 2 de Julio de 2015 expedida por el Ministerio de Cultura y desconoce la competencia

Ramiro Varela M
Ingeniero Civil

constitucional del Concejo de Cali para otorgar los usos de suelo (Art.313, Numeral 7 de la Constitución Política. Por supuesto que el Ministerio de Cultura tiene competencia sobre el monumento nacional, pero sobre un lote comercial, que por más que este en el área de influencia, la competencia constitucional de otorgar el uso es del Cabildo.

b).El Sr. Curador Urbano pareciera no leer el POT vigente, Art. 236 en su Parágrafo 4 del Acuerdo 373 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial que dice: "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. La aprobación del cambio de uso se realizara conforme a la Constitución Política y a la normatividad vigente, previo concepto favorable del Comité Técnico de Patrimonio Cultural".

Como se observa el Señor Curador Urbano Fernando Acosta no verificó la competencia constitucional del Concejo, sobre el cambio de uso a comercial, que hiciera el Ministerio de Cultura y por lo tanto su Licencia de Urbanismo podría ser ilegal, luego el Concejo debe expedir por solicitud del Alcalde municipal el uso del suelo, antes de la Licencia de Construcción por parte del Curador, previo esquema básico que debe aprobar Planeación de Cali. Es decir, el Concejo mantiene el uso institucional como parque o lo zonifica como comercial.

c).La licencia urbanística en comento desconoció que el área a modernizar de la Plaza de Toros de Cali S.A., debe ceder el 15% para zona verde, teniendo en cuenta que estos terrenos no han hecho la respectiva cesión como lo ordena el POT y aunque el PEMP no obligó a la cesión, el Curador no puede trasgredir el derecho constitucional al espacio público que le asiste a los caleños.

6. En su momento los Concejales opinaron sobre la controversia, así :

Carlos Pinilla Presidente del Concejo: "Planeación tiene que mostrarnos cómo se pretende cambiar el uso del suelo a un área que está incluida en el Plan de Ordenamiento Territorial y que está garantizado que es un sector de uso institucional.

Clementina Vélez. La Ministra no pudo llegar al Concejo de Cali y esperamos escuchar la posición del Ministerio de la Cultura antes de que el esperamos escuchar la posición del Ministerio de la Cultura antes de que el

Ramiro Varela M

Ingeniero Civil

Consejo de Patrimonio se pronuncie. De tomar esa decisión a varios caminos jurídicos, como ir a la sala plena del Consejo de Estado o llegar a la Corte Constitucional.

Patricia Molina: "No le cabe a nadie cómo un gobierno toma decisiones sin ni quiera cumplir la norma que lo obliga a pedir autorización por lo menos al Concejo,.....tiene que asumirlo de inmediato los organismos de control y así lo voy a solicitar, radiqué ante la Contraloría y lo haré ante Procuraduría para que inicien las gestiones que se requieren".

José Fernando Gil: "El predio donde está localizado la Plaza de Toros están afectados por el POT, el polígono de la ficha normativa y el Acuerdo que determinó el parque Adolfo Carvajal Quelquejue y por lo tanto la competencia constitucional para desafectar ese predio está en cabeza del Concejo Municipal. Además el Cabildo deberá aprobar, en el evento que se desafecte, la compensación en tierra que ordena la ley.

7. Para poder construir el centro comercial, se requieren trámites urbanísticos ante Planeación Municipal (Esquema básico, línea de demarcación, uso del suelo y cesión de zonas verdes) y la licencia de construcción de la Curaduría urbana Uno que aprueba el proyecto arquitectónico.
8. El lote fue vendido el 29 de Diciembre del 2015 y se presentaron para la escritura de venta, las certificaciones de paz y salvo con exoneraciones que hicieran del impuesto predial y de la contribución de valorización del lote "comercial", predio que nació como tal, el 2 de Julio/2015 (Aprobación del PEMP) o a la vida jurídica, con la aprobación del reloteo el 22 de Diciembre /2015.
9. Los dineros de la comercialización del predio, deben hacer parte de un patrimonio autónomo para garantizar la inversión en la modernización de la Plaza de Toros como BIC.

Solicito respetuosamente:

1. Trasladar esta comunicación a la Asamblea de Accionistas, con el propósito de que se informen sobre los problemas y riesgos que tiene la venta del lote "comercial", por un valor de \$74.422.140.000 (setenta y cuatro mil cuatrocientos veintidós millones ciento cuarenta mil pesos).

Ramiro Varela M
Ingeniero Civil

2. Solicitar al director de Planeación Municipal y remitirme su respuesta, informe por el no acatamiento del Curador Urbano 1 de la competencia constitucional del Concejo de Cali para otorgar el uso de suelo (Art.313, Numeral 7 de la Constitución Política, en el predio o lote vendido, que permitió a la Plaza de Toros de Cali SA vender para un centro comercial.
3. Solicitar al director de Planeación Municipal y remitirme su respuesta, informe por el no acatamiento del Curador Urbano 1 de Cali de la competencia legal del Concejo de Cali para otorgar los usos de suelo según el POT vigente, Art. 236 en su Parágrafo 4 del Acuerdo 373 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial que dice: "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. La aprobación del cambio de uso se realizara conforme a la Constitución Política y a la normatividad vigente, previo concepto favorable del Comité Técnico de Patrimonio Cultural". Así mismo, gestionar la corrección de la aprobación del reloteo por la Curaduría y su correspondiente escritura pública.
4. Solicito gestionar ante el Sr. Alcalde de Cali, iniciar tramites si lo considera, para el cambio del uso del lote vendido, de institucional a comercial, para corregir los supuestos vicios de la Escritura Pública 3095 de la Notaria 14 de Cali del 29 de Diciembre / 2015
5. Solicitar al director de Hacienda y al Secretario de Infraestructura y Valorización Municipal y remitirme su respuesta, la liquidación del impuesto predial y la contribución de valorización del lote "comercial", a partir del momento que el predio nació como tal, el 2 de Julio/2015 (Aprobación del PEMP) o a la vida jurídica , con la aprobación del reloteo el 22 de Diciembre /2015 , pues fue vendido el 29 de Diciembre del 2015. Con exoneraciones donde el lote debería soportar cargas impositivas.

Atentamente



Ramiro Varela M c.c. 16.587.269 de Cali

Notificación: Cra 4 No 8 - 39 of. 1101 Cali / Teléf. 8821343 /
ramirovarela@caliescribe.com