

## **PREGUNTAS EN LA REUNIÓN DE SOCIALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PLAZA CHICO 21 DE AGOSTO DE 2019**

### **74. ¿Cómo se obtendrán los recursos y los plazos de pago?**

**R.74.1** - Los Recursos del Plan Parcial para pagar las cargas por un valor de \$3.047.081.000 se propone a los Asambleístas que salgan del Fondo Sede que tiene un saldo a Julio 31 de 2019 de \$3.544.372.022, certificado por contabilidad; en consecuencia, no se requiere buscar fondos en el sector financiero.

**R.74.2** - Los Plazos de pago podrán establecerse de mutuo acuerdo con Hitos Urbanos en el marco de la toma de decisiones de la Entidad Gestora con base en un cronograma de ejecución de las obras físicas - objeto de las cargas urbanísticas - en el cual se establecerán las prioridades a medida que se vayan necesitando los recursos; sin embargo, ante Planeación deberá garantizarse que el pago total de las cargas se haya realizado al menos al momento de solicitar las licencias de urbanismo y construcción de los proyectos.

### **75. ¿Cómo se afecta el impuesto predial de cada uno de los predios?**

**R.75.** - En la respuesta de la Pregunta 15. Se indicaba que el impuesto predial con la adopción del Plan Parcial se evidencia cuando Catastro actualice los prediales y es factible que aumente en el momento que se soliciten las licencias de construcción o se vendan los predios. Catastro Distrital actualizará anualmente los impuestos prediales, de acuerdo con su metodología. En conclusión, se estima que entre mayor valor tengan los predios mayores serán los impuestos prediales, los cuales reiteramos se irán ajustando en su debido momento.

### **76. ¿Cuánto es el valor de las cargas correspondientes a Uniandinos?**

**R.76.** - El valor de las cargas estimadas para Uniandinos es de \$ 8.586.336.000, que corresponde al 29% del total de las cargas de todo el Plan Parcial. Uniandinos tiene derecho a reembolsos y compensaciones por un valor de \$ 5.539.255.000; en consecuencia, el saldo efectivo a pagar por parte de Uniandinos será de \$ 3.047.081.000. Ver diapositiva 47 de la presentación.

### **77. ¿Cuándo y cómo se pagará ese valor?**

**R.77.** - Ver respuesta 74.

### **78. ¿Qué entidad distrital recibe esos dineros?**

**R.78.** - Los dineros de las cargas no se le pagan directamente a ninguna entidad distrital. Los recursos de las cargas físicas, (por ejemplo, recuperación del espacio público, remodelación del parqueadero subterráneo, ...) son recursos que provienen del pago de las cargas de cada proyecto en particular y que sumados van a la entidad gestora para ejecutar un plan de obras y acciones estipulado en el Plan Parcial, de acuerdo con el cronograma de ejecución y su correspondiente flujo de caja.

Uniandinos

PBX: 6162211 Sede Nacional: Calle 92 N° 16 - 11 Fax: 6161306

Sede Administrativa: Carrera 17 N° 91 - 06 Fax: 2567977

Centro de Servicio al Afiliado: Carrera 16 N° 91 -15 Fax: 6351761

uniandinos@uniandinos.org.co - www.uniandinos.org.co

Bogotá, D.C., Colombia

**79. ¿Las cargas son el equivalente a una licencia de construcción?**

**R.79.** - Las cargas son la compensación que la ciudad pide a cambio de otorgar a los predios del Plan Parcial mejores condiciones en uso del suelo y edificabilidad.

**80. ¿El valor de las cargas se vuelve un impuesto con destino a los gastos del Distrito o se reinvierten en el Plan Parcial?**

**R.80.** - Las cargas no son un impuesto. En este Plan Parcial las cargas se invertirán en el mismo sector en mejoras del espacio público, mejoras en la sostenibilidad vial y acciones para mejorar el aspecto social local.

**81. ¿Por qué la necesidad de que sea aprobado el valor y pago de las cargas en la fecha de la Asamblea y no posteriormente?**

**R.81.** - En el evento que se aprueben las cargas con posterioridad al 29 de agosto de 2019, fecha de la Asamblea Extraordinaria, no tendríamos el tiempo suficiente para que quede aprobado el Plan Parcial en esta administración distrital, toda vez que estas hacen parte de este y es necesario dar garantía de su pago, de conformidad como se explicó anteriormente.

**82. ¿Cualquier actor futuro que entre a participar dentro del proyecto de Uniandinos (Universidad, promotor, etc.), reembolsa a la Asociación en proporción a su participación su porcentaje de las cargas?**

**R.82.** - Esto es posible, depende el proyecto que se decida realizar y del negocio que se plantee con los predios de Uniandinos, teniendo en consideración que las cargas tienen un valor de \$8.586.336.000, el cual “en exceso” se reflejará en el mayor valor que van a tener los predios.

**83. ¿Hay actualmente en caja el valor de las cargas?**

**R.83.** - Si.

**84. ¿Habría que redimir un CDT u otro papel de inversión para pagar las cargas?**

**R.84.** - Sí.

**85. ¿El uso de los lotes cambia con el Plan Parcial?**

**R.85.** – Sí. La norma de Plan Parcial, para el caso de los predios de Uniandinos en particular, en primer lugar, unifica el uso del suelo de estos, solucionándose con ello la situación de ilegalidad actual, por estar dando uso institucional a unos predios, cuyo uso es residencial. Además, se obtendrán nuevos usos que aumentan significativamente la potencialidad de los predios de Uniandinos y eleva notablemente el índice de edificabilidad.

Uniandinos

PBX: 6162211 Sede Nacional: Calle 92 N° 16 - 11 Fax: 6161306

Sede Administrativa: Carrera 17 N° 91 - 06 Fax: 2567977

Centro de Servicio al Afiliado: Carrera 16 N° 91 -15 Fax: 6351761

uniandinos@uniandinos.org.co - www.uniandinos.org.co

Bogotá, D.C., Colombia

**86. ¿Cuál sería su nuevo uso?**

**R.86.** - Para los 5 predios de Uniandinos se adicionan en la norma del Plan Parcial los siguientes usos: Institucional educativo en escala metropolitana, servicios profesionales técnicos especializados (asociaciones gremiales), comercio escala urbana, oficinas, vivienda... Ver diapositivas 29 y 30 de la presentación enviada del PP.

**87. ¿El nuevo uso de los lotes implica una valorización de los mismos?**

**R.87.** - Los nuevos usos asignados potencializan el desarrollo de los predios de Uniandinos y valoriza considerablemente el patrimonio de la Asociación.

**88. ¿Esa valorización de los predios implica un mayor valor a pagar en el impuesto predial y se sabe su monto?**

**R.88.1** - Sí.

**R.88.2** - En este momento no es posible dar un dato exacto, es gradual y muy atenuado inicialmente por los aportes que estamos haciendo a la ciudad al renovar y mejorar el espacio público.

**89. ¿Se ha estudiado el nuevo valor de los prediales v.s. los actuales y su impacto en los gastos de la Asociación?**

**R.89** - A medida que aumenten gradualmente los prediales, la Asociación tendrá que hacer sus correspondientes ajustes en los estados financieros para el correspondiente pago.

**90. ¿El Plan Parcial queda aprobado como un decreto de la Alcaldía?**

**R.90** – Sí, El decreto del Plan Parcial lo firma el Alcalde Mayor de Bogotá.

**91. ¿Qué pasa si la alcaldía actual no alcanza a firmar el Plan Parcial?**

**R.91** - Lo debería firmar la siguiente administración, toda vez que es un trámite en curso.

**92. ¿Una próxima alcaldía lo podría echar atrás?**

**R.92** - Es una posibilidad, mientras no se adopte el decreto en esta alcaldía; sin embargo, el nivel de avance del DTS es total y sería poco probable que no se alcanzara, toda vez que se están cumpliendo con todos los tramites requeridos para la adopción del Plan Parcial.

**93. ¿Cuál es el monto total y la distribución de los gastos del Plan Parcial una vez quede aprobado?**

**R.93** - Si la pregunta se refiere a las cargas, ver diapositiva 47 de la presentación donde están explicadas con detalle las cargas.

Uniandinos

PBX: 6162211 Sede Nacional: Calle 92 N° 16 - 11 Fax: 6161306

Sede Administrativa: Carrera 17 N° 91 - 06 Fax: 2567977

Centro de Servicio al Afiliado: Carrera 16 N° 91 -15 Fax: 6351761

uniandinos@uniandinos.org.co - www.uniandinos.org.co

Bogotá, D.C., Colombia

**94. ¿Qué pasa si los \$19 mil millones no alcanzan para hacer las obras previstas en el Plan Parcial?**

**R.94** – El valor estimado de las cargas es de 29 mil millones. La obra fundamental por realizarse en el Plan Parcial es la renovación del parqueadero y su plazoleta de superficie, los dos de propiedad de la ciudad. Este valor está bien calculado para su pronta ejecución a partir de mediados del año 2020, cuando termina la concesión actual y retorna al IDU. Las otras inversiones son menores y creemos que no habrá variación representativa. *En todo caso se sugiere prever un porcentaje adicional al valor de las cargas de imprevistos del 10%.*

**95. ¿Qué sucede si la Asociación no paga los \$3.047.000.000 de cargas? ¿pierde los \$620.000.000 de inversión en la formulación del Plan Parcial?**

**R.95** – Es pertinente aclarar que ese valor se recupera como reembolso por parte de los otros propietarios no promotores del Plan Parcial y está incluido en la ecuación de distribución de cargas. Ahora bien, si no se aprueba por parte de la Asamblea la inversión en las cargas del PP, estos \$620 millones por supuesto no tendrían retorno para la Asociación - sería el máximo riesgo por correr - sin embargo, tendríamos un sector renovado urbanísticamente que compensaría esta inversión vía valorización.

**96. ¿Cuáles son las obligaciones de ser promotor? ¿Tiene Obligaciones Financieras? ¿Responde (Uniandinos) solidariamente por los \$29.000 millones? Y que otras implicaciones se le podrían presentar al Promotor.**

**R.96.1** - Este Plan Parcial en particular tiene una composición interesante y afortunada para Uniandinos, porque el otro promotor es la compañía Hitos Urbanos (una de las 5 constructoras más grandes del país), que además de ser la propietaria de dos de los proyectos de la zona, ya tiene acuerdo con los propietarios de las otras etapas para llevar adelante su desarrollo y asumir las cargas de cada proyecto, así que esto es una garantía para el aporte de los otros \$26.000 millones.

**R.96.2** - En el proceso de formulación del PP el Grupo Promotor no tiene obligaciones financieras asociadas a esta fase, únicamente ha asumido y decidido pagar los estudios técnicos para formular una mejor norma que lo va a beneficiar. Cuando se vayan a desarrollar los proyectos de construcción en un futuro, seguramente habrá costos financieros asociados a esta fase, pero no es tema actual en el marco de la formulación y adopción del Plan Parcial que nos ocupa.

**R.96.3** - Uniandinos no tendría por qué asumir solidariamente los \$29.000 millones, Uniandinos debe responder únicamente por sus cargas para obtener los beneficios correspondientes a sus usos y edificabilidad.

**R.96.4** - Un tema es ser promotor en esta fase de formulación y otra será ser constructor cuando se desarrollen los proyectos. Uniandinos es Promotor en esta fase, pero no será constructor; únicamente Uniandinos hará parte de la Entidad Gestora que hará le gestión de los proyectos y podrá participar con funciones de interventoría.

Uniandinos

PBX: 6162211 Sede Nacional: Calle 92 N° 16 - 11 Fax: 6161306

Sede Administrativa: Carrera 17 N° 91 - 06 Fax: 2567977

Centro de Servicio al Afiliado: Carrera 16 N° 91 -15 Fax: 6351761

uniandinos@uniandinos.org.co - www.uniandinos.org.co

Bogotá, D.C., Colombia

**97. ¿Qué pasa si alguno de los proyectos no paga las cargas que le corresponden?**

**R.97** – Este Plan Parcial en particular tiene una composición interesante y afortunada para Uniandinos, porque el otro promotor es la compañía Hitos Urbanos (una de las 5 constructoras más grandes del país), que además de tener dos proyectos en el sector -Torre 90 y 91 -, ya tiene acuerdo con los propietarios de las otras etapas para llevar adelante su desarrollo. Así las cosas, esto es una garantía para el aporte de los otros \$26.000 millones.

**98. ¿El estacionamiento es propiedad del Distrito?**

**R.98** – Sí.

**99. ¿Los excedentes que genere el Plan Parcial se deberán reinvertir en la zona? Lo cual debería ser incorporado en el proyecto del decreto para que estos recursos se reinviertan en la zona y no sé vayan a gastos generales de la ciudad.**

**R.99** – El Plan Parcial como tal no genera ningunos excedentes económicos. Los recursos económicos para pago de las cargas, es decir los recursos para cubrir los costos de mejoramiento de la zona objeto del Plan Parcial deben ser controlados por una interventoría y necesariamente en su totalidad se invierten en la zona; y no debería haber excedentes o sobrecostos, si a eso es lo que hace referencia la pregunta.

**HASTA AQUÍ LAS PREGUNTAS PRESENTADAS POR ESCRITO.**

**PARA LAS PARTICIPACIONES FINALES VERBALES FAVOR REMITIRSE AL VIDEO ENVIADO  
CON LA SOCIALIZACIÓN DEL 21 DE AGOSTO DE 2019.**

Uniandinos

PBX: 6162211 Sede Nacional: Calle 92 N° 16 - 11 Fax: 6161306

Sede Administrativa: Carrera 17 N° 91 - 06 Fax: 2567977

Centro de Servicio al Afiliado: Carrera 16 N° 91 -15 Fax: 6351761

uniandinos@uniandinos.org.co - www.uniandinos.org.co

Bogotá, D.C., Colombia