

# **PLAN DE GESTIÓN SOCIAL PARA EL PLAN PARCIAL CENTRO SAN BERNARDO**

Imagine Consultores SAS

Abril de 2022

Informe de consultoría presentado a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, en el marco del contrato de prestación de servicios 354 de 2021 entre Imagine consultores SAS y la Empresa ERU

Actualización RENOBO

Agosto de 2023

## **Resumen**

Este documento compila los programas y proyectos que componen el Plan de Gestión Social a implementar en el marco de la ejecución del Plan Parcial Centro San Bernardo, como compromiso adquirido en el entregable 4 del Contrato 354 de 2021 entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU y la firma Imagine Consultores SAS.

Incluye el marco de referencia, el listado estandarizado de programas y proyectos del componente social, el cálculo de compensaciones económicas, las recomendaciones de gestión interinstitucional, y la estrategia de participación.

## Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	7
2.	DEFINICIONES .....	8
3.	MARCO NORMATIVO REFERENTE Y APLICABLE.....	11
4.	OBJETIVOS .....	12
5.	PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.....	14
6.	ESTRATEGIAS DE GESTIÓN .....	15
7.	COMPONENTE SOCIAL - PROGRAMAS Y PROYECTOS .....	16
7.1.	PROGRAMA PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES .....	17
7.1.1.	PROYECTO: DIVULGACIÓN Y COMUNICACIÓN .....	18
7.1.2.	PROYECTO: TALLERES DE PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES .....	21
7.2.	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL .....	24
7.2.1.	PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES EDUCATIVAS.....	27
7.2.2.	PROYECTO REESTABLECIMIENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD FÍSICA MENTAL, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE .....	30
7.2.3.	PROYECTO ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO. ....	33
7.3.	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS UNIDADES QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS O GENEREN RENTAS PARA SUS PROPIETARIOS.....	36
7.3.1.	PROYECTO PARA EL FORTALECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ....	39
7.3.2.	PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	42
7.4.	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA .....	45
7.4.1.	PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO INMOBILIARIO. ....	48
7.4.2.	PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE REPLAZO. ....	52
7.4.3.	PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA VINCULACIÓN AL PILOTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO .....	54
7.5.	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y MONITOREO .....	58
7.5.1.	PROYECTO MONITOREO INTEGRAL DURANTE LA EJECUCIÓN .....	60

7.5.2. PROYECTO DE SEGUIMIENTO POST EJECUCIÓN.....	62
8. COMPONENTE ECONÓMICO - COMPENSACIONES PARA MITIGACIÓN DE IMPACTOS.....	66
8.1. Factor de movilización .....	66
8.2. Factor por trámite .....	67
8.3. Factor por pérdida de ingresos .....	68
8.4. Factor por Traslado de Arrendatarios .....	69
8.5. Factor de Vivienda de Reposición .....	70
8.6. Derecho preferencial para propietarios originales o poseedores para adquirir inmuebles nuevos o de remplazo resultantes del proyecto. (Decreto 448/2014, art. 5 y 6)	71
8.7. Arrendamiento transitorio y Movilización (Mudanza hacia el traslado transitorio y hacia la vivienda de remplazo).....	71
8.8. Priorización para la asignación de subsidio distrital de vivienda en el mismo proyecto a arrendatarios en el polígono de intervención. ....	71
8.9. Resumen de compensaciones: .....	72
9. ESTRATEGIA DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL .....	72
10. Cronograma de ejecución del PGS .....	76

## Índice de ilustraciones

Ilustración 1 – Estrategias de ciudad asociadas al Plan Parcial Centro San Bernardo .....	14
Ilustración 2 – Cronograma de implementación del programa Pedagógico de comunicación participación y vinculación de actores.....	18
Ilustración 3 – Cronograma de implementación del programa Pedagógico de comunicación participación y vinculación de actores.....	27
Ilustración 4 – Cronograma del programa de asesoría y asistencia técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas.....	39
Ilustración 5 – Cronograma de aplicación del programa de Gestión inmobiliaria.....	48
Ilustración 6 – Cronograma de ejecución del programa de seguimiento y monitoreo .....	60
Ilustración 7 – Actores intereses y roles en el marco del Plan de Gestión Social .....	73
Ilustración 8 – Cronograma propuesto para la implementación del Plan de Gestión Social. ....	77

## Índice de tablas

Tabla 1 – Resumen de implementación del trabajo de campo en la fase 1 y predios no intervenidos.....	8
Tabla 2 – Ponderación de la importancia de los impactos.....	16
Tabla 3 – Ficha de Programa pedagógico de comunicación, participación y vinculación de actores.....	17
Tabla 4 – Medios en los que los residentes esperan poder recibir información del proyecto.....	19
Tabla 5 – Medios en los que los no residentes esperan poder recibir información del proyecto.....	19
Tabla 6 – Ficha resumen proyecto “Divulgación y Comunicación”.....	20
Tabla 7 – Ficha resumen proyecto “Talleres de participación y vinculación de actores”.....	22
Tabla 8 – Alternativas de participación definidas para el Plan Parcial Centro San Bernardo.....	24
Tabla 9 - Respuestas a la pregunta “En caso de traslado, ¿Dónde ubicaría su lugar de residencia?”.....	25
Tabla 10 – Ficha de Programa de asesoría y acompañamiento social.....	25
Tabla 11 – Población menor de 18 años cuya ocupación actual es estudiar.....	27
Tabla 12 – Porcentaje población menor de 18 años.....	28
Tabla 13 – Ficha resumen proyecto “Restablecimiento de condiciones educativas”.....	28
Tabla 14 – Afiliación a sistema de salud por fases.....	30
Tabla 15 – Porcentajes población afiliada a salud, mayores de 60 años y menores de 18 años.....	30
Tabla 16 – Ficha resumen proyecto “Restablecimiento de prestación de servicio de salud, física, mental, cultura, recreación y deporte”.....	31
Tabla 17 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento para traslado.....	34
Tabla 18 – Arraigo de actividades económicas por fases.....	36
Tabla 19 - US Residente y no residentes censadas que tienen contratos de arrendamiento o subarrendamiento.....	36
Tabla 20 – Programa de Asesoría y asistencia técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas.....	37
Tabla 21 – Caracterización de actividades económicas según tamaño y estado de formalidad.....	39
Tabla 22 – Actividades económicas con ventas por debajo de un SMMLV.....	40
Tabla 23 – Ficha resumen proyecto para el fortalecimiento de actividades económicas.....	40
Tabla 24 – Actividades económicas formales según censo y estudio muestral.....	43
Tabla 25 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento para el traslado de actividades económicas.....	44
Tabla 26 – Programa de gestión inmobiliaria.....	46
Tabla 27 – Propietarios de unidades inmobiliarias en el ámbito del Plan Parcial.....	48
Tabla 28 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento a las alternativas de participación en el proyecto inmobiliario.....	50

Tabla 29 – Condiciones especiales unidades sociales residentes y no residentes .....	52
Tabla 30 – Ficha resumen proyecto de Asesoría y acompañamiento para el acceso a vivienda de remplazo .....	53
Tabla 31 - Hogares que pagan arrendamiento diario hace más de seis meses .....	54
Tabla 32 – Porcentaje unidades sociales que pagan arriendo diario .....	55
Tabla 33 – Hogares en arriendo que reciben entre 3 y menos de 1 salario mínimo, según cantidad de miembros. ....	55
Tabla 34 – Ficha resumen proyecto de Asesoría y acompañamiento para la vinculación al piloto de vivienda social en arriendo. ....	56
Tabla 35 – Programa de Monitoreo y seguimiento .....	59
Tabla 36 – Ficha resumen proyecto Monitoreo integral durante la ejecución del proyecto .	61
Tabla 37 – Ficha resumen proyecto Seguimiento post ejecución .....	64
Tabla 38 – Tabla resumen Factor de Movilización del componente económico. ....	66
Tabla 39 – Ficha resumen Factor por trámite del componente económico.....	67
Tabla 40 – Ficha resumen Factor por reposición del componente económico.....	68
Tabla 41 – Ficha resumen Factor por pérdida de ingresos del componente económico. ....	69
Tabla 42 – Ficha resumen Factor por renta del componente económico.....	69
Tabla 43 – Ficha resumen Factor por traslado de arrendatarios del componente económico. ....	70
Tabla 44 –Resumen del componente económico Decreto 329 de 2006.....	72
Tabla 45 – Resumen de programas referenciados con relación a los actores identificados	73

## 1. INTRODUCCIÓN

El Plan de Gestión Social tiene como punto de partida el reconocimiento y caracterización de la población, que será impactada por las intervenciones de la renovación y que, por tanto, de manera involuntaria deberá reubicarse en el mismo sector o trasladarse a otros sectores.

En el análisis y evaluación de impactos se generaron los insumos del plan, con el objetivo de mitigar los impactos negativos que fueron identificados y valorados, pero, además, aprovechar los positivos, que proveen oportunidades que contrarrestan dichos efectos negativos.

Este plan se constituye en una ruta a seguir para los promotores y desarrolladores del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, buscando que los programas y proyectos perfilados en este documento, se conviertan en una inversión que facilita la gestión asociada de los predios y viabiliza el desarrollo del Plan.

El Plan Parcial está definido para realizarse en dos fases: la fase 1 que comprende las manzanas entre la carrera 12 y la Avenida Caracas entre calles 2, y 4, y la fase 2 que comprende las manzanas entre la Avenida carrera 10 y la carrera 12, entre calles 2 y 3. La fase 1 será desarrollada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – DC (En adelante ERU), y la fase 2 se prevé que se adelante por iniciativa de los propietarios de suelo, en asocio con quienes ellos consideren, una vez se deje adoptada la norma vía Decreto. Por tal razón, en la fase 1, se realizó un estudio censal de población en el que se logró aplicar la encuesta al 68,7% de total de los predios de dicha fase, mientras que en la fase 2 se realizó un estudio muestral en el que se aplicó la encuesta al 100% de la muestra definida<sup>1</sup>.

Debido a que el Plan Parcial es un instrumento de mediano y largo plazo y a que no se recolectó información de 68 predios en fase 1, es importante realizar la provisión de recursos para las unidades sociales vinculadas con los predios no censados, y que podrá estar presente en el momento de las intervenciones, de manera que puedan incorporarse a los programas y proyectos en ese momento. La siguiente tabla muestra los predios no localizados, los que rechazaron la encuesta, los casos especiales de seguridad, y los predios que se encontraban desocupados o deshabitados al momento del trabajo de campo:

---

<sup>1</sup> Si bien, en la fase 2 se buscó un objetivo de 138 predios, compuesto por los 116 de la muestra definida y 22 predios adicional que se podían usar para remplazar los predios, en el trabajo de campo no se levantaron los 138 por cuenta de rechazos, unidades sociales no localizadas y predios desocupados principalmente, pero sí se alcanzó exactamente el número de la muestra de 116 predios lo que permite un nivel de confianza de 95% y el margen de error de 5% para el estudio muestral.

**Tabla 1 – Resumen de implementación del trabajo de campo en la fase 1 y predios no intervenidos.**

	Fase 1	
	Predios Fase 1	Porcentaje del total a levantar
Total de predios	217	
Excluida muestra	0	
Total de predios a levantar	217	
Predios muestra		
Rechazos	39	18,0%
No localizados	16	7,4%
Especiales	3	1,4%
<b>Subtotal sin información</b>	<b>58</b>	<b>26,7%</b>
Desocupados	10	4,6%
<b>Subtotal no censado</b>	<b>68</b>	<b>31,3%</b>
Con ficha predial	93	42,9%
Sin ficha predial	56	25,8%
<b>Censado</b>	<b>149</b>	<b>68,7%</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

De manera general, el Plan de Gestión Social se propone para las dos fases explicadas previamente, encontrando para cada una las características propias que las identifican, así como, las diferencias más marcadas entre fases, las cuales se detallaron en el documento diagnóstico que respalda las cifras presentadas en este documento. Por lo tanto, los programas y proyectos responderán a ambas fases en su mayoría como escenario mínimo de gestión social, excepto en los casos en los que se indique que la aplicación será diferencial para una u otra fase.

## 2. DEFINICIONES

Algunos de los términos utilizados en el proceso de evaluación de impactos y que se retoman en este documento se presentan a continuación.

**Impacto:** En el contexto de la renovación urbana, se pueden entender como los cambios socioculturales y/o socioeconómicos, que se generan sobre la población, que de manera involuntaria se ve obligada a asumirlos, debido a las intervenciones de los proyectos, producto del proceso de renovación.

**Unidades sociales:** Hacen referencia a un individuo, un grupo familiar o ente económico o social que ocupa un espacio dentro de los predios o inmuebles que forman parte del área de planificación o intervención del proceso de renovación.

**Tenencia de los predios o inmuebles:** Hace referencia a la forma o relación de tipo jurídico en que la unidad social ocupa el predio o inmueble. Las más comunes son: propietario, poseedor, arrendatario, subarrendatario, tenedor, usufructuario. La forma de tenencia se relaciona de forma directa con el grado de impacto.

**Nivel de Arraigo:** Hace referencia al periodo de tiempo que la unidad social ocupa el predio o inmueble. En este contexto, se suma al nivel de arraigo, a las unidades sociales que se han trasladado de un predio o inmueble a otro pero que siempre se han mantenido en el sector objeto de la renovación. Se deduce que, a mayor nivel de arraigo, mayor puede ser el impacto.

**Residente:** Se refiere a las personas u hogares que tienen su vivienda permanente en el predio o inmueble que ocupan. Se deduce que los residentes tienen mayores impactos que los no residentes.

**Paga diario:** Alojamiento temporal para personas de bajos recursos, típicamente informal, en el que se adelanta un acuerdo de pago diario o por noche entre un usuario y el administrador del alojamiento. El usuario puede ser una persona u hogar que utiliza el servicio de manera esporádica, o bien puede ser una persona u hogar que lleve una mayor permanencia en el alojamiento o en la misma habitación<sup>2</sup>.

**Inmueble de remplazo:** Es aquel inmueble nuevo, residencial o de otros usos, construido dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana, destinado a la restitución del aporte que haya hecho el propietario de un inmueble ubicado dentro del ámbito del Plan Parcial. El valor del inmueble de remplazo dentro del Plan Parcial será en todos los casos proporcional al valor del inmueble aportado (Decreto Distrital 448 de 2014).

**Inmueble de reposición:** El inmueble de reposición corresponde a aquel inmueble para reponer la vivienda de aquellos residentes (propietarios o arrendatarios), que no decidan seguir viviendo en el ámbito de delimitación del Plan Parcial. La adquisición y/o arrendamiento del inmueble estará a cargo de los propietarios o arrendatarios.

**Programas Sociales:** Son aquellos programas que componen un Plan de Gestión Social. Los programas sociales a su vez están compuestos por proyectos, que materializan los objetivos de los programas. No se debe confundir con los programas que ofrecen las entidades distritales en apoyo a la renovación. En este documento se hace referencia a sociales que aquí se definen con sus correspondientes proyectos.

---

<sup>2</sup> Para efectos del estudio censal y muestral se estableció que las personas u hogares con una permanencia mayor a seis meses fueran censados como unidades sociales residentes.

**Renta, Negocio o Actividad Económica:** Se refiere a las unidades sociales que ocupan un predio para ejercer una actividad económica o el predio les genera una renta. Se infiere que los predios ocupados con actividades económicas o generan rentas, cuando son intervenidos producen pérdidas de ingresos, no solo al dueño del negocio, sino al propietario del inmueble que pierde la renta, ocasionando un alto impacto.

**Tiempo de ejercer actividad económica o la renta:** El periodo de tiempo es un factor determinante para que los negocios, rentas o actividades económicas se consoliden y generen una estabilidad en sus ingresos. Se infiere, que entre mayor sea el tiempo de consolidación, mayor será el impacto.

**Formalidad contractual en arrendamientos.** La formalidad se define en función de los documentos que soportan una actividad contractual en los arrendamientos de los inmuebles, en este caso a través de contratos escritos suscritos entre las partes,

**Formalidad de negocios.** La formalidad de los negocios está dada en función de la existencia y representación legal vigente en Cámara de Comercio, la existencia de Registro Único Tributario y el pago de impuestos.

**Número de personas o empleos que dependen del negocio.** El número de personas o empleados que puedan tener riesgo de perder su fuente de ingresos, producto de la intervención, es un factor para medir el grado de impacto de ésta. Se infiere que entre más fuentes de ingresos o empleos que se puedan perder mayor es el impacto de la intervención.

**Vulnerabilidad.** La condición de vulnerabilidad se puede generar, por la combinación de una serie de variables que inciden de manera negativa en la estabilidad de los hogares o las familias. Hace referencia a las personas o unidades sociales que tienen condiciones que generan dificultad para su sostenibilidad, hogares con adultos mayores o mujeres solas cabeza de hogar, hogares con miembros en situación de discapacidad, hogares con ingresos bajos con un grupo familiar numeroso, entre otros. A mayor vulnerabilidad, mayor probabilidad de que un impacto negativo se manifieste con mayor repercusión en la unidad social.

**Jefe de Hogar.** El jefe de hogar es la persona que ejerce la cabeza de una familia de cualquier tipología y tiene a su cargo la responsabilidad de sustento de sus miembros. La condición del jefe de hogar es un factor determinante para medir la capacidad del hogar para enfrentar los impactos de las intervenciones y su respuesta a los cambios que ellas generan. Este aspecto en muchos casos determina un mayor o menor grado de vulnerabilidad de la familia.

**Proveedores, clientes y personas involucradas en actividades económicas.** La presencia de proveedores, clientes, trabajadores localizados en el área de influencia de la actividad económica, negocio y empleo, es un factor importante para facilitar la consolidación y optimización de los negocios o de los ingresos de las personas. Por tanto, el alejamiento

puede ser un factor que ocasiona impactos negativos, como incremento de costos de transporte o de pérdida de sus involucrados que facilitan su actividad.

**Desvinculación de centros educativos (desescolarización), de salud, culturales, o de redes de vecinos.** Para los residentes que cuentan con miembros de su familia que requieren: cupos escolares, centros de atención en salud cercanos y con alguna afinidad personal, vecinos o tiendas de barrio, que los apoyan, porque llevan años de conocerse, puede significar un alto impacto la pérdida de este tipo de relaciones y redes de apoyo. Pueden perder los cupos, desvincularse de sus vecinos, las organizaciones sociales o entidades a las que pertenecen entre muchos otros.

### 3. MARCO NORMATIVO REFERENTE Y APLICABLE

**La Ley 9 de 1989** llamada Ley de Reforma Urbana fue pionera en promover los procesos de renovación urbana procurando la protección a los moradores, para evitar la expulsión indiscriminada de las familias y actividades económicas tradicionales de estos sectores de renovación. Varios de los artículos de protección a moradores de la citada Ley fueron derogados por la Ley 388 de 1997. No obstante, los Planes Parciales de Renovación Urbana en el país han adoptado en sus decretos normas de protección a moradores, que han facilitado la gestión asociada del suelo. Por tanto, dichos Decretos se constituyen como soporte jurídico a las propuestas que se formulan en el presente Plan de Gestión Social para el Plan Parcial Centro San Bernardo.

**La Ley 388 de 1997** Marco normativo general se tendrán en cuenta en este contexto sus art. 2 Principios Rectores, art.4 Participación Democrática y art. 58 que prevé la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social.

**El Decreto Distrital 329 de 2006** Este decreto modifica los factores y parámetros para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social establecidos en el artículo 6º del Decreto 296 de 2003 que reglamentó el Acuerdo 10 de 2000. Este acuerdo regula el pago de compensaciones en desarrollo de proyectos de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 ya mencionado.

**El Decreto 448 de 2014** Este decreto reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos.

**El Decreto Distrital 080 de 2016** Este decreto regula los planes parciales en la modalidad de redesarrollo. En su art. 25 establece los parámetros y lineamientos para formular un Plan de Gestión Social en planes parciales de renovación urbana.

**Decreto 528 de 2016** Este decreto crea un Sistema de Acompañamiento Social para el programa de vivienda gratuita, que sirve como referente del presente Plan de Gestión Social.

#### **4. OBJETIVOS**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, adelanta la formulación del Plan Parcial Centro San Bernardo para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población propietaria y residente. Dentro de los principios orientadores de la intervención se encuentra: HABITAR, el cual tiene por objetivo ofertar nuevas soluciones habitacionales que reduzcan el déficit existente, mediante una oferta variada de vivienda, dirigida a los propietarios de inmuebles, actuales, residentes y nueva población. Para el cumplimiento de este objetivo, el Plan Parcial desarrolla las siguientes estrategias:

- a. Promover el desarrollo de vivienda de interés social.
- b. Promover el desarrollo de vivienda de interés prioritario.
- c. Promover el desarrollo de vivienda social en arriendo.
- d. Promover el desarrollo de vivienda no social.

En este sentido, se busca que la población permanezca en su territorio. No obstante, habrá lugar a traslados durante la ejecución de las unidades de actuación urbanística de carácter temporal para quienes decidan permanecer en el territorio y de carácter permanente para quienes no decidan permanecer en el territorio; por lo tanto, se prevén las acciones del presente Plan de Gestión Social que tiene el siguiente objetivo general:

##### **3.1 OBJETIVO GENERAL**

Definir las estrategias de gestión, programas y proyectos orientados a la protección y permanencia de los moradores, mediante la mitigación de impactos generados por la renovación y la recuperación y mejoramiento de las condiciones iniciales, con el fin de evitar situaciones de riesgo que pueda enfrentar la población dentro de los procesos de traslado, producidos por efecto de las intervenciones del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo.

##### **3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

**3.2.1** Crear mecanismos de información, comunicación y participación que generen acercamiento para el diálogo entre los promotores, propietarios y moradores del ámbito del Plan Parcial Centro San Bernardo, con el fin de generar confianza y facilitar la vinculación de la población a los programas y proyectos que se generen para viabilizar los desarrollos y mitigar los impactos negativos de las intervenciones.

**3.2.2** Promover estrategias de vinculación y participación con propietarios, dentro del portafolio de oportunidades que ofrece el Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, con el fin que se vinculen y participen de los beneficios de la renovación, permaneciendo en el sector o en otros sectores de acuerdo con sus expectativas, con el propósito que recuperen y mejoren su patrimonio y condiciones iniciales.

**3.2.3** Ofrecer asesoría y acompañamiento profesional en los diversos temas que requieren los residentes, comerciantes y propietarios de inmuebles, de manera que les permita

facilitarse traslado temporal o permanente, mitigando los impactos asociados a las pérdidas que se generan en estos procesos.

**3.2.4** Fomentar fuentes de ingresos para la población de residentes y moradores del Plan Parcial Centro San Bernardo aprovechando las oportunidades de los proyectos que se generan a partir de la renovación urbana, en el marco de las estrategias de articulación interinstitucional.

**3.2.5.** Crear mecanismos de atención a población vulnerable a través de la gestión interinstitucional, para incorporar a dicha población dentro de la oferta institucional que permita mejorar sus condiciones de vida.

## 5. PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

El Plan de Gestión Social se enmarca en los principios del artículo 2 de la Ley 388 de 1997 que se materializan en el territorio a través de la renovación, a saber:

- **La Función social y ecológica de la propiedad:** La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.
- **La prevalencia del interés general sobre el particular:** La prevalencia del interés general sobre el particular se refiere a la consideración de preponderancia de lo social por encima de lo individual. Los intereses de la comunidad priman sobre los de los individuos, pero deben realizar fines que a todos beneficien.
- **La distribución equitativa de cargas y beneficios.** Este principio se refiere al derecho que tienen los actores del territorio a participar de los beneficios en condiciones de igualdad frente a las normas y de equidad, es decir, que en proporción a los aportes se darán los beneficios y en proporción a los beneficios tendrán las cargas u obligaciones.

Además, el Plan de Gestión Social busca consolidar el objetivo trazado para el Plan Parcial Centro San Bernardo de “Consolidar el corazón del Barrio San Bernardo fortaleciendo el uso residencial tradicional complementado con usos comerciales, de servicios y en especial de usos asociados a los encadenamientos económicos y oficios tradicionales del sector” (ERU, 2022), a través de las estrategias de ciudad definidas. La siguiente ilustración resume las estrategias de ciudad asociadas al Plan Parcial Centro San Bernardo. .

**Ilustración 1 – Estrategias de ciudad asociadas al Plan Parcial Centro San Bernardo**



Fuente: ERU, 2022. Tomado de presentación de trabajo que hace parte de esta consultoría

## 6. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

Se proponen algunas estrategias de gestión que se exponen de la siguiente manera:

- **Estrategia pedagógica, de participación, comunicación y vinculación de actores.** Está encaminada a divulgar, todos los derechos y oportunidades de la renovación para la población original en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo. Se propone generar pedagogía sobre los términos del ordenamiento territorial para adquirir los conceptos requeridos para la participación y comunicación, abrir espacios de participación y comunicación, que les permita interactuar con los promotores, y conocer y entender las opciones para vincularse al proceso de Renovación Urbana.
- **Estrategia de Gestión Interinstitucional.** Está encaminada a vincular a las entidades públicas, organizaciones de base y sector privado para que coordinen acciones y optimicen recursos, que permitan viabilizar los proyectos propuestos por el Plan Parcial, protegiendo y garantizando los derechos de los moradores, sin poner en riesgo su estabilidad y supervivencia. Además, de acuerdo con las necesidades identificadas, busca la coordinación institucional para facilitar el acceso a los servicios sociales disponibles por las diferentes entidades a nivel distrital y nacional.
- **Estrategia de Recuperación y Mejoramiento de las Condiciones Iniciales.** Está encaminada a garantizar que, en ningún caso, las intervenciones de la renovación desmejoren las condiciones iniciales presentes en la población. Esto significa que los residentes, las actividades económicas, sociales y culturales presentes, deben mantener el nivel de estabilidad o mejorarlo. En ningún caso podrá ser desmejorado.
- **Estrategia de Participación, Inclusión y Vinculación.** Está encaminada a promover la participación de los actores presentes (habitantes, arrendatarios, propietarios, vendedores informales, entre otros) en el momento en que se inicia la renovación. Todos los actores de la renovación deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y compensar sus efectos, cuando haya lugar y procurar el derecho de preferencia frente a terceros para propietarios y/o poseedores como lo establece el Decreto Distrital 448 de 2014

## 7. COMPONENTE SOCIAL - PROGRAMAS Y PROYECTOS

Las estrategias de gestión se materializan en los programas y proyectos que se formulan para responder a los objetivos del Plan de Gestión Social y especialmente para mitigar los impactos negativos identificados en cada una de las fases, con base en los resultados del censo socioeconómico (Fase 1) y censo por muestreo (Fase 2).

En este punto, se identifican y describen los programas destacando los aspectos que le dan origen y alcance a cada proyecto que se propone para mitigar los impactos y potenciar las oportunidades que permitan proteger a los moradores que se vean afectados por la renovación, de manera que logren recuperar sus condiciones iniciales y en lo posible mejorarlas.

A lo largo del capítulo se presentan las fichas de perfiles de programas y de perfiles de proyectos, incluyendo los impactos que mitigan según la valoración que se le dio a cada impacto en el análisis de evaluación de impacto que da soporte a este Plan de Gestión Social. Las escalas de valoración de impactos se presentan a continuación:

**Tabla 2 – Ponderación de la importancia de los impactos.**

CRITERIO	ABREVIATURA	CALIFICACION	VALOR
IMPORTANCIA NEG	I-	IRRELEVANTE	- 10 a – 20
IMPORTANCIA NEG	I-	MODERADO	- 21 a – 41
IMPORTANCIA NEG	I-	SEVERO	- 42 a – 62
IMPORTANCIA NEG	I-	CRITICO	- 63 a – 84
IMPORTANCIA POS	I+	NO IMPORTANTE	+ 10 a +20
IMPORTANCIA POS	I+	IMPORTANTE	+21 a +41
IMPORTANCIA POS	I+	MUY IMPORTANTE	>42

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Además, los programas incluyen un objetivo general y una síntesis de los impactos que mitigan, mientras que su alcance se especifica en la descripción de los proyectos que desarrollan cada programa.

## 7.1. PROGRAMA PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES

**JUSTIFICACIÓN:** Este programa surge debido a que los procesos de renovación urbana y especialmente los que se desarrollan mediante planes parciales, incorporan una serie de términos técnicos, normativa y procesos desconocidos para el común de la población: propietarios, residentes, y comerciantes, .

Respecto al Plan Parcial Centro San Bernardo el 63,7% de las unidades sociales encuestadas en fase 1 manifiestan no haber recibido información sobre el proyecto, frente a 68,1% en la fase 2.

**OBJETIVO GENERAL:** Crear espacios de acercamiento y participación entre los promotores, propietarios y moradores del sector a intervenir en fase 1 (322 unidades sociales residentes y no residentes) en fase 2 (546 unidades sociales residentes y no residentes proyectadas según muestreo), a fin de concertar intereses económicos, sociales y territoriales, así como, la vinculación de la población a los programas y proyectos que se ofertarán a través del Plan de Gestión Social para viabilizar la implementación del Plan Parcial.

**Tabla 3 – Ficha de Programa pedagógico de comunicación, participación y vinculación de actores**

PROGRAMA	PROGRAMA PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES	
<b>Proyectos</b>	I. DIVULGACIÓN Y COMUNICACIÓN II. TALLERES DE PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES.  <i>(El alcance de cada uno se define en la ficha del perfil del proyecto)</i>	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expectativa de los propietarios de inmuebles sobre incremento del valor de su propiedad, generando especulación.: <b>Moderado (-36).</b></li> <li>Incertidumbre de las unidades sociales residentes, y actividades económicas sobre la posibilidad de permanecer en el territorio.: <b>Severo (-52).</b></li> <li>Posible surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la gestión del suelo, la ejecución del proyecto y los procesos de participación en los que se presenten desacuerdos.: <b>Moderado (-29).</b></li> </ul>	
<b>Población objetivo</b>	<b>Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada</b>	
	<b>Fase 1</b>	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b>

<b>PROGRAMA</b>	<b>PROGRAMA PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES</b>	
	322 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)	546 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)
<b>Población meta</b>	Una persona por unidad social residente y no residente según censo	
	<b>Fase 1</b> 322 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 546 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

## CRONOGRAMA DE APLICACIÓN

Desde la formulación, continua con la adopción del Plan Parcial y se proyecta durante el tiempo que dure la renovación. Se estima en 10 años.

### Ilustración 2 – Cronograma de implementación del programa Pedagógico de comunicación participación y vinculación de actores.

	1 a 2 años	1 a 3 años	1 a 2 años	2 a 3 años	0 a 1 año	3 - 5 años
<b>Momento</b>	Adopción del Plan Parcial	Adquisición y aporte de inmuebles	Demoliciones	Ejecución de obras	Entregas	Post entregas
<b>COMPONENTE SOCIAL</b>						
<b>PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES</b>						
Divulgación y Comunicación.						
Talleres de participación y vinculación de actores						

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

#### 7.1.1. PROYECTO: DIVULGACIÓN Y COMUNICACIÓN

**JUSTIFICACIÓN:** De acuerdo con los análisis del diagnóstico socio económico, una de las causas de la oposición a la renovación, es la incertidumbre que generan estos procesos, principalmente, cuando no se recibe ningún tipo de información oportuna, que les permita anticiparse a los cambios que tendrán que asumir, producto de las intervenciones. Un 63,7% de las unidades sociales encuestadas en fase 1 manifiestan no haber recibido información sobre el proyecto, frente a 68,1% que manifiestan esto mismo en la fase 2.

**OBJETIVO** Crear instrumentos de divulgación e información permanente para los moradores y vecinos del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, que les permita hacer un seguimiento a los avances de estos procesos, así que, de manera

voluntaria, participen y se vinculen a los proyectos, con el fin de conocer los propósitos, beneficios, procedimientos y oportunidades de la participación.

**DESCRIPCIÓN** Consiste en el diseño de herramientas de divulgación como folletos informativos, impresos o digitales que se transmitan por medio de redes sociales, emisoras locales, organizaciones sociales del barrio, entre muchos otros medios, desde donde comience una interacción entre la comunidad y los promotores de la renovación. Según la encuesta, las unidades sociales residentes y no residentes esperan recibir información y comunicación del proyecto a través de medios como WhatsApp, Correo electrónico, Reuniones presenciales, Volantes, Redes sociales, puntos de atención el barrio, entre otros (la categoría otros incluyen opciones como el “voz a voz”):

**Tabla 4 – Medios en los que los residentes esperan poder recibir información del proyecto**

Medios preferidos por los residentes para recibir información del proyecto	Porcentaje de respuestas
Whatsapp	25,46%
Reuniones presenciales	23,53%
Correo electrónico	14,81%
Punto de atención en el barrio	14,40%
Volantes	13,49%
página web	1,62%
Redes sociales	3,85%
Reuniones virtuales	1,72%
Otros	1,12%
<b>Total general</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 5 – Medios en los que los no residentes esperan poder recibir información del proyecto**

Medios preferidos por los no residentes para recibir información del proyecto	Porcentaje de respuestas
Correo electrónico	25,51%
Whatsapp	24,83%
Reuniones presenciales	22,11%
Volantes	13,61%
Punto de atención en el barrio	7,14%
Redes sociales	3,06%
Reuniones virtuales	1,70%
página web	0,68%
Otros	1,36%
<b>Total general</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 6 – Ficha resumen proyecto “Divulgación y Comunicación”**

<b>Proyecto</b>	<b>Divulgación y Comunicación.</b>	
<b>Programa marco</b>	PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expectativa de los propietarios de suelo e inmuebles sobre incremento del valor de su propiedad, generando especulación.: <b>Moderado (-36).</b></li> <li>Incertidumbre de las unidades sociales residentes, y actividades económicas sobre la posibilidad de permanecer en el territorio.: <b>Severo (-52).</b></li> <li>Posible surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la gestión del suelo, la ejecución del proyecto y los procesos de participación en los que se presenten desacuerdos.: <b>Moderado (-29).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1:</b> Si	<b>Fase 2:</b> Si
<b>Población objetivo</b>	<b>Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada</b>	
	<b>Fase 1</b> 322 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b>  546 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)
<b>Población meta</b>	Una persona por unidad social encuestada,	
	<b>Fase 1</b> 322 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 546 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente encuestada)
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de nuevas organizaciones sociales y comunitarias y especialización de las existentes para atender la convivencia y las demandas sociales y culturales de la población.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Unidades sociales residentes, no residentes y dueños de negocios ya sean propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia de los predios o inmuebles.

**META.** De acuerdo con los resultados del censo se define llegar al 100% de las unidades sociales, llegando a por lo menos a una persona por cada unidad social de residentes y no residentes a través de los medios utilizados por los encuestados.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de Gestión social y oficina de comunicaciones de la ERU, Junta Acción Comunal, Secretaría de Planeación Distrital, inversionistas y desarrolladores. El rol de estos actores se describe en detalle en el componente de gestión interinstitucional e intersectorial, de este documento.

### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR**

**1) Boletines Informativos.** Son una herramienta de comunicación para convocatorias y de información permanente sobre la renovación. Estos boletines deberán ser generados periódicamente de manera impresa y virtual, y tendrán que proveer la información focalizada en cada tipo de población objetivo. Para la población más vulnerable que no cuenta con medios digitales se deberá entregar de manera impresa y asesorarlos en su comprensión.

**2) Material de Capacitación.** Elaboración de material pedagógico para capacitación de la comunidad, relacionadas con los términos, e instrumentos de la renovación.

**3) Programas en medios comunitarios o redes sociales.** Realización de programas en emisoras comunitarias o redes sociales con formas de acceso disponibles para mantener informada a la población. Todas estas herramientas deberán tener en cuenta la oportunidad y el tipo de población a la que se dirige la información, teniendo en cuenta una información general y una específica para los grupos focales. Los temas de comunicación están dirigidos a destacar las oportunidades y beneficios que ofrece el Plan Parcial Centro San Bernardo a cada sector de la población, pedagogía sobre acceso a programas, proyectos y compensaciones, entre otros.

### **INDICADORES:**

**De Gestión:** Número de piezas elaboradas y distribuidas.

**De Resultado:** Número de personas que recibieron, vieron o escucharon las piezas informativas de la renovación

**De Impacto:** Número de interacciones, que surgieron de las piezas informativas y de divulgación, entre los promotores o emisores de los mensajes y los receptores que son básicamente los propietarios y moradores del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo. El número de interacciones significa la cantidad de inquietudes y respuestas que se derivan de las comunicaciones del proyecto.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Desde la formulación y adopción del proyecto y formulación del plan, y durante el tiempo que dure la renovación. Se estima en 10 años.

### **7.1.2. PROYECTO: TALLERES DE PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES**

**JUSTIFICACIÓN:** En el marco de la implementación del Plan Parcial Centro San Bernardo, se plantea que los propietarios de suelo constituyan en socios inversionistas del proyecto, y que la población residente y comerciantes no propietarios permanezcan en el

territorio. Se manifestó en el rechazo a la encuesta de 18,0 % en fase 1 y 12,3% en fase 2, y la falta de acceso a información la reportan más del 60% de los encuestados. Por lo anterior se requiere adelantar talleres de participación y vinculación de actores.

**OBJETIVO:** Lograr por la vía de talleres de participación y vinculación, que la población del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo comprenda las oportunidades que generará el Plan Parcial, las alternativas que se ofertaran para hacerse socios inversionistas de éste, las previsiones para que la población residente permanezca, de manera que se vinculen al proyecto

**DESCRIPCIÓN:** Los talleres se diseñan con una metodología que tiene tres partes fundamentalmente: 1) Una parte pedagógica en donde se adelanta una inducción a la población sobre los términos normativos e instrumentos de planeamiento, de estos procesos para que comprendan los alcances y su aplicación en Centro San Bernardo. 2) Unos talleres participativos que parten de la interacción con los promotores del proyecto donde ellos manifiesten sus inquietudes, y se informan sobre el alcance de los proyectos en sus componentes público y privado y. 3) Presentación del portafolio de opciones que incentivan a la población a vincularse a los programas y proyectos del Plan de Gestión Social; la presentación de la alternativas de participación para propietarios con el fin de hacerse socios inversionistas en los proyectos inmobiliarios, así como las opciones permanecer en el territorio para la población residente y comerciante.

**Tabla 7 – Ficha resumen proyecto “Talleres de participación y vinculación de actores”**

<b>Proyecto</b>	<b>Talleres de participación y vinculación de actores</b>	
<b>Programa marco</b>	PEDAGÓGICO DE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y VINCULACIÓN DE ACTORES	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expectativa de los propietarios de suelo e inmuebles sobre incremento del valor de su propiedad, generando especulación.: <b>Moderado (-36).</b></li> <li>Incertidumbre de las unidades sociales residentes, y actividades económicas sobre la posibilidad de permanecer en el territorio.: <b>Severo (-52).</b></li> <li>Posible surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la gestión del suelo, la ejecución del proyecto y los procesos de participación en los que se presenten desacuerdos.: <b>Moderado (-29).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1:</b> Si	<b>Fase 2:</b> Si
<b>Población objetivo</b>	<b>Personas que representan cada unidad social residente y no residente</b>	
	<b>Fase 1</b> 322 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 546 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente)
	Una persona por unidad social encuestada	

Población meta	<b>Fase 1</b> 322 (Personas que representan cada unidad social)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 546 (Personas que representan cada unidad)
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de nuevas organizaciones sociales y comunitarias y especialización de las existentes para atender la convivencia y las demandas sociales y culturales de la población.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Prioritariamente mayores de 18 años, residentes y dueños de negocios ya sean propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia de los predios inmuebles.

**META BENEFICIARIOS:** De acuerdo con los resultados del censo, el potencial de unidades sociales que puede ser vinculada a los programas y proyectos totales censadas son 869 personas, considerando que la totalidad de las unidades sociales tengan como mínimo una persona que se vincule a por lo menos un taller.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de Gestión social de la ERU, Secretaría de Planeación Distrital, Dirección de Diálogo social de la Secretaría de Gobierno, Junta Acción Comunal, población del área delimitada. El rol de estos actores se describe en detalle en el componente de gestión interinstitucional e intersectorial, de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

**1) Convocatorias** a los talleres de participación con propósitos específicos para cada tipo de población: propietarios, arrendatarios (residentes o no residentes), dueños de negocio, población flotante.

**2) Talleres Pedagógicos.** Elaboración de información pedagógica sobre los términos e instrumentos de la renovación, definiendo el alcance de los requisitos y procedimientos para motivar la creación de redes de apoyo o asociaciones de usuarios o beneficiarios de los proyectos del portafolio del Plan de Gestión Social.

**3) Talleres para grupos focales.** Estos talleres se diseñan para los grupos focales a fin de ilustrarlos sobre sus derechos, obligaciones y presentar el portafolio de opciones que les ofrecen los proyectos del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo para cada uno de ellos como se describe a continuación:

- Propietarios de inmuebles:** Se les ilustra sobre las alternativas de participación y/o negociación de sus inmuebles, y se les presenta el portafolio de proyectos a los que pueden aplicar si es de su interés. Las alternativas de negociación previstas y su restitución de aportes son:

**Tabla 8 – Alternativas de participación definidas para el Plan Parcial Centro San Bernardo.**

ALTERNATIVAS	ACCIÓN VOLUNTARIA DEL PROPIETARIO	RESTITUCIÓN DE APORTES
Enajenación voluntaria	Para propietarios que de manera voluntaria desean vender su inmueble.	No hay lugar a restitución de aportes.
Aporte de Inmuebles al patrimonio autónomo	Para propietarios que de manera voluntaria desean aportar dinero al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial, y hacerse socios-inversionistas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metros cuadrados construidos en los nuevos desarrollos inmobiliarios (vivienda, servicios o comercio), en proporción al valor de su aporte.</li> <li>• Un inmueble de reemplazo, en proporción al valor de su aporte, a partir de la evaluación de su aporte y su caso en específico.</li> <li>• Participación en las utilidades del proyecto en proporción al valor de su aporte.</li> </ul>
Aporte de dinero al patrimonio autónomo	Para propietarios que de manera voluntaria desean aportar dinero al patrimonio autónomo de la Fase I del plan parcial, y hacerse socios-inversionistas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metros cuadrados construidos en los nuevos desarrollos inmobiliarios (vivienda, servicios o comercio), en proporción al valor de su aporte.</li> <li>• Participación en las utilidades del proyecto en proporción al valor de su aporte.</li> </ul>

Fuente: ERU, 2022. Tomado de presentación de trabajo que hace parte de esta consultoría

- **Arrendatarios y subarrendatarios:** En los talleres se les informa sobre los proyectos inmobiliarios a los que pueden aplicar, y los procedimientos y requisitos para este fin. La ERU prevé el desarrollo de un piloto de vivienda social, que será destinado para arriendo, articulándolo con los programas de la Nación y de la Administración Distrital dirigidos a la oferta de subsidios.
- **Comerciantes o propietarios de actividades económicas:** Se enfocan en fomentar las asociaciones y alianzas para su fortalecimiento. Se le presenta el portafolio de beneficios a los que pueden aplicar tanto como desde el Plan de Gestión Social, como de la propuesta del Plan Parcial para apoyar su empoderamiento y para afianzar su actividad.

## INDICADORES

**De Gestión:** Número de talleres o espacios de participación y Número de participantes.

**De Resultado:** Tasa (%) Participación = Número de asistentes / Número de convocados

**De Impacto:** Número de población vinculada a los proyectos ofertados por el Plan de Gestión Social o por el Plan Parcial. Tasa de efectividad = Número de vinculados a los proyectos o negociaciones / Número de participantes en los talleres.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Se programarán en el momento previo a las negociaciones con propietarios y permanecerán hasta que se concreten las negociaciones individuales y/o la vinculación a los programas y proyectos.

## 7.2. PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

**JUSTIFICACIÓN:** El acompañamiento se enmarca dentro de la estrategia de gestión interinstitucional, la cual permite atender las demandas sociales identificadas en términos de: educación, salud, bienestar social, cultura, recreación y deporte. Lo anterior, se materializa en la continuidad de los programas a los que las unidades sociales ya son

beneficiarios y el acceso a nuevos programas. Teniendo en cuenta los dos tipos de traslado que se pueden presentar en ejecución del proyecto i. unidades sociales que decidan continuar viviendo en el territorio que serán objeto de traslado temporal durante la ejecución de las unidades de actuación urbanística y ii. unidades sociales que decidan trasladarse de manera definitiva del territorio, a través de este programa se brindará asesoría y acompañamiento diferencial con el fin de minimizar el impacto ocasionado por la gestión del suelo. Encuestadas las unidades sociales residentes, se encontró que en caso de un eventual traslado, la mayoría optarían por ser relocalizadas en el mismo barrio, seguido de las personas que optarían por la misma localidad de Santa fe. Menos de una cuarta parte de los encuestados optarían por otra localidad y otra ciudad:

**Tabla 9 - Respuestas a la pregunta “En caso de traslado, ¿Dónde ubicaría su lugar de residencia? “**

Fase/Manzana	Barrio	Localidad	Otra localidad	Otra ciudad	NS/NR	Total general	
<b>Fase 1</b>	<b>1</b>	<b>88</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>244</b>
3		23	14	15	6	10	68
13		22	21	13	2	9	67
15	1	13	11	14		1	40
19		30	22	12	3	2	69
<b>Fase 2</b>		<b>156</b>	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>296</b>
25		15	19	9	2		45
27		59	16	8	6	11	100
31		45	19	21	1		86
38		37	13	12		3	65
<b>Total general</b>	<b>1</b>	<b>244</b>	<b>135</b>	<b>104</b>	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>540</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**OBJETIVO GENERAL:** Brindar asesoraría y acompañamiento a las unidades sociales objeto de traslado, con el fin de garantizar el acceso a los servicios sociales.

**Tabla 10 – Ficha de Programa de asesoría y acompañamiento social**

PROGRAM A	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL
<b>Proyectos</b>	I. RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES EDUCATIVAS II. RESTABLECIMIENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD FÍSICA, MENTAL, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE III. PROYECTO ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO.
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida definitiva o temporal de la vivienda para quienes han sido propietarios residentes: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Posible aumento del costo de vida asociado a los gastos propios de las nuevas copropiedades, para la población que decida mantenerse como residente en el sector.: <b>Crítico (-64).</b></li> </ul>

PROGRAMA A	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambio y/o ruptura de las redes familiares y/o sociales existentes: <b>Severo (-45).</b></li> <li>• Costos inesperados por trámites para trasladarse o reubicarse: <b>Moderado (-27).</b></li> </ul>	
<b>Población objetivo</b>	Unidades sociales residentes Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar Afiliados al sistema de salud, Representantes de microempresas formales o informales, empleados de las actividades económicas, desempleados actuales.	
<b>Población meta</b>	100% de la población objetivo	
	<b>Fase 1</b> 99 Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar. 578 afiliados al sistema de salud 130 menores de 18 años. 107 adultos mayores	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 175 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar. 936 afiliados al sistema de salud 243 menores de 18 años 156 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud
	<b>Fase 1</b> 99 Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar. 578 afiliados al sistema de salud 130 menores de 18 años. 107 adultos mayores 244 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 175 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar. 936 afiliados al sistema de salud 243 menores de 18 años 156 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud 418 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados)

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

## CRONOGRAMA DE APLICACIÓN

Desde la adopción y formulación del Plan Parcial, y durante el tiempo que dure la adquisición de inmuebles.

### Ilustración 3 – Cronograma de implementación del programa Pedagógico de comunicación participación y vinculación de actores.

	1 a 2 años	1 a 3 años	1 a 2 años	2 a 3 años	0 a 1 año	3 - 5 años
Momento	Adopción del Plan Parcial	Adquisición y aporte de inmuebles	Demoliciones	Ejecución de obras	Entregas	Post entregas
ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL						
PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES EDUCATIVAS						
PROYECTO REESTABLECIMIENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD FÍSICA						
PROYECTO ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA REUBICACIÓN Y TRASLADO.						

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

#### 7.2.1. PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES EDUCATIVAS

**JUSTIFICACIÓN:** Teniendo en cuenta el porcentaje de menores de edad residentes escolarizados y los no escolarizados, así como los menores residentes ya vinculados a dicho servicio, se hace necesario, mediante la gestión y trabajo conjunto con la Secretaría Distrital de Educación, garantizar el traslado o la asignación de cupos escolares en centros educativos cercanos a los lugares de traslado de la unidad social. Lo anterior, con el fin de evitar la deserción escolar o el incremento notable de los gastos como consecuencia del traslado, lo cual resultaría en detrimento de los ingresos y la calidad de vida de las unidades sociales ubicadas en la zona a intervenir.

Tabla 11 – Población menor de 18 años cuya ocupación actual es estudiar

Fase/Manzana	0 - 5 años		6 - 12 años		13 - 17 años		Total general	
<b>Fase 1</b>	<b>18</b>	<b>8,07%</b>	<b>43</b>	<b>19,28%</b>	<b>38</b>	<b>17,04%</b>	<b>99</b>	<b>44,39%</b>
3	5	2,24%	16	7,17%	11	4,93%	32	14,35%
13	5	2,24%	9	4,04%	7	3,14%	21	9,42%
15	6	2,69%	13	5,83%	12	5,38%	31	13,90%
19	2	0,90%	5	2,24%	8	3,59%	15	6,73%
<b>Fase 2</b>	<b>29</b>	<b>13,00%</b>	<b>60</b>	<b>26,91%</b>	<b>35</b>	<b>15,70%</b>	<b>124</b>	<b>55,61%</b>
25	4	1,79%	7	3,14%	7	3,14%	18	8,07%
27	11	4,93%	23	10,31%	13	5,83%	47	21,08%
31	10	4,48%	16	7,17%	10	4,48%	36	16,14%
38	4	1,79%	14	6,28%	5	2,24%	23	10,31%
<b>Total general</b>	<b>47</b>	<b>21,08%</b>	<b>103</b>	<b>46,19%</b>	<b>73</b>	<b>32,74%</b>	<b>223</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 12 – Porcentaje población menor de 18 años**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
<b>Total personas</b>	<b>597</b>	<b>100%</b>	<b>675</b>	<b>100%</b>	<b>954</b>
Población estudiantil menor de 18 años	99	17%	124	18%	175

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Según el censo este programa estaría dirigido a cerca de 17% de la población censada en fase 1 y 18% de la proyectada para fase 2. De este total, un 21% sería población entre 0 y 5 años que requieren cupos de jardín infantil o sala cuna.

**OBJETIVO GENERAL:** Brindar a los menores de edad en etapa de escolarización, mediante la gestión y coordinación interinstitucional, la vinculación y/o acceso al servicio de educación, contando con características similares en términos de calidad, costos y distancia de acuerdo con el sitio de traslado. .

**DESCRIPCIÓN:** Los hogares con población escolar, que requieran reasignación de cupos escolares por razones de su traslado, requieren apoyo y seguimiento ante la Secretaría de Educación del Distrito, para conseguir los cupos en las instituciones educativas cercanas a su nueva ubicación. Con este apoyo se espera especialmente para la población infantil y adolescente, evitar la desescolarización, por pérdida de los cupos y el incremento de costos por transporte o movilidad. Este proceso se puede apoyar desde las organizaciones sociales y comunitarias existentes y que se conformen en el esquema de participación del Plan Parcial, por ejemplo, dinamizándolo desde las asociaciones de padres de familia de las instituciones originales y de destino.

**Tabla 13 – Ficha resumen proyecto “Restablecimiento de condiciones educativas”**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE RESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES EDUCATIVAS</b>	
<b>Programa marco</b>	ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible desvinculación de espacios educativos y/o de servicios sociales que tienen lugar en el territorio.: <b>Severo (-44).</b></li> <li>• Cambio y/o ruptura de las redes familiares y/o sociales existentes: <b>Severo (-45).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	<b>Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar</b>	
	<b>Fase 1</b> 99 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 175 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar)
	100% de los NNA que requieran traslado de sede educativa	

<b>Población meta</b>	<b>Fase 1</b> 99 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 175 (Niños, niñas y adolescentes cuya ocupación actual es estudiar)
-----------------------	---	---

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** 100% de los menores escolarizados o en edad de escolarización, identificados en el censo adelantado por la Entidad.

**META:** Garantizar al 100 % de la población en edad escolar e identificada en la aplicación del censo, la continuidad o vinculación al sistema educativo.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de gestión social de la ERU, Secretaría de Educación (SED), directivo(s) de los planteles educativos, niños y adolescentes estudiantes que requieren nuevo cupo escolar, padres de familia y acudientes de los estudiantes. Los roles y funciones previstas se describen en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) **Contactar a la SED** para establecer el protocolo de traslado de los estudiantes a las nuevas instituciones educativas.
- 2) **Convocatorias** a los padres de familia y acudientes para informar y coordinar el proceso trámite y asignación de cupos ante la SED.
- 3) **Identificar y contactar** a los planteles educativos con opción adecuada de cupos para los estudiantes.
- 4) **Adelantar las Gestiones** ante la SED y las instituciones para concretar la asignación de cupos de la totalidad de los estudiantes.
- 5) **Realizar el seguimiento** a la asignación de cupos y asistencia de los estudiantes a las nuevas instituciones educativas, con el compromiso de sus padres o acudientes.

#### **INDICADORES**

**De Gestión:** Contactos realizados ante las entidades e instituciones requeridas para la asignación de los cupos escolares.

**De Resultado:** Número de estudiantes con cupos asignados / Número de estudiantes con cupos requeridos. **De Impacto:** Número de estudiantes que continúan asistiendo de manera regular a los planteles educativos asignados. Tasa de efectividad = Número de estudiantes asistiendo a los planteles asignados / Número de estudiantes con cupos asignados.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Se irán programando en el momento previo a la entrega de los inmuebles por parte de los grupos familiares que deban ser trasladados.

### 7.2.2. PROYECTO REESTABLECIMIENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD FÍSICA MENTAL, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE

**JUSTIFICACIÓN:** Teniendo en cuenta que en las manzanas del polígono del Plan Parcial Centro San Bernardo existen condiciones variadas en cuanto al acceso de servicios de salud, se plantea la posibilidad de generar las vinculaciones requeridas al sistema de atención en salud dispuesto por el distrito para quienes no hayan podido hacer uso de dicho servicio. Así mismo, uno de los posibles impactos generados con el proceso de traslado de las unidades sociales que residen en los predios objeto de intervención es la afectación en la prestación del servicio de salud. Lo anterior, refiere al aumento en el tiempo y en los costos del desplazamiento en los que pueden incurrir quienes se reubiquen a una distancia significativa de los lugares de atención en salud. Actualmente la mayor parte de la población está afiliada al sistema general de salud bien sea contributivo o subsidiado. En fase 1 el 77% de la población está en el régimen subsidiado mientras que en fase 2 el 90% hace parte de este régimen:

**Tabla 14 – Afiliación a sistema de salud por fases**

Fase/Manzana	Subsidiado		Contributivo		No afiliado		NS/NR	Total general		
<b>Fase 1</b>	<b>461</b>	<b>77,22%</b>	<b>117</b>	<b>19,60%</b>	<b>0,00%</b>	<b>19</b>	<b>3,18%</b>	<b>597</b>	<b>100%</b>	
3	99	56,25%	68	38,64%	0,00%	9	5,11%	176	100%	
13	141	85,45%	21	12,73%	0,00%	3	1,82%	165	100%	
15	107	86,99%	14	11,38%	0,00%	2	1,63%	123	100%	
19	114	85,71%	14	10,53%	0,00%	5	3,76%	133	100%	
<b>Fase 2</b>	<b>609</b>	<b>90,22%</b>	<b>53</b>	<b>7,85%</b>	<b>7</b>	<b>1,04%</b>	<b>6</b>	<b>0,89%</b>	<b>675</b>	<b>100%</b>
25	111	78,17%	29	20,42%	0,00%	2	1,41%	142	100%	
27	211	92,54%	14	6,14%	3	1,32%	0,00%	228	100%	
31	159	95,21%	7	4,19%	0,00%	1	0,60%	167	100%	
38	128	92,75%	3	2,17%	4	2,90%	3	2,17%	138	100%
<b>Total general</b>	<b>1070</b>	<b>84,12%</b>	<b>170</b>	<b>13,36%</b>	<b>7</b>	<b>0,55%</b>	<b>25</b>	<b>1,97%</b>	<b>1272</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 15 – Porcentajes población afiliada a salud, mayores de 60 años y menores de 18 años**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
Total personas	597	100%	675	100%	954
Población afiliada a salud	578	97%	662	98%	936

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
Adultos mayores de 60 años	107	18%	110	16%	156
Población menor de 18 años	130	22%	172	25%	243

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**OBJETIVO GENERAL:** Lograr la vinculación al régimen subsidiado de salud de la población residente en los predios objeto de intervención que, de acuerdo con la información obtenida en la aplicación del censo, no cuenta con este tipo de afiliación. Así como, mantener y promover la vinculación a los programas de recreación, deporte y cultura que ofrecen las Instituciones Distritales en los lugares de traslado de la población relocalizada. las condiciones de salud de la población residente de los predios objeto de intervención.

**DESCRIPCIÓN:** Gestionar la vinculación de los integrantes de las unidades sociales que requieren la afiliación y/o permanencia a los sistemas de salud pública y demás servicios sociales de cultura, recreación y deporte que ofrece el Distrito, con el fin de procurar el mejoramiento de su calidad de vida.

**Tabla 16 – Ficha resumen proyecto “Restablecimiento de prestación de servicio de salud, física, mental, cultura, recreación y deporte”**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO REESTABLECIMIENTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD FÍSICA MENTAL, CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE</b>	
<b>Programa marco</b>	ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible desvinculación de servicios de salud y/o de sociales que tienen lugar en el territorio.: <b>Severo (-44).</b></li> <li>• Cambio y/o ruptura de las redes familiares y/o sociales existentes: <b>Severo (-45).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	<b>Afiliados al sistema de salud</b> <b>Población joven a vincular a programas de cultura, recreación y deporte</b> <b>Adultos mayores a vincular en programas de cultura, recreación y deporte</b>	
	<b>Fase 1</b> 578 afiliados al sistema de salud 130 menores de 18 años. 107 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 936 afiliados al sistema de salud 243 menores de 18 años 156 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud
<b>Población meta</b>	100% de la población objetivo	

	<p><b>Fase 1</b></p> <p>584 afiliados al salud 110 menores de 18 años. 111 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud Población joven a vincular a programas de recreación y deporte Adultos mayores en programas de recreación y deporte)</p>	<p><b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b></p> <p>940 afiliados a salud 189 menores de 18 años 156 adultos mayores (Afiliados al sistema de salud Población joven a vincular a programas de recreación y deporte Adultos mayores en programas de recreación y deporte)</p>
--	--	---

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Integrantes de las unidades sociales objeto de traslado afiliados al sistema de salud, usuarios e interesados en acceder a servicios de cultura, recreación y deporte que se logren desde la gestión interinstitucional; convocar a la totalidad de adultos mayores censados en fase 1 y fase 2 a las actividades de manejo de tiempo libre desde la cultura, recreación y deporte.

**META BENEFICIARIOS:** La totalidad (100%) de la población objetivo residente en el área a intervenir.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de gestión social de la ERU, Secretaría de Salud, Subred Centro Oriente, IDR, IDARTES, Alcaldía Local de Santa Fe, Alcaldías locales de las localidades de traslado. Los roles y funciones previstas se describen en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) **Gestión ante las entidades de salud.** Realizar los contactos y trámites ante la Secretaría de Salud y/o el SISBEN, para solicitar la afiliación de los no afiliados y promover jornadas de salud para la población del sector de renovación.
- 2) **Gestión ante entidades de recreación, deporte y cultura.** Realizar contacto con las entidades del Distrito, para vincular los grupos familiares del Plan Parcial Centro San Bernardo, impactados por la renovación, para que participen de los programas institucionales a fin de crear hábitos familiares saludables y mejoren su calidad de vida.
- 3) **Gestión ante las IPS.** Apoyar a los afiliados que deben trasladar sus IPS para solicitar la transferencia de la prestación del servicio en lugares cercanos a su nueva ubicación.
- 4) **Realizar el seguimiento** a los trámites de afiliación y asignación de los traslados. Cupos y asistencia de los estudiantes a las nuevas instituciones educativas, con el compromiso de sus padres o acudientes.

#### **INDICADORES:**

- **De Gestión:** Contactos realizados ante las entidades e instituciones requeridas para la asignación de cupos para acceso a programas de salud, cultura, recreación y deporte.

- **De Resultado:** Número de afiliados al servicio de salud con cupos asignados en nuevas IPS / Número de afiliados al servicio de salud con cupos requeridos en nuevas IPS; Número de cupos asignados en programas Distritales de Cultura Recreación y Deporte / Número de cupos que se solicitan o aplican a programas Distritales de Cultura Recreación y Deporte.
- **De Impacto:** Número de personas que reciben efectivamente el servicio de salud en sus nuevas ubicaciones. Tasa de efectividad =  $\frac{\text{Número de población joven y adultos mayores vinculados a programas de cultura recreación y deporte en sus nuevas ubicaciones}}{\text{Número de población joven y adultos mayores que solicitan o aplican acceso a programas de cultura recreación y deporte en sus nuevas ubicaciones}}$ .

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Las vinculaciones a programas Distritales y servicio de salud en las nuevas ubicaciones se irán programando desde el momento previo a la entrega de los inmuebles requeridos para la ejecución de las unidades de actuación urbanística.

### 7.2.3. PROYECTO ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO.

#### JUSTIFICACIÓN

En la etapa de ejecución del Plan Parcial se pueden presentar dos tipos de traslado: i) Unidades sociales que decidan continuar viviendo en el territorio que serán objeto de traslado temporal durante el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y ii) Unidades sociales que decidan trasladarse de manera definitiva del territorio. Por tal motivo, teniendo en cuenta que existen diversos factores que pueden afectar la consecución de una nueva vivienda que cumpla con las condiciones necesarias para garantizar que la calidad de vida de las unidades sociales se mantenga y/o mejore, a través de este programa se brindará asesoría y acompañamiento diferencial con el fin de minimizar el impacto ocasionado por la gestión del suelo.

#### OBJETIVO

Disponer de un equipo de profesionales o técnicos expertos en los diversos temas que surgen para las unidades sociales que deben ser trasladadas por efecto de las intervenciones, con el fin de realizar un acompañamiento y asesoría en temas jurídicos, sociales, técnicos, inmobiliarios y relacionados, que les permitan encontrar una nueva residencia que cumpla con las condiciones necesarias para mantener y/o mejorar su calidad de vida.

#### DESCRIPCIÓN

Los procesos de implementación de proyectos de renovación requieren de profesionales o expertos en temas inmobiliarios y relacionados, que puedan asesorar y acompañar a las unidades sociales, para que, en los nuevos lugares de localización, restablezcan sus condiciones iniciales y en lo posible, aprovechen las oportunidades que ofrece el Plan Parcial

para mejorarlas, vinculándose a los programas y proyectos del Plan Parcial Centro San Bernardo y de la Administración Distrital. Los profesionales que suelen ser requeridos son:

- **Expertos en temas inmobiliarios:** Apoyar la consecución de la nueva ubicación, que se ajuste a los espacios requeridos de acuerdo con las características y recursos del grupo familiar.
- **Asesores jurídicos,** que les brinden el apoyo en el saneamiento jurídico de los inmuebles, y la comprensión de los contratos y documentos públicos que deben firmar u otorgar para consolidar los trámites legales.
- **Técnicos,** que les brinde acompañamiento en la entrega de los inmuebles para dar inicio a la ejecución de las unidades de actuación urbanística.
- **Expertos financieros,** que les ayuden a comprender las alternativas y tipos de aportes que pueden adelantar los propietarios de inmuebles y las alternativas de restitución de estos aportes, así como las compensaciones a que haya lugar.
- Otros, los cuales se determinarán y asignarán según cada caso a resolver.

**Tabla 17 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento para traslado.**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO.</b>	
<b>Programa marco</b>	ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida definitiva o temporal de la vivienda para quienes han sido propietarios residentes.: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Posible aumento del costo de vida asociado a los gastos propios de las nuevas copropiedades, para la población que decida mantenerse como residente en el sector.: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Cambio y/o ruptura de las redes familiares y/o sociales existentes: <b>Severo (-45).</b></li> <li>• Costos inesperados por trámites para traslado: <b>Moderado (-27).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1:</b> Si	<b>Fase 2:</b> Si
<b>Población objetivo</b>	Unidades sociales residentes propietarios y arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 418 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.)
<b>Población meta</b>	100% de unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b>

	otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.)	418 (Unidades sociales residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados.)
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolución de situaciones jurídicas de los predios requeridos por el proyecto.</li> <li>• Mejora en la calidad de vida de los residentes, asociado a una mejor calidad del entorno urbano con la nueva oferta de espacio público e infraestructura para atender las nuevas demandas de la población.</li> <li>• Mejoramiento de las condiciones de la vivienda para familias aporten su inmueble para restitución.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Dirección de Predios de la ERU, Subgerencia Jurídica de la ERU, JAC, Alcaldía Local, empresas de servicios públicos.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) Análisis del tipo de bien inmueble que requiere la unidad social y las características y recursos en cada caso, con el fin de determinar el tipo de inmueble que requieren para su traslado, así como los perfiles de técnicos o profesionales que debería asumir su acompañamiento.
- 2) Asignación de los profesionales, técnicos o expertos con su cronograma de trabajo, para definir la disponibilidad requerida a fin que la unidad social logre su traslado en el menor tiempo posible.
- 3) Los profesionales o expertos, conjuntamente con los beneficiarios deberán cumplir con los cronogramas hasta lograr su culminación.
- 4) Asesoría y gestiones para mantener el estrato y los beneficios que les aplique, en los términos del Decreto 448 de 2014.

#### **INDICADORES**

- **De Gestión:** Número de casos de residentes identificados y seleccionados para brindar acompañamiento de expertos para su traslado. Equipos de profesionales o técnicos seleccionados para acompañamiento de las unidades sociales.
- **De Resultado:** Número de unidades sociales que cuentan con profesionales y expertos para asesoría y acompañamiento para su traslado.
- **De Impacto:** Número de residentes trasladados de manera satisfactoria, que contaron con el acompañamiento de los expertos.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** En el momento en que deba adelantarse la entrega de los inmuebles para el inicio de la ejecución de las unidades de actuación urbanística hasta que: 1. Pueda adelantarse la entrega de los nuevos desarrollos para aquellos que quieran participar con sus aportes de manera proporcional en nuevas unidades inmobiliarias permaneciendo en el territorio o 2. Se cuente con el restablecimiento de las condiciones de aquellas unidades sociales que decidan no permanecer en el territorio.

### 7.3. PROGRAMA DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS UNIDADES QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS O GENEREN RENTAS PARA SUS PROPIETARIOS

#### JUSTIFICACIÓN:

Los propietarios que tienen inmuebles diferentes al uso residencial, los tienen como una fuente de ingresos, ya sea porque tienen una actividad económica que desarrollan en sus inmuebles o porque los tienen en arriendo, y en muchos casos, con un alto nivel de arraigo y dependencia económica de un grupo familiar. Según el censo en la fase 1 hay 77 actividades económicas vinculadas a unidades sociales residentes y no residentes, mientras que en la fase 2 se encuestaron 119 de la muestra, que proyectadas equivalen a 168 actividades económicas esperadas en dicha fase. La siguiente tabla muestra el nivel de arraigo de estas actividades según el tiempo que llevan operando en el área delimitada del Plan Parcial.

**Tabla 18 – Arraigo de actividades económicas por fases**

<b>Fase/Manzana</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 1 y 5 años</b>	<b>Entre 5 y 10 años</b>	<b>Más de 10 años</b>	<b>Total general</b>
<b>Fase 1</b>	<b>2</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>77</b>
3	1	6	1	5	13
13		10	5	11	26
15		6	2	6	14
19	1	16	4	3	24
<b>Fase 2</b>	<b>5</b>	<b>58</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>119</b>
25	1	7	2	2	12
27	2	14	5	8	29
31		19	13	6	38
38	2	18	8	12	40
<b>Total general</b>	<b>7</b>	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>53</b>	<b>196</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

En la tabla se identifican 53 unidades sociales con más de 10 años de permanencia, que requieren ser priorizadas para su acompañamiento. Adicionalmente, se identificaron 55 unidades sociales residentes y no residentes que perciben ingresos de arrendamiento o subarrendamiento en fase 1, frente a 64 en la muestra de la fase 2.

**Tabla 19 - US Residente y no residentes censadas que tienen contratos de arrendamiento o subarrendamiento**

<b>Fase/Manzana</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>Total general</b>
<b>Fase 1</b>	<b>267</b>	<b>55</b>	<b>322</b>
3	65	15	80

Fase/Manzana	No	Si	Total general
13	83	17	100
15	45	11	56
19	74	12	86
<b>Fase 2</b>	<b>320</b>	<b>64</b>	<b>386</b>
25	46	8	55
27	93	24	117
31	91	22	114
38	90	10	100
<b>Total general</b>	<b>587</b>	<b>119</b>	<b>708</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Estos propietarios al tener que trasladarse pierden, por lo menos, temporalmente la estabilidad financiera y patrimonial, así como muchas relaciones de negocios que han construido en su entorno durante el tiempo de permanencia en el sector.

#### OBJETIVO GENERAL:

- Apoyar a los propietarios de las actividades productivas desarrolladas en los predios objeto de intervención en el diseño y aplicación de alternativas que lleven a la recuperación o restablecimiento de sus actividades productivas en los nuevos lugares de asentamiento.
- Brindar a los propietarios de actividades productivas espacios de formación y capacitación para el fortalecimiento y consolidación de sus negocios.

#### DESCRIPCIÓN

El Plan Parcial Centro San Bernardo contempla la permanencia y fortalecimiento de las actividades económicas y encadenamientos productivos presentes en el territorio. Por tal motivo, se hace necesario materializar estrategias de gestión interinstitucional orientadas al restablecimiento de las condiciones de las actividades económicas objeto de traslado y a su vez brindar asesoría y acompañamiento para el fortalecimiento de todas aquellas que permanecerán en el territorio.

**Tabla 20 – Programa de Asesoría y asistencia técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas.**

PROGRAMA	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA A LAS UNIDADES QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Proyectos	<p>I. PROYECTO PARA EL FORTALECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.</p> <p>II. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.</p>

PROGRAMA	PROGRAMA DE ASESORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA A LAS UNIDADES QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar en el que se desarrolla la actividad económica formal o informal de cualquier tamaño.: <b>Crítico (-63)</b>.</li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de los ingresos derivados del desarrollo de la actividad económica formal o informal.: <b>Severo (-53)</b>.</li> <li>• Posible pérdida de empleos que generan las actividades económicas, en particular empleos de habitantes de Centro San Bernardo, por traslado de las empresas.: <b>Moderado (-35)</b>.</li> <li>• Trámites y costos no previstos para traslado de actividades económicas: <b>Severo (-45)</b>.</li> <li>•</li> </ul>	
<b>Población objetivo</b>	<b>Representantes de actividades económicas identificadas.</b>	
	<b>Fase 1</b> 77 representantes de actividades económicas 34 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas 85 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio
<b>Población meta</b>	<b>Representantes de actividades económicas identificadas.</b>	
	<b>Fase 1</b> 77 representantes de actividades económicas 34 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas 85 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Unidades sociales que reciben renta. Unidades sociales con actividades económicas en el área delimitada por el Plan Parcial.

**METAS BENEFICIARIOS:** 100% de la población objetivo.

## CRONOGRAMA DE APLICACIÓN

### Ilustración 4 – Cronograma del programa de asesoría y asistencia técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas

	1 a 2 años	1 a 3 años	1 a 2 años	2 a 3 años	0 a 1 año	3 - 5 años
Momento	Adopción del Plan Parcial	Adquisición y aporte de inmuebles	Demoliciones	Ejecución de obras	Entregas	Post entregas
PROGRAMA DE ASESORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA A LAS UNIDADES QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES ECONÓMICAS						
PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE CONDICIONES PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.						
PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA REUBICACIÓN O						

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

### 7.3.1. PROYECTO PARA EL FORTALECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### JUSTIFICACION:

La mayor parte de las empresas del área delimitada del Plan Parcial Centro San Bernardo son microempresas 187 (89%) de 196 empresas totales encuestadas, de las cuales, 97 (51,9%) son informales según los datos arrojados por el censo que da soporte a este documento.

**Tabla 21 – Caracterización de actividades económicas según tamaño y estado de formalidad**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
<b>Total Actividades económicas</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	<b>168</b>
Actividades económicas formales	41	50,60%	64	54,20%	90
Actividades económicas informales	36	49,40%	55	45,80%	76
Microempresas San Bernardo total	76	92%	111	87%	146
Microempresas San Bernardo: Informales	36	43%	54	42%	71
Microempresas San Bernardo: formales	40	49,40%	57	45%	75

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Los impactos asociados a las transformaciones que requieren el territorio pueden llevar a las actividades económicas a situaciones de riesgo de su sostenibilidad, especialmente aquellas de las cuales dependen grupos familiares con varios miembros y con un nivel de ingresos bajo, de menos de un salario mínimo. El censo arroja que 37 actividades económicas (19% del total de actividades económicas censadas) reportan ventas por debajo de un salario mínimo (18 censadas en fase 1 y 19 en la muestra de fase 2). Estos datos indican que la

actividad económica del sector se encuentra en una situación de vulnerabilidad, para lograr su recuperación por cuenta propia, por lo cual requieren ser atendidas dentro de los proyectos del Plan Parcial y la oferta de programas por parte de las entidades públicas direccionados al fortalecimiento económico.

**Tabla 22 – Actividades económicas con ventas por debajo de un SMMLV**

Fase/Manzana	Actividades con ventas por debajo de un SMMLV
<b>Fase 1</b>	<b>18</b>
13	8
15	2
19	8
<b>Fase 2</b>	<b>19</b>
25	1
27	12
31	5
38	1
<b>Total general</b>	<b>37</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

#### **OBJETIVO GENERAL.**

Generar espacios de capacitación y formación para vincular las microempresas, negocios informales, o quienes perdieron sus ingresos o empleos por las intervenciones del Plan Parcial Centro San Bernardo, para promover el fortalecimiento económico y el mejoramiento de sus ingresos.

**DESCRIPCIÓN:** El proyecto está orientado a crear programas de formación dual en el que los microempresarios, negocios informales o desempleados aprenden trabajando. Asimismo, busca la vinculación a los proyectos de la Secretaría de Desarrollo Económico y Social, o de alianzas estratégicas con empresas privadas, para el fortalecimiento económico y el mejoramiento de sus ingresos.

**Tabla 23 – Ficha resumen proyecto para el fortalecimiento de actividades económicas**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO PARA EL FORTALECIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.</b>
<b>Programa marco</b>	Programa de Asesoría y Asistencia Técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Posible pérdida temporal o definitiva del lugar en el que se desarrolla la actividad económica formal o informal de cualquier tamaño.: <b>Crítico (-63).</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de los ingresos derivados del desarrollo de la actividad económica formal o informal.: <b>Severo (-53).</b></li> <li>• Posible pérdida de empleos que generan las actividades económicas, en particular empleos de habitantes de San Bernardo, por traslado de las empresas.: <b>Moderado (-35).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	<b>Representantes de actividades económicas y empleados.</b>	
	<b>Fase 1</b> 77 representantes de actividades económicas. 34 personas que trabajan en el barrio.	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas. 85 personas que trabajan en el barrio.
<b>Población meta</b>	<b>100% de Representantes de actividades económicas.</b>	
	<b>Fase 1</b> 77representantes de actividades económicas 34 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas 85 personas que tienen su trabajo en lugares del barrio
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oportunidades de empleo y nuevos emprendimientos asociados a la ejecución del Plan Parcial para la población del área de intervención.</li> <li>• Oportunidades de negocio para emprendimientos nuevos para los emprendimiento y negocios existentes en el sector producto de la renovación.</li> <li>• Mejores condiciones de entorno para los negocios que permanecen una vez se adelante el proyecto.</li> <li>• Oportunidad de adquirir una nueva ubicación en el proyecto para negocios, o ampliar o mejorar las condiciones de las instalaciones actuales.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

### **Población Objetivo:**

Representantes de actividades económicas identificadas en el territorio y sus empleados.

**META:** El 100% de las actividades objetivo y personas impactadas, reactivan su actividad económica y obtienen como mínimo sus condiciones iniciales de ingresos.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de Gestión Social ERU, Subgerencia Financiera ERU, Secretaría de Desarrollo Económico y Social, Empresas desarrolladoras del proyecto, Representantes de actividades económicas al interior del área delimitada del Plan Parcial

Centro San Bernardo. Los roles de estos actores se precisan en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) Creación de proyectos de formación dual. Espacios para el aprendizaje, formación y fortalecimiento de actividades económicas.
- 2) Identificar las necesidades y expectativas para el restablecimiento de las actividades comerciales, de servicios e industrias reconocidas en el censo socioeconómico.
- 3) Indagar sobre la oferta de servicios institucionales distritales y/o nacionales que brinden apoyo al fortalecimiento de procesos productivos.
- 4) Evaluar junto con los propietarios de las actividades productivas, sobre necesidades de capacitación y formación para el mejoramiento de sus negocios.
- 5) Gestionar con las entidades competentes para la programación y desarrollo de actividades de fortalecimiento y gestión empresarial.
- 6) Realizar interinstitucionalmente la celebración de convenios o acuerdos con entidades competentes que brinden capacitación y formación para la consolidación y acreditación de los negocios, en los nuevos sitios de funcionamiento de la actividad económica.
- 7) Acompañamiento y orientación a las unidades sociales en la selección de zonas cuyas reglamentaciones urbanísticas o normas de uso del suelo permitan el restablecimiento de sus actividades económicas.

#### **INDICADORES**

**De resultado:** Número de actividades económicas restablecidas / Número de actividades económicas que manifestaron apoyo para restablecerse.

Número titulares de actividades económicas participantes en las actividades programadas / Número de titulares de actividades económicas convocadas.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Desde el inicio de la ejecución del Plan Parcial.

### **7.3.2. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

#### **JUSTIFICACIÓN**

Los resultados del censo mostraron que el sector cuenta con 245 actividades económicas objeto de traslado (77 identificadas a través de censo Fase I y 168 proyectas a través de muestreo censal Fase II). En el momento de dar inicio a la ejecución de las unidades de actuación urbanística se hará necesario el traslado temporal o definitivo de las actividades económicas presentes en el territorio, requiriendo de un equipo de profesionales que los asesoren.

#### **OBJETIVO**

Disponer de un equipo de profesionales expertos en los diversos temas, con el fin de realizar un acompañamiento y asesoría a los dueños de actividades económicas en el momento de su traslado temporal o definitivo, con el fin de garantizar el mantenimiento y/o mejoramiento de sus condiciones iniciales.

## DESCRIPCIÓN

La totalidad de las actividades económicas del Plan Parcial Centro San Bernardo que reportaron ventas en el censo realizado se clasifican MiPymes. De ellas aproximadamente la mitad son formales (50.6%), las cuales tienen una mejor capacidad de adaptación al cambio que las informales. Pero aún, así siguen siendo frágiles a los traslados, especialmente aquellas con un alto nivel de arraigo.

**Tabla 24 – Actividades económicas formales según censo y estudio muestral.**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
<b>Total Actividades económicas</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>	<b>168</b>
Actividades económicas formales	41	50,60%	64	54,20%	90

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Para asesorar y acompañar a las empresas en su proceso de reubicación o traslado se requiere de un equipo de profesionales o expertos en una serie de temas, según cada caso, pero los más comunes son:

- **Expertos en temas inmobiliarios:** Apoyar la consecución del inmueble que se ajuste a los requerimientos de la actividad económica y a los usos permitidos del nuevo lugar de ubicación. Apoyo para conseguir el local comercial, bodega o espacio similar al que tenían y preferiblemente mejorarlo, para poder continuar ejerciendo la actividad económica, que venían realizando cuando se inició a la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.
- **Asesores jurídicos,** que les brinden el apoyo en el saneamiento jurídico de los inmuebles, y la comprensión de los contratos y documentos públicos que deben firmar u otorgar para consolidar los trámites legales.
- **Técnicos,** que les brinde acompañamiento en la entrega de los inmuebles para dar inicio a la ejecución de las unidades de actuación urbanística.
- **Expertos financieros,** que les ayuden a comprender las alternativas y tipos de aportes que pueden adelantar los propietarios de inmuebles y las alternativas de restitución de estos aportes, así como las compensaciones a que haya lugar.
- Otros, los cuales se determinarán y asignarán según cada caso a resolver.

**Tabla 25 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento para el traslado de actividades económicas**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	
<b>Programa marco</b>	Programa de Asesoría y Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar en el que se desarrolla la actividad económica formal o informal de cualquier tamaño.: <b>Crítico (-63).</b></li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de los ingresos derivados del desarrollo de la actividad económica formal o informal.: <b>Severo (-53).</b></li> <li>• Trámites y costos no previstos para su traslado o reubicación de actividades económicas: <b>Severo (-45).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	<b>Actividades económicas MiPymes formales</b>	
	<b>Fase 1</b> 77 representantes de actividades económicas	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas
<b>Población meta</b>	100% de actividades económicas	
	<b>Fase 1</b> 77 representantes de actividades económicas	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 168 representantes de actividades económicas
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oportunidad de adquirir una nueva ubicación en el proyecto ampliar o mejorar las condiciones de las instalaciones actuales.</li> <li>• Oportunidades de negocio para nuevos emprendimientos.</li> <li>• Mejores condiciones de entorno para los negocios que permanecen una vez se ejecute el proyecto.</li> <li>• Oportunidad de adquirir una nueva ubicación en el proyecto para negocios fijos y flotantes, o ampliar o mejorar las condiciones de las instalaciones actuales.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Meta:** 100% de las actividades económicas, reubicadas, trasladadas o enajenadas por decisión de sus propietarios.

**ACTORES:** Oficina de Gestión social de la ERU, Secretaría de Desarrollo Económico, empresas constructoras y desarrolladores del Plan Parcial, JAC, Alcaldía Local, Entidades

financieras del sector privado. Los roles y funciones se definen en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) Análisis del tipo de bien inmueble que requiere la actividad económica y las características y recursos en cada caso, con el fin de determinar el tipo de inmueble que requieren para su traslado, así como los perfiles de técnicos o profesionales que debería asumir su acompañamiento.
- 2) Acompañamiento y orientación a las unidades sociales en la selección de zonas cuyas reglamentaciones urbanísticas o normas de uso del suelo permitan el restablecimiento de sus actividades económicas.
- 3) Asignación de los profesionales, técnicos o expertos con su cronograma de trabajo para definir la disponibilidad requerida para que la actividad económica logre su traslado en el menor tiempo posible.
- 4) Los profesionales o expertos, conjuntamente con los beneficiarios deberán cumplir con los cronogramas hasta lograr su culminación.
- 5) Asesoría y gestiones acceder a los beneficios que les aplique, en los términos del Decreto 448 de 2014.

#### **INDICADORES**

**De Gestión:** Número de actividades económicas identificadas y seleccionadas para traslado.

**De Resultado:** Número de actividades económicas trasladadas que contaron con acompañamiento para su traslado.

**De Impacto:** Número de actividades económicas que lograron su traslado, reactivando de manera satisfactoria su actividad y sus ingresos. Número de nuevos emprendimientos que generaron las actividades económicas en su nueva localización.

**MOMENTOS DE IMPLEMENTACIÓN:** En el momento en que deba adelantarse la entrega de los inmuebles para el inicio de la ejecución de las unidades de actuación urbanística hasta que: 1. Pueda adelantarse la entrega de los nuevos desarrollos para aquellos que quieran participar con sus aportes de manera proporcional en nuevas unidades inmobiliarias permaneciendo en el territorio o 2. Se cuente con el restablecimiento de las condiciones de aquellas actividades económicas que decidan no permanecer en el territorio.

#### **7.4. PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA**

**JUSTIFICACIÓN:** Aquellas unidades sociales y actividades económicas que manifiesten interés de continuar en el ámbito del Plan Parcial, requieren de alternativas para su relocalización en el territorio.

**OBJETIVO GENERAL:** Ofertar alternativas para la permanencia de los residentes y comerciantes en el ámbito del Plan Parcial Centro San Bernardo.

**Tabla 26 – Programa de gestión inmobiliaria**

<b>PROGRAMA</b>	<b>PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA</b>
<b>Proyectos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. PROYECTO DE ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO INMOBILIARIO.</li> <li>II. PROYECTO DE ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE REMPLAZO.</li> <li>III. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA VINCULACIÓN AL PILOTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO.</li> </ol>
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida definitiva o temporal de la vivienda para quienes han sido propietarios residentes.: Crítico (-64).</li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de una opción de vivienda para la población de bajos ingresos, o que paga arriendo diario de su vivienda.: Crítico (-82).</li> <li>• Posible pérdida de una opción de vivienda en el sector para personas en paga diario, y desplazamiento descontrolado del fenómeno al entorno del proyecto: Crítico (-78).</li> <li>• Posible desmejoramiento de las condiciones de vida de las personas en las unidades sociales más vulnerables: Moderado (-41).</li> <li>• Ruptura del tejido social o cambios en las redes de apoyo por cambios de la población: Moderado (-30).</li> <li>• Costos inesperados por trámites para trasladarse: Moderado (-27).</li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar que genera renta y de los ingresos que genera por la terminación de los contratos: Severo (-42).</li> <li>• Dificultad para restituir en condiciones asequibles el inmueble enajenado voluntariamente que genera renta: Severo (-42).</li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar en el que se desarrolla la actividad económica formal o informal de cualquier tamaño: Crítico (-63).</li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de los ingresos derivados del desarrollo de la actividad económica: Severo (-53).</li> </ul>
<b>Población objetivo</b>	<p>Población identificada en estudio censal y muestral según el alcance de cada proyecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propietarios de inmuebles (unidades sociales residentes y no residentes).</li> <li>• Propietarios de inmuebles (con actividades económicas).</li> <li>• Unidades sociales en arriendo, incluyendo las que pagan diario su arrendamiento de manera permanente.</li> </ul>

PROGRAMA	PROGRAMA DE GESTIÓN INMOBILIARIA	
	<p><b>Fase 1</b> 20 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 76 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 42 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV 83 53 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total 19 propietarios censados que reciben renta 22 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso</p>	<p><b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 122 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 232 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 51 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV 47 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total. 51 propietarios proyectados que reciben renta 40 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso</p>
<p><b>Población meta</b></p>	<p>La Población meta de fase 1, se define según el alcance de cada proyecto. Para la fase 2, según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).</p>	
	<p><b>Fase 1</b> 20 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 76 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 42 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV 83 53 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total 19 propietarios censados que reciben renta 22 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso</p>	<p><b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> Según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).</p>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Unidades sociales, tenedores de inmuebles con las siguientes clasificaciones:

- Propietarios de inmuebles (unidades sociales residentes y no residentes).
- Propietarios de inmuebles (con actividades económicas).
- Unidades sociales en arriendo, incluyendo las que pagan diario su arrendamiento de manera permanente.

**META.** La Población meta de fase 1, se define según el alcance de cada proyecto.

Para la fase 2, según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).

### CRONOGRAMA DE APLICACIÓN

El programa se adelantará desde el inicio de la ejecución del Plan Parcial y estará activo hasta que se realizan las entregas de inmuebles de remplazo en el ámbito del Plan Parcial y demás alternativas de vivienda.

#### Ilustración 5 – Cronograma de aplicación del programa de Gestión inmobiliaria.



Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

#### 7.4.1. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO INMOBILIARIO.

##### JUSTIFICACIÓN

Los propietarios de unidades inmobiliarias requieren asesoría técnica, financiera y jurídica para hacerse socios inversionistas del Plan Parcial a través del aporte de sus inmuebles.

**Tabla 27 – Propietarios de unidades inmobiliarias en el ámbito del Plan Parcial**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
<b>Unidades sociales residentes y no residentes</b>	<b>322</b>	<b>100,00%</b>	<b>386</b>	<b>100%</b>	<b>546</b>

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
Unidades sociales residentes y no residentes que perciben ingresos de arrendamiento o subarrendamiento	55	17,08%	64	16,58%	90
Unidades sociales residentes y no residentes tienen actividad económica y son propietarios	19	5,90%	36	9,33%	51
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles residenciales (inmuebles residenciales totales)	72	22,36%	47	12,18%	66
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles residenciales, interesados en aportar su inmueble para hacerse socio inversionista del proyecto	7	2,17%	8	2,07%	11
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles comerciales.	140	43,48%	92	23,83%	130
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles comerciales, interesados en aportar su inmueble para restitución.	0	0,00%	2	0,52%	3

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

## OBJETIVOS

- Identificar los propietarios de inmuebles que quieran hacerse partícipes (socios inversionistas) mediante el aporte de sus inmuebles al patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución de las unidades de actuación urbanística.
- Asesorar a las unidades sociales propietarias respecto a las alternativas de participación y de restitución de aportes disponibles y los trámites exigidos.
- Acompañar la toma de decisiones por parte de los propietarios de inmuebles frente a las alternativas de vinculación al proyecto.
- Realizar reuniones personalizadas para definir las condiciones en que se harán los aportes y la restitución de estos.

## DESCRIPCIÓN

Debido a las condiciones sociales del sector, se evidencia un número representativo de propietarios residentes y no residentes que perciben ingresos económicos por renta u otras actividades comerciales desarrolladas al interior de sus predios. En este orden, se proponen alternativas de participación para aquellos propietarios que quieran ser socios inversionistas del proyecto y estén interesados en: metros cuadrados construidos en desarrollos inmobiliarios

en proporción a su aporte, un inmueble de reemplazo en proporción a su aporte, o participación en las utilidades del proyecto en proporción al aporte realizado.

**Tabla 28 – Ficha resumen proyecto Asesoría y acompañamiento a las alternativas de participación en el proyecto inmobiliario**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO A LAS ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO INMOBILIARIO.</b>	
<b>Programa marco</b>	GESTIÓN INMOBILIARIA	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida definitiva o temporal de la vivienda para quienes han sido propietarios residentes.: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar que genera renta y de los ingresos que genera por la terminación de los contratos.: <b>Severo (-42).</b></li> <li>• Dificultad para restituir en condiciones asequibles el inmueble aportado que genera renta.: <b>Severo (-42).</b></li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva del lugar en el que se desarrolla la actividad económica de cualquier tamaño.: <b>Crítico (-63).</b></li> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de los ingresos derivados del desarrollo de la actividad económica.: <b>Severo (-53).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2:</b> Según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).
<b>Población objetivo</b>	<b>Propietarios de unidades inmobiliarias.</b>	
	<b>Fase 1</b> 53 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total 19 propietarios censados que reciben renta 22 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso	<b>Fase 2 Proyección a partir de muestra)</b> 47 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total. 51 propietarios proyectados que reciben renta 40 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso
	100% de la población objetivo	

<b>Población meta</b>	<b>Fase 1</b> 53 Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total 19 propietarios censados que reciben renta 22 propietarios que tienen otras actividades generadoras de ingreso	<b>Fase 2</b> Según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).
<b>Impactos de Oportunidad</b>	Oportunidades para propietarios de unidades inmobiliarias al hacerse socios inversionistas del proyecto.  Beneficios para permanecer en un entorno revitalizado con mejores condiciones de habitabilidad.	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Todos los propietarios de inmuebles residentes o no residentes.

**META:** 100% de la población objetivo en fase 1. Para la fase 2 según lo definan los propietarios de los inmuebles mediante gestión asociada (la fase 2 será implementada por los mismos propietarios de inmuebles en asociación con los actores públicos y privados que ellos decidan).

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de Gestión Social de la ERU, oficina de Gestión Urbana, Oficina de comunicaciones de la ERU, Dirección de Predios de la ERU. Los roles de los actores se especifican en el capítulo de Gestión Interinstitucional de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR**

- 1) Realizar reuniones con todas las unidades sociales propietarias para informar sobre las alternativas de participación en el proyecto.
- 2) Identificar las unidades sociales propietarias que quieran hacerse partícipes (socios inversionistas) mediante el aporte de sus inmuebles al patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución de las unidades de actuación urbanística.
- 3) Realizar reuniones personalizadas con cada una de las unidades sociales propietarias interesadas a fin de presentar cada una de las alternativas de participación, además de orientar y asesorar el proceso de decisión.
- 4) Acompañar a las unidades sociales propietarias en el proceso de negociación para definir las condiciones en que se harán los aportes y la restitución de estos.
- 5) Orientar a las unidades sociales propietarias en relación con el avance del proceso, cada una de las etapas y su desarrollo de acuerdo con cada caso específico.

#### **INDICADORES:**

**De Resultado:** Número de unidades sociales propietarias interesadas en alguna de las alternativas de participación en el proyecto inmobiliario / Número de unidades sociales propietarias interesadas en las alternativas de participación asistidas en el proceso.

**De Gestión:** Número de reuniones personalizadas efectuadas / Número de reuniones personalizadas programadas.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Desde el inicio de la ejecución del Plan Parcial con la identificación de las unidades sociales propietarias interesadas en las alternativas de participación en el proyecto inmobiliario.

#### 7.4.2. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE REPLAZO.

**JUSTIFICACIÓN:** Los Planes Parciales o proyectos de renovación urbana deberán prever la vivienda de remplazo o inmuebles con otros usos, como un mecanismo para la restitución de los aportes de los propietarios originales, con el objetivo de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto de renovación urbana y para ello participarán en las utilidades derivadas del proyecto, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías. (Decreto Distrital 448 de 2014)

**Tabla 29 – Condiciones especiales unidades sociales residentes y no residentes**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
<b>Unidades sociales residentes y no residentes</b>	<b>322</b>	<b>100,00%</b>	<b>386</b>	<b>100%</b>	<b>546</b>
Unidades sociales residentes y no residentes que perciben ingresos de arrendamiento o subarrendamiento	55	17,08%	64	16,58%	90
Unidades sociales residentes y no residentes tienen actividad económica y son propietarios	19	5,90%	36	9,33%	51
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles residenciales (inmuebles residenciales totales)	72	22,36%	47	12,18%	66
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles residenciales, interesados en aportar su inmueble para hacerse socio inversionista del proyecto	7	2,17%	8	2,07%	11
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles comerciales.	140	43,48%	92	23,83%	130
Unidades sociales residentes y no residentes propietarios de inmuebles comerciales, interesados en aportar su inmueble para restitución.	0	0,00%	2	0,52%	3

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**OBJETIVO:** Proveer asesoría y acompañamiento a los propietarios de unidades inmobiliarias que manifiesten interés de aportar su inmueble al patrimonio autónomo, con el

objetivo de recibir una vivienda de remplazo en proporción a su aporte en los términos que se definan en el reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

**DESCRIPCIÓN:** El Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo propone la oferta de vivienda VIS y VIP para los propietarios que manifiesten su interés en acceder a una nueva vivienda de remplazo en proporción al valor de su aporte, para lo cual se hace necesario brindar acompañamiento y asesoría técnica, jurídica y financiera durante la implementación del Plan Parcial.

**Tabla 30 – Ficha resumen proyecto de Asesoría y acompañamiento para el acceso a vivienda de remplazo**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDA DE REMPLAZO</b>	
<b>Programa marco</b>	GESTIÓN INMOBILIARIA	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida definitiva o temporal de la vivienda para quienes han sido propietarios residentes.: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Costos inesperados por trámites para trasladarse o reubicarse: <b>Moderado (-27).</b></li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	<b>Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total.</b>	
	<b>Fase 1</b> 53 (Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 47 (Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total.)
<b>Población meta</b>	Propietarios que manifestaron interés de aportar su predio para recibir una vivienda en los nuevos proyectos.	
	<b>Fase 1</b> 53 (Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 47 (Propietarios de vivienda residentes o no residentes en total.)
<b>Impactos de Oportunidad</b>	Oportunidades para propietarios de unidades inmobiliarias al hacerse socios inversionistas del proyecto.	
	Beneficios para permanecer en un entorno revitalizado con mejores condiciones de habitabilidad.	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**POBLACIÓN OBJETIVO:** Propietarios de unidades inmobiliarias.

**META:** Propietarios de unidades inmobiliarias interesados en aplicar a una vivienda de remplazo.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de gestión social de la ERU, Oficina de Gestión Urbana de la ERU, Secretaría de Hábitat, Cajas de compensación, Desarrollador inmobiliario, Oficina de comunicaciones de la ERU. Los roles y funciones se detallan en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

### 7.4.3. PROYECTO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA VINCULACIÓN AL PILOTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO

#### JUSTIFICACIÓN:

En el polígono del Plan Parcial Centro San Bernardo se identifican un número importante de unidades sociales que utilizan los servicios de inquilinatos o paga diarios como alternativa de vivienda, ya que no cuentan con el dinero para pagar un alquiler mensual, entre ellos se identifican adultos mayores, madres cabeza de familia, personas en condición de discapacidad, víctimas del conflicto entre otros, quienes podrían aumentar su vulnerabilidad, por efecto de las intervenciones previstas.

Por lo anterior, dentro de los principios orientadores de la intervención se encuentra 'HABITAR', el cual tiene por objetivo ofertar nuevas soluciones habitacionales que reduzcan el déficit existente por medio del cual se busca que la población arrendataria, en condiciones de vulnerabilidad que reside en la zona, pueda acceder a una oferta de vivienda social en arriendo, en el ámbito del Plan Parcial.

En el ámbito del Plan Parcial Centro San Bernardo, 20 unidades sociales en fase 1 (8,2% de las unidades censadas) y 86 en fase 2 (29% de la muestra), tienen su vivienda como arrendamiento de pago diario desde hace más de seis meses en predios del área delimitada.

**Tabla 31 - Hogares que pagan arrendamiento diario hace más de seis meses**

Fase/Manzana	Personas		Promedio canon
	US	Censadas	
<b>Fase 1</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>\$ 16.800,00</b>
19	20	29	\$ 16.800,00
<b>Fase 2</b>	<b>86</b>	<b>154</b>	<b>\$ 16.320,99</b>
25	4	9	\$ 14.000,00
27	28	57	\$ 17.592,59
31	31	49	\$ 17.275,86
38	23	39	\$ 13.826,09
<b>Total general</b>	<b>106</b>	<b>183</b>	<b>\$ 16.415,84</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 32 – Porcentaje unidades sociales que pagan arriendo diario**

Descripción	Fase 1	%	Fase 2	%	Proyección fase 2
Total unidades sociales residentes	244	100,00%	296	100%	418
Unidades sociales residentes que pagan arriendo diario hace más de seis meses	20	8,20%	86	29,00%	122

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Asimismo, existen arrendatarios en otras modalidades de pago (mensual, quincenal, etc.), que perciben ingresos entre 3 y menos de un SMMLV

**Tabla 33 – Hogares en arriendo que reciben entre 3 y menos de 1 salario mínimo, según cantidad de miembros.**

Fase Manzana	Hogares de menos de 1 SMMLV de ingreso De 1 a 13 integrantes	Hogares con ingreso entre 1 y 3 SMMLV de más de 4 integrantes	Total, de Hogares residentes
<b>Fase 1</b>	<b>76</b>	<b>42</b>	<b>244</b>
003	3	15	68
013	30	10	67
015	9	13	40
019	34	4	69
<b>Fase 2</b>	<b>164</b>	<b>36</b>	<b>296</b>
025	17	7	45
027	58	13	100
031	49	9	86
038	40	7	65
<b>Total, general</b>	<b>240</b>	<b>78</b>	<b>540</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

Lo anterior demanda asesoría y acompañamiento social para el acceso al piloto de vivienda social en arriendo orientado a población vulnerable.

## OBJETIVOS

- Identificar las unidades sociales arrendatarias en condición de vulnerabilidad (personas con discapacidad, madres cabeza de hogar, y adultos mayores,) que no cuenten con vivienda propia, la fuente de sus ingresos sean trabajos informales y quieran continuar viviendo en el territorio.
- Asesorar y acompañar a las unidades sociales seleccionadas para la vinculación al proyecto piloto de vivienda social en arriendo.
- Orientar y asesorar a las unidades sociales interesadas y seleccionadas frente a los trámites y requisitos establecidos por el Gobierno Nacional y la Administración Distrital

para su postulación a los subsidios de vivienda para arrendamiento convenidos en el marco del proyecto piloto.

- Asesorar y acompañar a las unidades sociales en el proceso de postulación a los subsidios convenidos, así como a programas de ahorro tendientes a la adquisición de vivienda propia.

## DESCRIPCIÓN

El acompañamiento social en el marco del piloto de vivienda social en arriendo busca ofrecer una alternativa para aquellas unidades sociales arrendataria cuyos ingresos provienen de trabajos informales y presentan condiciones de vulnerabilidad, que con la ejecución del proyecto pueden incrementar. Las unidades sociales que en el censo socioeconómico se identificaron con jefatura femenina, personas con discapacidad y adultos mayores, que no cuenten con vivienda propia serán priorizados para este piloto.

**Tabla 34 – Ficha resumen proyecto de Asesoría y acompañamiento para la vinculación al piloto de vivienda social en arriendo.**

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA VINCULACIÓN AL PILOTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO</b>	
<b>Programa marco</b>	GESTIÓN INMOBILIARIA	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible pérdida temporal o definitiva de una opción de vivienda para la población de bajos ingresos, o que paga arriendo diario de su vivienda.: <b>Crítico (-82)</b>.</li> <li>• Posible pérdida de una opción de vivienda en el sector para personas en pagadiario, y desplazamiento descontrolado del fenómeno al entorno del proyecto: <b>Crítico (-78)</b>.</li> <li>• Posible desmejoramiento de las condiciones de vida de las personas en las unidades sociales más vulnerables: <b>Moderado (-41)</b>.</li> <li>• Ruptura del tejido social o cambios en las redes de apoyo por cambios de la población.: <b>Moderado (-30)</b>.</li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1:</b> Si	<b>Fase 2:</b> Según lo definan los propietarios de la Fase 2 mediante gestión asociada con los actores públicos y privados que ellos decidan.

<b>Proyecto</b>	<b>PROYECTO DE ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA VINCULACIÓN AL PILOTO DE VIVIENDA SOCIAL EN ARRIENDO</b>	
<b>Población objetivo</b>	<b>Unidades sociales en arriendo, incluyendo los que pagan diario su arrendamiento de manera permanente.</b>	
	<b>Fase 1</b> 20 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 76 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 42 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV.	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 122 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 232 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 51 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV.
<b>Población meta</b>	Unidades sociales que soliciten acceso al piloto hasta agotar los cupos. (solo para fase 1)	
	<b>Fase 1</b> 20 unidades sociales que pagan diario su arrendamiento 76 unidades sociales que viven con menos de un salario mínimo 42 unidades sociales de 4 integrantes o más que reciben menos de 3 SMMLV.	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> Para fase 2 Según lo definan los propietarios de la Fase 2 mediante gestión asociada con los actores públicos y privados que ellos decidan.
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oportunidad para las unidades sociales vulnerables de permanecer en el territorio en viviendas sociales en arriendo, con los servicios comunitarios requeridos según condición de vulnerabilidad.</li> <li>• Oportunidad para las unidades sociales vulnerables de acceder a las viviendas sociales en arriendo por un periodo de 2 años.</li> <li>• Oportunidad para las unidades sociales vulnerables de acceder a subsidios de arrendamiento otorgados por la Nación y por el Distrito.</li> <li>• Oportunidad para las unidades sociales vulnerables de adelantar un ahorro programado por un periodo de 2 años, para poder adquirir historia crediticia que les permita adelantar postulaciones para subsidios para una vivienda propia.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**META:** Unidades sociales en condición de vulnerabilidad que soliciten acceso al programa hasta terminar los cupos que se habiliten (solo para fase 1).

**ACTORES INVOLUCRADOS:** ERU, FONVIVIENDA, Agencia Inmobiliaria de Cundinamarca, SDH. Los roles y funciones se describen en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

1. Identificar las unidades sociales arrendatarias en condición de vulnerabilidad interesadas en acceder al piloto.
2. Definir y evaluar los criterios de preselección para las unidades sociales antes identificadas.
3. Presentación de la alternativa a la unidad social identificada.
4. Reuniones personalizadas con las unidades sociales preseleccionadas para orientar y asesorar el proceso de selección al piloto de vivienda social en arriendo.
5. Acompañar a las unidades seleccionadas en el desarrollo del piloto.
6. Asesorar y orientar a las unidades sociales en los tramites y proceso de postulación a los subsidios de vivienda en arrendamiento.
7. Enlace con las entidades nacionales y distritales a cargo de la asignación de los subsidios de vivienda en arrendamiento de acuerdo con los convenios del piloto.

### **INDICADORES:**

**De Resultado:** Número de unidades sociales seleccionadas para el piloto de vivienda en arriendo / Número de unidades sociales asistidas en el marco del piloto.

**De Gestión:** Número de reuniones personalizadas efectuadas / Número de reuniones personalizadas programadas.

**MOMENTO DE IMPLEMENTACIÓN:** Desde el inicio de la ejecución del Plan Parcial con la identificación de las unidades sociales en condiciones de vulnerabilidad.

## **7.5. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y MONITOREO**

**JUSTIFICACIÓN:** La ejecución del Plan Parcial con su respectiva implementación del Plan de Gestión Social debe permitir medir y evaluar sus objetivos e indicadores de gestión, resultado e impacto. En este sentido, se propone un programa que inicie en paralelo con las obras de renovación del territorio, y permita por un lado hacer seguimiento desde las necesidades de la comunidad al cumplimiento de los compromisos de gestión social que se adquieran, y una vez finalizado, en la etapa de entregas y post entregas de inmuebles una evaluación que dé cuenta de la mitigación de los impactos en la población intervenida a través de los proyectos que hacen parte de este plan. Esto se hará mediante una encuesta que parta del censo implementado y permita identificar cambios positivos y negativos en la calidad de vida de las familias que hicieron parte del proceso, bien sea porque permanecieron en el territorio mediante la implementación de viviendas o locales de remplazo o acceso a subsidios de vivienda dentro del proyecto, o a compra preferencial de viviendas o locales dentro del proyecto.

**OBJETIVO GENERAL:** Hacer seguimiento a los proyectos de gestión social propuestos y evaluar el impacto social de estos, positivo o negativo que se haya derivado de la ejecución en general del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, monitoreando la

atención a todos los beneficiarios, en particular a los más vulnerables, durante la ejecución del proyecto hasta después de finalizado para evaluar el impacto generado.

**Tabla 35 – Programa de Monitoreo y seguimiento**

PROGRAMA	PROGRAMA DE MONITOREO Y SEGUIMIENTO	
<b>Proyectos</b>	I. MONITOREO INTEGRAL DURANTE LA EJECUCIÓN II. SEGUIMIENTO POST EJECUCIÓN	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible desmejoramiento de las condiciones de vida de las personas en las unidades sociales más vulnerables: <b>Moderado (-41).</b></li> <li>• Posible surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la gestión del suelo, la ejecución del proyecto y los procesos de participación en los que se presenten desacuerdos.: <b>Moderado (-29).</b></li> <li>• Posible aumento del costo de vida asociado a los gastos propios de las nuevas copropiedades, para la población que decida mantenerse como residente en el sector.: <b>Crítico (-64).</b></li> </ul>	
<b>Población objetivo</b>	Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)	<b>Fase 2</b> 418 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)
<b>Población meta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fase de monitoreo: 100% de la población objetivo</li> <li>• Fase seguimiento: muestra estadística del 50% de la población objetivo</li> </ul>	
	<b>Fase 1</b> Monitoreo: 244 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente.) Seguimiento: 122 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente)	<b>Fase 2</b> Monitoreo: 418 Personas que representan cada unidad social residente y no residente Seguimiento: 209 (Personas que representan cada unidad social residente y no residente)

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

## **CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN**

El programa tiene efecto durante la etapa de ejecución de obras del Plan Parcial hasta finalizar su ejecución con el fin de hacer medición y seguimiento a los objetivos trazados.

**Ilustración 6 – Cronograma de ejecución del programa de seguimiento y monitoreo**

	1 a 2 años	1 a 3 años	1 a 2 años	2 a 3 años	0 a 1 año	3 - 5 años
Momento	Adopción del Plan Parcial	Adquisición y aporte de inmuebles	Demoliciones	Ejecución de obras	Entregas	Post entregas
<b>SEGUIMIENTO Y MONITOREO</b>				[Barra azul que cubre los periodos 2 a 3 años, 0 a 1 año y 3 - 5 años]		
Monitoreo integral Durante la ejecución				[Barra azul que cubre los periodos 2 a 3 años y 0 a 1 año]		
Seguimiento post ejecución					[Barra azul que cubre el periodo 3 - 5 años]	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**7.5.1. PROYECTO MONITOREO INTEGRAL DURANTE LA EJECUCIÓN**

**JUSTIFICACIÓN:** Dado que el Plan Parcial Centro San Bernardo genera unas propuestas y compromisos que requieren un seguimiento para el correcto cumplimiento de las propuestas en los términos que defina el Decreto de Adopción el Plan Parcial, se requieren procesos de monitoreo durante la ejecución.

**OBJETIVO**

Diseñar los mecanismos de gestión y seguimiento a los compromisos derivados del Plan Parcial.

**DESCRIPCIÓN**

El monitoreo durante esta etapa debe poder brindar acompañamiento a la población objetivo de los diferentes programas y proyectos planteados en el presente Plan, con especial énfasis en la población residente más vulnerable, de modo que se puedan atender sus necesidades de manera oportuna mediante la articulación de la gestión interinstitucional a través del promotor del Plan Parcial.

**Tabla 36 – Ficha resumen proyecto Monitoreo integral durante la ejecución del proyecto**

<b>Proyecto</b>	<b>Monitoreo integral Durante la ejecución del proyecto</b>	
<b>Programa marco</b>	SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
<b>Impactos asociados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible desmejoramiento de las condiciones de vida de las personas en las unidades sociales más vulnerables: <b>Moderado (-41)</b>.</li> <li>• Posible surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la gestión del suelo, la ejecución del proyecto y los procesos de participación en los que se presenten desacuerdos.: <b>Moderado (-29)</b>.</li> </ul>	
<b>Fases aplicables</b>	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
<b>Población objetivo</b>	Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial s.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 418 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)
<b>Población meta</b>	100% Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 418 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)
<b>Impactos de Oportunidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oportunidades de empleo y nuevos emprendimientos asociados a la ejecución del Plan Parcial para la población del área de intervención</li> <li>• Creación de nuevas organizaciones sociales y comunitarias y especialización de las existentes para atender la convivencia y las demandas sociales y culturales de la población.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**META BENEFICIARIOS:** Todas las unidades sociales tienen acceso a los canales para el monitoreo y atención a las necesidades de la población que se deriven de la etapa de ejecución.

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de Gestión Social de la ERU, Oficina de Comunicaciones de la ERU, Junta de Acción Comunal, Empresa Fiduciaria a cargo del parqueo de inmuebles del Plan Parcial, grupos de participación de unidades sociales de

propietarios participantes en los proyectos asociativos del Plan Parcial. Los roles y funciones de los actores se especifican en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

#### **ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) Diseñar un mecanismo de monitoreo al cumplimiento de las obligaciones que se derivan del Plan Parcial.
- 2) Implementar los mecanismos vigentes de articulación entre instituciones del Distrito y otros actores para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del Plan Parcial.
- 3) Publicar mediante el mecanismo de difusión y comunicación que hace parte de este Plan de Gestión Social, los canales de acceso de la población local al mecanismo de monitoreo.

#### **INDICADORES:**

**De Gestión:** Procesos de gestión interinstitucional para adelantar el seguimiento y monitoreo de los programas y proyectos que hacen parte del Plan Parcial.

**De Impacto:** Acciones de revisión o ajuste sugeridas por el mecanismo de monitoreo a los proyectos que hacen parte del Plan Parcial.

### **7.5.2. PROYECTO DE SEGUIMIENTO POST EJECUCIÓN**

**JUSTIFICACIÓN:** Una vez ejecutadas las obras del Plan Parcial y materializados los procesos de restitución de aportes para propietarios, acceso a soluciones inmobiliarias a no propietarios, gestión del impacto a los ingresos por renta o actividad económica, cuidado de condiciones del tejido social, entre otras, se plantea en este proyecto la implementación de una estrategia de seguimiento al proceso una vez finalizado, que permita evaluar el impacto social de las medidas implementadas, reconocer las oportunidades de mejoramiento de procesos, resaltar los éxitos del proceso, y diseñar acciones para el mejoramiento continuo de los procesos de gestión social asociados a los procesos de renovación urbana.

**OBJETIVO:** Adelantar una evaluación de seguimiento a los resultados del proceso, o evaluación de impacto ex post, mediante la realización de encuestas a la población objetivo de los proyectos del Plan de Gestión Social, una vez finalizada la intervención en el territorio del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo.

**DESCRIPCIÓN:** Tomando el censo implementado para el soporte al Plan de Gestión Social como línea de base de las condiciones de la comunidad del área de intervención, y una vez se finalizados los procesos de ejecución del Plan Parcial, se propone adelantar una encuesta que abarque varios de los puntos incluidos en el censo de población y permita evaluar los cambios en las condiciones de vida de las personas que habiendo sido residentes (propietarios o no propietarios) del área de intervención, siguen teniendo un vínculo como propietarios o moradores del área renovada. Esta encuesta que se denomina línea de salida

permite evaluar el impacto social del proyecto en general a partir de la definición de variables específicas de evaluación de impacto social del proyecto, que permitan comparar la línea de base con la línea de salida y definir métricas de valoración de los cambios positivos o negativos experimentados por los participantes de este proyecto.

**Tabla 37 – Ficha resumen proyecto Seguimiento post ejecución**

Proyecto	Seguimiento post ejecución	
Programa marco	SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
Impactos asociados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible aumento del costo de vida asociado a los gastos propios de las nuevas copropiedades, para la población que decida mantenerse como residente en el sector.: <b>Crítico (-64).</b></li> <li>• Posible desmejoramiento de las condiciones de vida de las personas en las unidades sociales más vulnerables: <b>Moderado (-41).</b></li> </ul>	
Fases aplicables	<b>Fase 1: Si</b>	<b>Fase 2: Si</b>
Población objetivo	Residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados o reubicados.	
	<b>Fase 1</b> 244 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)	<b>Fase 2</b> 418 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)
Población meta	50% de unidades sociales Residentes propietarios o arrendatarios u de otras formas de tenencia de los inmuebles que requieren ser trasladados o reubicados.	
	<b>Fase 1</b> 122 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)	<b>Fase 2 (Proyección a partir de muestra)</b> 209 (Unidades sociales Residentes, propietarios, arrendatarios u de otras formas de tenencia dentro del ámbito del Plan Parcial.)
Impactos de Oportunidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora en la calidad de vida de los residentes, asociado a una mejor calidad del entorno urbano con la nueva oferta de espacio público e infraestructura para atender las nuevas demandas de la población.</li> <li>• Mejoramiento de las condiciones de la vivienda para las unidades sociales que decidan permanecer en el territorio.</li> <li>• Mejores condiciones de entorno para los negocios que permanecen una vez se haga la renovación.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**META:** Se seleccionará una muestra estadística del 50% de la población general censada en la que haya un número suficiente de representantes de los diferentes universos censados (50% de unidades sociales residentes, 50% de Unidades sociales no residentes, 50% de actividades económicas, etc.)

**ACTORES INVOLUCRADOS:** Oficina de gestión social de la ERU. Los roles y funciones se describen en el capítulo de gestión interinstitucional de este documento.

**ACCIONES GENERALES A DESARROLLAR:**

- 1) Definir y documentar al momento de la aplicación de los programas sociales los universos de pobladores que harán parte a futuro del proyecto de seguimiento post ejecución.
- 2) Seleccionar de manera aleatoria una muestra de la población que hará parte del proyecto de seguimiento
- 3) Adelantar las actividades específicas del proyecto mediante encuestas, grupos focales y otras actividades
- 4) Documentar los resultados y comunicarlos con la comunidad del sector intervenido a través de los canales de comunicación que se establezcan en el programa de comunicación participación y vinculación de actores que hace parte de este Plan de Gestión Social.

**INDICADORES:**

**De Gestión:** Proyecto diseñado e implementado.

**De Resultado:** Impactos positivos y negativos derivados de la ejecución del Plan Parcial según comparación entre la línea de base y la línea de salida.

## 8. COMPONENTE ECONÓMICO - COMPENSACIONES PARA MITIGACIÓN DE IMPACTOS.

Este componente presenta el cálculo de las compensaciones que se reconocen en el Plan Parcial Centro San Bernardo para mitigar los impactos ocasionados a la población del sector objeto de la renovación, con el fin de minimizar los riesgos de desmejoramiento y pérdida de su estabilidad para la supervivencia, y por el contrario facilitar su reubicación o traslado.

Con base en la metodología aprobada, a continuación, se desarrolla el componente económico adoptado para la mitigación de impactos enunciados en el correspondiente capítulo y como complemento a los proyectos de gestión social.

Los factores que se aplican en esta metodología son los adoptados en el Decreto Distrital 329 de 2006.

Se tuvo en cuenta para el cálculo de este componente el valor del salario mínimo legal vigente para el año 2023 que es de COP \$ 1'160.000, el cual se aplica a cada uno de los factores en sus topes máximos como metodología acordada en mesa de trabajo del 7 de marzo de 2022. En los casos en los que amerita se soportan las excepciones a dicha regla. Los cálculos para la fase dos se calculan sobre los resultados de la muestra para variable, proyectándolos según cada caso.

### 8.1. Factor de movilización

*“Corresponde al reconocimiento y pago por concepto de gastos de mudanza, que se hace a los propietarios, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que residen y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto. Este factor se liquidará de la siguiente manera:*

*a) Un (1) SMMLV a las familias residentes sin actividad productiva.*

*b) Dos (2) SMMLV a las familias residentes con actividad productiva o a quienes sin residir tengan una actividad productiva.” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2006).*

Este factor se calculó a partir de los datos obtenidos en el censo para la Fase 1 y las proyecciones resultado del estudio muestral para la Fase 2. Se tomaron las unidades sociales residentes sin actividad productiva, de las unidades residentes y no residentes con actividad productiva. Se excluyen de este cálculo la movilización de los propietarios que están interesados en restitución de inmueble en el proyecto, toda vez que el Decreto 448 les fija un factor de movilización o traslado en doble vía.

**Tabla 38 – Tabla resumen Factor de Movilización del componente económico.**

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Componente movilización
Fase 1	279	\$ 411.800.000,00

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Componente movilización
Familias residentes sin actividad productiva	203	\$ 235.480.000
Familias residentes o no residentes con actividad productiva	76	\$ 176.320.000
<b>Fase 2</b>	<b>365</b>	<b>\$ 557.960.000</b>
Familias residentes sin actividad productiva	249	\$ 288.840.000
Familias residentes o no residentes con actividad productiva	116	\$ 269.120.000
<b>Total general</b>	<b>644</b>	<b>\$ 969.760.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

## 8.2. Factor por trámite

*“Corresponde al reconocimiento que se hace a los propietarios del inmueble por los costos en los que incurren con motivo de la escrituración de éste a favor de la entidad que desarrolla el proyecto, equivalente al 1.5% del valor del avalúo comercial del inmueble.*

*Para propietarios o poseedores residentes que repongan su vivienda, se les reconocerá, adicionalmente, el 1.5% del valor del avalúo del inmueble enajenado en el caso de los primeros, y el 1.5% del valor de la construcción para los segundos.*

*Ninguno de estos reconocimientos individualmente considerados puede superar los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

*Cuando el titular del derecho real de dominio de predios requeridos para la ejecución del proyecto deba adelantar los trámites tendientes a la cancelación del patrimonio de familia, desafectación a vivienda familiar, sucesión y/o levantamiento de usufructo, se le reconocerá y pagará por predio y por cada uno de estos conceptos una suma equivalente a 0.5 salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando efectivamente levante la limitación referida y llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del predio.” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2006),*

Este factor se calculó a partir de los datos obtenidos del estudio censal para fase 1 y las proyecciones del estudio muestral de la fase 2, sobre total del universo de los inmuebles, con el valor máximo permitido, dado que no se levantaron los avalúos.

**Tabla 39 – Ficha resumen Factor por trámite del componente económico.**

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Compensación trámite
<b>Fase 1</b>	<b>212</b>	<b>\$ 1.229.600.000</b>

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Compensación trámite
Propietarios de inmuebles	212	\$ 1.229.600.000
<b>Fase 2</b>	<b>139</b>	<b>\$ 806.200.000</b>
Propietarios de inmuebles	139	\$ 806.200.000
<b>Total general</b>	<b>351</b>	<b>\$ 2.035.800.000</b>

**Tabla 40 – Ficha resumen Factor por trámite reposición del componente económico.**

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Compensación trámite reposición
<b>Fase 1</b>	<b>53</b>	<b>\$ 307.400.000</b>
Propietarios que podrían sustituir vivienda (residentes)	53	\$ 307.400.000
<b>Fase 2</b>	<b>34</b>	<b>\$ 191.400.000</b>
Propietarios que podrían sustituir vivienda (residentes)	34	\$ 191.400.000
<b>Total general</b>	<b>87</b>	<b>\$ 498.800.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

### 8.3. Factor por pérdida de ingresos

*“En caso de que el avalúo del inmueble requerido por la entidad no contemple la evaluación por la suspensión temporal o definitiva de la actividad productiva, a la que se refiere el Decreto 1420 de 1998, se reconocerá y pagará el factor por pérdida de ingresos por actividad productiva y/o renta, así:*

- a. Por actividad productiva: Este factor se reconocerá y pagará al titular de la actividad productiva, que obtenga un ingreso derivado del ejercicio de esta, que se desarrolla en el inmueble requerido por la entidad distrital y que deba ser trasladada a consecuencia de la ejecución del proyecto. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto corresponde a tres (3) veces el valor de la utilidad neta mensual promedio de los últimos doce (12) meses o, en caso de ser inferior a dicho tiempo, al promedio del periodo de la utilidad neta mensual del ejercicio de la actividad productiva. El valor de la utilidad mensual será determinado por un contador público o lonja inmobiliaria contratados por la respectiva entidad, en cumplimiento estricto de las disposiciones legales que regulen la materia. En todo caso, el valor por este concepto no podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- b. Por renta: Se reconocerá y pagará al arrendador y al subarrendador cuando éste último se encuentre autorizado de conformidad con las normas sobre la materia, una suma equivalente a tres (3) veces el valor del canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento o subarriendo respectivo, en este último caso de manera

proporcional, sin que el reconocimiento que se haga sobrepase el valor del canon mensual total del inmueble; reconocimiento que se hará conforme se haya identificado en el censo y diagnóstico socioeconómico y la documentación soporte presentada para el efecto al momento que se liquide el pago. El valor por este concepto no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2006).

De acuerdo con lo establecido en mesa de trabajo del 7 de marzo de 2022, los cálculos se proyectan con base en los topes máximos que establece la norma, que para este caso es de 22 salarios mínimos legales vigentes.

**Tabla 41 – Ficha resumen Factor por pérdida de ingresos del componente económico.**

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Compensación por actividad económica
<b>Fase 1</b>	<b>76</b>	<b>\$ 1.939.520.000</b>
Unidades sociales con actividad económica	76	\$ 1.939.520.000
<b>Fase 2</b>	<b>116</b>	<b>\$ 2.960.320.000</b>
Unidades sociales con actividad económica	116	\$ 2.960.320.000
<b>Total general</b>	<b>192</b>	<b>\$ 4.899.840.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

**Tabla 42 – Ficha resumen Factor por renta del componente económico.**

Fase / Concepto	Unidades Sociales	Compensación por renta
<b>Fase 1</b>	<b>111</b>	<b>\$ 2.832.720.000</b>
Unidades sociales totales con renta	111	\$ 2.832.720.000
<b>Fase 2</b>	<b>108</b>	<b>\$ 2.756.160.000</b>
Unidades sociales totales con renta	108	\$ 2.756.160.000
<b>Total general</b>	<b>219</b>	<b>\$ 5.588.880.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

#### 8.4. Factor por Traslado de Arrendatarios

“Este factor se reconocerá y pagará a quienes hayan sido identificados como arrendatarios en el censo y diagnóstico socioeconómico. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Se entiende que este factor equivale al criterio denominado *Auto-relocalización*, al cual se refiere el numeral 3.5 del artículo 3 del Acuerdo 10 de 2000.” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2006).

Este factor se calculará a partir de los resultados del censo en la fase 1 y de la muestra de la encuesta en la fase 2, sobre el universo de unidades sociales arrendatarias y subarrendatarias y paga diarios de 6 meses o más en el mismo inmueble de manera continua. Se aplicaron los máximos valores permitidos por la norma así: arrendatarios y subarrendatarios permanentes, se fijó el tope máximo de 3 SMMLV. Para unidades sociales cuya frecuencia de pago es diario, pero tienen arraigo de más de seis meses, se consideró un supuesto de 1 SMMLV, y se le restaron al total de arrendatarios y subarrendatarios, pues estos hacen parte de aquellas categorías.

**Tabla 43 – Ficha resumen Factor por traslado de arrendatarios del componente económico.**

<b>Fase / Concepto</b>	<b>Unidades Sociales</b>	<b>Compensación por traslado de arrendatarios</b>
<b>Fase 1</b>	<b>235</b>	<b>\$ 817.800.000</b>
Factor traslado de arrendatarios	235	\$ 817.800.000
<b>Fase 2</b>	<b>306</b>	<b>\$ 1.064.880.000</b>
Factor traslado de arrendatarios	306	\$ 1.064.880.000
<b>Total general</b>	<b>541</b>	<b>\$ 1.882.680.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

### 8.5. Factor de Vivienda de Reposición

Se reconocerá a los propietarios o poseedores residentes que deban desplazarse del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto, cuando la suma del valor correspondiente al avalúo comercial del inmueble, sea inferior al valor máximo de una vivienda de interés social tipo 1, de la siguiente manera:

$$FVR = (Y-A)$$

Donde:

FVR= Factor de Vivienda de Reposición

Y= Corresponde al valor máximo de una vivienda de interés social tipo 1.

A= Para propietarios equivale al valor del inmueble en el avalúo comercial. Para propietarios de inmuebles en el sector rural equivale al valor de la construcción en el avalúo comercial. Para el caso de poseedores equivale al valor de la construcción en el avalúo comercial.

Los propietarios o poseedores que sean beneficiarios del Factor de Vivienda de Reposición deberán destinar el valor recibido por este concepto para la reposición de la vivienda y solamente podrán recibir este reconocimiento económico por una sola vez.

Tanto a propietarios como a poseedores que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Factor de Vivienda de Reposición y que tengan derecho de dominio sobre otra vivienda, sólo se les reconocerá y pagará dicho factor cuando se demuestre a la entidad distrital que en esa otra vivienda no puede residir, por motivos debidamente comprobados por quien reclama el beneficio. La entidad evaluará en cada caso particular las causas que imposibilitan la reposición de vivienda y decidirá si las acepta o no, dejando constancia de lo anterior.

El cálculo de este factor en el presente estudio no se realiza por cuanto está sujeto a los avalúos comerciales que se realicen, de presentarse casos en donde se deba reconocer se deberá pagar a los beneficiarios que cumplan los requisitos para el mismo.

#### **8.6. Derecho preferencial para propietarios originales o poseedores para adquirir inmuebles nuevos o de remplazo resultantes del proyecto. (Decreto 448/2014, art. 5 y 6)**

Sin perjuicio de las manifestaciones de interés de acogerse a un esquema de restitución de aportes expresadas en el censo a la población del sector Centro San Bernardo, que arrojaron que solo 7 propietarios de la fase 1, y 14 (proyectados) de la fase dos estarían interesados en este esquema, **el Plan Parcial deberá prever el derecho preferencial para propietarios originales o poseedores para adquirir inmuebles nuevos o bien de remplazo por el aporte que realicen**, a la luz del Decreto 448 de 2014, Artículos 5 y 6. Mediante el mecanismo de remplazo de inmuebles especificado en el programa de gestión inmobiliaria definido en el presente documento. Las familias que se acojan a este mecanismo no podrán ser incluidas en el factor de vivienda de reposición una vez se defina.

#### **8.7. Arrendamiento transitorio y Movilización (Mudanza hacia el traslado transitorio y hacia la vivienda de remplazo).**

Dando alcance a las disposiciones del artículo 7 del Decreto 448 de 2014, para aquellos propietarios o poseedores que manifiestan su interés de obtener una vivienda de reposición en las unidades que se desarrollen, este factor incluido en el Decreto 448 de 2014 incluye el arrendamiento transitorio y un traslado en doble vía.

#### **8.8. Priorización para la asignación de subsidio distrital de vivienda en el mismo proyecto a arrendatarios en el polígono de intervención.**

Según la norma de referencia, *“Hasta un 30% de los subsidios distritales de vivienda en especie que se generen en el ámbito del respectivo plan parcial o proyecto en la modalidad de vivienda nueva podrán ser destinados a los arrendatarios [del área intervenida]. En caso de que los arrendatarios con cierre financiero superen las viviendas correspondientes a dicho*

porcentaje se aplicarán los criterios de priorización establecidos en el Reglamento Operativo.”

### 8.9. Resumen de compensaciones:

A continuación, se presenta un cuadro resumen con los valores totales de cada uno de los factores calculados:

**Tabla 44 –Resumen del componente económico Decreto 329 de 2006**

<b>Fase / Concepto</b>	<b>Unidades Sociales</b>	<b>Compensaciones Decreto 329</b>
<b>Fase 1</b>		<b>\$ 7.538.840.000</b>
Factor Movilización	279	\$ 411.800.000
Factor trámite	212	\$ 1.229.600.000
Factor trámite por reposición	53	\$ 307.400.000
Factor pérdida de ingresos por Actividad económica	76	\$ 1.939.520.000
Factor pérdida de ingresos por Renta	111	\$ 2.832.720.000
Factor traslado de arrendatarios	235	\$ 817.800.000
<b>Fase 2</b>		<b>\$ 8.336.920.000</b>
Factor Movilización	365	\$ 557.960.000
Factor trámite	139	\$ 806.200.000
Factor trámite por reposición	34	\$ 191.400.000
Factor pérdida de ingresos por Actividad económica	116	\$ 2.960.320.000
Factor pérdida de ingresos por Renta	108	\$ 2.756.160.000
Factor traslado de arrendatarios	306	\$ 1.064.880.000
<b>Total Compensaciones Decreto 329</b>		<b>\$ 15.875.760.000</b>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

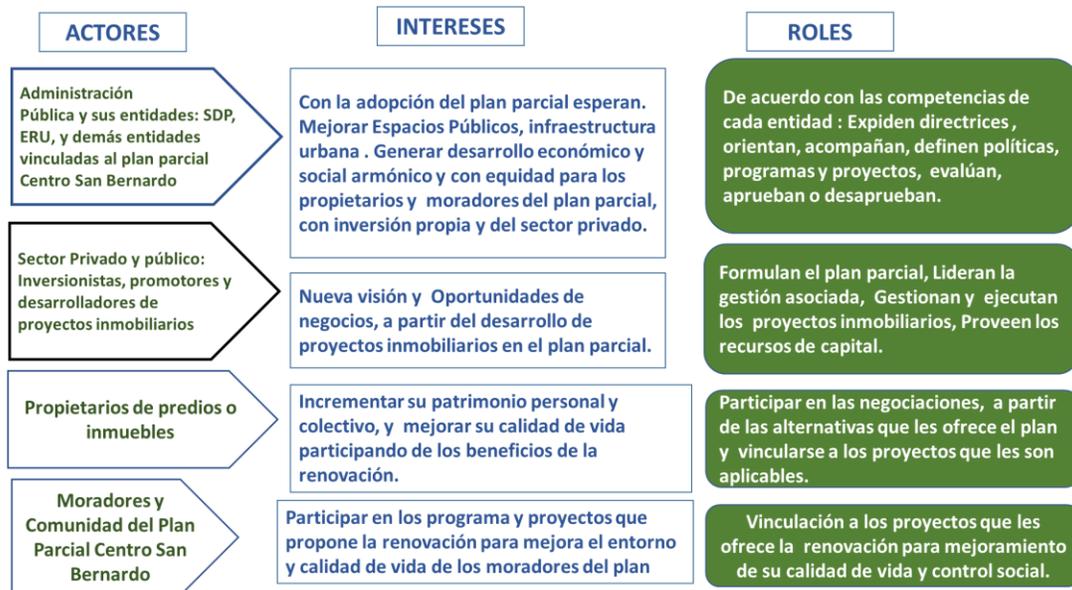
## 9. ESTRATEGIA DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

A partir de los hallazgos en terreno de las instituciones que tienen programas activos en el territorio, así como la retroalimentación que se pueda dar con la ERU de las instituciones que pueden dar soporte a los programas propuestos, se presenta el cuadro síntesis de programas y proyectos del PGS con la identificación de las instituciones involucradas. Así mismo se desarrolla en este capítulo, para cada proyecto, las necesidades de gestión interinstitucional teniendo en cuenta una descripción de los roles y acciones previstas para cada actor.

A manera de resumen, el siguiente gráfico presenta los principales actores que tienen un rol activo en la implementación del Plan de Gestión Social, caracterizados según sus intereses

y roles generales. Para el caso de las entidades distritales, se aclara que cada una actúa de acuerdo a su competencia y sector misional y de trabajo:

**Ilustración 7 – Actores intereses y roles en el marco del Plan de Gestión Social**



Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.

A partir del mapeo de actores que hizo parte del diagnóstico de soporte a este documento, se logró establecer un listado de actores con la oferta existente en las instituciones del orden distrital y nacional, incluyendo la oferta que ya está en territorio y la oferta general que puede atender las condiciones específicas de la población caracterizada. El siguiente cuadro desarrollado en el documento diagnóstico resume estos hallazgos y determina los actores que pueden entrar a complementar la oferta descrita en cada programa y proyecto.

**Tabla 45 – Resumen de programas referenciados con relación a los actores identificados**

ACTOR	PROYECTOS EN EL TERRITORIO
<b>Actores del nivel distrital con programas y actividades en el territorio</b>	
<b>IDRD:</b>	• Programas de manejo de actividad física y manejo del tiempo libre de adultos mayores e infancia
<b>IDIPRON:</b>	• Programas de Restitución de derechos de habitantes de calle
<b>Secretaría Distrital de Integración Social:</b>	• Programa de promoción de la lectura Zorro Literario
<b>Secretaria de Salud:</b>	• En el barrio se ha visto “ <i>Unidades móviles de salud para los habitantes de calle,</i>
<b>IDPAC:</b>	• Proyectos para el fortalecimiento de las organizaciones sociales, comunitarias – acompañamiento a la JAC San Bernardo

<b>ACTOR</b>	<b>PROYECTOS EN EL TERRITORIO</b>
<b>Alcaldía Local</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividad física para Adulto</li> <li>• Diálogos participativos y sociales con habitantes de calle y trabajadoras sexuales</li> </ul>
<b>IDARTES:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividades ocasionales con los niños</li> </ul>
<b>Instituto de Protección Animal:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atención a animales de calle</li> <li>• Campañas de esterilización en espacio público</li> <li>• Participación en desalojos y demoliciones</li> </ul>
<b>UAESP:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formación para el manejo de basuras con asociaciones locales de recicladores</li> </ul>
<b>Secretaría de desarrollo económico:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formación a comerciantes y emprendedores</li> </ul>
<b>Secretaría de la mujer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estrategia “Casa de todas” para personas que realizan actividades sexuales pagadas (Acompañamiento jurídico, Acompañamiento psicosocial, Atención en salud y educación, restablecimiento de derechos, etc.)</li> <li>• Formación en cuidado y derechos de las mujeres, madres cabeza y hogar, entre otras en la “Casa de igualdad de oportunidades” de la localidad (barrio Veracruz)</li> </ul>
<b>Secretaría de Gobierno:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoción de la cultura participativa a través de Diálogos participativos.</li> <li>• Acompañamiento al desalojo de inmuebles con gestores de convivencia.</li> </ul>
<b>Secretaría Distrital de seguridad y convivencia:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liderazgo ocasional en grupos ciudadanos para la seguridad y convivencia.</li> </ul>
<b>Actores locales y comunitarios con servicios en el territorio referenciados</b>	
<b>Junta de Acción Comunal San Bernardo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión para la solución de las necesidades más representativas de la comunidad del barrio. Se les identifica como un interlocutor ante la ERU frente al Plan Parcial.</li> </ul>
<b>Colegio Antonio José Uribe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyo alimentario a estudiantes (desayuno y almuerzo)</li> </ul>
<b>Jardín Infantil Sonrisas de colores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuidado a la primera infancia en el territorio</li> </ul>
<b>Iglesia Nuestra Señora de los Dolores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acompañamiento ocasional en entrega de mercados.</li> </ul>
<b>Actores institucionales que pueden integrarse a procesos de gestión interinstitucional</b>	
<b>Migración Colombia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programas de atención a población Migrante</li> </ul>
<b>Secretaría de integración social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevención de habitabilidad en Calle</li> </ul>

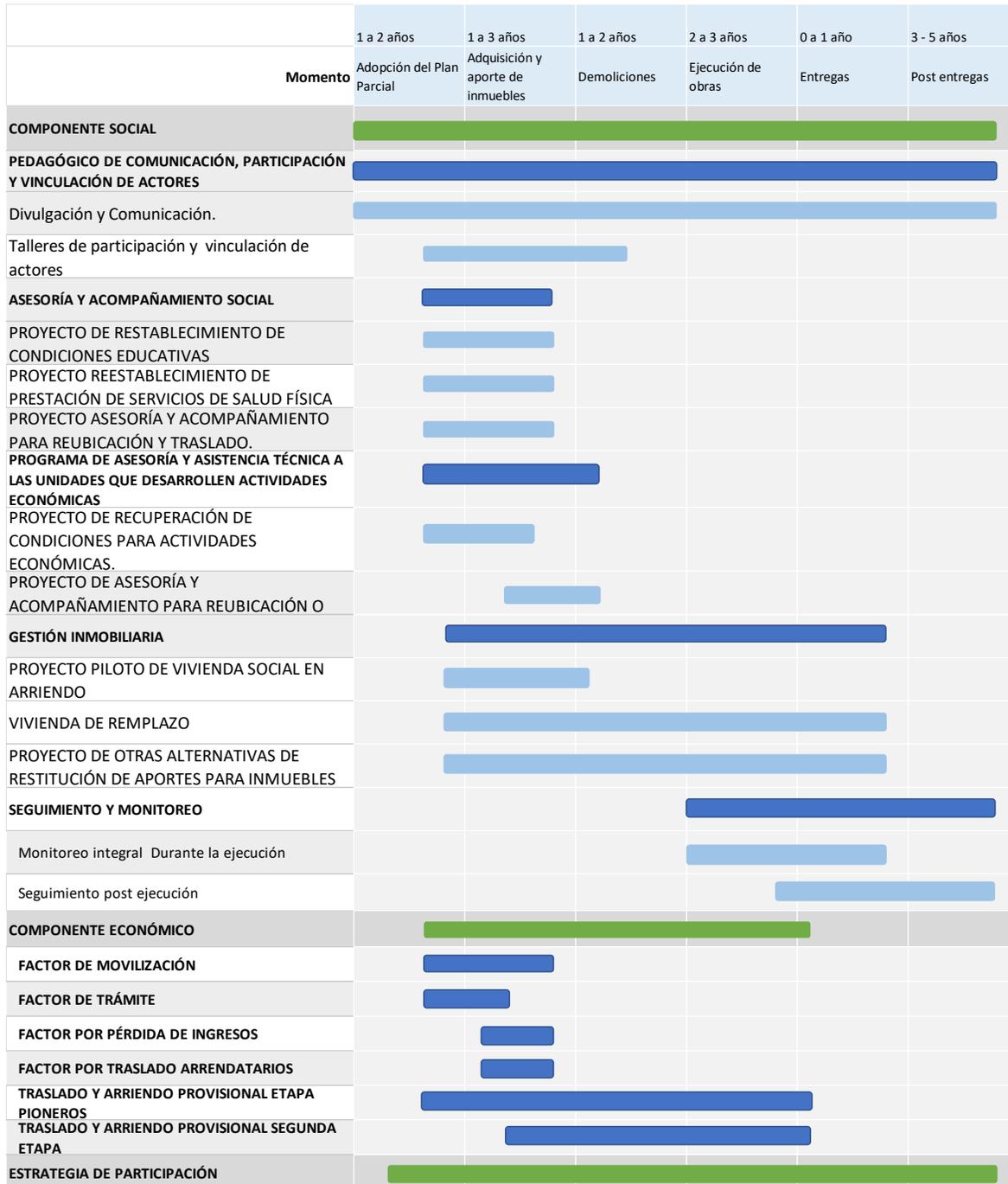
ACTOR	PROYECTOS EN EL TERRITORIO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinculación a Comedores comunitarios para la población que se traslada del barrio</li> <li>• Atención a la primera infancia con jardines</li> <li>• Atención desde comités de adulto mayor</li> <li>• Atención desde comités de infancia y adolescencia</li> </ul>
<b>Sub-Red Centro Oriente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Talleres pedagógicos en prevención de enfermedades,</li> <li>• Atención en salud a primera infancia, adultos mayores y población vulnerable</li> <li>• Promoción y prevención, vacunación y atención territorial personas con discapacidad</li> </ul>
<b>Agencia Inmobiliaria de Cundinamarca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acompañamiento en la operación de proyectos de arrendamiento social para la población de bajos recursos que dependen de la oferta de vivienda económica en arriendo del sector</li> </ul>
<b>Secretaría Distrital de Hábitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de formación para familias que deseen acceder a subsidios para vivienda social en el ámbito del Plan Parcial.</li> </ul>
<b>Cajas de compensación familiar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a información sobre subsidios y proyectos de vivienda fuera del ámbito del Plan Parcial</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.

## **10. Cronograma de ejecución del PGS**

En este apartado se establecen los momentos de implementación de los proyectos y programas definidos, en función de los momentos previstos de inicio de actividades del Plan Parcial para cada una de las fases. Vale la pena aclarar que no se cuentan con fechas preestablecidas para la implementación del Plan Parcial, por lo que este cronograma se puede realizar no con fechas exactas sino por momentos generales de la gestión. El siguiente esquema resume y presenta en el tiempo los componentes que se desarrollaron a lo largo del documento.

### Ilustración 8 – Cronograma propuesto para la implementación del Plan de Gestión Social.



Fuente: Elaboración propia – Imagine Consultores S.A.S.