



Asesoría y acompañamiento jurídico especializado para la formulación y adopción del Plan Parcial Bancafé: Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social.

Preparado para:
Masterplan
Colombia

Preparado por:
JFP & Asociados – Derecho Urbano

Contenido

Introducción	4
1. Situación jurídica de los predios y estrategia de saneamiento	5
1.1. Identificación de los predios del ámbito del plan parcial	5
1.2. Anotaciones en folios de matrícula inmobiliaria.....	6
1.3. Análisis de variables y agrupación de predios por posibilidad real de gestión.....	8
2. Implicaciones en estrategia de gestión predial.....	13
2.1. Alternativas de saneamiento de los predios.....	13
3. Diagnóstico y caracterización socioeconómica.....	15
3.1. Identificación del ámbito de aplicación del plan parcial y del área de influencia.	19
3.2. Contextualización socioeconómica del área de influencia.	20
3.2.1. Mapa de actores en el área de influencia	26
3.2.2. Actores clave en el área de influencia del Plan Parcial	30
3.3. Caracterización socioeconómica del ámbito de aplicación del plan parcial.....	31
3.3.1. Caracterización poblacional.	31
3.3.2. Caracterización de hogares y viviendas	33
3.3.3. Caracterización de unidades comerciales.....	38
3.4. Recomendaciones	53
4. Plan de Gestión social.	54
4.1. Reconocimiento de Actores del ámbito de aplicación del plan parcial.	54
4.1.1. Mapa de actores del ámbito del plan parcial.....	55
4.2. Definición del nivel de involucramiento o grado de participación esperado.	57
4.3. Definición de estrategias.....	58
4.1.2. Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales. .	60
4.1.3. Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.	62
4.1.4. Estrategia de comunicación e información.	65
4.1.5. Estrategia de vinculación a propietarios y moradores.....	67
4.4. Definición de objetivos, proyectos, metas y cronograma de implementación.	68
4.1.6. Objetivo General	69
4.1.7. Objetivos Específicos y metas por proyecto	69
4.5. Presupuesto	71
4.6. Cronograma.....	73

Listado de figuras

Figura 1. Configuración predial	5
---------------------------------------	---

Figura 2. Metodología semáforo utilizada para el análisis de la situación jurídica de los predios que se encuentran en el ámbito de aplicación del plan parcial.....	6
Figura 3. Panorama general anotaciones en FMI.....	8
Figura 4. Segregación manzana.....	13
Figura 5. Delimitación y linderos del ámbito de aplicación del plan parcial.....	19
Figura 6. Delimitación del área de influencia del plan parcial	20
Figura 7. Proporción de hombres y mujeres en el área de influencia	21
Figura 8. Asistencia escolar por grupos etarios en el área de influencia	21
Figura 9. Percepción de mejoría en la calidad de vida en el transcurso del tiempo en el área de influencia	22
Figura 10. Personas con limitaciones físicas en el área de influencia.....	22
Figura 11. Proporción de personas por estrato socioeconómico en el área de influencia.....	23
Figura 12. Tipos de vivienda el área de influencia	23
Figura 13. Principales problemas en el entorno de las viviendas del área de influencia	24
Figura 14. Jefatura del hogar en el área de influencia	24
Figura 15. Acceso a servicios públicos domiciliarios en el área de influencia	25
Figura 16. Mapa de actores el área de influencia del plan parcial.....	26
Figura 17. Tipos de establecimientos más representativos en el área de influencia	27
Figura 18. Principales grandes actores identificados en el área de influencia	28
Figura 19. Tipos de establecimientos según la Cámara de Comercio de Bogotá 2016.....	28
Figura 20. Tipos de establecimientos comerciales más representativos en el área de influencia	29
Figura 21. Mapa de actores clave del área de influencia del plan parcial, intereses y roles.	30
Figura 22. Proporción de hombres y mujeres en el plan parcial	32
Figura 23. Población por grupos etarios en el plan parcial	32
Figura 24. Nivel educativo en el ámbito de aplicación del plan parcial.....	33
Figura 25. Tamaño del hogar en el plan parcial	34
Figura 26. Predios con uso residencial en el área objeto del plan parcial según catastro 2020	34
Figura 27. Acceso a servicios públicos domiciliarios en el ámbito de aplicación del plan parcial.	37
Figura 28. Uso de las viviendas en el plan parcial.....	37
Figura 29. Localización establecimientos de comercio	39
Figura 30. Imagen de Google maps predio 02	40
Figura 31. Imagen de Google maps predio 25	41
Figura 32. Imagen de Google maps predio 26	41
Figura 33. Imagen de Google maps predio 28	42
Figura 34. Imagen de Google maps predio 13	43
Figura 35. Imagen de Google maps predio 14	44
Figura 36. Imagen de Google maps predio 15	45
Figura 37. Imagen de Google maps predio 03	45
Figura 38. Imagen de Google maps predio 12	46
Figura 39. Imagen de Google Maps predio 16	47
Figura 40. Imagen de Google Maps predio 17	47
Figura 41. Imagen de Google Maps predio 19 y 20	48
Figura 42. Imagen de Google Maps predio 23	49
Figura 43. Imagen de Google Maps predio 27	49
Figura 44. Imagen de Google Maps predio 18	50
Figura 45. Comercio ambulante presente en el área objeto del plan parcial.....	52
Figura 46. Uso del Andén costado oriental sobre la Cra 31	53
Figura 47. Mapa de actores en el plan parcial	55

Figura 48. Intereses, roles e impactos de los actores clave del ámbito de aplicación del Plan Parcial..... 57

Figura 49. Identificación de activantes comerciales en el ámbito de aplicación del plan parcial que pueden permanecer..... 65

Figura 50. Comunicación propietarios abril 2021 68

Listado de tablas

Tabla 1. Anotaciones abiertas en FMI..... 7

Tabla 2. Variables posibilidad de gestión..... 10

Tabla 3. Alternativas de saneamiento..... 14

Tabla 4 Información del SIGDEP..... 15

Tabla 5. Otros planes parciales en el área de influencia..... 27

Tabla 6. Establecimientos con presencia en más de un 1 predio en el área de influencia..... 29

Tabla 7..... 35

Tabla 8. Establecimientos registrados en la Cámara de Comercio de Bogotá..... 38

Tabla 9. Establecimientos predio 02 - CCB 2016..... 40

Tabla 10. Establecimientos predio 25 - CCB 2016..... 40

Tabla 11. Establecimientos predio 26 - CCB 2016..... 41

Tabla 12. Establecimientos predio 28 - CCB 2016..... 42

Tabla 13. Establecimientos predio 13 - CCB 2016..... 43

Tabla 14. Establecimientos predio 14 - CCB 2016..... 43

Tabla 15. Establecimientos predio 15 - CCB 2016..... 44

Tabla 16. Establecimientos predio 03 - CCB 2016..... 45

Tabla 17. Establecimientos predio 12 - CCB 2016..... 46

Tabla 18. Establecimientos predio 16..... 47

Tabla 19. Establecimientos predio 17..... 47

Tabla 20. Establecimientos predio 19 y 20..... 48

Tabla 21. Establecimientos predio 23..... 48

Tabla 22. Establecimientos predio 27..... 49

Tabla 23. Áreas construidas en el ámbito del plan parcial por uso catastral 2020..... 51

Tabla 24. Uso y tenencia por predio..... 55

Tabla 25. Definición niveles de participación según Hamdi & Goethert (1997)..... 57

Tabla 26. Niveles de participación esperado en el área de aplicación del plan parcial..... 58

Tabla 27. Identificación de estrategia y/o programa distrital para atención a población vulnerable presente en el ámbito de aplicación del plan parcial..... 60

Tabla 28. Liquidación de compensaciones por tipología según el Decreto Distrital 329 de 2006..... 63

Tabla 29. Componentes y actividades a tener en cuenta para la implementación del punto de información físico en el ámbito del plan parcial..... 66

Tabla 30. Proyectos, objetivos y metas..... 69

Tabla 31. Presupuesto Plan de Gestión Social..... 71

Tabla 32. Cronograma del Plan de Gestión social por fases del plan parcial..... 73

Introducción

El presente documento presenta: i) el análisis de la situación jurídica de los predios y la estrategia de saneamiento propuesta para el área de aplicación del plan parcial “Bancafé”; ii) las implicaciones en la estrategia de gestión predial del plan; iii) el diagnóstico socioeconómico del ámbito de aplicación del Plan Parcial “Bancafé”, y iv) el Plan de Gestión Social propuesto para el presente plan parcial.

El documento se divide en 4 partes. En la primera parte, se presenta el estudio de la situación jurídica predial. En la segunda parte, se presentan las implicaciones que tienen los hallazgos del estudio sobre la estrategia de gestión predial. En la tercera parte se identifica y delimita el ámbito de aplicación y del área de influencia del plan parcial para fines del estudio socioeconómico. Se hace una contextualización y caracterización socioeconómica del área de influencia del plan parcial y se presenta los resultados de la caracterización socioeconómica del ámbito de aplicación del plan parcial. Esta caracterización analiza los aspectos poblacionales, del estado de los hogares, las viviendas y de las unidades comerciales presentes en esta área. Finalmente, se presentan algunas conclusiones a manera de recomendaciones frente a los hallazgos identificados en el diagnóstico.

Finalmente, en la cuarta parte, se presenta el plan de gestión social del plan parcial, mediante el cual se definen las estrategias, objetivos, proyectos, metas, cronograma y se estima un presupuesto general para la elaboración de las actividades propuestas para el plan de gestión social.

1. Situación jurídica de los predios y estrategia de saneamiento

Para presentar los resultados del estudio la presente sección del informe se divide en las siguientes subsecciones:

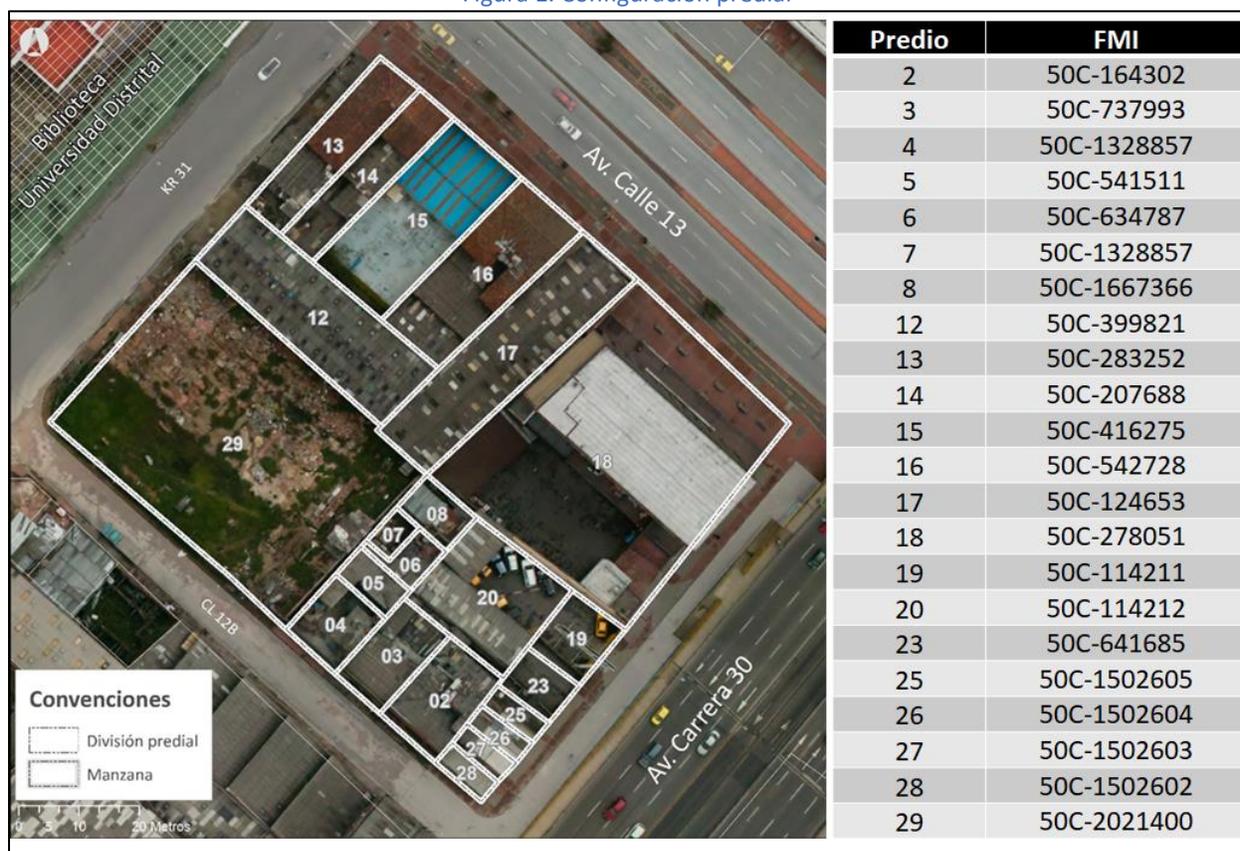
- 1.1. Identificación de los predios del ámbito del plan parcial.
- 1.2. Anotaciones en folios de matrícula inmobiliaria.
- 1.3. Análisis variables y agrupación de predios por variables de gestión.

1.1. Identificación de los predios del ámbito del plan parcial

El ámbito de aplicación del Plan Parcial Bancafé incluye una única manzana sobre la cual se localizan un total de 22 predios, de los cuales ninguno se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo que en total existen 22 unidades prediales.

En la siguiente figura se presenta un plano y un listado de la conformación predial de la manzana:

Figura 1. Configuración predial



Fuente: Elaboración propia

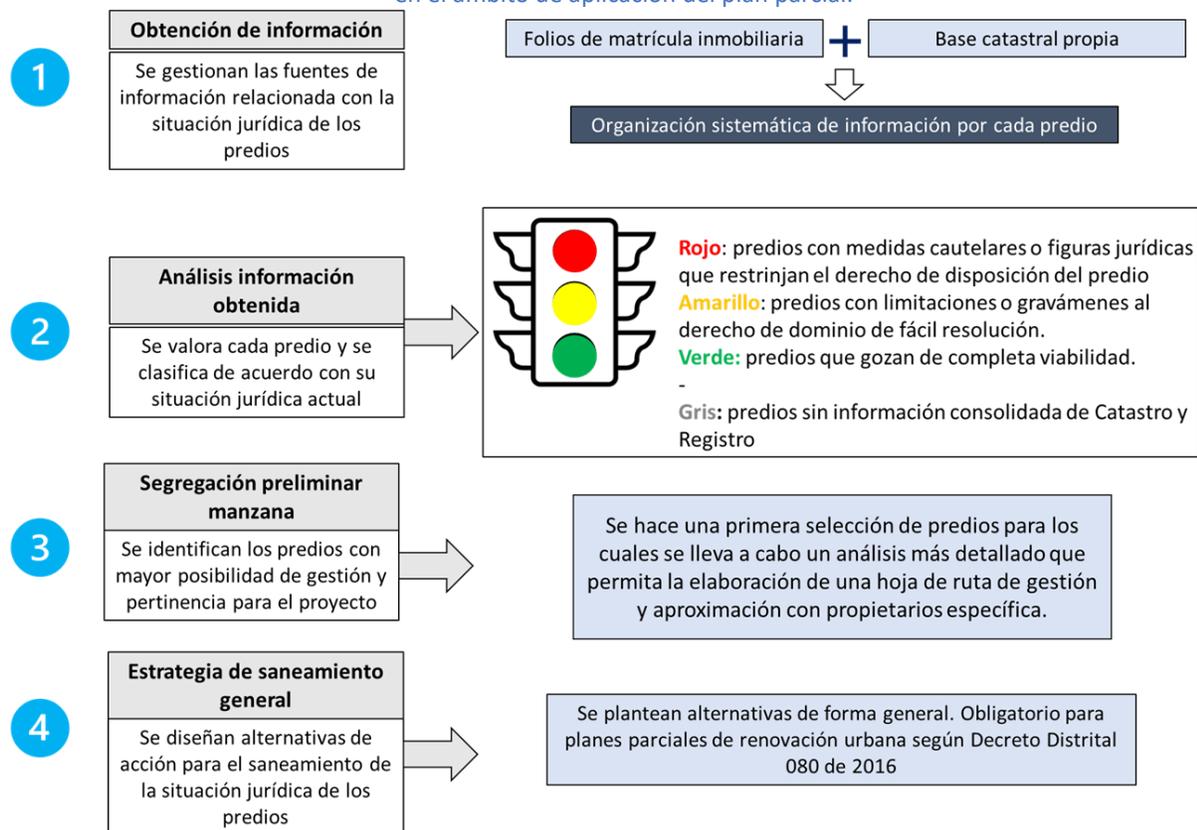
La numeración de los predios presentada en la anterior figura corresponde a la numeración catastral de los predios en la base cartográfica de la UAECD, y es la denominación que se ha empleado a lo largo del estudio para identificar a cada uno de los predios del ámbito.

De igual manera, se resalta que, de los predios anteriormente enlistados, el predio número 18 localizado en la esquina nor-oriental de la manzana, es propiedad de Constructora Bolívar quien es el promotor del Plan Parcial.

1.2. Anotaciones en folios de matrícula inmobiliaria.

Como se mencionó anteriormente, para el estudio de la situación jurídica de los predios del ámbito del plan parcial se lleva a cabo un análisis de las anotaciones contenidas en los CLT de los mismos. Una vez se identifican las anotaciones abiertas actualmente, se procede a evaluar si las mismas representan una limitación para poder disponer del inmueble, y la dificultad que representaría sanear la situación. A partir de dicha evaluación se asigna un nivel de dificultad a cada predio en formato de semáforo, así como se explica en la siguiente figura.

Figura 2. Metodología semáforo utilizada para el análisis de la situación jurídica de los predios que se encuentran en el ámbito de aplicación del plan parcial.



Fuente: Elaboración propia

En la tabla que se señala a continuación se presentan las anotaciones abiertas de los inmuebles de la manzana, así como la clasificación del “semáforo” de la situación jurídica del predio. Este nivel de análisis es el que se emplea para el diseño de las alternativas de saneamiento de los predios que se desarrolla en el numeral 2.2. del presente informe:

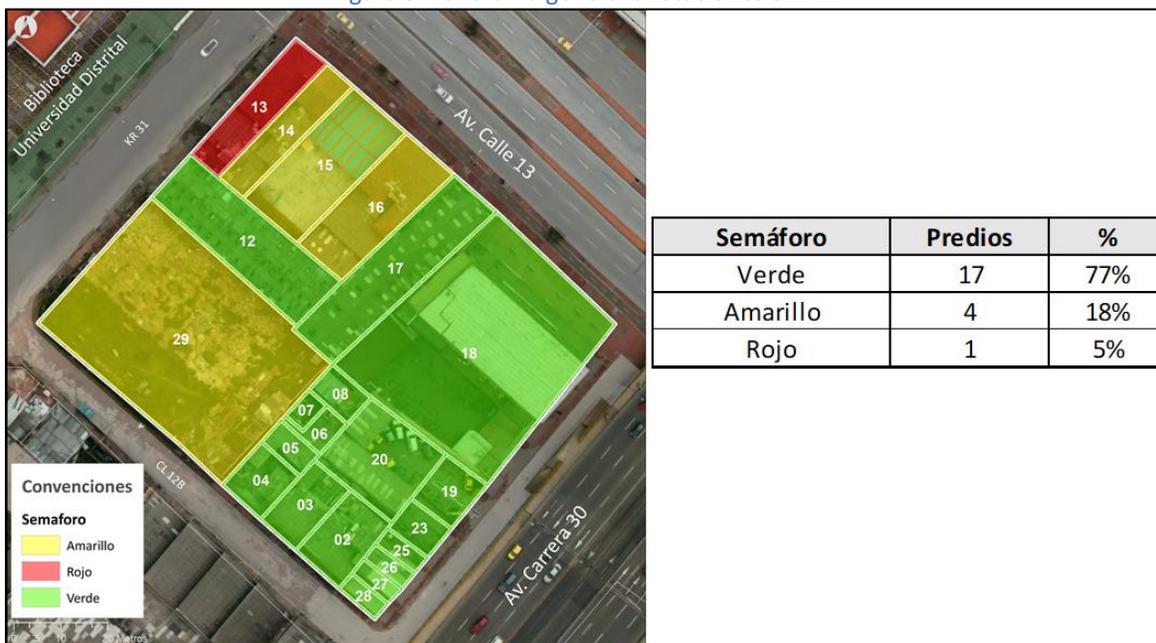
Tabla 1. Anotaciones abiertas en FMI

Predio	Situación jurídica	
2	Liquidación efecto plusvalía	Verde
3		Verde
4		Verde
5		Verde
6		Verde
7		Verde
8	Constitución fideicomiso civil restituido.	Verde
12	Liquidación efecto plusvalía	Verde
13	Hipoteca + Valorización + Plusvalía + Demanda en Proceso ordinario + Embargo con acción personal + Embargo por jurisdicción coactiva	Rojo
14	Plusvalía. + Embargo por divorcio (aparentemente cancelado pero error en señalamiento) + Demanda.	Amarillo
15	Afectación a vivienda familiar + Liquidación efecto plusvalía	Amarillo
16	Hipoteca abierta	Amarillo
17	No hay gravámenes y/o limitaciones	Verde
18		Verde
19		Verde
20		Verde
23	Liquidación efecto plusvalía	Verde
25		Verde
26		Verde
27		Verde
28	No hay gravámenes y/o limitaciones	Verde
29	Hipoteca abierta / liquidación efecto plusvalía / Hipoteca con cuantía indeterminada	Amarillo

Fuente: Elaboración propia

Como se puede evidenciar en la siguiente figura, en general las anotaciones abiertas en los CLT de los predios que hacen parte del ámbito no representan un impedimento para poder disponer de los mismos, o pueden ser saneados relativamente fácil.

Figura 3. Panorama general anotaciones en FMI



Fuente: Elaboración propia

Ahora bien, es importante mencionar que, como se desarrolla en la siguiente sección, el análisis de las anotaciones de los CLT es apenas una de las variables que se tienen en cuenta para determinar las condiciones reales de la posibilidad de gestionar los predios en el corto y mediano plazo.

1.3. Análisis de variables y agrupación de predios por posibilidad real de gestión

De otra parte, para poder establecer de forma más precisa cuál es el panorama de las posibilidades reales de gestionar globos de terreno aptos para el desarrollo del plan, se procede a evaluar variables complementarias relacionadas con el tema. Dichas variables se relacionan con: 1) la cantidad de personas que son titulares del derecho real de los inmuebles, 2) el tamaño del predio, 3) otras observaciones relacionadas con la destinación, localización o titulares de cada predio.

Las primeras dos variables se relacionan directamente con el nivel de dificultad de habilitar los globos de terrenos necesarios, puesto que representan el número de metros cuadrados útiles que se incorporarían en el globo, por cada persona que da su consentimiento a participar. Bajo esa lógica se considera que la gestión de los predios que tienen mayor área y menor número de propietarios son los que se deberían priorizar en el corto y mediano plazo.

La tercera variable enlistada comprende a aquellas evaluaciones de carácter cualitativo sobre los predios o sus propietarios que se identifican como restricciones a la adecuada gestión de los mismos. Para el caso en concreto, se encuentra que existen predios en el ámbito en donde se encuentran las siguientes situaciones: a) en el predio ocurren actividades ilegales, b) el predio no cuenta con acceso desde vía pública, c) no es posible contactar a los propietarios o d) los propietarios tienen procesos penales o civiles en curso.

Componente Social

En la tabla a continuación se presentan las variables analizadas para cada uno de los predios del Plan Parcial:

Tabla 2. Variables posibilidad de gestión

Predio	Propietarios	Área	Área/propietarios	Observaciones adicionales
2	Jorge Arturo Ruge Rubio	209	104	Casa de lenocinio y expendio de estupefacientes en el predio
	Rosa Lilia Méndez de Prieto			
3	Sindicato de Despresadores de Bogotá	173	173	No se tienen registros del Sindicato de Despresadores en Cámara de Comercio o en Ministerio de Trabajo. No es posible identificar contacto o representante legal
4	Julia Castro de Casas	138	20	Proceso verbal de pertenencia en curso
	Antonio María Castro Gómez			
	Carlos Julio Castro Gómez			
	Joaquín Castro Gómez			
	Manuel Castro Gómez			
	Rufinio Castro Gómez			
	Isabel Melo Viuda de Castro			
5	Blanca Zoraida Pineda Velasco	67	11	Predio sin frente a vía pública
	Zoila Elvira Romero Guio			
	Adela Yohana Romero Pineda			
	Evelio Augusto Romero Rincones			
	Cristian Alcides Romero Santana			
	Steven Alexander Romero Santana			
6	Lilia Ramona Fernández Aldana	59	59	Predio sin frente a vía pública
7	Julia Castro de Casas	28	4	Proceso verbal de pertenencia en curso. El inmueble no tiene un registro inmobiliario ante ORIP
	Antonio María Castro Gómez			
	Carlos Julio Castro Gómez			
	Joaquín Castro Gómez			
	Manuel Castro Gómez			
	Rufinio Castro Gómez			
	Isabel Melo Viuda de Castro			
8	Antonio José Sánchez Velandia	83	83	Predio sin frente a vía pública
12	Pedro Hernán Cortés Acero	520	520	

Componente Social

Predio	Propietarios	Área	Área/propietarios	Observaciones adicionales
13	Riveros Galeano y CIA S en C	268	268	
14	Ángela Marcela Toquica Valiente	243	121	
	Luisa Fernanda Toquica Ruiz			
15	José Leonardo Moreno Cañón	500	250	
	Blanca Elsa Ochoa Álvarez			
16	Leonor Bocanegra Murillo	431	215	
	Orlando Alfonso Carvajal Pabón			
17	Jairo Enrique Parra Suárez	483	483	
18	Constructora Bolívar	1.715	1715	
19	Ana Gladys Galeano Becerra	130	10	
	Claudia Elena Galeano Becerra			
	Graciela Galeano Becerra			
	Juan Carlos Galeano Becerra			
	Luis María Galeano Becerra			
	Joice Alexandra Galeano Tocora			
	Teresa Galeano Becerra			
	Javier Mauricio Galeano Becerra			
	María Patricia Galeano Becerra			
	Margarita Galeano Méndez			
	Darwin Andrés Orozco Moreno			
	Lorena Galeano Garzón			
Olga Galeano Garzón				
20	Ana Gladys Galeano Becerra	372	29	
	Claudia Elena Galeano Becerra			
	Graciela Galeano Becerra			
	Juan Carlos Galeano Becerra			
	Luis María Galeano Becerra			
	Joice Alexandra Galeano Tocora			

Componente Social

Predio	Propietarios	Área	Área/propietarios	Observaciones adicionales
	Teresa Galeano Becerra			
	Javier Mauricio Galeano Becerra			
	María Patricia Galeano Becerra			
	Margarita Galeano Méndez			
	Darwin Andrés Orozco Moreno			
	Lorena Galeano Garzón			
	Olga Galeano Garzón			
23	Doris Neida Galeano	85	43	
	Carlos Alberto Galeano Rodríguez			
25	Jorge Alfonso Galeano Rodríguez	44	22	
	María Mercedes Galeano de Montoya			
26	Jose Ignacio Galeano Díaz	44	44	
27	Ricardo Montenegro Medellín	44	44	
28	William Ayala Robayo	43	22	
	Heidy Yolanda Rodríguez Sarmiento			
29	TOMKER SAS	1.860	1860	

Fuente: Elaboración propia

A partir de la anterior tabla, y como se evidencia en el siguiente plano, todos los predios que cuentan con condiciones adversas para la gestión (sombreado en rojo en la tabla y en el plano) se aglomeran en la esquina sur oriental de la manzana. En este orden de ideas se define una zonificación de la manzana, que identifica los predios sobre los cuales se prevé un proceso de gestión y de vinculación al proyecto en un menor plazo (área primera etapa de gestión) y aquellos en los que se prevé un mayor esfuerzo desde los ámbitos de gestión social, saneamiento predial, y gestión predial (área segunda etapa de gestión) por parte del proyecto para lograr un adecuado ensamblaje del suelo.

Figura 4. Segregación manzana



Fuente: Elaboración propia

A partir de la zonificación propuesta se garantiza que las acciones en el corto y mediano plazo permitan alcanzar eficientemente el ensamblaje de los predios con mayor grado de disponibilidad, permitiendo el diseño de un cronograma de ejecución del plan sostenible financieramente. Ahora bien, lo anterior no implica que el componente urbanístico o el diagnóstico socioeconómico y gestión social del plan parcial deban omitir o desconocer el área de segunda etapa de gestión en sus propuestas, sino que la delimitación tiene implicaciones meramente en el plan de acción para la gestión del suelo.

2. Implicaciones en estrategia de gestión predial

En esta sección se desarrolla un análisis prospectivo de los hallazgos presentados anteriormente, en lo que concierne a las alternativas de saneamiento general de las situaciones jurídicas evidenciadas en el análisis de los CLT.

2.1. Alternativas de saneamiento de los predios

Para la definición de las alternativas de saneamiento de los predios se presenta a continuación las consideraciones y rutas de acción para cada una de las anotaciones identificadas en los CLT de los predios dentro del ámbito del plan parcial:

Tabla 3. Alternativas de saneamiento

Anotación	Predios	Consideraciones de la anotación	Alternativa de saneamiento
Liquidación del efecto plusvalía	2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 23, 25, 26, 27, 29	Esta es una anotación recurrente en la mayoría de los predios localizados en el ámbito del plan. Al respecto se observa que la liquidación se realizó a través de la Resolución 1670 de 2013 de la UAECD, en donde se identifica que el hecho generador es la adopción del Decreto Distrital 497 de 2012, el cual actualizó la ficha normativa de la UPZ, otorgando una mayor edificabilidad y cambios de uso que ocasionaron un incremento en el avalúo de los predios afectados. La resolución determina un efecto plusvalía por metro cuadrado a cada predio de la UPZ por un valor de entre \$8,182 y \$406,341. De igual manera el acto hace referencia a que, de acuerdo con el Acuerdo 118 de 2003, la tarifa de la contribución es del 50% del, plusvalor.	<p>El promotor procederá a calcular para cada predio la cuantía total de la contribución, revisando cuál es el efecto plusvalía determinado para cada predio y multiplicándolo por el área del mismo.</p> <p>Una vez obtenido el valor se adelantarán las gestiones ante la Dirección de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda para proceder con el pago del monto establecido.</p> <p>Este pago será incluido dentro de los costos de gestión del proyecto y tenido en cuenta como una variable dentro del sistema de distribución de cargas y beneficios del plan parcial.</p>
Hipoteca	13, 16, 29		
Embargo	13		
Afectación a vivienda familiar	15	La afectación a vivienda familiar es una figura jurídica creada para proteger la vivienda familiar, que se constituye en favor del cónyuge o compañero permanente regulada por la ley 258 de 1996. La figura tiene como efecto que el inmueble es inembargable y limita la capacidad para que el cónyuge propietario pueda enajenar o gravar la vivienda, en tanto necesita de la autorización de su cónyuge. De igual forma limita el uso del inmueble a ser utilizado como vivienda.	La afectación a vivienda familiar se puede levantar por ambos cónyuges de forma voluntaria y en común acuerdo. Se requiere del consentimiento del cónyuge no propietario con la firma en la escritura de cancelación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar.

2.2. Estrategia para el acotamiento y delimitación de áreas como requisito previo al licenciamiento

Con el fin de realizar la validación de existencia de predios públicos al interior o en límites del plan parcial se consultó el Visor de la Defensoría del Espacio Público, en el cual el DADEP lleva control de los predios incorporados al inventario de bienes de uso público y fiscales de la ciudad.

En la siguiente ilustración se observa una imagen tomada del visor con el señalamiento de los 3 polígonos identificados tanto al interior de la manzana que compone el plan parcial como en sus límites.

Ilustración 1. Predios públicos al interior y/o en límites del plan parcial.



Fuente: Elaboración propia con base en el SIGDEP

En la siguiente tabla se observa que, de los 3 polígonos identificados, 2 son predios de uso público de cesión de la Urbanización Inmediata de Pensilvania y 1 corresponde al polígono de la urbanización incorporada.

Tabla 4 Información del SIGDEP.

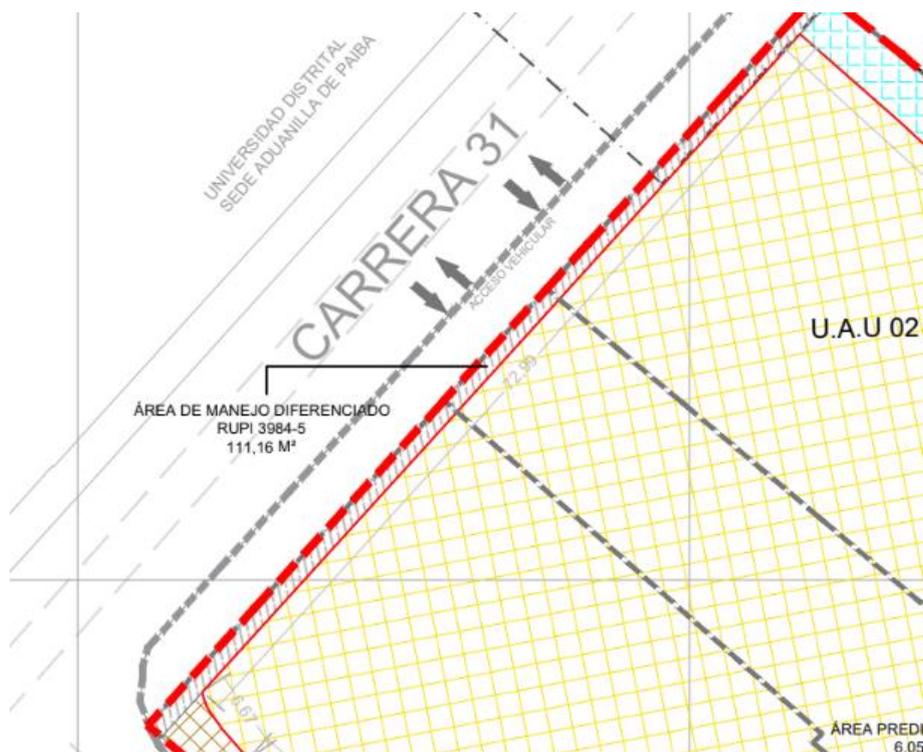
Identificador sobre ilustración	Información del SIGDEP	Consideración frente a la delimitación del plan parcial
1	<p>RUPI: 3984-5</p> <p>CHIP: Sin información</p> <p>FMI: 50C-1754603</p> <p>Nombre urbanización: Inmediata de Pensilvania</p>	<p>Este polígono corresponde al andén oriental de la Carrera 31, lo cual genera un cruce con la delimitación del plan parcial.</p>

	Destinación: uso publico Uso: vías vehiculares Transferencia vigente: ESCRITURA No. 1175 de 21/08/1934 CESION Incorporación con base en Plano 50/4-2	
2	RUPI: 3984-1 CHIP: Sin información FMI: 50C-1754598 Nombre urbanización: Inmediata de Pensilvania Destinación: uso publico Uso: vías vehiculares Transferencia vigente: ESCRITURA No. 1175 de 21/08/1934 CESION Incorporación con base en Plano 50/4-2	Polígono vial de la Calle 12B, no se cruza con la delimitación del plan parcial.
3	Urbanización incorporada: urbanización 3984 incorporada	Urbanización incorporada, lo cual significa un antecedente urbanístico en la manzana.

Fuente: Elaboración propia con base en el SIGDEP <https://geo.dadep.gov.co/>

Teniendo en cuenta la sobreposición de una zona de cesión con la delimitación del plan parcial, el planteamiento urbanístico del plan parcial contempla esta zona como un Área de Manejo Diferenciado, como se observa en la siguiente ilustración.

Ilustración 2. Área de Manejo Diferenciado en el cruce con el RUPI 3984-5.



Fuente: Planteamiento urbanístico del plan parcial.

Estrategia de saneamiento del cruce con el RUPI 3984-5

De acuerdo con que el RUPI 3984-5 es un predio de uso público que ya fue cedido a la ciudad en el marco de una actuación urbanística mediante la ESCRITURA No. 1175 de 21/08/1934 e inscrita en el FMI 50C-1754603, esta zona tiene el carácter de Área de Manejo Diferenciado, con lo cual no se incluye dentro del reparto de cargas y beneficios del plan parcial, así como tampoco se interviene de ninguna forma.

Es importante mencionar que este predio no tiene CHIP catastral y no se encuentra identificado en la base de datos geográfica de catastro, con lo cual debido a que es un predio de uso público la estrategia de saneamiento estará enfocada a que el DADEP como administrador del inventario de bienes inmuebles del Distrito Capital realice las acciones tendientes a su incorporación catastral, sin embargo, esto no condiciona etapa alguna del plan parcial toda vez que el polígono no se interviene.

No obstante, en el concepto del DADEP No. 20222010004381 de fecha 19 de enero de 2022, esta entidad señala que la propuesta de plan parcial no involucra predios de uso público, que a la fecha se encuentren incorporados, con lo cual la identificación del RUPI 3984-5 la está haciendo la UAECD en su concepto.

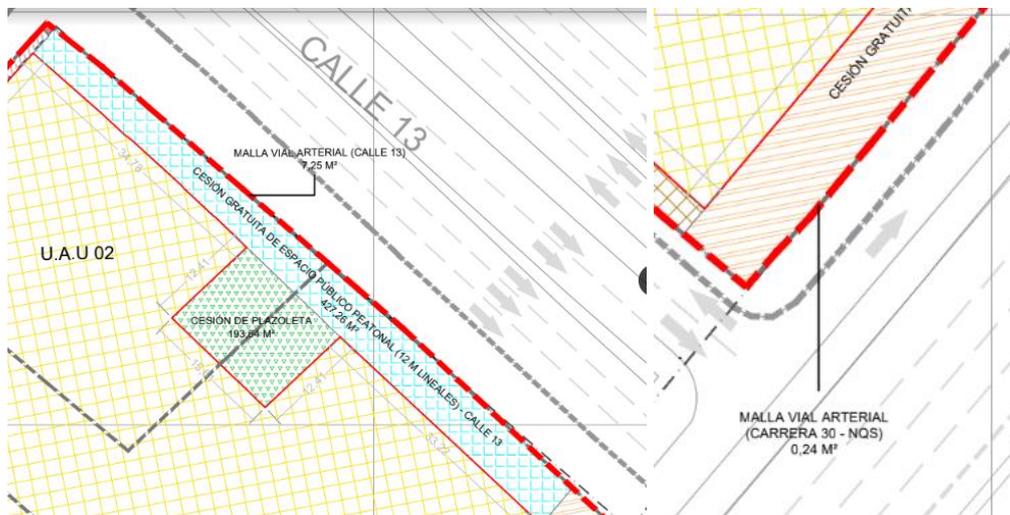
Estrategia de saneamiento frente a posibles diferencias con otros señalamientos urbanísticos

De acuerdo con el concepto de la UAECD No. 2022EE384 "... se encuentra traslape mínimo por el costado norte de los predios 004201001017 y 004201001018 con la reserva vial Intersección Avenida ciudad de Quito y Avenida Colón - Plano récord IDU en el tramo Intersección Avenida ciudad de Quito y Avenida Colón...".

En este sentido, el planteamiento urbanístico reconoce la sobreposición de la delimitación del plan parcial con la Calle 13 de 7,25 m² y con la Carrera 30 de 0,24 m², los cuales como menciona la UAECD en el concepto citado son traslapes mínimos. Al respecto, estas zonas no son tenidas en cuenta en el cálculo de zonas de cesión.

Adicionalmente, el plan parcial propone zonas de cesión de espacio público peatonal en los costados de la Carrera 30 y Calle 13, lo cual contrastado con la información del visor del SIGDEP en donde se observa que sobre estas vías no hay zonas de cesión, permite identificar que el plan parcial contribuye en aumentar y formalizar la incorporación de nuevas zonas de cesión de espacio público.

Ilustración 3. Cruces de la delimitación del plan parcial y malla vial arterial



Fuente: Planteamiento urbanístico del plan parcial

Por otra parte, la Dirección de Información, Cartografía y Estadística en concepto de fecha 2 de febrero de 2022, señala en relación con posibles inconsistencias cartográficas el antecedente urbanístico del plano 50/4-2 de la urbanización Inmediata Pensilvania y posibles diferencias con la base catastral, así como también señala la importancia de seguir las normas procedimentales para la presentación de cartografía que deberá ser tenido para la entrega de información para incorporar en las bases de la Secretaria Distrital de Planeación.

Por último, de acuerdo con las observaciones de la Secretaria Distrital de Planeación numeral 2.1.2. de fecha 22 de diciembre de 2022, los predios que conforman el ámbito de planificación hacen parte de los “Sectores Antiguos y Consolidados”, por lo cual deberá tenerse en consideración lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 3, en relación con que la cartografía de soporte en estas zonas corresponde a planos urbanísticos, de loteo o de licencias expedidos por las autoridades competentes.

En este sentido, en el marco de ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística y previo al licenciamiento urbanístico se deberá realizar la identificación y aclaración de estas diferencias para tener plena claridad de las áreas y su destinación.

3. Diagnóstico y caracterización socioeconómica.

En esta sección se presenta el diagnóstico y la caracterización socioeconómica de los actores que se encuentran en el ámbito de aplicación del plan parcial. En la primera parte, se identifica y delimita el ámbito de aplicación del plan parcial como su área de influencia. En la segunda parte, se presenta la contextualización socioeconómica del área de influencia. En la tercera parte, se presenta la caracterización socioeconómica del ámbito de aplicación del plan parcial y en la última subsección, se presentan las recomendaciones principales frente a los hallazgos encontrados en el diagnóstico y caracterización socioeconómica para fines de la elaboración del Plan de Gestión social del plan parcial.

3.1. Identificación del ámbito de aplicación del plan parcial y del área de influencia.

Para fines del estudio socioeconómico, se identificó el ámbito de aplicación del plan parcial y su área de influencia de la siguiente manera:

Figura 5. Delimitación y linderos del ámbito de aplicación del plan parcial

Norte:	Av. Cl 13
Oriente:	Av. Cra 30
Sur:	Calle 12B
Occidente:	Cra. 31

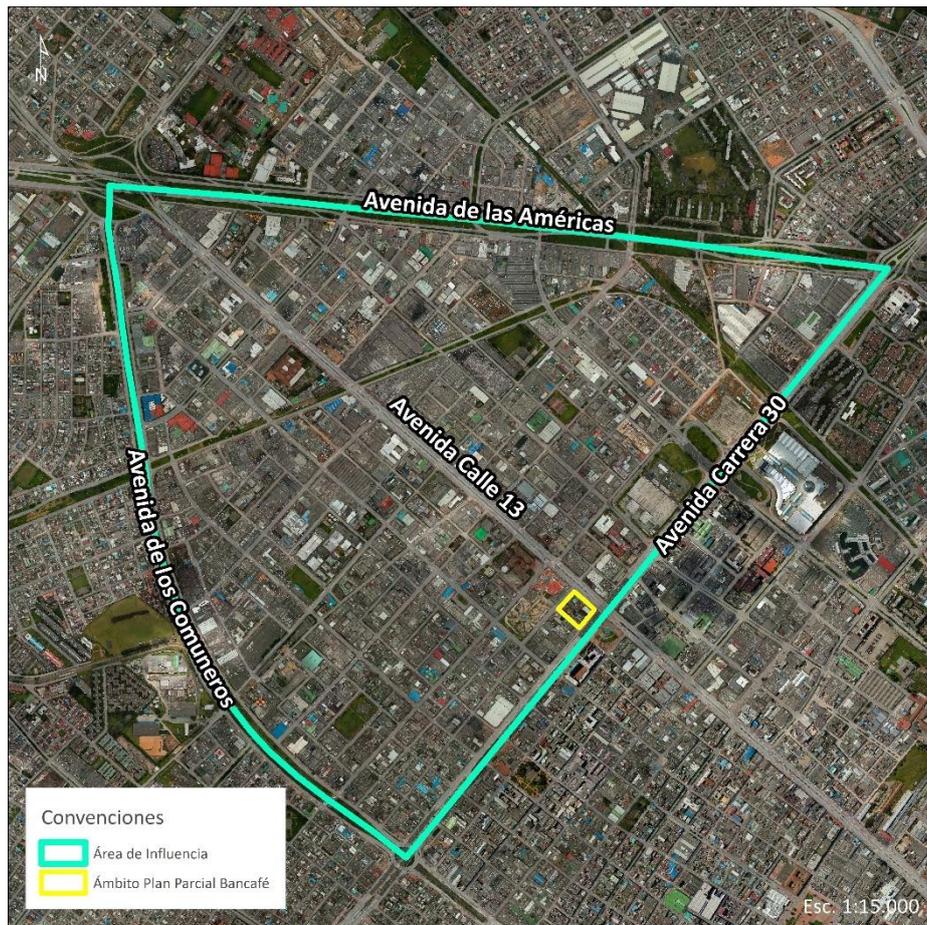


Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la figura anterior, el ámbito de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bancafé” delimita al sur con la Calle 12B, al occidente con la Carrera 31, al oriente con la Av. Carrera 30 y al norte con la Av. Calle 13. Comprende un área total de 7.689,89 m² y 22 predios según la base de datos catastral 2020.

El área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bancafé” se encuentra ubicada entre la Avenida de las Américas, la Avenida Carrera 30 y la Avenida de los Comuneros, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 6. Delimitación del área de influencia del plan parcial



Fuente: Elaboración propia

La anterior figura corresponde a la delimitación de la Unidad de Planeación Zonal No. 108 “Zona Industrial”. Se toma como base esta delimitación, dado que en el distrito solo hay disponible la información secundaria de la actividad socioeconómica a nivel de UPZ.

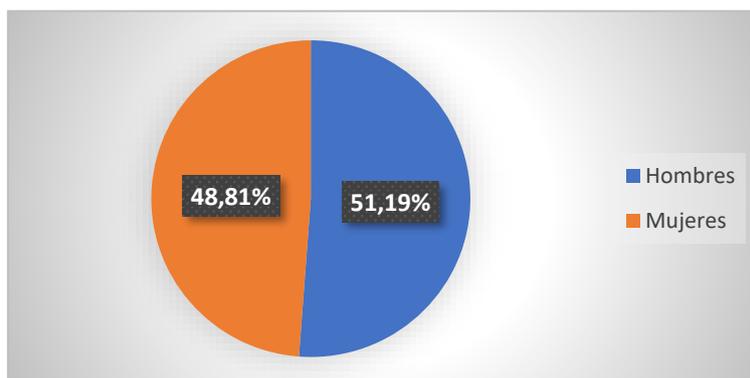
3.2. Contextualización socioeconómica del área de influencia.

Con el fin de realizar una caracterización y contextualización socioeconómica del área de influencia del plan parcial “Bancafé” se empleó la Encuesta Multipropósito 2017 (en adelante EM-17), como la principal fuente de información secundaria para la elaboración de esta contextualización. Teniendo en cuenta, además, que es la fuente principal de estadísticas para el diagnóstico de la ciudad y la construcción de políticas en la región (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019). Es importante mencionar que también se emplearon las cifras del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – CNPV – del DANE.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presenta el diagnóstico de las condiciones de personas, hogares y viviendas de acuerdo con la EM-17 considerando el nivel de anonimización de la información de la encuesta, la cual agrupa por sus condiciones similares la UPZ “Zona Industrial” y la UPZ “Puente Aranda”, siendo la primera de estas el área de influencia del plan.

Como primer indicador, de acuerdo con el CNPV 2018 en el área de influencia hay 5.817 personas, 2.920 mujeres (50,1%) y 2.897 hombres (49,9%). Ahora bien, contrastando la información del CNPV 2018 con la EM-17 se tiene con base a la segunda que, en la agrupación de Puente Aranda, predomina la población masculina (51,19%) sobre la femenina (48,81%), esto en comparación con las UPZ vecinas (Ciudad Montes, San Rafael, Bavaria, entre otras) indica una mayor proporción de hombres que estas últimas.

Figura 7. Proporción de hombres y mujeres en el área de influencia

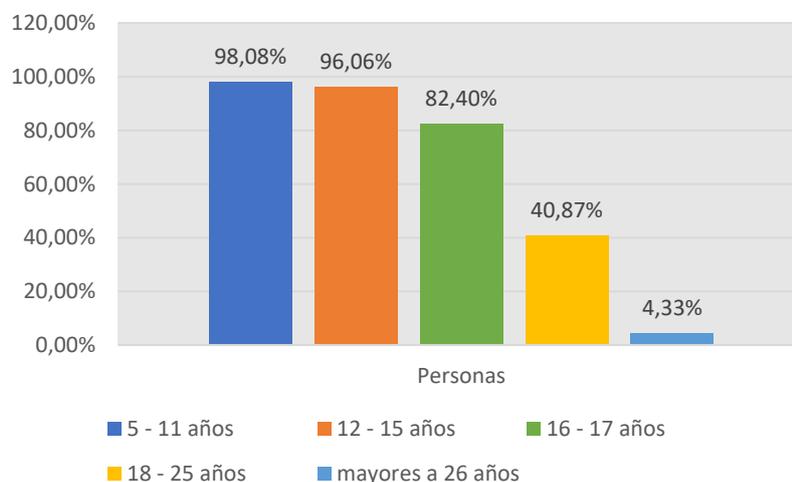


Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

Por otra parte, de acuerdo con la EM-17 el tamaño promedio del hogar en la zona en estudio es de 2,58 personas, es decir que el hogar promedio no supera las 3 personas, y el 32,34% de los hogares está compuesto por 1 persona, lo cual indica que en la zona predominan los hogares pequeños e incluso la tendencia de hogares de una sola persona tiene un papel importante.

En relación con la asistencia escolar se tiene que la población entre 5 y 11 años asiste en un 98,08% a un establecimiento educativo, los jóvenes entre 12 y 15 años asisten en un 96,06%, las personas entre 16 y 17 años asisten en un 82,40% y los adultos en un rango de edad entre 18 a 25 años asisten en un 40,87%, es importante ver esta última proporción como un posible indicador de enrolamiento a la educación superior debido al rango de edad que se está analizando, viéndolo de esta manera se podría concluir que el acceso a la educación superior no llega al 50%.

Figura 8. Asistencia escolar por grupos etarios en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

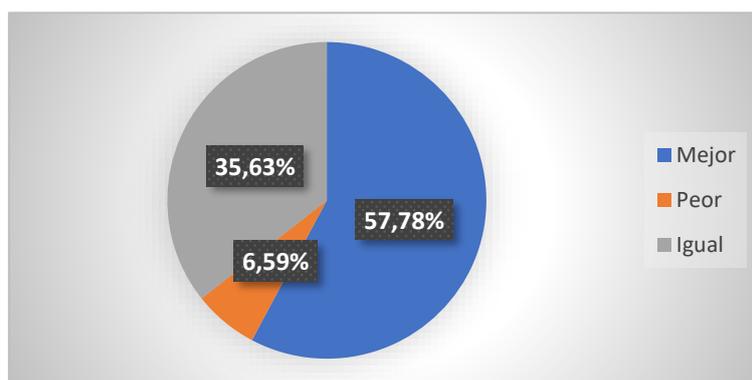
Con respecto a los movimientos migratorios, en la agrupación de Puente Aranda se tiene que el 90,4% de la población proviene de otro municipio del país (migración interna), teniendo así que estas dos UPZ son un centro de intercambio cultural importante para la ciudad, adicionalmente, el 9,56% de la población proviene del extranjero sin precisar el país del que provienen.

Con respecto a la percepción de calidad vida, se tiene que el 35,63% de la población considera que la calidad de vida no mejora ni empeora con el paso del tiempo, en contraste el 57,78% considera que ha mejorado y el 6,59% perciben una condición de vida peor, teniendo así una

predominancia por las personas que perciben una mejoría en su calidad de vida en el transcurso del tiempo.

Siguiendo en la línea de percepción de calidad de vida, específicamente en lo relacionado a la condición de pobreza monetaria, de acuerdo con la EM-17, el 17,90% de la población está considerada en condición de pobreza. Por otra parte, si bien hay una marcada percepción de una mejor calidad de vida, la tasa de ocupación de la población en la zona de estudio es del 61.31%, con lo cual puede ser un indicador que en la zona se encuentra población “NI-NI”, es decir, ni estudia ni trabaja en una proporción considerable (aproximadamente 40%).

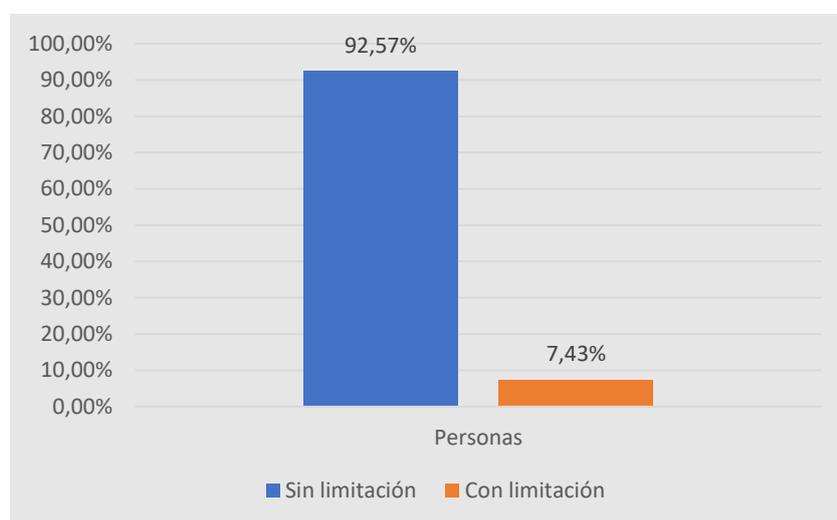
Figura 9. Percepción de mejoría en la calidad de vida en el transcurso del tiempo en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

Teniendo en cuenta que tan solo el 51,56% de la población está afiliada al Sistema General de Seguridad Social en Salud, es importante abordar esto como indicador de vulnerabilidad especialmente de la población adulta. Lo anterior acompañado de que el 7,43% de la población presenta alguna discapacidad física que le limita su vida diaria.

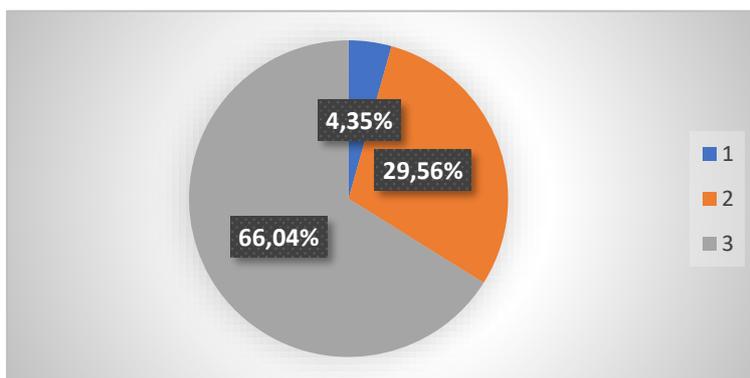
Figura 10. Personas con limitaciones físicas en el área de influencia.



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

Ahora bien, en relación con la estratificación socioeconómica, es posible identificar que en el área de influencia predomina la población con estrato socioeconómico 3 (66,04%), seguido de los estratos 1 (29,56%) y 2 (4,35%), como se puede observar en la siguiente figura.

Figura 11. Proporción de personas por estrato socioeconómico en el área de influencia

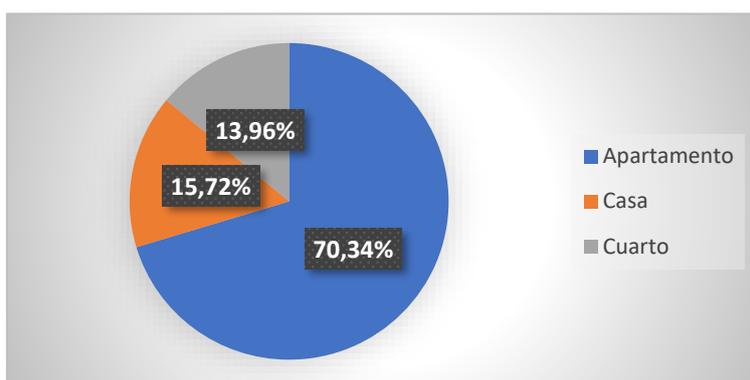


Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

En relación con el analfabetismo, se tiene que en la agrupación el 2,2% de la población es analfabeta, siendo las mujeres la población donde se presenta el mayor porcentaje de mujeres mayores de 15 años que no saben leer ni escribir (2,44%) seguido de los hombres (1,79%).

De acuerdo con la EM-2017, en la agrupación de Puente Aranda (Zona Industrial + Puente Aranda) fueron encuestadas 6.938 viviendas representativas de la zona, de las cuales el 70,3% son viviendas tipo apartamento, 15,7% son casas y el 13,96% son viviendas tipo cuarto, así como se puede observar en la siguiente figura:

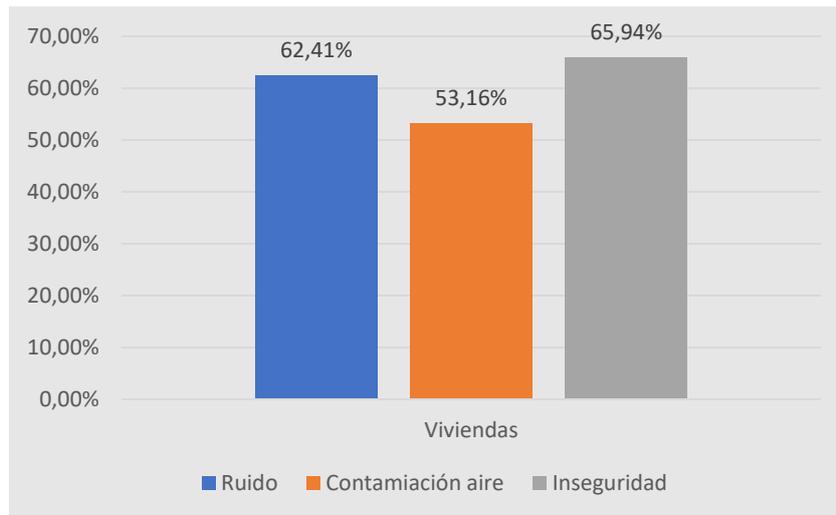
Figura 12. Tipos de vivienda el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

En estas viviendas el problema más recurrente según sus habitantes es la humedad en techo o pared (34,28%), seguido de goteras (20,35%) y grietas en techo o pared (19,0%). Por otra parte, el problema más recurrente en el entorno de las viviendas es la inseguridad (65,94% - 4.575 viviendas), seguido del ruido con el 62,41% (4.330 viviendas), así como la contaminación del aire con el 53,16% (3.688 viviendas).

Figura 13. Principales problemas en el entorno de las viviendas del área de influencia

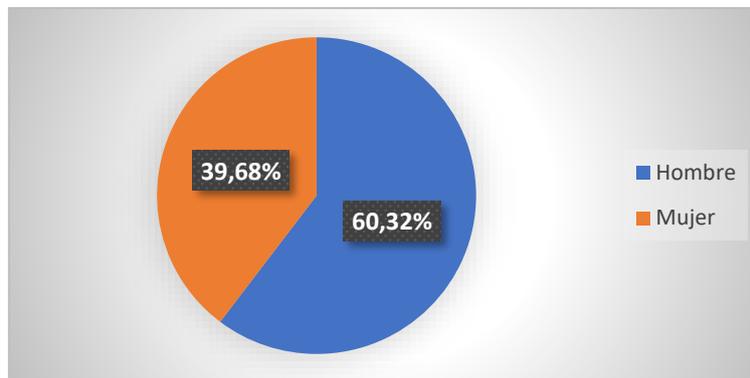


Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

Por otra parte, en lo relacionado con las condiciones de tenencia en las que viven los hogares se identifica que en la agrupación de Puente Aranda tan solo el 24,94% de los hogares viven en vivienda propia pagada en su totalidad, el 2,21% la está pagando y 49,60% en arriendo.

En lo relacionado con la jefatura del hogar se tiene que en el 60,32% (4.253 hogares) de los hogares el jefe de hogar es hombre, en cambio en el 39,68% (2.797 hogares) es una mujer.

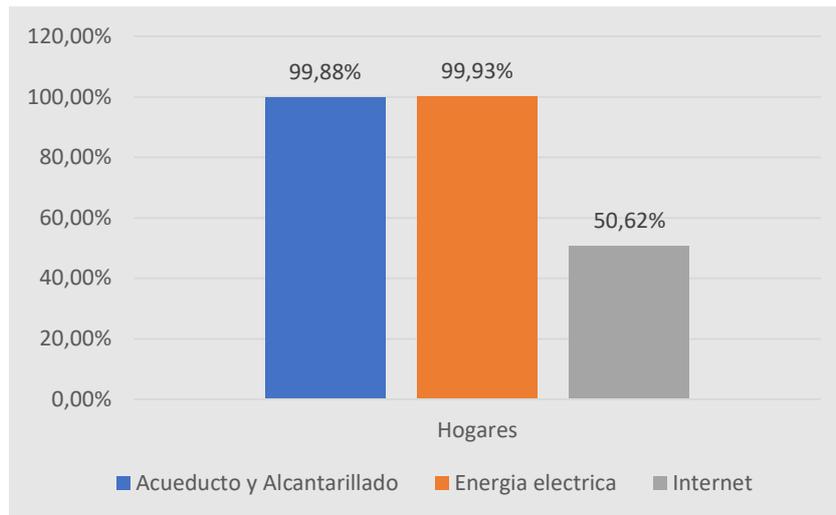
Figura 14. Jefatura del hogar en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

En materia de acceso y cobertura a los servicios públicos domiciliarios se tiene que hay una cobertura del 99,88% del servicio de acueducto y alcantarillado, algo similar ocurre con el servicio de energía eléctrica con el 99,93% de los hogares con este servicio. Sin embargo, en lo relacionado al acceso de internet se tiene un porcentaje muy bajo debido a que tan solo el 50,62% (3.569 de 7.051 hogares) de los hogares cuenta con internet.

Figura 15. Acceso a servicios públicos domiciliarios en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la EM-17

Por último, con respecto a la percepción de pobreza, el 21,35% de los hogares se consideran pobres. Sin embargo, el 52,73% de la población considera que vive económicamente mejor en comparación con el hogar en el que se crió y tan solo 3,81% considera que vive en condiciones económicas peores. Adicionalmente, en lo relacionado con pobreza, el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), el cual recoge indicadores de diferentes componentes como servicios públicos, educación, trabajo y salud, establece que en la agrupación el 5,69% de los hogares está en condición de pobreza. Esto contrasta con la percepción de los hogares en donde el 21% se percibe como pobre, pero el IPM únicamente clasifica como tal al 5% aproximadamente.

Conclusiones

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, se consignan las conclusiones generales del diagnóstico y caracterización del área de influencia:

De acuerdo con la EM-17, la UPZ Zona Industrial, la cual es el área de influencia del plan parcial, comparte condiciones similares con la UPZ Puente Aranda siendo esta la razón para que se agrupen en la encuesta practicada por el Distrito, esto permite identificar que, aunque el área de influencia sea la UPZ Zona Industrial, al tomar como fuente la EM-17 se está caracterizando un entorno más amplio.

En el área de influencia los hogares se caracterizan por estar conformados por pocas personas, lo anterior a razón de que hay una participación importante de hogares conformados por una (1) sola persona (aproximadamente el 32% de los hogares), y el promedio de hogares en general no supera las 3 personas.

En términos educativos, se observa que, en el área de influencia de las personas que se encuentran en edad para asistir a una institución de educación superior (18 años en adelante) tan solo el 40% asiste a un establecimiento educativo, con lo cual hay un indicador bajo en términos de acceso a la educación superior.

De acuerdo con la EM-17, en el área de influencia predomina la población en estrato socioeconómico 3 (66,04%), seguido de los estratos 1 (29,56%) y 2 (4,35%), de estas el 70,3% de las personas vive en apartamentos, seguido de casas con el 15,7% y un porcentaje alto de viviendas tipo cuarto con el 13,96%, lo cual puede explicar el alto porcentaje de hogares compuestos por una (1) sola persona.

El problema interno que más aqueja a las viviendas del área de influencia son los relacionados con las condiciones de humedad en techo o paredes, (más del 50% de los hogares indica estos

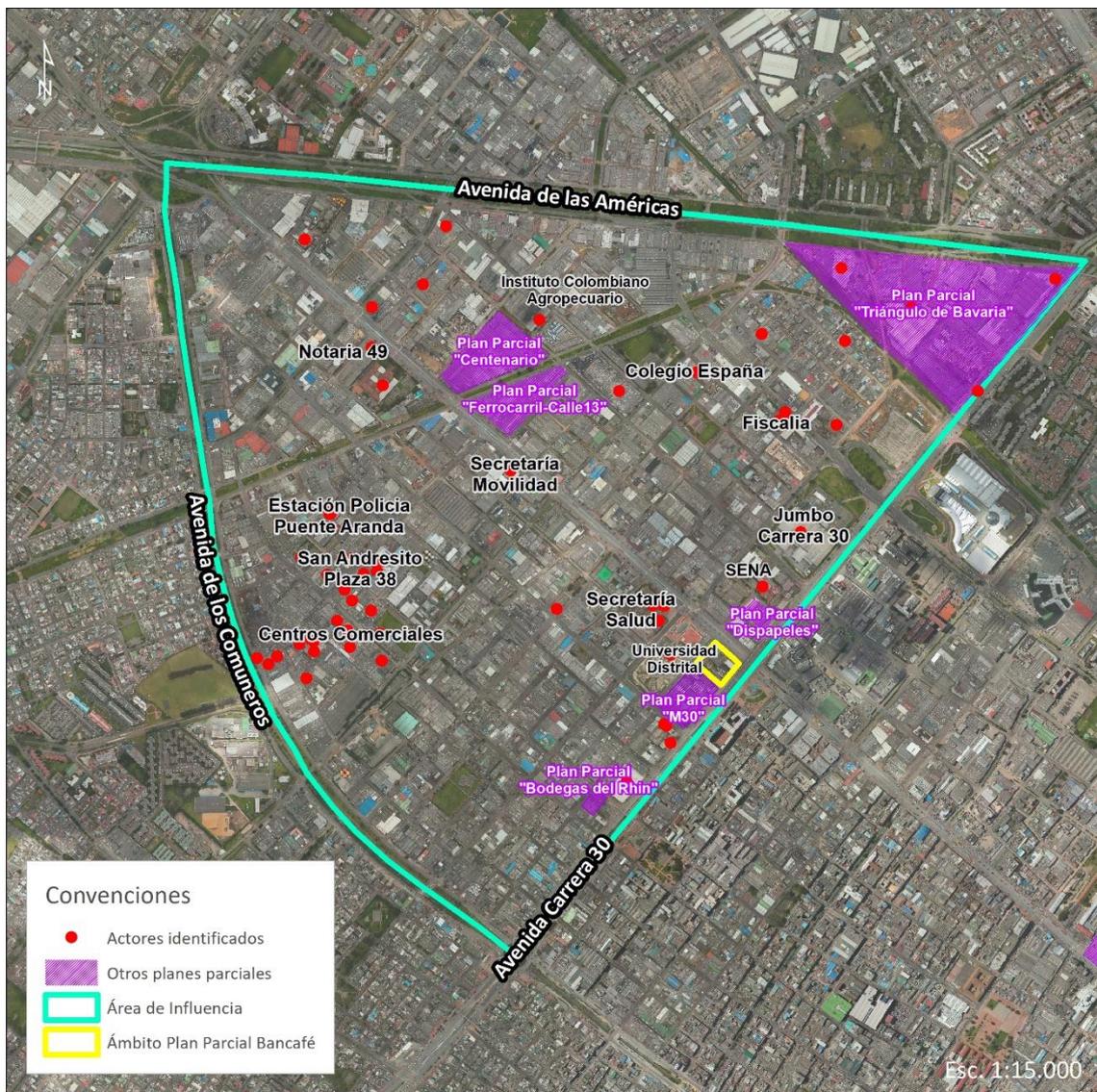
como problemas internos), por otra parte, el problema más recurrente en el entorno de las viviendas son los relacionados a seguridad (para el 65,94% de los hogares es el principal problema), ruido (62,41%) y contaminación del aire (53,16%).

Por último, en el área de influencia tan solo el 24,94% de los hogares viven en vivienda propia pagada en su totalidad, el 2,21% la está pagando y 49,60% en arriendo. Lo anterior es un indicador bajo de vivienda propia en la zona.

3.1.1. Mapa de actores en el área de influencia

El reconocimiento de actores localizados en el área de influencia de este plan parcial parte de la identificación de entidades públicas y privadas que están presentes en el área de influencia del plan parcial, con base en esta información se elaboró el siguiente mapa de actores que indica además otros planes parciales presentes en el área de influencia.

Figura 16. Mapa de actores el área de influencia del plan parcial



Fuente: Elaboración propia

En la siguiente tabla se encuentra la información de otros planes parciales adoptados y en proceso de formulación en el área de influencia del plan parcial:

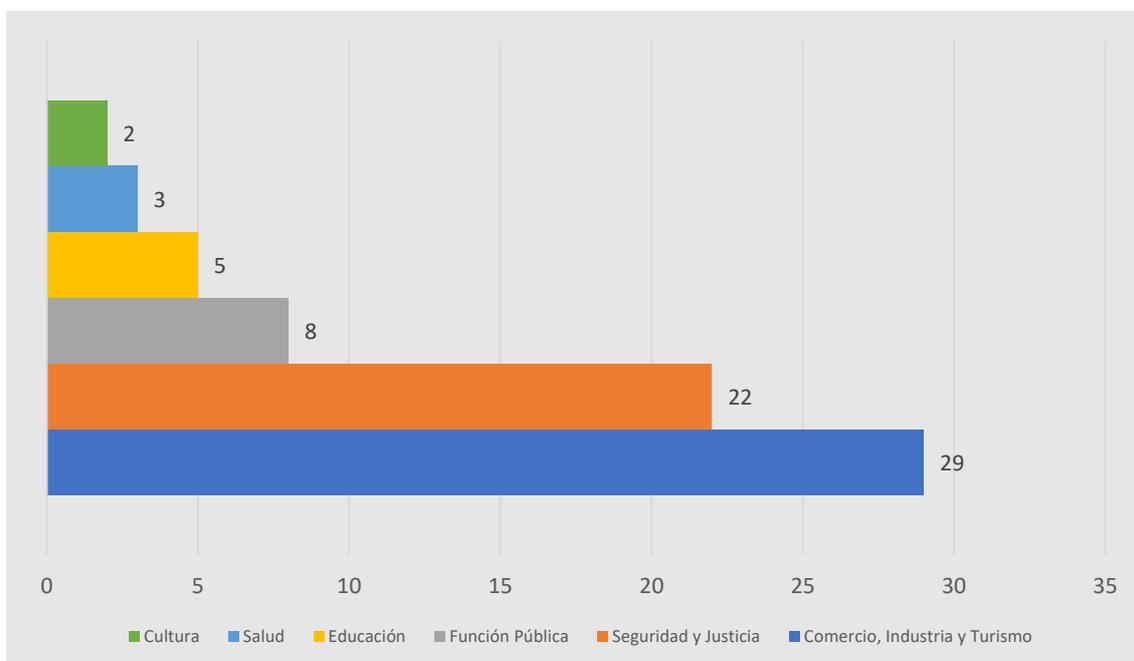
Tabla 5. Otros planes parciales en el área de influencia

Plan Parcial	Promotor / Iniciativa	Decreto de adopción	Observación
Dispapeles	Laserna & Barón Abogados. Urbanos zonas de Creación y Construcción	Decreto 651 de 2019	Se encuentra aproximadamente a 100 metros del plan parcial Bancafé
Triángulo de Bavaria	METROVIVIENDA hoy EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO	Decreto 441 de 2016	Se encuentra aproximadamente a 1.000 metros del plan parcial Bancafé
Ferrocarril-Calle 13	Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. vocera Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lotes CCA – Fidubogotá S.A	Decreto 800 del 2019	Se encuentra aproximadamente a 1.000 metros del plan parcial Bancafé
Centenario	GRUPO ACCANTO SAS	En formulación	Se encuentra aproximadamente a 1.100 metros del plan parcial Bancafé
M30	MARVAL S.A.	Con viabilidad	Se encuentra en la manzana al sur del Plan Parcial separada por la Calle 12B
Bodegas del Rhin	KUMAN SAS	Decreto 821 de 2019	Se encuentra aproximadamente a 450 metros del plan parcial Bancafé

Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, el balance de actores en el área de influencia del plan parcial arrojó los siguientes resultados cuya fuente es el Mapa de Referencia de Bogotá año 2020. De esto se puede identificar que los establecimientos que predominan en la zona son dedicados al comercio, la industria y el turismo, sin embargo, también hay una gran cantidad de establecimientos que cumplen funciones públicas como la Secretaría de Salud, Secretaría de Movilidad, Fiscalía General de la Nación y Juzgados penales de adolescentes.

Figura 17. Tipos de establecimientos más representativos en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Referencia 2020, IDECA 2020

Ahora bien, teniendo en cuenta los establecimientos identificados anteriormente y también aquellos que cumplen alguna función pública, a continuación, se enlistan los actores más representativos identificados en el área de influencia.

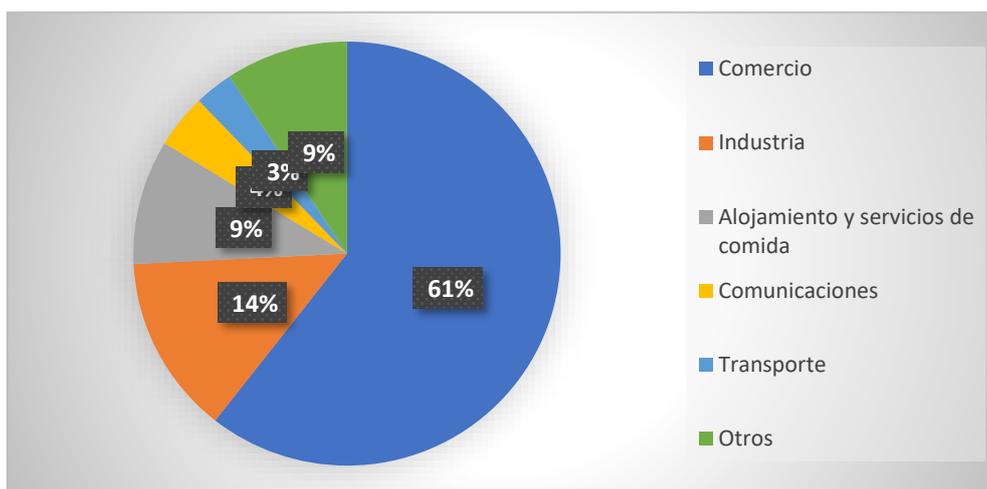
Figura 18. Principales grandes actores identificados en el área de influencia

Actor	Distancia al plan parcial aproximada (metros)
Universidad Distrital (Sede Aduanilla de Paiba)	100 m
Secretaría Salud	200 m
Juzgados penales para adolescentes de Bogotá	250 m
SENA	250 m
Alkosto Carrera 30	400 m
Jumbo Carrera 30	450 m
Fiscalía General de la Nación	700 m
Secretaría Movilidad	800 m
Colegio España	800 m
Secretaría de Educación	1.000 m
San Andresito Plaza 38	1.000 m
Instituto Colombiano Agropecuario	1.100 m
Estación Policía Puente Aranda	1.200 m
Notaria 49	1.350 m

Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Referencia 2020, IDECA 2020

Adicionalmente, de acuerdo con la Cámara de Comercio de Bogotá año 2016, en el área de influencia se identificaron 4.556 establecimientos registrados en la CCB, de los cuales el 56% corresponden a comercio, seguido de industria (13%) y alojamiento y servicios de comida (7%), esto concuerda con lo presentado anteriormente. En la siguiente figura se presenta el balance final de los tipos de establecimientos con mayor representatividad en el sector.

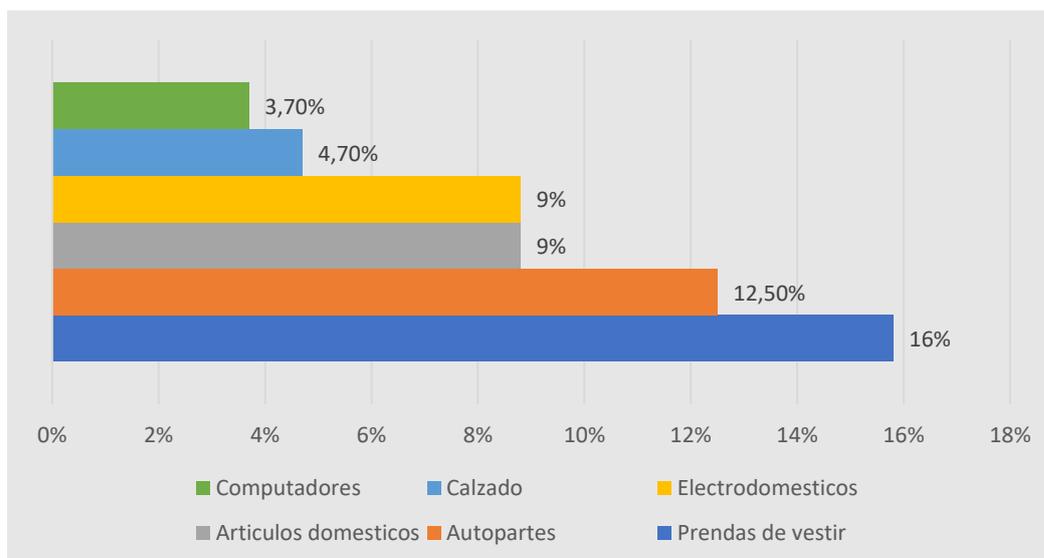
Figura 19. Tipos de establecimientos según la Cámara de Comercio de Bogotá 2016



Fuente: Elaboración propia con base en la CCB-2016

Teniendo en cuenta la predominancia de comercios en la zona, es importante mencionar que, dentro de estos 2.565 comercios identificados registrados en la CCB, estos se encuentran concentrados en los comercios al por menor como prendas de vestir (15,8% de los comercios), autopartes (12,5%), artículos domésticos (8,8%), electrodomésticos (8,8%), calzado (5,7%) y computadores e informática (3,7%). Estos tipos de comercios agrupan más del 50% de los comercios en el área de influencia por lo que son los más representativos dentro del mapa de actores.

Figura 20. Tipos de establecimientos comerciales más representativos en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en la CCB-2016

Adicionalmente, como parte de la identificación más detallada de posibles actores en el área de influencia del plan parcial, se identificaron aquellos que tuvieran presencia en más de 1 predio (dado que más del 80% se encuentran en 1 predio), evidenciando que aquellos establecimientos que pueden tomar su vocería por ser aquellos con mayor presencia son los siguientes:

Tabla 6. Establecimientos con presencia en más de un 1 predio en el área de influencia

Razón social	Predios en los que se encuentra
BLUNT STORE	3
CALIFORNIA MART	3
FOOT MARK 2	3
INVERSIONES JULIEMAR LTDA	3
PERFUMERIA HERNANDEZ	3
TELEVISION Y VIDEO SONIDO JAPONES S.A.	3
TENNIS JAVIER MAHECHA	3
ALMACEN DE ARTICULOS DEPORTIVOS JULIEMAR	2
ALMACEN LUIS ALBERTO GONZALEZ	2
AUDIO TUNING J K	2
AVICOLA DISTRIBUIDORA CUNDINAMARCA	2
CARLO UOMO COLLECTION	2
CENTRAL DE TORNILLOS Y REMACHES LTDA	2
COMERCIALIZADORA LEADER	2
DISTRIBUCIONES Y REPRESENTACIONES TECNOELECTRONIC S A S	2
DISTRIBUIDORA ALCON DE LA 38	2
EMPORIUM STORE	2
FIGURADOS AL INSTANTE	2
FOOT MARK 1	2
MODAS COQUETA	2
MUNDO M	2

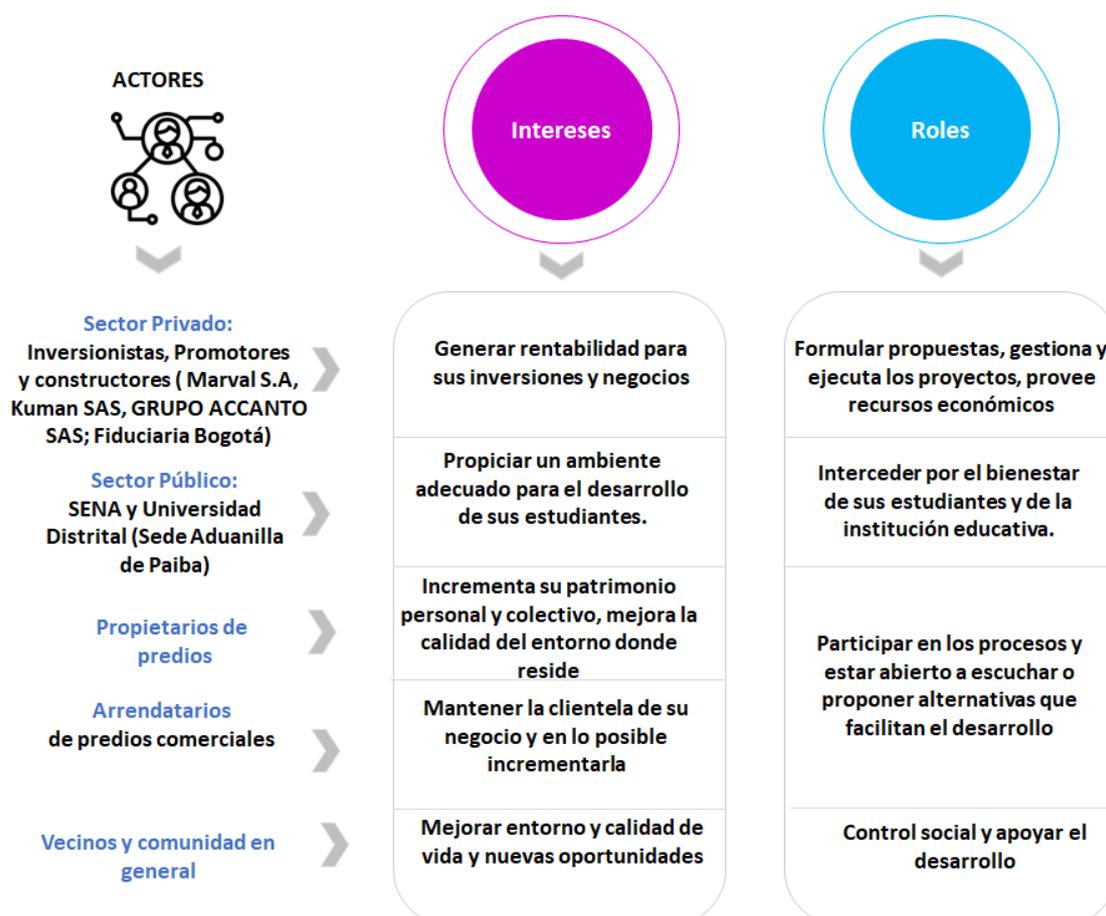
NIETO IMPORTACIONES	2
POWER SOUND CAR AUDIO	2
SOUND CENTER HI-FI	2
VARIEDADES CAPULINA	2
VIDEO JUEGOS C A R RINCON	2
XTREME DIGITAL AUDIO Y VIDEO	2

Fuente: Elaboración propia con base en la CCB-2016

3.1.2. Actores clave en el área de influencia del Plan Parcial

Con base en la información anterior, se identifican los siguientes grupos de actores claves, sus intereses y roles en el área de influencia del Plan Parcial.

Figura 21. Mapa de actores clave del área de influencia del plan parcial, intereses y roles.



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con el análisis presentado, a continuación, se presentan las conclusiones del mapa de actores en el área de influencia.

Conclusiones

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible concluir lo siguiente con relación al mapa de actores del área de influencia:

Se identificaron cuatro planes parciales en el área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bancafé”, tres de estos se encuentran adoptados y el restante en formulación, adicionalmente, el más cercano es el adoptado plan parcial “Dispapeles”, el cual se encuentra aproximadamente a 100 metros del área de planificación de “Bancafé”

Dentro del área de influencia se identificó una alta concentración de establecimientos con función pública, como la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Salud, Fiscalía General de la Nación, juzgados penales, SENA, Secretaría de Educación y la Universidad Distrital, la cual es la más cercana al plan parcial y por ende puede ser uno de los actores más importantes en la ejecución.

Se identificó que en el área de influencia predominan los establecimientos comerciales, industriales y de turismo, siendo los primeros los más importantes, ya que de acuerdo con datos de la CCB-2016, de 4.556 establecimientos 2.565 corresponden a comercios, de los cuales predominan los establecimientos de comercio al por menor de prendas de vestir, autopartes y electrodomésticos.

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificaron que de estos comercios predominantes en el área de influencia 27 establecimientos operan en más de 1 predio, siendo una cifra baja teniendo en cuenta los 2.565 establecimientos de comercio en la zona. En conclusión, no hay establecimientos con una predominancia dominante en términos de ocupación de predios en el área de influencia, con lo cual la fragmentación es alta en términos de establecimientos comerciales.

En el área de influencia del plan parcial hay una alta concentración de establecimientos comerciales, industriales y de servicios teniendo en cuenta que la UPZ “Zona Industrial” posibilita la localización de este tipo de establecimientos que no se permiten en otras zonas de la ciudad.

3.3. Caracterización socioeconómica del ámbito de aplicación del plan parcial.

La caracterización socioeconómica del ámbito de aplicación del plan parcial se realizó con base en la información secundaria disponible en el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018 que realizó el DANE. Con base en esta información se hace un análisis poblacional, y de los hogares y las viviendas presentes en esta área.

Adicionalmente, en esta sección se presenta la caracterización de las unidades comerciales que se encuentran en el ámbito de aplicación del plan parcial, de acuerdo con información secundaria obtenida de la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) 2016.

Por último, se presenta un mapa de actores representativos del área de aplicación del plan parcial.

3.3.1. Caracterización poblacional.

De acuerdo con el CNPV 2018 en el ámbito de aplicación del plan parcial hay una población total de 29 personas, de las cuales 17 son hombres (lo cual representa el 59% de la población total) y 12 son mujeres (41% de la población total), así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 22. Proporción de hombres y mujeres en el plan parcial



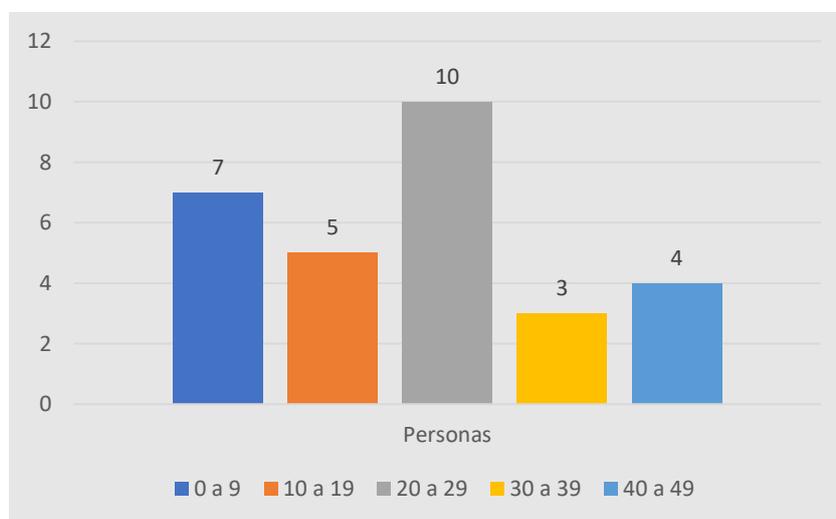
Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

De la población total (29 personas), ninguna se auto reconoce perteneciente a un grupo étnico, así como tampoco ninguna tiene alguna discapacidad física.

Por otra parte, el 24% de la población (7 personas) nacieron en Bogotá, el 31% (9 personas) en otro municipio y 24% (7 personas) en otro país, específicamente en Venezuela, con lo anterior se identifica que la presencia de migrantes del país vecino es importante en el ámbito del plan parcial.

Respecto a las edades de las personas se identificó que predomina la población joven entre 20 a 29 años (10 de las 29 personas) hasta máximo los 49 años. De acuerdo con lo anterior, es posible inferir que en el ámbito del plan parcial no conviven adultos mayores, es decir personas mayores de 64 años.

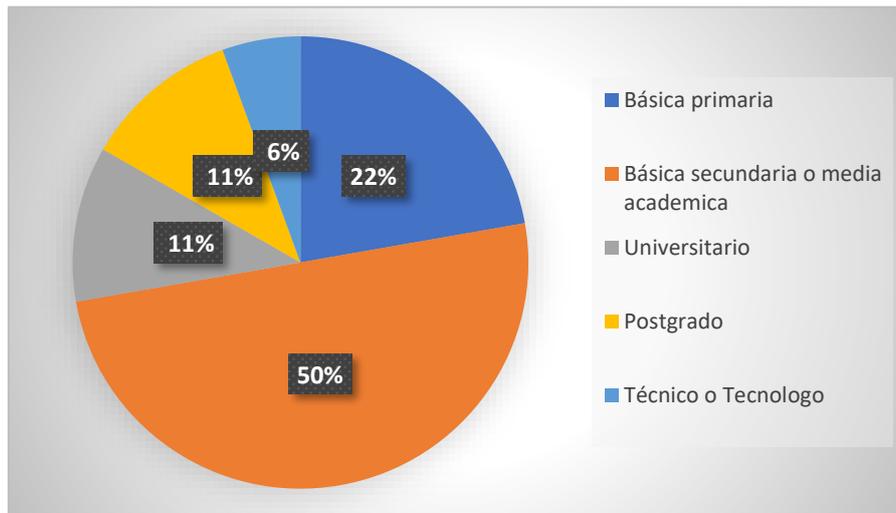
Figura 23. Población por grupos etarios en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

Partiendo de la identificación de una población joven y adulta (hasta 49 años) en el ámbito del plan parcial, se identificó que tan solo 1 de las 29 personas manifestó en el CNPV 2018 que no sabe leer y escribir. Por otra parte, en el plan parcial se identificó que en términos educativos el grado más alto alcanzado es de postgrado (2 personas) lo que significa que sólo el 7% de la población tiene educación postgrado. De esta manera, la educación básica secundaria o media es el nivel educativo con mayor relevancia en el área, ya que el 31% de la población ha alcanzado este nivel de educación, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 24. Nivel educativo en el ámbito de aplicación del plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

Por último, es importante evaluar la ocupación de las personas por lo que se identificó que el 31% de la población (9 personas) tenía trabajo al momento de aplicar el CNPV 2018, seguido de población que estudiaba (17%) y que realizaba oficios del hogar (7%), teniendo así un indicador de aproximadamente el 55% de la población ocupada, similar al presentado en el área de influencia.

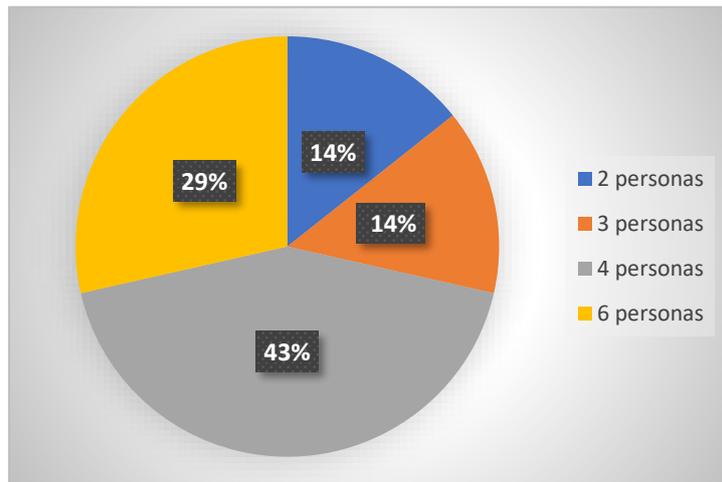
3.3.2. Caracterización de hogares y viviendas

Con el fin de evaluar las condiciones en las que vive la población, a continuación, se presenta la identificación de las características de los hogares y las viviendas en las que las personas habitan. Para poder caracterizar los hogares y viviendas del área objeto del plan parcial se utilizaron diversas fuentes secundarias como: la Encuesta Nacional de Vida (ENV) realizada por el DANE en 2018, base catastral 2020, así como observación en campo.

Si bien hogares y viviendas son dimensiones distintas, en este caso se identificaron igual cantidad de hogares como de viviendas, teniendo así que no hay hogares que compartan vivienda, el cual es el primer indicador de que no hay presencia de hacinamiento en este aspecto.

En este orden de ideas, es importante señalar que de acuerdo con los datos obtenidos de la CNPV de 2018 el tamaño de los hogares promedio en el ámbito del plan parcial es de 4 personas (3 de los 7 hogares tienen este tamaño del hogar), adicionalmente, es importante mencionar que en 6 de los 7 hogares el jefe del hogar es una mujer. Es importante notar como en el área de influencia predominaba tamaños de hogar no mayor a 3 personas y hombres como jefes de hogar, sin embargo, en el ámbito del plan parcial hay una situación particular.

Figura 25. Tamaño del hogar en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

Ahora bien, de acuerdo con la información obtenida de la base catastral 2020 se identifican que existen 9 predios destinadas para uso residencial, así como se puede observar en el siguiente plano:

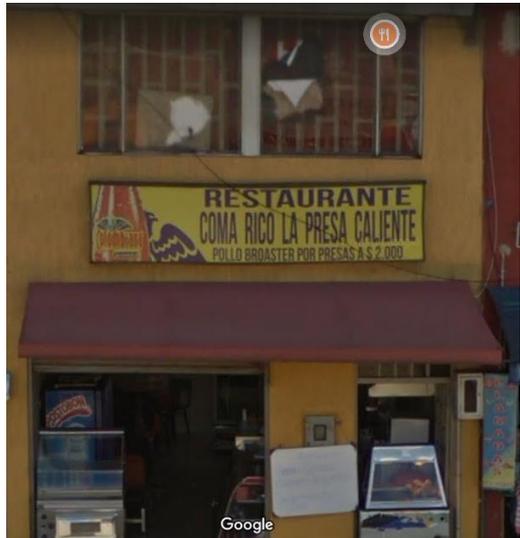
Figura 26. Predios con uso residencial en el área objeto del plan parcial según catastro 2020



Fuente: Elaboración propia con base en la base catastral 2020.

Al analizar la información anterior con la visita en campo se observa lo siguiente:

Tabla 7. Identificación de inmuebles con uso residencial.

Predio	Descripción
	<p>Predio 16: Este predio actualmente tiene uso comercial. Por acercamientos preliminares del promotor se identificó que en este inmueble sí hay residentes.</p>
	<p>Predio 2: Este predio es una casa de lenocinio. Por lo tanto, no se reconoce como uso residencial.</p>
	<p>Predio 27: Este predio actualmente tiene uso comercial.</p>

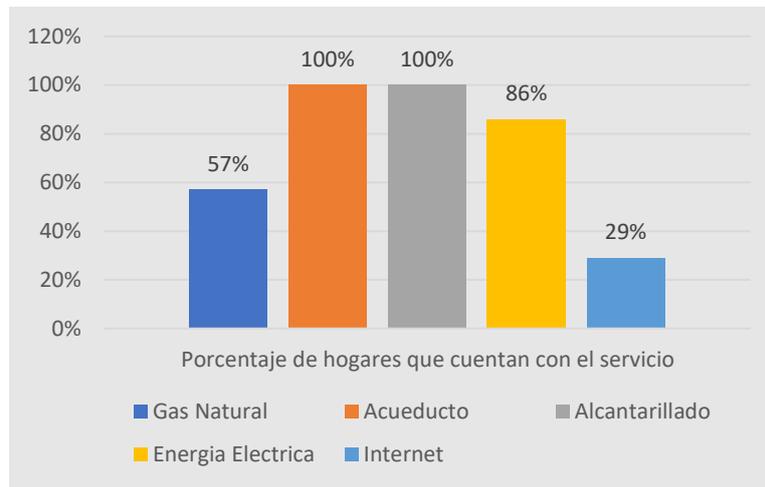
Predio	Descripción
	<p>Predio 14: Este predio actualmente tiene uso comercial.</p>
	<p>Predio 13: Este predio actualmente tiene uso comercial</p>
	<p>Acceso para predios 4, 5,6,7 y 8: Para acceder a estos predios existe una zaguán de entrada que mide aproximadamente 1.30 m de ancho que sirve de entrada a los predios 5,6,7 y 8. Por acercamientos preliminares del promotor se identificó que en estos predios si hay residentes.</p>

Fuente: Google maps, 2023.

Con base en lo anterior, es posible decir que en la realidad podría existir entre 4 -7 viviendas en el área objeto del plan parcial, de los cuales posiblemente la mayoría son moradores arrendatarios y subarrendatarios.

En relación con los servicios públicos se identificó que el servicio de internet es aquel que menos tienen las viviendas (5 de las 7 viviendas no cuentan con internet), en contraste con servicios como acueducto y alcantarillado que se encuentran en el 100% de las viviendas. Esto coincide con lo presentado para el área de influencia.

Figura 27. Acceso a servicios públicos domiciliarios en el ámbito de aplicación del plan parcial.

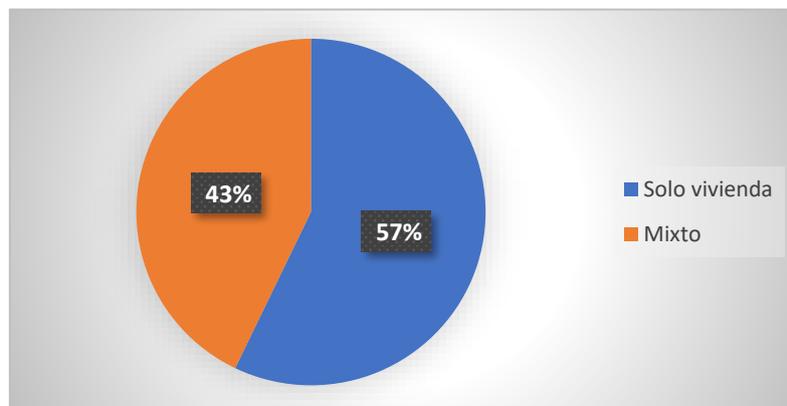


Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

Por otra parte, en relación con los materiales de la vivienda se identificó que los pisos de las viviendas están construidos en: baldosa, vinilo, tableta, ladrillo o lámina. Las paredes están construidas en bloque, ladrillo, piedra o madera.

Por último, con respecto a las características de las viviendas en las que conviven los hogares se logró identificar que el 57% (4 de las 7 viviendas) corresponden a apartamentos y el 43% (3 viviendas) a casas. Además, se tiene que el 57% de las unidades (4 de las 7 viviendas) tiene uso netamente de vivienda, en cambio el 43% (3 viviendas) tienen uso mixto. Comparando esta información con la levantada por el promotor en el transcurso del 2020, en el sector predomina el comercio y en algunos casos, específicamente 4, se identificó vivienda en segundo piso, lo cual coincide con las 4 viviendas tipo apartamento, no obstante, es importante destacar que no se identificaron unidades completamente residenciales durante dicho levantamiento.

Figura 28. Uso de las viviendas en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base al CNPV 2018

De acuerdo con el análisis presentado, a continuación, se presentan las conclusiones de la caracterización del ámbito del plan parcial.

Conclusiones

De acuerdo con el análisis anterior, es posible concluir lo siguiente en relación con la caracterización poblacional, viviendas y hogares del ámbito de aplicación del plan parcial:

En el ámbito del plan parcial no se identificaron adultos mayores, entendidos como aquellos mayores de 64 años, con lo cual no resultaría necesario formular un programa para esta población en el marco del Plan de Gestión Social.

Contrastada la información recolectada en campo por el promotor con la del CNPV 2018, existe coincidencia en la existencia de viviendas tipo *apartamento*¹ (específicamente 4), sin embargo, en campo no se identifican viviendas únicamente con uso residencial como si lo hace el CNPV. En conclusión, partiendo de un ámbito de planificación de uso mixto, las soluciones deben estar encaminadas a las soluciones de vivienda y comercio en la mayoría de predios, exceptuando los predios que son netamente comerciales.

Es importante tener en consideración emigrante, la cual de acuerdo con el CNPV-2018 corresponde al 24% de la población total del plan parcial.

Teniendo en cuenta que aproximadamente el 55% de la población se encontraba en alguna ocupación de acuerdo con el CNPV 2018 (trabajo, estudio, oficios del hogar) es importante tener en consideración un programa orientado a la población sin alguna ocupación en el marco del Plan de Gestión Social.

3.3.3. Caracterización de unidades comerciales

La caracterización de las unidades comerciales al interior del ámbito del plan parcial se realizó con base en datos de 2016 de la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante CCB-2016), los cuales fueron complementados con información de campo del promotor y la disponible en Street View de Google Maps. A continuación, de acuerdo con la CCB-2016 se identificaron los siguientes establecimientos de comercio en el ámbito del plan parcial:

Tabla 8. Establecimientos registrados en la Cámara de Comercio de Bogotá

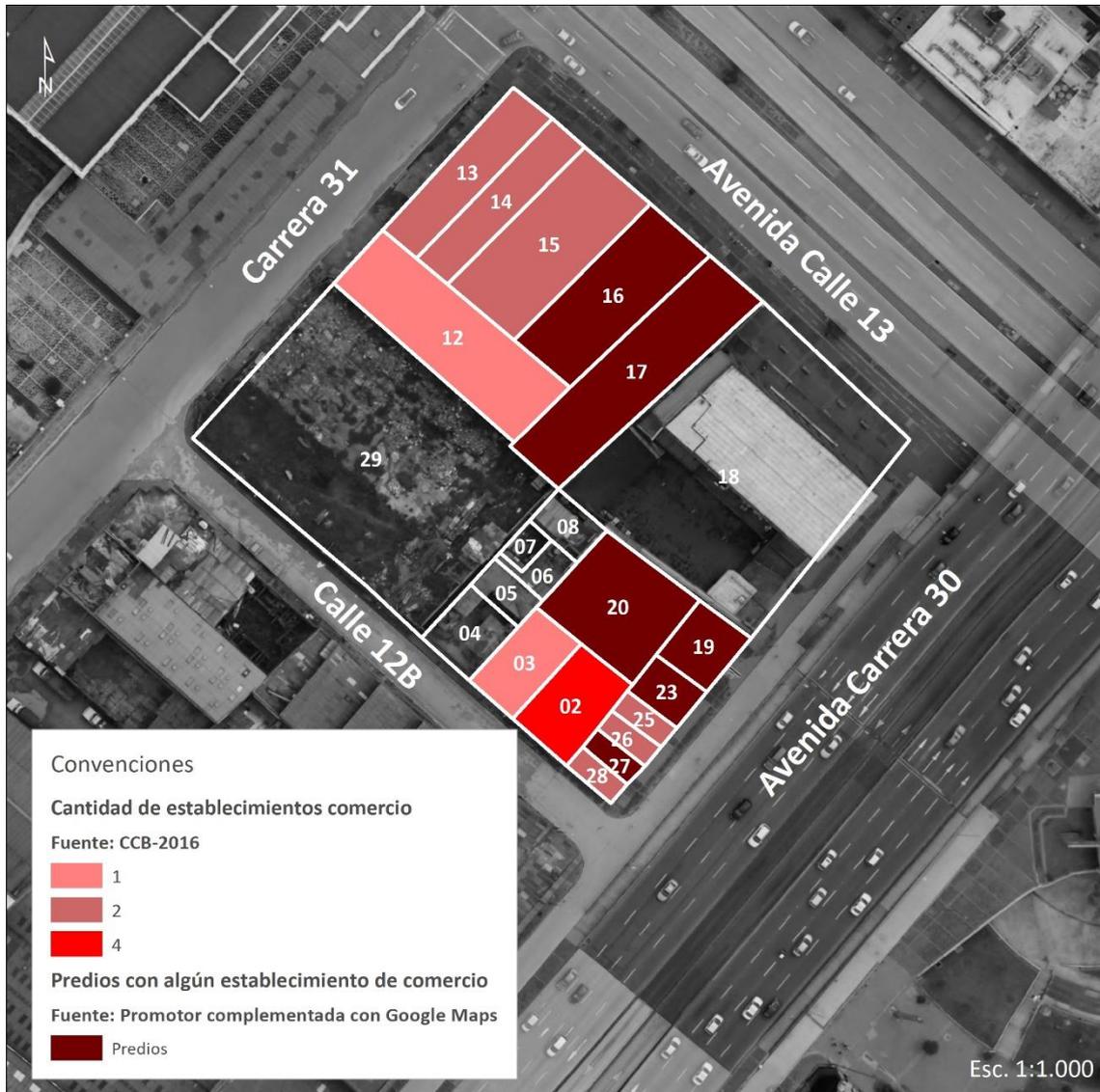
Tipo establecimiento	Cantidad
Alojamiento y servicios de comida	8
Comercio	5
Comunicaciones	1
Industria	1
Inmobiliario y empresariales	1
Otros	2
Total	18

¹ De acuerdo con el DANE, las viviendas tipo apartamento se definen como una unidad de vivienda que hace parte de una edificación, en la cual hay otra(s) unidad(es) que generalmente es (son) de vivienda. Tiene acceso directo desde el exterior o por pasillos, patios, corredores, escaleras o ascensores. Dispone de servicio sanitario y cocina en su interior. Por ejemplo, los bloques multifamiliares generalmente están constituidos por apartamentos; una casa que se reforma para construir varias unidades de vivienda con sanitario y cocina para cada nueva unidad, se convierte en varios apartamentos (Eurostat's Concepts and Definitions Database (CODED)). En el contexto específico del área de aplicación del plan parcial la vivienda tipo apartamento se entiende como la casa que se reforma para construir varias unidades de vivienda.

Fuente: elaboración propia con base en CCB 2016

Estos establecimientos se encuentran distribuidos por cantidad en cada predio de la siguiente manera dentro del ámbito de aplicación del plan parcial. Adicionalmente, durante recorrido realizado en campo por el promotor y complementado por Street View de Google Maps se identificaron establecimientos funcionando en otros predios.

Figura 29. Localización establecimientos de comercio



Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

De lo anterior se tienen dos grupos de predios:

Predios con establecimientos de comercio identificados por la CCB-2016.

Predios que según la CCB-2016 no tienen establecimientos de comercio, pero según recorrido en Street View de Google Maps en el predio funciona al menos un establecimiento.

A continuación, se hace el análisis de cada grupo.

3.3.3.1. Predios con establecimientos de comercio identificados por la CCB-2016

De lo anterior se tiene que el predio 02 de acuerdo con la CCB-2016 es aquel con la mayor actividad económica en el inmueble, con los siguientes establecimientos:

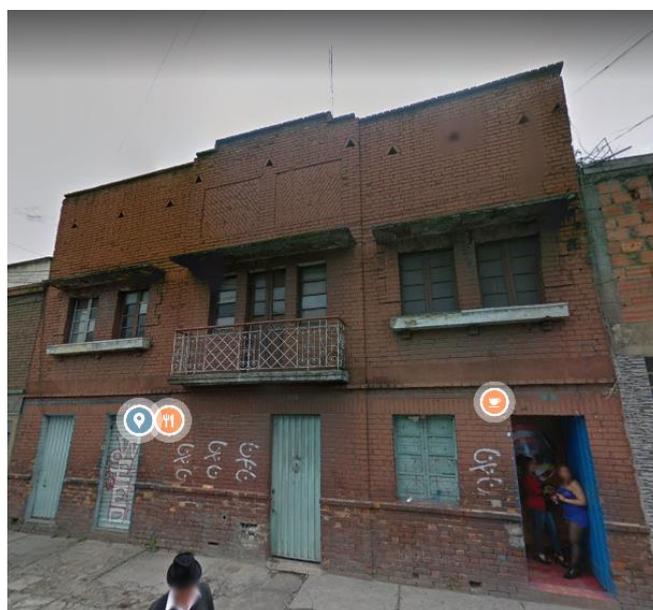
Tabla 9. Establecimientos predio 02 - CCB 2016

Predio 02			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
CIGARRERIA Y LICORERIA EL PRINCIPE SEBASTIAN	Servicio	1665573	Activa
GATUNAS EXPENDIO DE LICORES	Servicio	1630492	Activa
LA TIENDA DE SANDRA LA MONA	Servicio	1389929	Activa
MI TRABAJO	Servicio	1665227	Activa

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 30. Imagen de Google maps predio 02



Fuente: Google maps, 2019

Sobre este predio en particular es importante aclarar que durante el levantamiento realizado en campo por el promotor se identificó que en este inmueble probablemente funciona una casa de lenocinio, además no se evidenciaron los establecimientos identificados en la CCB en el año 2016. Sobre esto último es relevante precisar que se verificó el estado de la matricula mercantil identificada de estos comercios, obteniendo como resultado que estás se encuentran activas, pero físicamente no se identifican en el inmueble.

Por otra parte, los predios 28, 26 y 25, según la CCB-2016 tienen dos establecimientos registrados cada uno, de la siguiente manera:

Tabla 10. Establecimientos predio 25 - CCB 2016

Predio 25			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
QUIMOLEO	Comercio	2115229	Activa

Predio 25			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
RESTAURANTE LA MASCOTICA	Servicio	690284	Activa

Fuente: elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 31. Imagen de Google maps predio 25



Fuente: Google maps, 2019

Sobre este predio en específico se identificó durante el levantamiento en campo realizado por el promotor que en el predio funciona un restaurante de razón social “Cheff”, el cual no coincide con el identificado en la CCB-2016, aunque ambos son restaurantes, y el cual actualmente tiene la matrícula activa. Por otra parte, en el predio no se identificó un establecimiento de razón social “Quimoleo”.

Tabla 11. Establecimientos predio 26 - CCB 2016

Predio 26			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
CAFETERIA Y CEVICHERIA LA OLA DEL MAR	Servicio	2505601	Activa
FONDA PAISA GIGI BAR RESTAURANTE	Servicio	1388916	Activa

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 32. Imagen de Google maps predio 26



Fuente: Google maps, 2019

Sobre el predio 26 durante el levantamiento en campo realizado por el promotor se verificó la existencia del restaurante “Ola del Mar”, sin embargo, no se identificó la “Fonda Paisa” en el predio.

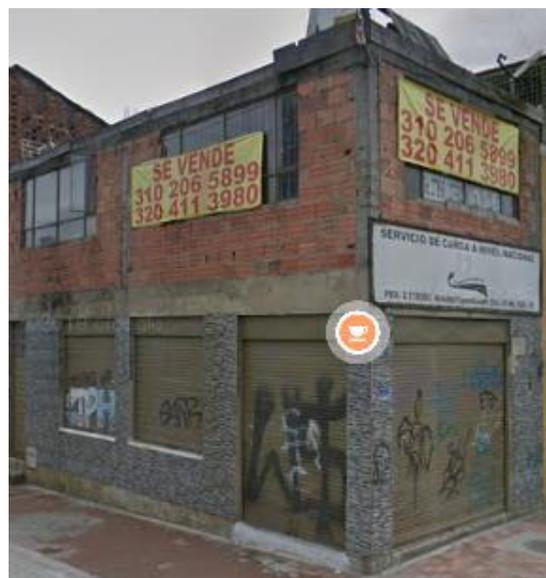
Tabla 12. Establecimientos predio 28 - CCB 2016

Predio 28			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
COMUNICACIONES LA ZIERPE	Servicio	1622872	Activa
LA TIENDA DE LOS GORDON	Otras actividades	767300	Activa

Fuente: elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 33. Imagen de Google maps predio 28



Fuente: Google maps, 2019

Este predio de acuerdo con el levantamiento en campo realizado por el promotor actualmente se encuentra deshabitado y con un cartel de “SE VENDE”, lo cual permite identificar que, aunque las matrículas de estos dos establecimientos están activas, actualmente no funcionan en el predio.

En cambio, al costado nor-occidental de la manzana los predios 13, 14 y 15 también concentran actividad económica con dos establecimientos cada predio de la siguiente manera:

Tabla 13. Establecimientos predio 13 - CCB 2016

Predio 13			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
EXPENDIO DE CARNES DOÑA ROSA	Comercio	685607	Activa
EXPENDIO DE CARNES EL TORITO NO 2 OFO	Comercio	1245279	Activa

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 34. Imagen de Google maps predio 13



Fuente: Google maps, 2019

En relación al predio 13, se identificó durante el levantamiento en campo realizado por el promotor que actualmente funciona un negocio de venta de fruta y no de expendio de carnes netamente.

Tabla 14. Establecimientos predio 14 - CCB 2016

Predio 14			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
AVALUOS TECNICOS Y O MIGUEL ANTONIO TOQUICA VALIENTE	Servicio	984962	Activa
LICORERA EL GANADERO DE LA CALLE 13	Otras actividades	575498	Activa

Fuente: elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 35. Imagen de Google maps predio 14



Fuente: Google maps, 2019

En relación con el predio 14, se identificó que actualmente funciona un establecimiento de razón social “Poleas y Correas Industriales SAS” y “Avalúos Técnicos Miguel Toquica”, en conclusión, no se identifica el establecimiento relacionado con expendio de licores.

Tabla 15. Establecimientos predio 15 - CCB 2016

Predio 15			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
COMERCIALIZADORA LEADER	Comercio	1986919	Activa
COMERCIALIZADORA LEADER	Comercio	2665587	Activa

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 36. Imagen de Google maps predio 15



Fuente: Google maps, 2019

Durante el levantamiento en campo realizado por el promotor, se identificó que funciona el establecimiento de razón social “Comercializadora leader” dedicada a la comercialización de basculas, sin embargo, en la CCB – 2016 se encontraron dos establecimientos con el mismo nombre, pero diferente matrícula activa.

Por último, en los predios 03 y 12, se tienen los siguientes establecimientos registrados:

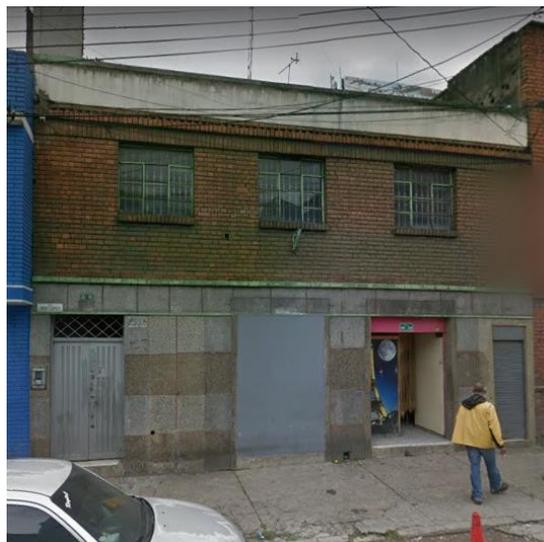
Tabla 16. Establecimientos predio 03 - CCB 2016

Predio 03			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
CATS EXPENDIO DE LICORES	Servicio	1157935	Activa

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 37. Imagen de Google maps predio 03



Fuente: Google maps, 2019

Con respecto al predio 03, el cual de acuerdo con la CCB – 2016, tiene un establecimiento funcionando en el predio se logró identificar de acuerdo con la información de campo del promotor que en este se señala que es la “sede propiedad del Sindicato de Despresadores de Bogotá”, sin embargo, durante la visita no se observó actividad comercial en el inmueble.

Tabla 17. Establecimientos predio 12 - CCB 2016

Predio 12			
Razón social	Tipo	Matricula	Estado
ARTPRINT	Industria	434588	Cancelada

Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 38. Imagen de Google maps predio 12



Fuente: Google maps, 2019

Por último, para el predio 12, en campo se identificó por el promotor que funciona el establecimiento de razón social “Comercializadora de Alimentos H.C”, sin embargo, durante la visita en campo se pudo evidenciar que el propietario del establecimiento probablemente no viva en el país. Es importante precisar que la información de estado de las matrículas de los establecimientos de comercio fue verificada en el 2020, teniendo únicamente que el establecimiento del predio 12 tiene una matrícula cancelada para la fecha mencionada.

3.3.3.2. *Predios que según la CCB-2016 no tienen establecimientos de comercio, pero con indicio de que en el predio funciona al menos un establecimiento.*

En el segundo grupo se tienen aquellos predios en los que se identificó el funcionamiento de un establecimiento de comercio, en el recorrido de Street View de Google Maps, que no fue identificado por la CCB-2016 ya sea porque no existía en ese entonces o no había sido registrado como tal.

En primer lugar, dentro de este grupo se identificó al predio 16, sobre el cual según imágenes de Google Maps funcionan algunos establecimientos de comercio, estos según el levantamiento en campo realizado por el promotor corresponden a:

Tabla 18. Establecimientos predio 16

Predio 16	
Nombre del establecimiento	
El Paisa -no	
Rancho bar JW	

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se ilustra la fachada de este predio en donde se identifican estos dos establecimientos.

Figura 39. Imagen de Google Maps predio 16



Fuente: Google Maps, 2019

Por otra parte, en el predio 17 se identificó que existen dos establecimientos que funcionan en el mismo predio:

Tabla 19. Establecimientos predio 17

Predio 17	
Nombre del establecimiento	
Central de mangueras	
Central de bandas	

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se ilustra la fachada de este predio:

Figura 40. Imagen de Google Maps predio 17



Fuente: Google maps, 2019

En los predios 19 y 20 se identificó la existencia de un establecimiento relacionado con taxis denominado Nuevo Taxi Mio, adicionalmente, según la información levantada por el promotor funciona la sede de la empresa “G B Transmio SAS” que se presume tiene relación con el establecimiento que funciona en los predios.

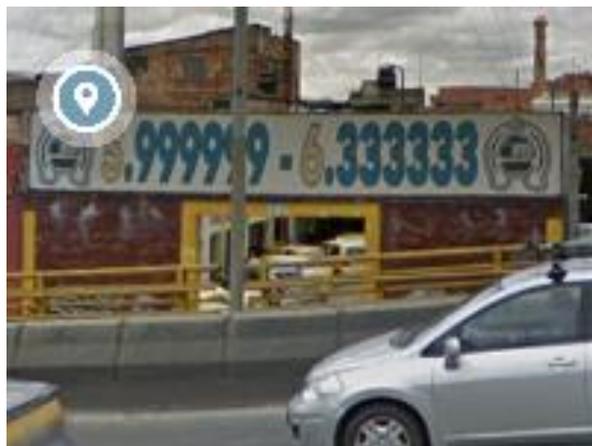
Tabla 20. Establecimientos predio 19 y 20

Predio 19 y 20
Nombre del establecimiento
Nuevo Taxi Mio (G B Transmio SAS)

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 41. Imagen de Google Maps predio 19 y 20



Fuente: Google maps, 2019

En relación con el predio 23 se identificó un establecimiento de comercio denominado “Químicos Bethel SAS”.

Tabla 21. Establecimientos predio 23

Predio 23
Nombre del establecimiento
Químicos Bethel SAS

Fuente: elaboración propia

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 42. Imagen de Google Maps predio 23



Fuente: Google maps, 2019

Por último, como parte de este grupo se identificó en el predio 27 un establecimiento de comercio.

Tabla 22. Establecimientos predio 27

Predio 27
Nombre del establecimiento
Coma Rico La Presa Caliente

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se ilustra la fachada de este predio.

Figura 43. Imagen de Google Maps predio 27



Fuente: Google maps, 2019

Habiendo verificado e identificado la existencia de establecimientos de comercio en el ámbito del plan parcial, se consultó la información catastral de los predios en el cual se identificaron las áreas construidas por uso actual en los inmuebles obteniendo la siguiente tabla por predio.

Por último, en el predio 18 no se realiza alguna actividad comercial.

Figura 44. Imagen de Google Maps predio 18



Fuente: Google maps, 2022

Tabla 23. Áreas construidas en el ámbito del plan parcial por uso catastral 2020

Lote	Bodega de Almacenamiento en NPH	Bodega Economica	Corredor Comercial en NPH	Depositos de Almacenamiento en NPH	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	Moteles Amoblado y Residencias en NPH	Oficinas y Consultorios en NPH	Parqueadero Cubierto en NPH	Total general
02			183.95		183.95				367.9
03			172.5				135		307.5
04						319.5			319.5
05					236.6				236.6
06					134.59				134.59
07					28.25				28.25
08					33.9				33.9
12	539.95								539.95
13			268		414.7				682.7
14		78.8		164.4	231.4				474.6
15			211.5						211.5
16			450.98		211.41				662.39
17	436.8		117.8	117.8					672.4
18		196.24	106.89				2241.36	769.32	3313.81
19									0
20							413.93		413.93
23			85.4						85.4
25			76.5						76.5
26			86.84						86.84
27			42.6		31.85				74.45
28			43						43
29									0
Total general	976.75	275.04	1845.96	282.2	1506.65	319.5	2790.29	769.32	8765.71

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos catastral 2020

Es importante tener en cuenta que este uso catastral puede ser interpretado como el uso actual de la construcción al interior del inmueble con lo cual también es una fuente secundaria para caracterizar la actividad comercial en los predios.

De la tabla anterior se tienen las siguientes conclusiones:

El uso catastral que predomina en los predios del plan parcial es el uso de oficinas y consultorios en No Propiedad Horizontal (NPH) con el 31,8% (2.790,29 m²) del área construida total, esta área se encuentra concentrada en un 80% en el predio 18 (antiguas oficinas de Bancafé).

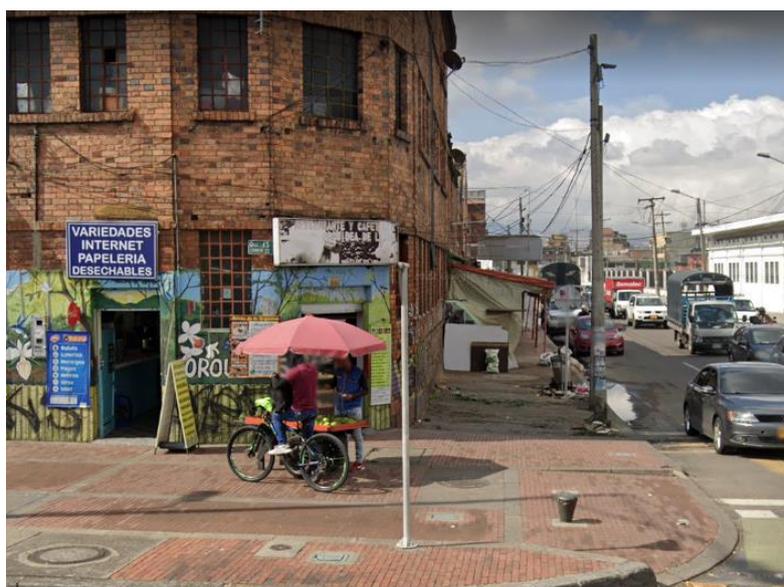
El uso catastral que predomina después del uso de oficinas es el comercial con el 21,1% (1.845,96 m²) del área construida total, seguido del uso residencial o habitacional con el 17,2% (1.506,65 m²).

La información acá contenida representa la primera aproximación a las áreas construidas objeto de reemplazo en el escenario de una modalidad de vinculación por aporte de los propietarios. En este escenario también deberán considerarse las áreas libres y de terreno.

3.3.3.3. Identificación de comercio informal.

En el área objeto del plan parcial se identifica poco comercio informal (ambulante). Se identificó 2 carros de comercio ambulante localizados en la esquina de la Calle 13 con Cra 31 y otro sobre la esquina de la Calle 13 con Cra 30 donde se comercializan productos alimenticios, así como se puede observar en la siguiente imagen:

Figura 45. Comercio ambulante presente en el área objeto del plan parcial



Fuente: Google maps, 2023

Adicionalmente, se identifica que sobre el andén del costado oriental de la Cra 31 existe invasión del espacio público por parte de un establecimiento de comercio que expende frutas y verduras, así como se puede observar en la siguiente imagen:

Figura 46. Uso del Andén costado oriental sobre la Cra 31



Fuente: Google maps, 2023

Conclusiones

Con base en el anterior análisis, es posible concluir lo siguiente en relación con los inmuebles dedicados actualmente a alguna actividad comercial o de servicios en el ámbito de aplicación del plan parcial:

En la CCB-2016 se identificaron 18 establecimientos de comercio distribuidos en 9 predios, sin embargo, al verificar la información con la recolectada en campo por el promotor y fuentes alternas como Google Maps, si bien se identificaron también 18 establecimientos estos están actualmente distribuidos en 15 predios. Es decir, de los 22 predios que conforman el plan parcial, 15 tienen al menos un establecimiento de comercio.

Los restaurantes son los establecimientos que actualmente predominan en el ámbito del plan parcial, 5 de los 18 establecimientos corresponden a estos, seguido de establecimientos dedicados a algún servicio industrial como mangueras, bandas y poleas (3 establecimientos), y por último, los establecimientos relacionados a alimentos como comercializadoras de alimentos o venta de frutas (2 de los 18 establecimientos). Para completar el total de 18 establecimientos, se identificó un bar, una oficina, un establecimiento dedicado a químicos, así como uno para basculas y por último, un establecimiento sin identificar ya que no tiene en la fachada anuncio aparente. En el predio 19 y 20 se identificó que funciona un mismo establecimiento relacionado con Taxis.

En relación a los tipos de establecimientos se identificó que el 50% (9 establecimientos) corresponden a tipos prestadores de servicios como restaurantes, bares y oficinas, en cambio, el 44% corresponde a comercios como comercializadoras de mangueras, basculas, bandas y poleas. Es importante mencionar que 1 establecimiento no fue identificado plenamente con la información disponible (predio 03).

La diferencia encontrada más importante recae en el predio 02, el cual según la CCB-2016 se encontraban 4 establecimientos reportados en el inmueble, sin embargo, según la información recolectada en campo por el promotor, en este predio funciona una casa de lenocinio.

3.4. Recomendaciones

Con base en la información contenida en el presente diagnóstico, a continuación, se presentan las recomendaciones en el marco del diagnóstico socioeconómico para la formulación del Plan de Gestión Social del Plan Parcial.

Se recomienda incluir en la formulación del Plan de Gestión Social al predio 02, en donde funciona una casa de lenocinio, como parte de un programa enfocado al apoyo a la población que trabaja en este lugar, y en el caso de la existencia de menores de edad en este inmueble un programa orientado a su atención, sin embargo, es preciso indicar que asociado a este uso se presenta el consumo de drogas lo que genera problemas de seguridad por lo que se debe guardar precaución en la información que se suministra.

Se recomienda identificar los comercios que están asociados con el propietario del inmueble, es decir, que no están en arriendo, ya que para estos deberá plantearse una solución dentro o fuera del plan parcial. En el caso de los comercios en arriendo la solución será en el marco de la renta dejada de percibir por el propietario durante la ejecución del proyecto.

En línea con la recomendación anterior, se insta a formular un programa orientado a buscar una solución temprana fuera del plan parcial a aquellos usos o comercios que el plan parcial no reemplazará dentro del proyecto, aunque la definición de estos usos está sujeta a la formulación, se señala que posiblemente los comercios relacionados a químicos (1 comercio), basculas, poleas, correas, mangueras industriales (4 comercios) y el comercio de taxis (1) que se encuentra en los predios 19 y 20 no podrán tener un reemplazo en el mismo uso dentro el plan parcial.

Teniendo en cuenta las cifras del CNPV-2018, no se requiere la formulación de un programa orientado a los adultos mayores, en contraste, se recomienda formular un programa que pretenda mejorar la conectividad de las personas, teniendo en cuenta que tan solo el 29% de los hogares tiene servicio de internet.

Se recomienda considerar las soluciones enfocadas a los predios comerciales o de uso mixto, esto relacionado a la compensación por rentas dejadas de recibir durante la ejecución de la unidad, adicionalmente, una solución temporal de vivienda para los 7 hogares identificados de acuerdo con el CNPV 2018.

Se recomienda formular un programa de capacitación a personas “NI-NI” (ni estudia, ni trabaja) ya que de acuerdo con el CNPV-2018, el 45% de la población no estudia, trabaja o hace oficios del hogar, siendo esto preocupante en una población que no supera los 49 años.

Se recomienda realizar un acercamiento temprano con el representante legal de TOMKER SAS (NEVATI HAREL – TEL. 2684380) debido a que el predio de su propiedad (29) es un lote que puede estar siendo utilizado como especulador de posibles proyectos en la zona, con lo cual, la salida para este propietario pueda ser un punto crítico de negociación debido a su área.

4. Plan de Gestión social.

En la presente sección se presenta el Plan de Gestión Social propuesto para el desarrollo de este plan parcial de renovación urbana. Para ello, en primer lugar, se identifican los niveles de involucramiento o grado de participación esperado en el plan. En segundo lugar, se definen y describen las estrategias, posteriormente, se señalan los objetivos, proyectos y metas para cada una de las estrategias identificadas anteriormente, y finalmente se establece el presupuesto y cronograma para el desarrollo del plan.

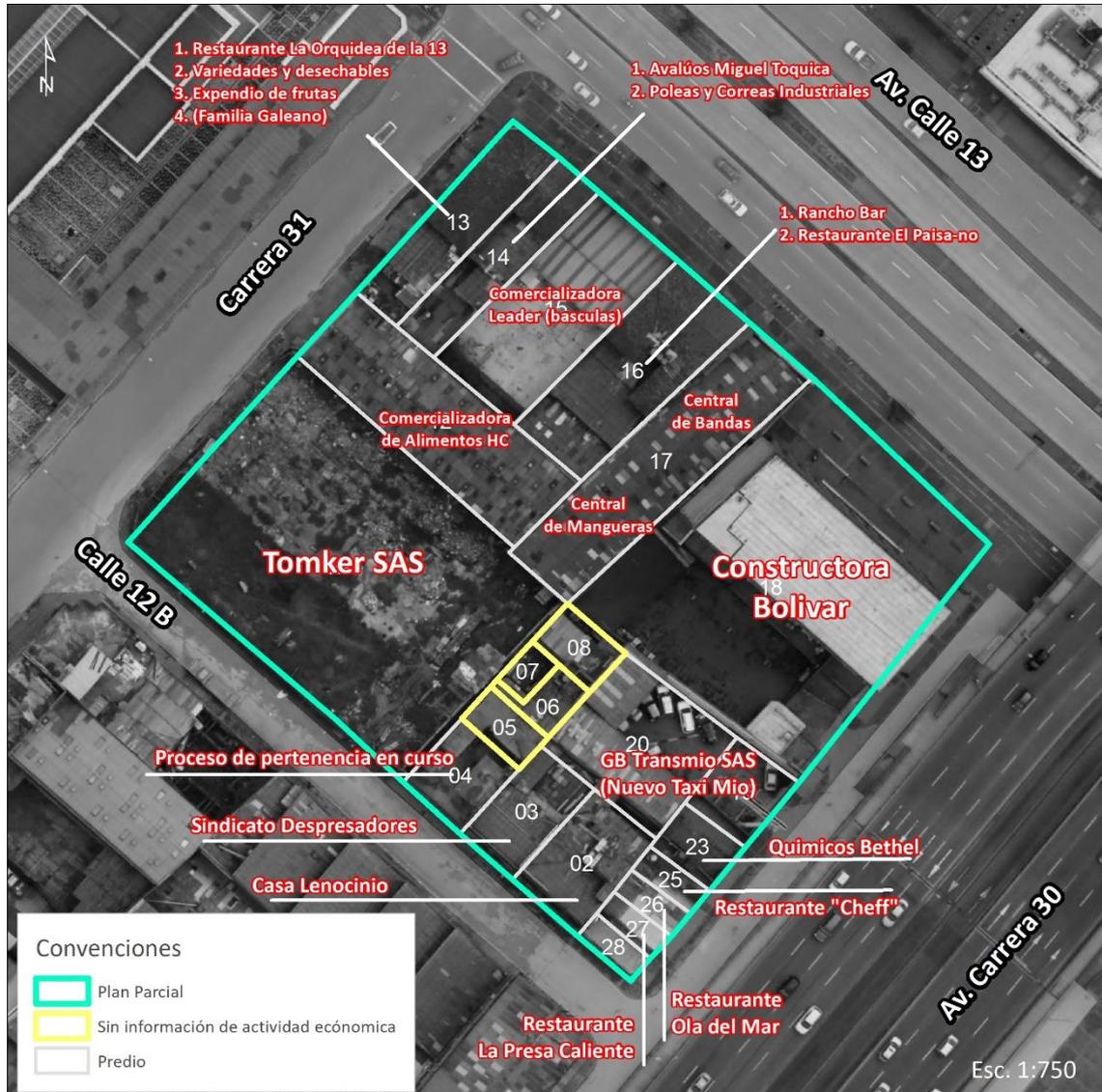
4.1. Reconocimiento de Actores del ámbito de aplicación del plan parcial.

En esta sección se realiza la identificación de actores relevantes tanto en el área de influencia como en el ámbito de aplicación del plan parcial, así como se muestra a continuación:

4.1.1. Mapa de actores del ámbito del plan parcial

De acuerdo a la información recolectada del CNPV 2018, la CCB – 2016, y la recolectada en campo por el promotor, se elaboró el mapa de actores del ámbito de aplicación del plan parcial, identificando el uso y la tenencia de los propietarios a hacer vinculados al proyecto.

Figura 47. Mapa de actores en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base en CCB 2016 y levantamiento promotor

Tabla 24. Uso y tenencia por predio

Predio	Uso existente	Tenencia
2	Casa de lenocinio y expendio de estupefacientes en el predio	Arrendatario
3	Sin uso	Propietario
4	Sin uso	Proceso verbal de pertenencia en curso
5	Residencial según catastro	Propietario
6	Residencial según catastro	Propietario
7	Residencial según catastro	Propietario

Predio	Uso existente	Tenencia
8	Residencial según catastro	Propietario
12	Comercial	Arrendatario
13	Comercial	Arrendatario
14	Comercial	Arrendatario
15	Comercial	Arrendatario
16	Comercial	Arrendatario
17	Comercial	Arrendatario
18	Sin uso	Propietario
19	Patio-taller empresa de taxis	Propietario
20	Patio-taller empresa de taxis	Propietario
23	Comercial	Arrendatario
25	Comercial	Arrendatario
26	Comercial	Arrendatario
27	Comercial	Arrendatario
28	Sin uso	Propietario
29	Sin uso	Propietario

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo la anterior tabla y figura es posible concluir lo siguiente:

1. De los 22 predios la mayoría son arrendatarios.
2. Los predios con mayor área en el plan parcial son el predio 18 de propiedad de Constructora Bolívar y el predio 29 de propiedad de Tomker SAS, con lo cual en el escenario de mayorías el segundo actor podría ser crítico buscando mayorías del suelo en una unidad de actuación urbanística o en todo el ámbito del plan parcial.
3. Se identificó que en el predio 02 funciona una casa del lenocinio, la cual es una actividad de alto impacto y debe ser incluida dentro del Plan de Gestión Social, así como también se debe contemplar una salida temprana para este uso teniendo en cuenta que no tendrá reemplazo en el plan parcial.
4. Se identificó un establecimiento de razón social “Sindicato de despresadores de Bogotá” el cual en campo no se verificó su funcionamiento, así como tampoco su representante legal, es decir, es incierta su existencia actualmente.
5. Los predios 4 y 7 tienen proceso verbal de pertenencia en curso.
6. De los 9 predios que tienen uso residencial según catastro, 6 tienen actualmente uso comercial (ver numeral 3.3.2 del presente documento). Los 3 predios restantes (predios No. 8, 5 y 6) es incierto su uso actual debido a que no fue posible acceder a estos predios. De verificar lo anterior no existen propietarios moradores en el ámbito de aplicación del plan parcial.

4.1.1.1. *Roles e interés de los actores clave del ámbito de aplicación del plan parcial.*

Con base en la información anterior, se identifican los siguientes grupos de actores claves del ámbito de aplicación del plan parcial, sus intereses, roles e impactos.

Figura 48. Intereses, roles e impactos de los actores clave del ámbito de aplicación del Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia.

4.2. Definición del nivel de involucramiento o grado de participación esperado.

En este numeral se indica el grado de participación o involucramiento esperado de cada uno de los actores con base a los 5 niveles identificados por Hamdi & Goethert (1997)² en proyectos de participación ciudadana. A continuación, se presentan cada uno de los 5 niveles que se emplearán para medir el grado de involucramiento de los actores.

Tabla 25. Definición niveles de participación según Hamdi & Goethert (1997)

Grado de participación	Descripción
Ninguno	El actor no tiene ningún tipo de participación
Indirecto	El actor no participa directamente, pero debe ser informado del proyecto y sus avances.
Consultivo	El actor que representa a un grupo de la comunidad y sus intereses.
Control compartido	El actor que participa y del que se debe tener su aprobación para la toma de decisiones.
Control total	El actor que tiene el control total sobre las decisiones

Fuente: elaborado con base en (Calderón, 2008) y (Hamdi & Goethert, 1997)

De acuerdo con los niveles de participación planteados en la siguiente tabla se presenta el cuadro de actores identificados en el diagnóstico socioeconómico y los niveles de participación esperados.

² Hamdi, N. and Goethert, R. (1997). Action planning for cities: A Guide to Community Practice, Academy Press

Tabla 26. Niveles de participación esperado en el área de aplicación del plan parcial.

Predio	Nivel Participación Esperado	Actor
02	Indirecto	Mujeres que trabajan en la casa del lenocinio
03	C. compartido	Sindicato Despresadores, el cual figura como propietario del predio según el FMI
04	C. compartido	Personas involucradas en el proceso de pertenencia
12	C. compartido	Establecimiento Comercializadora de Alimentos HC
13	C. compartido	Establecimiento Restaurante La Orquídea de la 13 Establecimiento de variedades y desechables Establecimiento de expendio de frutas
14	C. compartido	Establecimiento Avalúos Miguel Toquica Establecimiento Poleas y Correas Industriales
15	C. compartido	Establecimiento Comercializadora Leader (basculas)
16	C. compartido	Establecimiento Rancho Bar Establecimiento El Paisa No
17	C. compartido	Establecimiento Central de Bandas Establecimiento Central de Mangueras
18	C. total	Constructora Bolívar
19	C. compartido	Establecimiento GB Transmio SAS (Nuevo Taxi Mio)
20		
23	C. compartido	Establecimiento Quimicos Bethel
25	C. compartido	Establecimiento Restaurante Cheff
26	C. compartido	Establecimiento Restaurante Ola del Mar
27	C. compartido	Establecimiento Restaurante La Presa Caliente
29	C. compartido	Tomker SAS
Otros actores		
	Indirecto	Secretaría Distrital de Planeación
	Consultivo	Juntas de Acción Comunal – JAC
	C. compartido	Otros propietarios

Nota: en relación con los establecimientos de comercio se determina que son actores con control compartido, es decir, participan y sus opiniones deberán ser tenidas en cuenta para la toma de decisiones, sin embargo, esto se realiza con el supuesto de que el representante legal del establecimiento guarda alguna relación con el propietario del predio. Por lo tanto, la participación de los establecimientos de comercio dependerá de la situación de cada uno de los establecimientos en el predio.

4.3. Definición de estrategias

En esta sección se definen y describen las estrategias que contribuyen por un lado a mitigar los posibles impactos negativos que se pueden derivar de la ejecución del proyecto de renovación urbana y por el otro incentivan y potencializan los beneficios de este tipo de intervención urbana.

Las estrategias propuestas para este plan parcial tienen como fin mejorar la calidad de vida y ayudar a superar las necesidades de los diferentes actores que se encuentran en el área delimitada para el proyecto.

La ejecución de estas estrategias se llevará a cabo para cada UAU. Por lo tanto, el diseño definitivo se precisará al inicio de cada una de las etapas del proyecto en función de las necesidades del proyecto y las condiciones del mercado y de la población residente. En esa medida las actividades previstas en cada una de las estrategias que se describen a continuación

son indicativas y deberán ser concertadas en el marco de la definición de las bases para cada una de las UAU del plan.

4.3.1. Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales.

La estrategia de gestión social del plan con programas sociales y económicos distritales consiste en la vinculación de las entidades públicas en la atención de la población vulnerable socioeconómica.

Dado que en el ámbito de aplicación del plan parcial se identificó una casa de lenocinio, diferentes locales comerciales y de otro tipo como el Sindicato de Despresadores, entre otros, la estratégica de vinculación de las entidades públicas contempla articularse con las siguientes estrategias y/o programas:

Tabla 27. Identificación de estrategia y/o programa distrital para atención a población vulnerable presente en el ámbito de aplicación del plan parcial

Estrategia/programa	Descripción	Entidad responsable	Población objeto	Necesidad atendida
Casa de Todas: Mujeres tejiendo transformaciones	Esta estrategia consiste en brindar acompañamiento y atención integral a las trabajadoras sexuales con el fin de identificar sus cualidades, aptitudes y potencialidades para la intermediación laboral y el asesoramiento pedagógico.	Secretaría Distrital de la Mujer	Trabajadoras sexuales	Otras alternativas de ingresos económicos, capacitación técnica y acompañamiento y asesoramiento psicológico.
Rutas de capacitación y formación integral	Este programa tiene como objetivo incrementar el potencial productivo de las personas que ejercen actividades de la economía informal, mediante el fortalecimiento de competencias generales y específicas que les permita ser más competitivos, en sus unidades productivas.	IPES	Vendedores ambulantes	Estabilidad y formalización de su actividad, capacitación y formación integral.
Programa Integral de Vivienda Efectiva	programa creado mediante el Decreto 623 de 2016 cuya finalidad es propiciar las condiciones necesarias para lograr que los hogares localizados en Bogotá, que se encuentran en condición de vulnerabilidad o en	Secretaría de Hábitat	Moradores/arrendatarios de vivienda	Obtención de vivienda propia

Estrategia/programa	Descripción	Entidad responsable	Población objeto	Necesidad atendida
	desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, cuenten desde los programas sociales a cargo de la SDHT con el acompañamiento, para lograr el acceso a una vivienda digna o a superar una o varias de las carencias básicas de una vivienda, con el fin de disminuir de manera integral los factores que mantienen o acentúan sus condiciones de vulnerabilidad y pobreza.			
Bogotá trabaja y Bogotá productiva	<p>El programa de Bogotá Trabaja consiste en permitir el acceso a trabajo a las personas más vulnerables mediante la intermediación laboral o formación para el trabajo. Este programa cuenta con subprogramas como: empleo joven y empleo incluyente.</p> <p>El programa de Bogotá productiva consiste en potencializar las habilidades de las personas para poder competir en el mercado laboral. Este programa contiene los siguientes subprogramas: todos a la U, formación para el trabajo, alianza con IBM (Programa de habilidades digitales y profesionales para el futuro).</p>	Secretaría Distrital de Desarrollo Económico	Comerciantes pequeños. Trabajadoras sexuales	Mejorar las condiciones de sus negocios, generar crecimiento económico. Buscar otras opciones de empleabilidad, convertirse en emprendedor

Fuente: Elaboración propia

4.3.2. Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.

La Estrategia para la mitigación de los impactos económicos para los habitantes del ámbito del plan parcial consiste en la posibilidad de, según las necesidades reales de gestión en el marco de la delimitación y definición de las bases de cada unidad de actuación urbanística, de brindar un aporte económico a las unidades familiares y/o económicas que se encuentren afectados por la ejecución de la respectiva unidad. Lo anterior con el fin de mitigar los impactos socioeconómicos generados a partir del desarrollo del proyecto de renovación urbana, tales como: arrendamientos temporales, viviendas transitorias, entre otros.

De acuerdo con el artículo 7 del Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se 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 y se dictan otras disposiciones”* se determinan 2 modalidades para la compensación social de propietarios de vivienda. Estas modalidades son las siguientes:

- **Movilización:** *“Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza que se hace a propietarios originales que residan en la zona del plan parcial o proyecto y equivaldrá en total máximo a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos la mitad en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y la otra mitad cuando el propietario original retorne a la vivienda de remplazo.”*
- **Arrendamiento Transitorio:** *“corresponde al pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega de la vivienda de remplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, por viviendas de características similares, lo cual será acreditado durante el proceso de formulación del plan parcial con datos provenientes de páginas web o revistas especializadas o la información que reporten por lo menos dos firmas arrendadoras registradas en la Secretaría del Hábitat.”*

De acuerdo con el artículo 1 del Decreto distrital 329 de 2006, los predios que se vinculen al plan parcial podrán acceder a los siguientes reconocimientos económicos:

- **Factor de Movilización:** *Corresponde a los gastos de mudanza, para los propietarios, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido o aportado. Este factor será equivalente a:*
 - *un (1) salario mínimo legal mensual vigente para las familias asignadas sin actividad productiva; O*
 - *dos (2) SMMLV otorgados a las familias residentes con actividad productiva o a quienes sin residir tengan una actividad productiva.*
- **Factor por Trámite:** *Corresponde al reconocimiento a los propietarios del inmueble para costear los gastos de escrituración del predio, equivalente al 1.5% del valor del avalúo comercial del inmueble. También se establece un reconocimiento para propietarios o poseedores residentes que repongan su vivienda, del 1.5% del valor del avalúo del predio negociado según la condición.*
- **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, se reconocerá el factor por pérdida de ingresos por actividad productiva y/o renta, así:*

- **Por actividad productiva:** Se reconocerá al titular de la actividad productiva que obtenga un ingreso derivado del ejercicio de la misma y que se desarrolla en el inmueble requerido por la entidad responsable del proyecto. El valor que se reconocerá 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, al promedio del periodo del ejercicio de la actividad productiva, contado a partir de la solicitud de los documentos de soporte requeridos por la entidad a cargo del proyecto. El valor de la utilidad mensual será determinado mediante peritaje elaborado por un contador público o lonja inmobiliaria contratada por la respectiva entidad. 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.
- **Por renta:** Se reconocerá al propietario, usufructuario o poseedor arrendador del inmueble, una suma equivalente a tres (3) veces el valor del canon pactado en el contrato de arrendamiento, conforme se haya identificado en el diagnóstico socioeconómico y la documentación soporte presentada para el efecto. El valor por este concepto no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales.
- **Factor por Traslado de Arrendatarios:** Este factor se reconocerá exclusivamente a las familias residentes que hayan sido identificadas como arrendatarias en el censo o diagnóstico socioeconómico. El valor que se reconocerá por este concepto será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento del inmueble requerido por la entidad a cargo del proyecto. Este valor 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.

En la siguiente tabla se presenta una estimación de los valores preliminares que serían eventualmente considerados en el marco de la ejecución de las etapas para el proyecto y que se consideran de forma preliminar de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 329 de 2006:

Tabla 28. Liquidación de compensaciones por tipología según el Decreto Distrital 329 de 2006

FACTOR	CONCEPTO	VALOR TOTAL
FACTOR DE MOVILIZACIÓN MUDANZA	HOGAR Beneficiario, residente	\$1.160.000
	Un (1) SMMLV.	
	ACTIVIDAD ECONOMICA Beneficiario con actividad económica.	\$2.320.000
	Dos (2) SMMLV.	
	SUB TOTAL	\$3.480.000

FACTOR	CONCEPTO	VALOR TOTAL
FACTOR POR TRÁMITE (Sin superar los cinco (5) SMMLV).	Propietarios titulares para escrituración (gastos notariales, impuesto de registro "beneficencia" y derechos de registro).	\$5.000.000
	SUB TOTAL	\$5.000.000
Factor por Pérdida de Ingresos (No inferior a un (1) SMMLV, ni superior a veintidós (22) SMMLV).	Por actividad productiva, tres (3) veces el valor de la utilidad neta mensual promedio de los últimos doce (12) meses.	\$ 6.000.000 ³
Factor por Traslado de Arrendatarios (No inferior a un (1) SMMLV, ni superior a tres (03) SMMLV).	ARRENDATARIOS. Equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual del inmueble.	\$4.000.000 ⁴

Fuente: Elaboración propia

Ahora bien, como se pudo evidenciar en la sección de caracterización de las unidades comerciales, en el ámbito de aplicación del plan parcial actualmente existen: 5 cafeterías/restaurantes, 5 comercios de venta de productos industriales tales como: poleas, básculas industriales y maquinaria; 2 establecimientos de venta de productos químicos, 1 distribuidora de frutas, 1 papelería, 1 parqueadero y 1 casa de lenocinio.

De acuerdo con la propuesta del plan parcial se plantea que el uso de vivienda sea complementado con usos comerciales de escala vecinal y zonal en primer piso, en este sentido, los predios que actualmente prestan servicios alimentarios como: cafeterías, restaurantes, distribuidora de frutas y verduras, supermercados, y servicios técnicos especializados, como: papelerías, entre otros), podrían permanecer y continuar su funcionamiento en el ámbito del plan parcial. Sin embargo, existe incompatibilidad con algunos de los usos que actualmente se desarrollan en el ámbito de planificación y la propuesta urbanística, con lo cual se deberá para cada caso en particular evaluar las posibilidades y el interés por parte de los propietarios y

³ Datos preliminares obtenidos a partir de estudio de mercado en inmuebles similares en el sector

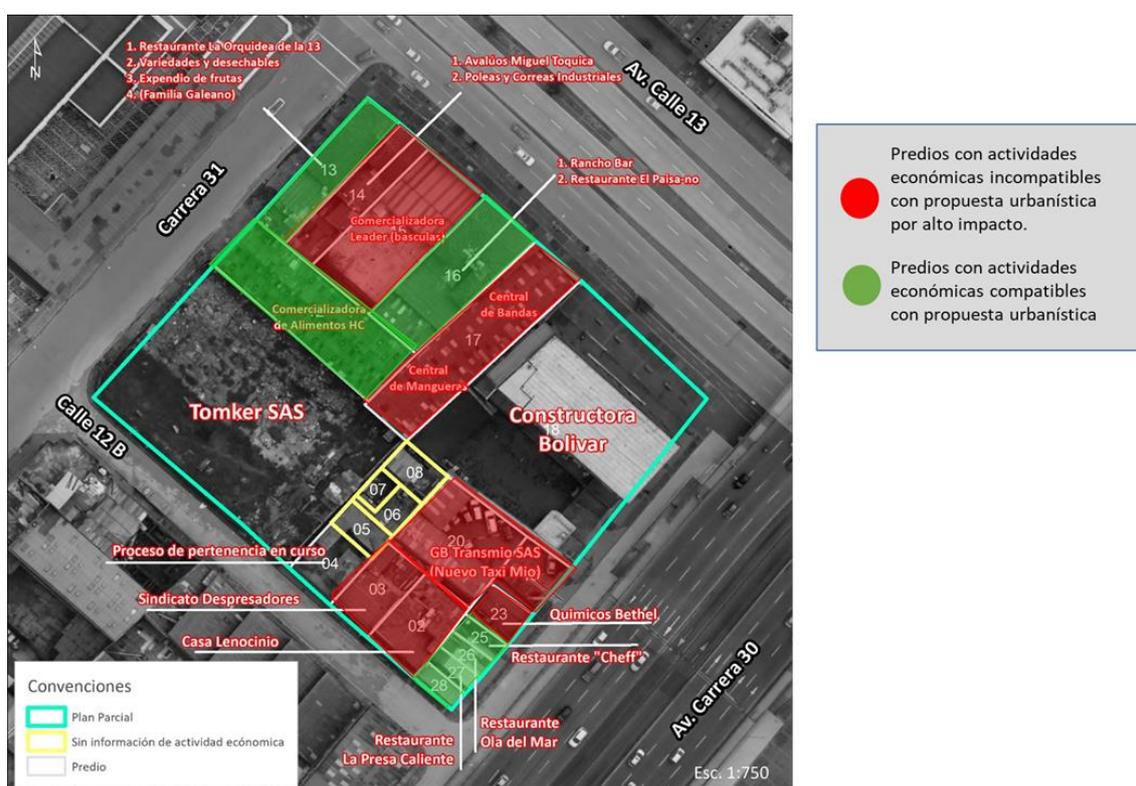
⁴ Datos preliminares obtenidos a partir de estudio de mercado de inmuebles similares en el sector

moradores de permanecer en el ámbito con actividades económicas compatibles que no representen un alto impacto ambiental y social en el sector.

Se espera que durante de la ejecución de los talleres colaborativos previstos en la fase de delimitación y ejecución de cada unidad de actuación urbanística se construyan las alternativas de compensación, de acuerdo con las necesidades e intereses de los involucrados. De acuerdo con las indagaciones y entrevistas iniciales realizadas a algunos de los moradores del ámbito de planificación, existe interés tanto en la permanencia con nuevas actividades económicas, así como la posibilidad de reubicar sus actividades en otros sectores de la ciudad.

En el caso de la casa de lenocinio, dado la complejidad de este predio en particular y el grado de vulnerabilidad social y económico de las trabajadoras sexuales, el plan parcial propone vincular a las trabajadoras sexuales a programas y estrategias de formación técnica distritales como: la estrategia “Casa de Todas: Mujeres tejiendo transformaciones” de la Secretaría Distrital de la Mujer, y la Estrategia de “Empleo digno y formación técnica para trabajadoras sexuales” del IPES. Ambas estrategias se explican en la *Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales* del presente documento.

Figura 49. Identificación de activantes comerciales en el ámbito de aplicación del plan parcial que pueden permanecer.



Fuente: Elaboración propia

Los costos de reemplazo o compensación tanto de las viviendas como de las unidades comerciales se incluyen como parte de las cargas del plan parcial para su posterior reparto.

4.3.3. Estrategia de comunicación e información.

La estrategia de comunicación consiste en definir los mecanismos o herramientas que permiten y garantizan el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el promotor y la población residente y/o propietarios en todas las etapas o fases del plan parcial, con el fin de

garantizar la participación e información de la población residente y/o propietarios del ámbito del plan parcial. Para ello, esta estrategia se concentra en 2 acciones:

Elaboración de comunicaciones por parte del promotor sobre el estado de avance del proyecto o convocatorias para la realización de talleres y/o reuniones de construcción colaborativa con la población residente y/o propietarios. Esta acción se viene desarrollando y continuará en curso de forma continua a lo largo de todas las fases de ejecución del plan parcial a través de una metodología híbrida (presencial y virtual) de acuerdo con las necesidades de cada UAU.

Diseño e implementación de un punto de información (físico o virtual). Se prevé la posibilidad de implementar un punto de información físico o virtual como instancia de comunicación y participación con moradores en el marco de la delimitación y definición de las bases para cada unidad de actuación del Plan Parcial. La posibilidad de implementar un punto en cada una de las etapas de desarrollo del proyecto se definirá en función de las necesidades específicas de gestión del ámbito de cada UAU, con el fin de tener un espacio permanente de aproximación y comunicación con la comunidad que permita la creación de procesos de cohesión social y concertación, a medida en que se adelante a la implementación del proyecto. El objetivo es generar conciencia, interés y trabajo colaborativo entre los diferentes actores que intervienen en el proyecto.

En el caso de que se determine la necesidad y posibilidad de implementar un punto de información físico en el ámbito de aplicación del plan parcial, este se localizaría en el predio de propiedad de Constructora Bolívar (Predio No. 18). No obstante, la ejecución de este punto físico queda condicionado a una evaluación previa de las condiciones estructurales y físicas del edificio, con el fin de garantizar la seguridad de sus usuarios y evitar cualquier tipo de riesgo.

A continuación, se señalan algunas de las condiciones mínimas que debería cumplir la implantación de un punto de información físico en el ámbito de aplicación del plan parcial:

Tabla 29. Componentes y actividades a tener en cuenta para la implementación del punto de información físico en el ámbito del plan parcial.

Etapas	Componente	Actividades
Operación	Adecuación del lugar	Ubicación estratégica del lugar (iluminación, movilidad, ventilación)
		Conexión agua y luz
		Instalaciones sanitarias y elementos de aseo
		Mobiliario público y privado
		Instalación de mesas, sillas, archivador, computador, teléfono, tv, proyecto de imagen.
		Diseño de información y publicidad, imagen y presentación del lugar
	Recursos humanos y físicos para la operación	Personal capacitado para atención al punto de información
		Volantes, folletos, pins y elementos entregables de publicidad e informativos

Etapas	Componente	Actividades
		Protocolo y guía de información
		Papelería, elementos de oficina (marcadores, esferos, carpetas, borrador, lápiz, tijeras, bisturí etc) caneca
		Personal de aseo
	Control y seguimiento	Formatos de seguimiento y registro de visitantes
		Informes y reuniones mensuales con el coordinador

Fuente: Elaboración propia

En caso de que no se cumplan con dichas condiciones se deberá optar por otra alternativa para la implantación del punto de información, o que el mismo se desarrolle de forma virtual vinculado a la página principal del promotor del plan parcial.

La posibilidad de tener un canal de interacción virtual o físico dónde la comunidad pueda acceder a toda la información del proyecto, actualizaciones, actividades y demás información de interés será un mecanismo relevante de recopilación y de intercambio constante y permanente de información entre los diferentes actores del proyecto (comunidad del ámbito de aplicación del plan parcial, promotor y entidades distritales).

Implementación de otros canales virtuales de comunicación, con el fin de disponer a la comunidad de herramientas de comunicación de fácil acceso. El promotor del plan parcial (constructora Bolívar) dispondrá de un correo electrónico oficial del proyecto mediante el cual se enviarán la cartelera de eventos y actividades, la citación a reuniones y talleres e informes y comunicaciones sobre el estado del proyecto, así como la recepción de PQRS (peticiones, quejas, reclamos y solicitudes) que surjan en el transcurso de las diferentes etapas del plan parcial. Así mismo, vinculará el proyecto en sus redes sociales de comunicación masiva y de amplia cobertura tales como: Twitter, Facebook, Instagram, entre otras que se consideren necesarias y convenientes.

Elaboración de reuniones y talleres colaborativos. Se identifica la posibilidad de adelantar la elaboración de talleres colaborativos con el fin de concertar las alternativas de vinculación de los propietarios y moradores al plan parcial, los esquemas de gobernanza y participación del plan parcial, definir los criterios de aporte, remuneración y/o compensación de las unidades de viviendas y comerciales de reemplazo, y establecer las condiciones y características de las unidades de reemplazo. Estos talleres se realizarán una vez se adopte el plan parcial propuesto en el marco del proceso de la delimitación y la definición de las bases para la actuación de cada una de las UAU del plan parcial.

4.3.4. Estrategia de vinculación a propietarios y moradores.

La estrategia de vinculación a propietarios y moradores presentes en el plan parcial consiste en:

- Aporte voluntario del inmueble de su propiedad para la integración inmobiliaria y la ejecución de la correspondiente UAU.
- Aporte de capital

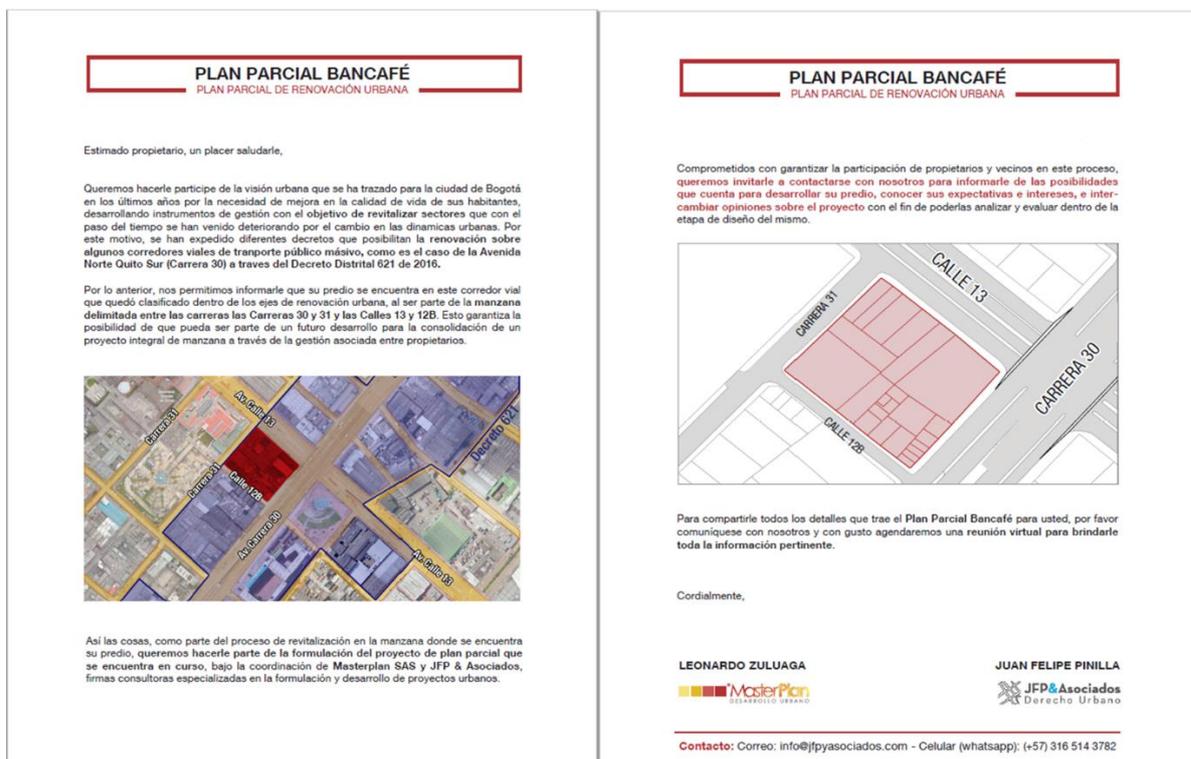
Los criterios de aporte, remuneración y de las condiciones y características de las unidades de reemplazo se determinarán en la fase de implementación de las unidades de acuerdo con los propietarios y moradores del ámbito de aplicación del plan parcial.

4.3.4.1. Primeras aproximaciones realizadas con propietarios y actores del ámbito de aplicación del plan parcial

Con miras a garantizar una participación efectiva de los propietarios y moradores del ámbito del plan parcial, se adelantaron actividades de aproximación inicial por parte del promotor del proyecto, así como de información e intercambio de expectativas e intereses frente al desarrollo del ámbito. Dichas actividades incluyeron, en primera instancia, la recopilación y sistematización de información de contacto de actores relevantes para el proceso. Este proceso se realizó mediante la realización de visitas de campo, identificación de redes de contacto comunitarias e interlocución directa con actores del sector.

A partir de la información recolectada se procedió a diseñar y distribuir de forma digital y en físico (en las direcciones catastrales de cada uno de los predios de la manzana) una comunicación oficial dirigida a propietarios, mediante la cual, como se evidencia en la siguiente figura, se lleva a cabo la presentación del promotor del proyecto, se comunica la intención de adelantar un proceso de desarrollo urbano y se pone a disposición canales directos de comunicación para la interlocución con el promotor.

Figura 50. Comunicación propietarios abril 2021



Fuente: Elaboración propia

Una vez se realizó la distribución digital y física de la comunicación oficial previamente descrita, fue posible adelantar un proceso de agendamiento y realización de reuniones virtuales y otros mecanismos de interlocución, a través de los cuales se llevaron a cabo actividades de comunicación y puesta en común bilaterales de las expectativas con actores involucrados.

4.4. Definición de objetivos, proyectos, metas y cronograma de implementación.

En esta sección se definen el objetivo general y los objetivos específicos y metas para cada uno de los proyectos. Adicionalmente se establece el cronograma y los costos de la implementación del Plan de Gestión Social. Así como se presenta a continuación.

4.3.5. Objetivo General

El objetivo general del Plan de Gestión Social es establecer estrategias y proyectos que permitan mitigar los impactos socioeconómicos de los diferentes actores que se encuentran en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

4.3.6. Objetivos Específicos y metas por proyecto

Para el presente Plan Parcial se establecen los objetivos específicos y metas para cada uno de los proyectos del Plan de Gestión Social y su correspondencia con las estrategias que se describieron previamente, así como se observa a continuación:

Tabla 30. Proyectos, objetivos y metas.

Estrategia	Nombre de proyecto	Objetivo específico	Meta(s)
Estrategia de comunicación e información	Unidos e informados por la recuperación y renovación urbana del sector	Establecer canales de comunicación, participación e interlocución entre los diferentes actores del plan parcial, en especial entre el formulador y los propietarios y moradores del ámbito de aplicación del plan parcial.	<p>Establecer mínimo 2 medios de comunicación permanente entre el promotor y los propietarios, moradores y líderes del área de aplicación del plan parcial.</p> <p>Diseñar y elaborar piezas de divulgación, informes de estado del proyecto, comunicaciones, publicaciones informativas en redes sociales, talleres colaborativos, y reuniones.</p> <p>Implementar el Buzón virtual de PQRS del proyecto.</p> <p>Diseñar e implementar el punto de información en sitio del proyecto.</p>
Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.	Estímulos e incentivos a propietarios y moradores.	Definir las acciones necesarias que permitan mitigar los impactos económicos que se pueden generar en el proyecto sobre los habitantes del ámbito del Plan Parcial.	Definir los criterios de aporte, remuneración y o compensación de las unidades de viviendas y comerciales de reemplazo.
		Medidas para la sostenibilidad financiera	En el marco de la delimitación y definición de las bases para la actuación de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística se definirá la posibilidad de regular y adelantar el aprovechamiento económico de las áreas comunes, como parte de la estrategia para la mitigación de
		Proponer las acciones que permitan garantizar la permanencia de las actividades económicas y sociales formales que	

Estrategia	Nombre de proyecto	Objetivo específico	Meta(s)
		están acordes con los objetivos del plan.	<p>los impactos económicos a los moradores que se vinculen al plan parcial.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Establecer las condiciones y características de las unidades de reemplazo.
Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales.	Asistencia social de población vulnerable	Brindar asesoría y acompañamiento para la vinculación de la población más vulnerable presente en el ámbito del Plan Parcial con los programas sociales y económicos que brinda el distrito.	Lograr la vinculación de mínimo el 50% de la población vulnerable presente en el ámbito de aplicación del plan parcial en programas sociales y económicos que brinda el Distrito.

Fuente: Elaboración propia

4.5. Presupuesto

En la siguiente tabla se presenta un presupuesto estimado para la ejecución del Plan de Gestión Social, el cual se tiene en cuenta para efectos de la modelación del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial:

Tabla 31. Presupuesto Plan de Gestión Social

Estrategia	Nombre de proyecto	Actividad	Cantidad	valor unitario	Tiempo (MESES)	valor total
Estrategia de comunicación e información	Unidos e informados por la recuperación y renovación urbana del sector	Elaboración de jornadas reuniones informativas y de socialización del estado del proyecto	4	\$ 7.500.000	NA	\$ 30.000.000
		Diseñar y elaborar piezas de divulgación, informes de estado del proyecto, comunicaciones, publicaciones informativas en redes sociales, talleres colaborativos	8	\$ 2.500.000	NA	\$ 20.000.000
		Diseño e implementación del punto de información virtual del proyecto	1	\$ 5.000.000	2	\$ 10.000.000
		Diseñar e implementar el punto de información en sitio del proyecto.	1	\$ 13.000.000	NA	\$ 13.000.000
		Operación punto de información físico	1	\$ 98.000.000	4	\$ 392.000.000

Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.	Estímulos e incentivos a propietarios y moradores.	Elaboración de taller colaborativo	4	\$ 6.000.000	NA	\$ 24.000.000	
		Compensación por movilización (mudanza)	por hogar	6	\$ 1.160.000	NA	\$ 6.960.000
			por actividad económica	18	\$ 2.320.000	NA	\$ 41.760.000
		Compensación por trámite de escrituración	22	\$ 5.000.000	NA	\$ 110.000.000	
		Compensación por pérdida de ingresos	18	\$ 6.000.000	NA	\$ 108.000.000	
		Traslado de arrendatarios	12	\$ 4.000.000	NA	\$ 48.000.000	
Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales.	Asistencia social de población vulnerable	Asesoría y acompañamiento para la vinculación de la población más vulnerable presente en el ámbito del Plan Parcial con los programas sociales y económicos que brinda el distrito	4	\$ 6.000.000	12	\$ 288.000.000	
valor total	TOTAL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL					\$ 1.091.720.000	

Fuente: Elaboración propia

4.6. Cronograma

Dada la trazabilidad del componente social en todas las fases del plan parcial, el cronograma del presente plan de gestión social se establece de acuerdo con las fases del plan parcial y las estrategias anteriormente mencionadas, así como se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 32. Cronograma del Plan de Gestión social por fases del plan parcial.

Estrategias	Formulación	Adopción	Ejecución
Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales.			
Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.			
Estrategia de comunicación e información.			
Estrategia de vinculación a propietarios y moradores			

Fuente: Elaboración propia