

PLAN PARCIAL
CENTRO URBANO



PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

Contenido

I. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	4
OBJETIVOS	7
1. GENERAL	7
2. ESPECÍFICOS	7
IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS	8
1. Identificación de impactos	8
PROGRAMAS Y PROYECTOS	12
1. PROGRAMA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS	13
1.1 Tejiendo historias	13
1.2 Buscando la estabilidad de mi negocio	17
1.3 Reestableciendo mis ingresos	21
1.4 Saneando mi predio	22
2. PROGRAMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD	23
1.5 Acceso a la información y generación de confianza	24
1.6 En diálogo con la comunidad	26
SOCIALIZACIÓN Y DIALOGO CON LA COMUNIDAD	28
BIBLIOGRAFÍA	30

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Perfil de uso de propietarios.....	7
Ilustración 2. Atributos para la caracterización de impactos.....	9
Ilustración 3. Estructura Plan de Gestión Social.....	12

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Balance hogares identificadas vs. censadas.....	5
Tabla 2. Balance actividades económicas identificadas vs. censadas.....	5
Tabla 3. Balance unidades rentistas identificadas vs. censadas.....	6
Tabla 4. Balance predios sin uso identificadas vs. censadas.....	6
Tabla 5. Caracterización de impactos	10

I. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

Los procesos de renovación urbana al buscar detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos y al tener como objetivo el mejoramiento de la calidad de vida de los propietarios residentes y sus moradores lleva consigo un proceso de desplazamiento que afecta y desestabiliza las condiciones de sus moradores (Ley 9, 1989, art 39).

El desarrollo de estos procesos genera indiscutiblemente procesos de reasentamiento, los cuales deben ser en su mayoría voluntarios a fin de mitigar posibles impactos adicionales. Aún así, el reasentamiento voluntario genera costos, modificaciones y desestabiliza a los hogares, aún más si llevan habitando en el sector por mucho tiempo.

El plan de gestión social, buscar establecer un “conjunto de programas, actividades y acciones tendientes a abordar integralmente a las familias a reasentar a fin de minimizar los efectos negativos del desplazamiento involuntario” (Decreto 296, 2003, art. 4). De esta forma, en el marco del Decreto 448 de 2014, y enmarcados en el Decreto 080 de 2016, el plan de gestión social del Plan de Renovación Urbana de Centro Urbano, busca establecer las condiciones necesarias para mitigar los impactos que pueda general el desarrollo de este proyecto. Esta propuesta promueve de forma transversal la participación de los actores de forma permanente, promoviendo el acceso a la información y fomentando el control social, además promueve el despliegue de una alternativa de compensación que permita que el proyecto sea viable y sostenible en el tiempo.

El diagnóstico social del proyecto se elaboraron 197 censos socioeconómicos correspondientes al 77% de la población identificada en el sector. Se realizaron reuniones informativas con la comunidad y varios recorridos para entender la dinámica del territorio.

Cómo se mencionó en el diagnóstico socioeconómico, se identificaron 255 unidades sociales en el proyecto de las cuales se logró censar a 197, es decir el 77%. Se identificaron 84 unidades sociales residentes es decir 43%, le siguen las unidades económicas con un 33% es decir 65 actividades económicas y finalmente un 24% de unidades no residentes (48) que reciben renta de los predios (En las tablas 1 a la 3).

Como se puede observar en la Ilustración 1, la mayoría de los propietarios viven en los predios, le siguen por los propietarios que rentan su espacio, ya sea para vivienda o para negocio (35%). En menor proporción están los propietarios que solo cuentan con negocios (11%).

Es importante anotar que el 11% de los predios fueron encontrados sin uso, estos predios por lo visto y conversado durante el trabajo de campo son predios a los que potencialmente se pueden convertir en espacios de ingresos para los propietarios.

HOGARES	Hogar		Socioeconómico		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	41	18	8	1	49	68	72%
Arrendatarios	28	12	1	-	29	41	71%
Subarrendatarios	1	1	-	-	1	2	50%
Tenedores	5	-	-	-	5	5	100%
Poseedores	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL	75	31	9	1	84	116	72%

TABLA 1. BALANCE HOGARES IDENTIFICADAS VS. CENSADAS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Económico		Socioeconómico		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	14	5	3	-	17	22	77%
Arrendatarios	43	4	1	-	44	48	92%
Subarrendatarios	1	-	-	-	1	1	100%
Tenedores	1	-	1	-	2	2	100%
Poseedores	1	-	-	-	1	1	0%
TOTAL	60	9	5	0	65	74	88%

TABLA 2. BALANCE ACTIVIDADES ECONÓMICAS IDENTIFICADAS VS. CENSADAS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

UNIDADES RENTISTAS	Rentista		Hogar-rentista		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	40	13	6	1	46	60	77%
Arrendatarios	-	-	1	-	1	1	100%
Subarrendatarios	-	-	-	-	-	-	0%
Tenedores	-	-	1	-	1	1	100%
Poseedores	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL	40	13	8	1	48	62	77%

TABLA 3. BALANCE UNIDADES RENTISTAS IDENTIFICADAS VS. CENSADAS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

SIN USO	Sin uso		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	12	4	12	16	75%
Arrendatarios	1	-	1	1	100%
Subarrendatarios	-	-	-	-	-
Tenedores	-	-	-	-	-
Poseedores	-	-	-	-	-
TOTAL	13	4	13	17	76%

TABLA 4. BALANCE PREDIOS SIN USO IDENTIFICADAS VS. CENSADAS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

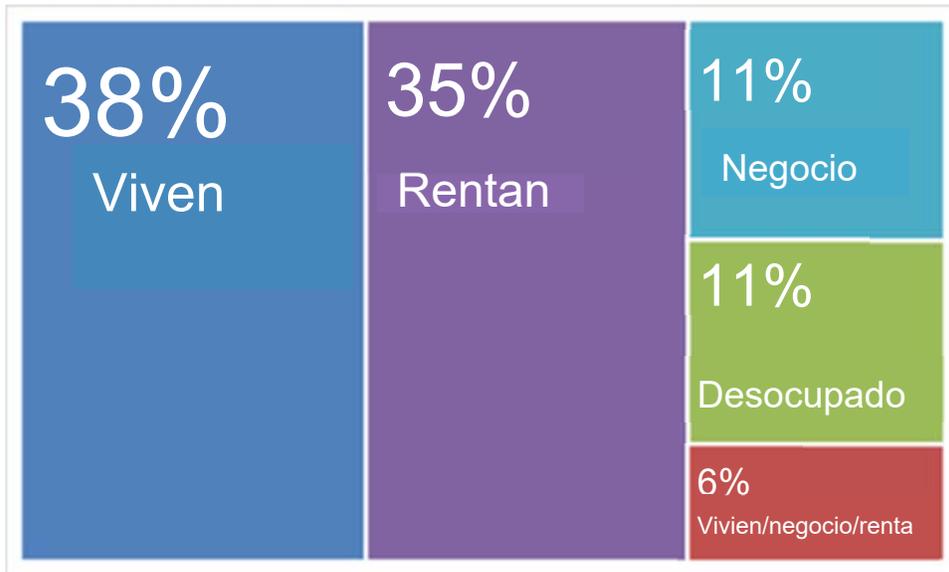


ILUSTRACIÓN 1. PERFIL DE USO DE PROPIETARIOS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

De esta forma, a continuación se encontrará el desarrollo del Plan de Gestión Social, basado en la identificación de impactos y el establecimiento de diferentes programas que mitigarán el proceso de reasentamiento.

OBJETIVOS

1. GENERAL

Definir una serie de programas, actividades y acciones que busquen mitigar los posibles impactos y potenciar los beneficios que puede traer a la comunidad la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Urbano.

2. ESPECÍFICOS

- Logar la vinculación y la participación de los propietarios de la urbanización Centro Urbano dentro del desarrollo del proyecto.
- Permitir continuamente el acceso a la información durante el desarrollo del proyecto, promoviendo la transparencia y el control social por parte de la comunidad.
- Mitigar al máximo los posibles impactos sobre las actividades económicas que se desarrollan actualmente en el sector.

- Gestionar y coordinar estrategias de articulación interinstitucional con el fin de buscar soluciones a problemáticas identificadas.

IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS

1. Identificación de impactos

Durante el proceso del levantamiento de información para la elaboración del diagnóstico se tuvo en cuenta además ciertas características que permitieron identificar los impactos claves que pueden aparecer en el desarrollo del proyecto.

Según la Asociación Internacional para la Evaluación de Impactos (2015) en el documento *Evaluación de impacto social: lineamientos para la evaluación y gestión de impactos social de proyectos*, los impactos sociales se pueden presentar siempre que exista una intervención planeada, ya que estas necesariamente involucran a un grupo de personas. Además, estos impactos se pueden experimentar a nivel individual, ya sea en sentido perceptual (cognitivo) o físico (corporal), a nivel grupal (amigos, familia), a nivel laboral (entidad, sectores administrativos) o a nivel de la comunidad y sociedad (p. 2).

Los impactos sociales según Frank Vanclay (2012) pueden ser esperados e inesperados y se pueden definir como cambios en uno o más de los siguientes ámbitos:

1. Forma de vida
2. Cultura
3. Comunidad
4. Sistemas políticos
5. Entorno
6. Salud y bienestar
7. Derechos personales y de la propiedad
8. Temores y aspiraciones

Para el caso del proyecto de renovación urbana Centro Urbano, se pudieron identificar los siguientes impactos relacionados a los siguientes aspectos:

1. En la forma de vida, es decir cómo viven, como interactúan entre las comunidades en el quehacer cotidiano.

2. Su comunidad, ya que hay procesos de cohesión social que generan estabilidad emocional en los vecinos, y sus instalaciones y servicios.
3. Sus derechos personales como los relacionados con los de la propiedad en tanto que su lugar de residencia se afectara.
4. En los temores y aspiraciones, ya que un proceso como el de la RU genera necesariamente una percepción de inseguridad y temor sobre el futuro individual, colectivo y comunidad.

Para la identificación de impactos, se utilizó como base la metodología para la elaboración de matrices de impacto de la Facultad de Ciencias Exactas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (2016). La cual determina siete factores relevantes para la clasificación de los impactos y su caracterización. Para este trabajo se utilizaron cuatro factores, ya que se descartaron los factores relacionados con los impactos ambientales. Por tanto, se eligieron: tipo o naturaleza, intensidad, momento en el que se produce y persistencia (Ilustración 2).

A partir de la elaboración del diagnóstico se pudieron identificar ocho impactos directos del proyecto, unos relacionados con la calidad de vida de los hogares, otros con la estabilidad de las actividades económicas, otros con la pérdida de ingresos por renta y finalmente unos impactos transversales que impactan a los residentes del proyecto de forma indistinta a su condición de uso del predio.

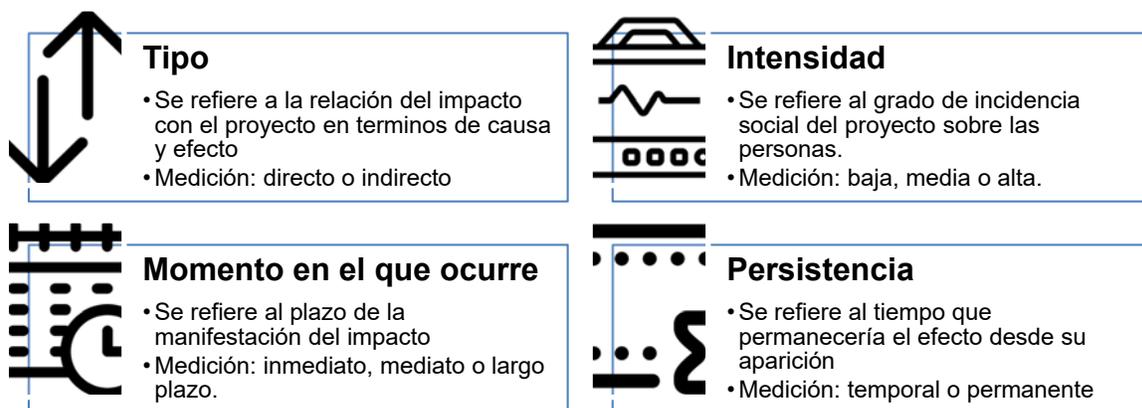


ILUSTRACIÓN 2. ATRIBUTOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN EXA (2018).

Con la metodología mencionada y los impactos definidos, se procedió a realizar la clasificación de impactos para determinar su naturaleza, intensidad, momento de ocurrencia y persistencia. Este ejercicio fue determinante para entender cómo debían establecerse los programas y proyectos específicos del plan de gestión social.

Nº	Impactos	Tipo (T)	Intensidad (I)	Momento de ocurrencia (MO)	Persistencia (PE)
1	Afectación a las condiciones de vida	D	3	B	b
2	Perdida del tejido social	D	3	A	a
3	Pérdida de ingresos por actividad económica	D	3	A	a
4	Afectación a la estabilidad del negocio (consolidación, empleos)	D	3	A	a
5	Pérdida de ingresos por renta de vivienda o local comercial.	D	2	A	a
6	Perdida posibilidad de participación en el proyecto por no saneamiento de la propiedad.	D	2	B	b
7	Pérdida de confianza en el promotor del proyecto lo cual maximiza los impactos generados por él.	D	3	A	b
8	Perdida de voz y voto en la formulación del proyecto.	D	3	B	a

T	Directo = D	MO	Inmediato = A
	Indirecto = I		Mediato = B
I	Baja = 1	PE	Largo plazo = C
	Media = 2		Temporal = a
	Alta = 3		Permanente = b

TABLA 5. CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

El primer impacto identificado es la afectación a las condiciones de vida, se clasificó como un impacto directo, de intensidad alta, que ocurre en un plazo mediano y que su persistencia es permanente. El plan de renovación urbana Centro Urbano, va a producir necesariamente un cambio en las condiciones de vida de los moradores del proyecto. Aunque este impacto es permanente es decir que el cambio no puede ser reversible, si puede ser recuperado a lo largo del tiempo. Las condiciones no serán las mismas pero el proyecto mismo busca mejorar las condiciones de vida de la población residente.

La pérdida de tejido social, la pérdida de ingresos por actividad económica y la afectación a la estabilidad del negocio se clasificaron como impactos directos del proyecto, con intensidad alta, que ocurren en el momento inmediato que comienza la ejecución del proyecto y que su persistencia es temporal. La pérdida de tejido social se refiere a la ruptura de las relaciones sociales que se crean en la convivencia de barrio. A partir de la elaboración del diagnóstico socioeconómico se pudo evidenciar que 55% de los propietarios mantienen una relación de colaboración con los vecinos y 21% cuentan con una relación estrecha. Las relaciones de colaboración permiten la construcción de un tejido social importante para la convivencia en lo urbano. De tal forma, el proyecto afectará de manera directa e inmediata estas relaciones. Los cambios en las residencias y las mudanzas tienen implícita esta afectación, pero se caracterizan como temporales porque pueden volver a ser restablecidas.

La pérdida de ingresos por actividad económica y la afectación a la estabilidad del negocio, son impactos que están estrechamente relacionados. La ejecución del proyecto de renovación urbana afectará a 11% de los propietarios que cuentan con una actividad económica y a 45 negocios identificados cuyos dueños son arrendatarios. El traslado, necesariamente afectará los ingresos que por este negocio reciben, esto porque se afecta la consolidación del negocio que obtenido con el paso de los años. Estos impactos no persistirán en el tiempo, son temporales porque son condiciones que pueden restituirse a lo largo del tiempo.

El quinto impacto identificado es la pérdida de ingresos por renta de vivienda o local comercial. El cual fue caracterizado como de tipo directo, de intensidad media, que ocurre en el momento de inicio de ejecución del proyecto y de persistencia temporal. Como se observó en la Ilustración 1, el 35% de los propietarios rentan para vivienda o para lo local comercial. La afectación se caracterizó como de intensidad media, ya que la mayoría de los propietarios encuestados (88%) cuentan con un ingreso adicional. Este impacto es de persistencia temporal, por lo que se podrá mitigar más fácilmente.

A partir de la revisión jurídica de los predios se encontró que existen varios propietarios que deben subsanar elementos de su propiedad para poder participar en el proyecto. Por tanto, un posible impacto es la pérdida de posibilidad de participación en el proyecto por este hecho. Este impacto es de intensidad media, ocurre en un tiempo mediano y su persistencia es temporal. Básicamente porque el hecho que no puedan participar dentro del proyecto no implica que perderán su propiedad, mediana porque tendrán la posibilidad de subsanar esta afectación jurídica y finalmente, si se materializa la afectación esta será de forma permanente.

Los dos últimos impactos, son impactos transversales que afectarán el desarrollo social del proyecto. Por un lado, la pérdida de confianza en el promotor del proyecto lo cual maximiza los impactos generados por él, y por el otro, la pérdida de voz y voto en la formulación del proyecto. Ambos impactos tienen menor probabilidad de ocurrencia que los primeros seis mencionados, ya que esos necesariamente ocurrirán. Estos impactos en cambio requieren de una buena gestión social para lograr mitigarlos, este Plan de Gestión Social establece estas condiciones. El primero se clasificó como un impacto de persistencia permanente y el segundo de persistencia temporal.

PROGRAMAS Y PROYECTOS

Los programas y proyectos son el resultado de la evaluación de impactos, responden a la identificación del diagnóstico socioeconómico y están articulados a fin de promover una buena gestión social del proyecto de renovación urbana en la urbanización Centro Urbano. En la siguiente ilustración se puede evidenciar cómo se estructuró el plan de gestión social, sus programas, proyectos y al impacto que responderán.

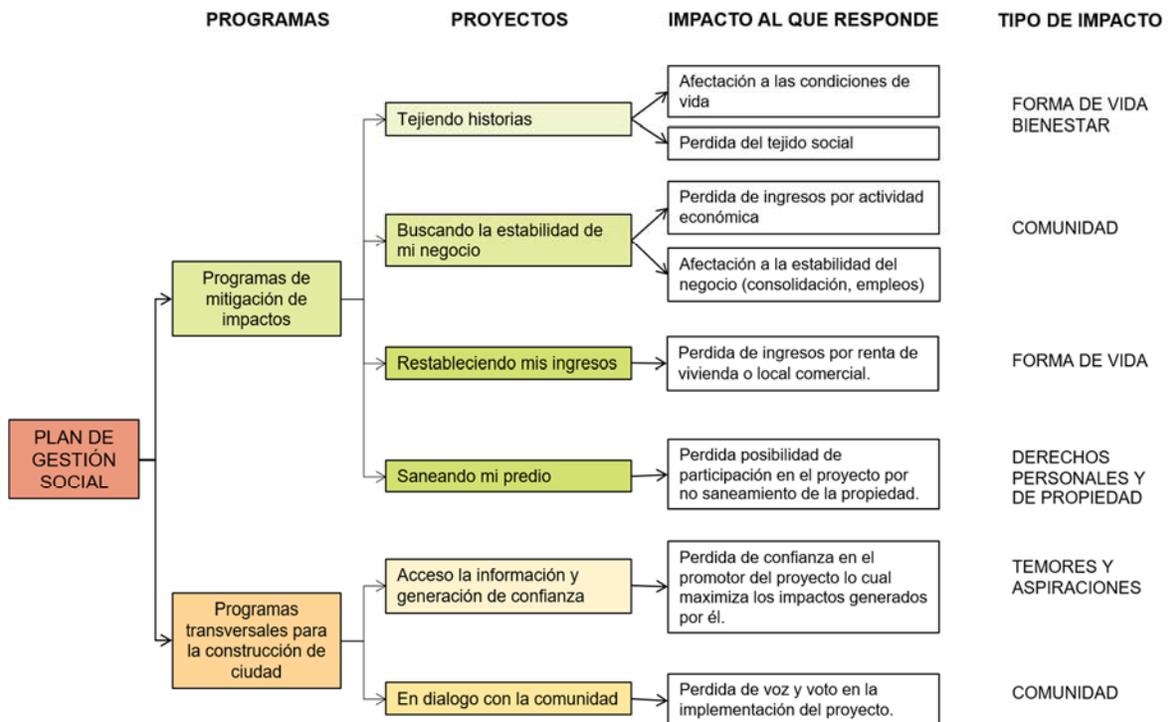


ILUSTRACIÓN 3. ESTRUCTURA PLAN DE GESTIÓN SOCIAL
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

1. PROGRAMA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

El programa de mitigación de impactos se compone de cuatro proyectos los cuales buscan mitigar los impactos generados por el proyecto buscando contar con un abanico de proyectos que le permita a cada tipo de unidad social encontrar una solución. A continuación, se presentará la descripción de cada uno de los proyectos.

1.1 Tejiendo historias

1.1.1 Objetivo

El programa *Tejiendo historias*, tiene como objetivo principal promover la permanencia de los hogares que residen en el sector (ya sea en calidad de propietarios, arrendatarios, tenedores, poseedores o subarrendatarios) y la vinculación de los propietarios dentro del proyecto. Dentro de los objetivos específicos se encuentra:

- a) Garantizar que los propietarios permanezcan en la zona, implementando estrategias de negociación justa y equitativas.
- b) Reconstruir el tejido social que permita fortalecer las relaciones entre propietarios y la resignificación del territorio.
- c) Acompañar a los propietarios durante todo el proceso de implementación del proyecto.

1.1.2 A quien va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios que residen en el sector, y a los que sin residir quieren volver a hacerlo; y a todos los hogares que residen en el sector bajo cualquier tipo de tenencia.

1.1.3 Justificación

Este programa fue diseñado para mitigar el impacto que genera el traslado de los hogares, la pérdida del tejido social, así como la dificultad que se tiene para la reconstrucción de redes sociales y redes económicas de apoyo a los hogares. A través del diagnóstico se pudo evidenciar que el 38% de los propietarios residen en el territorio. Lo que indica que debe haber una estrategia grande para proteger a los hogares y fomentar el acompañamiento que estos requieren durante la ejecución del proyecto.

Adicionalmente, es importante recordar que según el artículo 6 del Decreto 448 de 2014:

“proyectos de renovación urbana deberán prever la vivienda de remplazo o inmuebles con otros usos, como un mecanismo para la restitución de los aportes de los propietarios originales, con el objeto de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto renovación urbana y para ello participarán de las utilidades derivadas del proyecto, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías”

Por tanto, es programa garantizar la vinculación de los propietarios dentro del proyecto como un elemento clave y estratégico del desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana de Centro Urbano.

Por otra parte, el porcentaje de hogares que residen bajo otras tenencias es el 41%, es decir, 48 unidades sociales, para lo cual también es importante establecer estrategias claras de acompañamiento y compensación.

1.1.4 Estrategia

Este programa contempla dos estrategias:

a) Compensación:

Para el caso de los propietarios residentes se les reconocerán los factores de arrendamiento transitorio y movilización. Movilización se otorgará para el 100% de las familias que se encuentren residiendo, mientras que el factor arrendamiento transitorio solo se entregará para el caso de las familias que opten por ingresos a participar dentro del proyecto.

Factores	Características
DIRIGIDO A:	PROPIETARIOS
Arrendamiento transitorio: Se determina por el pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original y la vivienda de reemplazo.	Cálculo: Canon de arrendamiento promedio del sector y de acuerdo con las características de la vivienda X 24 meses. Número de unidades sociales hogares (propietarios): 68
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la unidad familiar.	Cálculo: 1.0 SMMLV pagados en dos contados. Uno para el trasteo inicial y el segundo para la entrega del inmueble de reemplazo.

	Número de unidades sociales hogares (propietarios): 68
DIRIGIDO A:	OTRAS TENENCIAS
Traslado: Se determina por el reconocimiento de tres veces el canon de arrendamiento que paga cada hogar al momento del diagnóstico socioeconómico.	Cálculo: Canon de arrendamiento X 3. Este valor no puede ser inferior a 1 SMLMV, ni mayor a 3 SMLMV). Número de unidades sociales hogares (arrendatarios, subarrendatarios y tenedores): 48
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la unidad familiar.	Cálculo: 1.0 SMMLV pagados en dos contados. Uno para el trasteo inicial y el segundo para la entrega del inmueble de reemplazo. Número de unidades sociales hogares (arrendatarios, subarrendatarios y tenedores): 48

b) Negociación

La negociación con los propietarios estaría determinada por el valor del avalúo comercial que se realice a cada inmueble. Con este valor, podrán entrar a negociar metros cuadrados del proyecto en cualquier uso. Cada propietario tendrá la posibilidad de invertir el dinero que quiera en cada una de las negociaciones y realizar el número de negociaciones que quiera.

c) Acompañamiento

El programa necesita el acompañamiento de un equipo compuesto por dos gestores sociales y dos gestores inmobiliarios. El gestor social realizará la identificación y caracterización de las familias, el acompañamiento durante la negociación y el traslado y posteriormente la realización de un taller de construcción de tejido social.

1.1.5 Acciones

El programa se desarrollará en cuatro fases, como describe la tabla que se muestra a continuación:

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Identificación y caracterización	<p>100% de las familias propietarias residentes censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de negociación.</p> <p>100% de las familias arrendatarias (u con otras tenencias) identificadas y caracterizadas.</p>	<p>Número de hogares identificados y caracterizados / Total de hogares en la zona.</p> <p>Número de arrendatarios hogares identificados y caracterizados / Total de arrendatarios hogares residentes en el sector.</p>	<p>Instrumentos diligenciados</p> <p>Sistematización y análisis de datos</p> <p>Documento final elaborado</p>
Negociación	<p>100% de las familias propietarias fueron acompañadas en el proceso de negociación. 95% de ellas decidieron ser parte del negocio y el 15% recibió acompañamiento inmobiliario para la restitución del inmueble.</p>	<p>Número de propietarios que se vinculan al proyecto / Número total de propietarios en la zona.</p>	<p>Actas de acompañamiento</p>
Traslado temporal y permanente	<p>100% de los hogares recibieron acompañamiento para el traslado y la realización de talleres de construcción del tejido social</p> <p>95% de las familias retornaron al territorio y recibieron la compensación por los efectos causados durante la construcción del proyecto.</p> <p>5% de las familias recibieron apoyo para su</p>	<p>Número de familias propietarias que recibieron acompañamiento para el traslado / Número total de familias propietarias</p> <p>Número de familias que recibieron las compensaciones / Número total de familias propietarias de la zona.</p>	<p>Actas de acompañamiento</p> <p>Registros fotográficos</p> <p>Documentación con la evidencia del pago de las compensaciones</p>

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
	traslado definitivo en otro lugar. 100% de las familias en otro tipo de tenencias recibieron la compensación y fueron acompañadas en el proceso de reasentamiento.	Número de hogares arrendatarios que resibieron acompañamiento y apoyo al traslado / Total de arrendatarios hogar existentes en el sector.	

1.2 Buscando la estabilidad de mi negocio

1.2.1 Objetivo

El objetivo de este programa es garantizar la estabilidad de las actividades económicas. Para tan fin busca realizar un acompañamiento especializado a cada una de las actividades con el fin de establecer estrategias concretas para la mitigación de impacto en el ingreso y en la utilidad neta del negocio.

1.2.2 A quien va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios que cuentan con un negocio y quieren continuar con él ya sea en el proyecto PPRU Centro Oriente o trasladarlo a otro lugar. Y también a los arrendatarios que cuenten con actividades económicas.

1.2.3 Justificación

Dentro de los impactos identificados se pudo observar que existe incertidumbre principalmente sobre el futuro de los negocios, relacionados con la pérdida de clientes y la pérdida de ingresos económicos. Adicionalmente, se identificó que son negocios bastante consolidados, ya que llevan operando un promedio en el sector más de 10 años.

Desde la perspectiva de los impactos, se identificó que la pérdida de ingresos y la desestabilización que genera un traslado para una actividad económica sucede desde el momento del traslado y si no se definen estrategias concretas estos impactos pueden

causar la quiebra del negocio. De tal manera, que este programa se justifica en la necesidad de apoyar los diferentes negocios para mitigar estos impactos.

1.2.4 Estrategia

a) Compensación:

Para el caso de los propietarios que sean dueños de actividades económicas se les reconocerá el factor de movilización y el factor por pérdida de ingresos. El pago de estos factores se reconocerá en todos los casos sin excepciones a la decisión sobre su vinculación o no al proyecto. A continuación se describen los factores a compensar para cada una de las tenencias:

Factores	Características
DIRIGIDO A	PROPIETARIOS
Pérdida de ingresos por actividad productiva: Se determina por el reconocimiento de un pago correspondiente a la utilidad neta mensual promedio de los doce meses anteriores al traslado.	Cálculo: Utilidad neta mensual promedio de los últimos doce meses x 3 Número de actividades económicas de propietarios: 14
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la actividad económica.	Cálculo: Dos (2) SMMLV pagados en un contado. Número de actividades económicas de propietarios: 14
Arrendamiento transitorio: Se determina por el pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega del negocio original y la ubicación del lugar de negocio de reemplazo.	Cálculo: Canon de arrendamiento promedio del sector y de acuerdo con las características del negocio X 24 meses. Número de actividades económicas de propietarios: 14
DIRIGIDO A	OTRAS TENENCIAS
Pérdida de ingresos por actividad productiva: Se determina por el reconocimiento de un pago correspondiente a la utilidad neta mensual promedio de los doce meses anteriores al traslado.	Cálculo: Utilidad neta mensual promedio de los últimos doce meses x 3 Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)

<p>Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la actividad económica.</p>	<p>Cálculo: Dos (2) SMMLV pagados en un contado.</p> <p>Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)</p>
<p>Traslado: Se determina por el reconocimiento de tres veces el canon de arrendamiento que paga cada hogar al momento del diagnóstico socioeconómico.</p>	<p>Cálculo: Canon de arrendamiento X 3. Este valor no puede ser inferior a 1 SMLMV, ni mayor a 3 SMLMV).</p> <p>Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)</p>

b) Acompañamiento:

Para el caso de este programa, se designará dos gestores económicos con experiencia en la elaboración de planes de negocios y asesoramiento para actividades económicas de fortalecimiento, y un gestor inmobiliario. Estos gestores deberán desarrollar todas las acciones relacionadas con el acompañamiento estas actividades económicas. El acompañamiento también se dirigirá a actividades económicas de arrendatarios (48, Tabla 2) para apoyar el proceso de traslado y reubicación.

1.2.5 Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Identificación y caracterización de unidades económicas	100% de las actividades económicas del sector se encuentran censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de acompañamiento.	Número de actividades económicas caracterizadas / Número total de actividades económicas existentes.	Instrumentos diligenciados Sistematización y análisis de datos Documento final elaborado
Acompañamiento	100% de las actividades económicas fueron asesoradas por un asesor económico experto.	Número de actividades económicas acompañadas y	Actas de acompañamiento Documentación

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
	<p>100% de las actividades económicas de propietarios recibieron compensación por tres factores</p> <p>100% de las actividades económicas de otras tenencias recibieron compensación por tres factores.</p>	<p>asesoradas / Número total de actividades económicas existentes.</p> <p>Número de propietarios que recibieron compensación / Número total de propietarios con actividad económica.</p> <p>Número de actividades económicas de otras tenencias que recibieron compensación / Número total de actividades económicas de otras tenencias.</p>	<p>con la evidencia del pago de las compensaciones</p>
<p>Apoyo en el traslado temporal o permanente de las actividades económicas</p>	<p>100% de las actividades económicas de propietarios y arrendatarios fueron acompañadas durante el proceso de traslado.</p> <p>50% de las actividades económicas de propietarios retornan al territorio con sus actividades económicas</p>	<p>Número de actividades económicas de propietarios y arrendatarios que recibieron acompañamiento para el traslado / Número total de actividades económicas existentes.</p> <p>Número de actividades económicas de propietarios que</p>	<p>Actas de acompañamiento</p> <p>Registros fotográficos</p>

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
		retornaron al territorio / Número total de actividades económicas existentes.	

1.3 Reestableciendo mis ingresos

1.3.1 Objetivo

El objetivo del programa *Reestableciendo mis ingresos*, busca mitigar el impacto que genera la pérdida de ingresos por renta a las unidades sociales rentistas.

1.3.2 A quien va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios de los predios que se encuentran en renta.

1.3.3 Justificación

A partir del diagnóstico socioeconómico se pudo identificar 62 unidades sociales que rentan todo el predio o alguna parte de este. Adicionalmente, casi el 98% de estas unidades corresponden a propietarios. Cuando se realizó la caracterización de las unidades sociales rentistas se identificó que la mayoría de estos propietarios contaban con un grado de escolaridad alto, la mayoría eran empleados, la mayoría (53%) identificaban que la razón por la cual no viven en el sector es porque cuentan con otro predio.

El proyecto de renovación urbana de Centro Urbano afectará a este grupo de población en la medida que dejarán de percibir ingresos de su predio por el concepto de renta. Mientras que una actividad económica podrá restituir sus ingresos implementando estrategias definidas a unos meses del traslado, un rentista dejará de percibir sus ingresos mientras la ejecución del proyecto. Motivo por el cual, es necesario definir un programa que ataque este hecho.

1.3.4 Estrategia

Para el caso de este proyecto, la estrategia será el pago de una compensación a los propietarios que obtengan renta de su predio se les reconocerá el factor de pérdida de ingresos por renta, como estipula el Decreto 329 de 2006 y reconocerá de la siguiente manera:

Factores	Características
DIRIGIDO A	PROPIETARIOS RENTISTAS
Pérdida de ingresos por renta: Se determina por el reconocimiento del pago del canon de arrendamiento que percibe mensualmente.	Cálculo: 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes durante el periodo de construcción Número de propietarios rentistas: 60

1.3.5 Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Identificación y caracterización de unidades rentistas	100% de las unidades rentistas del sector se encuentran censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de compensación.	Número de unidades rentistas caracterizadas / Número total de unidades rentistas existentes.	Instrumentos diligenciados Sistematización y análisis de datos Documento final elaborado
Acompañamiento	100% de las unidades rentistas de propietarios recibieron compensación por el factor de pérdida de ingresos por renta.	Número de propietarios rentistas que recibieron compensación / Número total de propietarios rentistas.	Actas de acompañamiento Documentación con la evidencia del pago de las compensaciones

1.4 Saneando mi predio

1.4.1 Objetivo

El objetivo de este programa es garantizar el saneamiento jurídico de los predios para agilizar el proceso de negociación con los propietarios.

1.4.2 A quien va dirigido

Todos los propietarios que tengan problemas jurídicos en sus predios y que estén interesados en participar como socios en el proyecto.

1.4.3 Justificación

A partir del análisis jurídico y la semaforización realizada, fue posible identificar que 152 de predios cuentan con problemas en los folios de matrícula que les impide realizar una negociación oportuna (dentro de los problemas encontrados se encuentran: sucesiones no realizadas, disolución de sociedades conyugales y divorcios. De tal forma, que este programa busca definir un experto jurídico que realice el acompañamiento al proceso de saneamiento con cada uno de los predios.

1.4.4 Estrategia

La estrategia está dirigida contará con el apoyo de un abogado para realizar todo el acompañamiento y la definición de estrategias puntuales.

1.4.5 Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Caracterización jurídica de todos los predios	100% de los predios cuentan con una caracterización jurídica que les permite definir un plan de trabajo.	Número de predios caracterizados / Número total de predios existentes.	Caracterización elaborada Semaforización jurídica Plan de trabajo
Acompañamiento jurídico	100% de los propietarios recibieron asesoría jurídica para el saneamiento de los predios.	Número de propietarios que recibieron la asesoría jurídica / Número total de propietarios existentes.	Actas de acompañamiento

2. PROGRAMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

El segundo programa definido se denomina construcción de ciudad, el cual es un eje muy importante para este tipo de proyectos ya que constituyen elementos transversales para garantizar el éxito de los planes de renovación urbana y en general de cualquier intervención a nivel de ciudad. Estos elementos son: el acceso a la información y la participación ciudadana.

1.5 Acceso a la información y generación de confianza

1.5.1 Objetivo

El objetivo del proyecto *Acceso a la información y generación de confianza*, es fomentar la divulgación de la información relacionada con el proyecto de forma oportuna y de calidad. No solo respondiendo a las solicitudes ciudadanas, sino permitiendo una comunicación continua entre las partes. Los objetivos específicos se encuentran:

- a) Dar respuesta a todas las quejas, inquietudes y preguntas ciudadanas que puedan surgir durante el desarrollo del proyecto.
- b) Mantener informados a los ciudadanos de los avances y decisiones del proyecto.
- c) Apoyar el direccionamiento a los diferentes programas y proyectos que tenga el Distrito.

1.5.2 A quien va dirigido

Este programa está dirigido a todos los propietarios, arrendatarios, tenedores o poseedores y residentes de sectores aledaños del sector que quieran conocer avances del proyecto.

1.5.3 Justificación

El acceso a la información es un elemento central para el buen desarrollo de un proyecto en el que se involucran ciudadanos. Además, el acceso a la información no es solo el manejo y respuesta de las solicitudes que hagan llegar los ciudadanos, sino también la disponibilidad de la información y su oportunidad.

Un proyecto de renovación urbana necesariamente genera desconfianza e inseguridades en los moradores del sector. Este es un elemento inherente a cualquier desarrollo de ciudad y, por tanto, debe ser mitigado estratégicamente. El buen manejo de la información del proyecto, garantizar que todos los ciudadanos cuenten con información de avance y establecer canales de comunicación son un mecanismo para la generación de confianza entre el desarrollador y el residente.

1.5.4 Estrategia

Este proyecto se desarrollará a partir de la definición de los canales y medios para establecer un canal de comunicación directo. Tendrá dos partes, por un lado, el manejo de respuestas a inquietudes de los ciudadanos (trabajo por demanda) y por el otro, un punto de atención permanente pero itinerante durante el desarrollo del proyecto. Para este fin se necesitará dos personas con experiencia en atención al ciudadano que puedan atender de forma permanente a las personas que llegan al punto de atención.

A partir del diagnóstico se pudo evidenciar que el canal con más acogida fue el correo electrónico, seguido de boletines y volantes, voz a voz y reuniones. Con base en esta información se estableció la primera parte de esta estrategia.

1.5.5 Acciones

La primera parte de la estrategia contará con los siguientes canales para la disposición de peticiones, quejas o reclamos: correo electrónico, telefónico y presencial. La segunda parte de la estrategia será una oficina ubicada en el sector de forma itinerante que le permitirá a los residentes y moradores contar con información de primera mano.

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Puesta a disposición de los canales para radicar una petición, queja o reclamo	100% de los canales definidos y listos para ser divulgados	Número de canales listos / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social	Canales a disposición
Divulgación de los medios para radicar una petición, queja o reclamo.	100% de los canales se encuentran divulgados a la ciudadanía.	Número de canales divulgados / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social.	Evidencias de divulgación de canales.
Puesta en marcha e implementación de canales.	100% de los canales se encuentran en funcionamiento para la respuesta de peticiones, quejas y reclamos.	Número de canales en implementación / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social.	Evidencia de la implementación de los canales.
Puesta en	El punto de atención	Número de meses	Actas de

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Puesta a disposición de los canales para radicar una petición, queja o reclamo	100% de los canales definidos y listos para ser divulgados	Número de canales listos / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social	Canales a disposición
marcha de un punto de atención itinerante en el sector.	itinerante se encuentra siendo implementado en un 100%	que funcionó el punto itinerante / Número total de meses estipulado.	reuniones, y asesorías adelantadas en el punto de atención.

1.6 En dialogo con la comunidad

1.6.1 Objetivo

El objetivo del programa *En diálogo con la comunidad* tiene como objetivo principal es el fomento de la participación ciudadana durante todas las etapas del proyecto. En este programa se deberán establecer, guiar, y determinar cómo será el proceso de participación ciudadana con los propietarios, residentes y moradores del sector es decir tomar las medidas necesarias para garantizar espacios de dialogo específicos con la comunidad. Sus objetivos específicos son:

- a) Fomentar un dialogo equitativo
- b) Realización de reuniones para mostrar avances del proyecto,
- c) Garantizar que la voz de los propietarios sea escuchada durante la implementación del proyecto.

1.6.2 A quien va dirigido

Está dirigido a todos los propietarios, arrendatarios, tenedores, poseedores del sector.

1.6.3 Justificación

La participación ciudadana es un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad en la medida que garantiza el éxito del proyecto, minimiza los impactos sociales y genera confianza en los desarrolladores. El proceso de participación ciudadana va más allá de la realización de reuniones informativas, es importante definir en conjunto con los

ciudadanos el alcance que tendrá la participación de los propietarios en el proceso y cómo se llevará a cabo los procesos de toma de decisiones. Los ciudadanos son el centro de la ciudad y el motor de esta, motivo por el cual este pilar se convierte en un elemento fundamental para su desarrollo.

1.6.4 Estrategia

Para el desarrollo de este proyecto, es fundamental entender que este puede ser variado y adaptado a las condiciones que se acuerden con los ciudadanos. Debe fomentarse el buen uso de las reuniones, el cumplimiento de los compromisos establecidos y la utilización del lenguaje claro al momento de realizar explicaciones técnicas.

Para la puesta en marcha de este programa se debe aclarar que los ciudadanos pueden vincularse de diferentes formas al proyecto. Tomando la clasificación de la Asociación Internacional de Participación Pública (IAPP por sus siglas en inglés) y el trabajo desarrollado por Alberto Ortiz de Zárate (2006), se tomo como referencia la siguiente clasificación:

Información: El primer estadio de la participación, consiste en brindarle a los ciudadanos la información permanente durante todo el desarrollo del proyecto. La información debe ser (equilibrada, objetiva y útil de manera que le permita entender la realidad, plantear alternativas y/o soluciones” (p. 21)

Consulta: En el segundo nivel, la ciudadanía puede opinar sobre el desarrollo del proyecto, plantear alternativas y realizar análisis.

Debate: El tercer nivel, existe un intercambio de opiniones entre los desarrolladores y la ciudadanía y busca enriquecer el proceso de toma de decisiones. Las decisiones no necesariamente las toma el ciudadano. Se abren espacios para debatir sin la necesidad que haya una decisión final.

Consenso: El cuarto nivel, busca que el desarrollador y los ciudadanos lleguen a un consenso sobre los temas discutidos. Las decisiones se toman de forma conjunta.

Empoderar: En el quinto nivel, está orientado en “dejar en manos de la ciudadanía la responsabilidad sobre la toma de decisiones en un asunto” (Ortiz de Zárate, 2006), con el fin de buscar un real empoderamiento de los ciudadanos

Durante que etapa del proyecto, se debe definir el alcance que tendrá la estrategia de participación con la comunidad.

1.6.5 Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Definición de medidas para la participación ciudadana durante la implementación del proyecto.	Las estrategias y alcance de la participación ciudadana fueron definidos en un 100%.	Número de reuniones realizadas para definir las estrategias y alcance de la participación / Número total de reuniones estipuladas.	Actas de reuniones Reunión con los ciudadanos donde discute la estrategia de participación.
Implementación de la estrategia de participación	El 100% de la estrategia de participación fue implementada	Número de actividades realizadas de la estrategia de participación / Número total de actividades planeadas.	Actas de reuniones, talleres, actividades realizadas Listados de asistencia

SOCIALIZACIÓN Y DIALOGO CON LA COMUNIDAD

El pasado 06 de julio de 2019, se presentaron los resultados más relevantes del Diagnóstico Socioeconómico y el Plan de Gestión Social a la comunidad. Durante la presentación se recibieron comentarios y sugerencias especialmente relacionados con el *Programa de Mitigación de Impactos* y con el proyecto *Restableciendo mis ingresos*. Al respecto fue posible evidenciar que hacían elementos que tener en cuenta en este proyecto relacionados con la compensación lo que permitió realizar el ajuste e incluir las sugerencias de la comunidad dentro del Plan.



FOTOGRAFÍA 1. SOCIALIZACIÓN RESULTADOS DIAGNÓSTICO Y PLAN DE GESTIÓN SOCIAL (06 JUL 19)

BIBLIOGRAFÍA

1. Alcaldía Mayor de Bogotá (16 de septiembre de 2013). *Por el cual se reglamenta el Acuerdo 10 de 2000 y parcialmente los artículos 292, 293 y 294, numeral 3º, del Título II, Subtítulo 4, Capítulo 1, Subcapítulo 4º del Decreto 619 de 2000.* [Decreto 326 de 2013]. RD: 2948.
2. Alcaldía Mayor de Bogotá (15 de octubre 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.* [Decreto 448 de 2014]. RD: 5452.
3. Alcaldía Mayor de Bogotá (22 de febrero de 2016). *Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones.* [Decreto 080 de 2016]. RD: 5779.
4. Asociación Internacional para la Evaluación de Impactos (2015). *Evaluación de impacto social: lineamientos para la evaluación y gestión de impactos social de proyectos.* Recuperado de: <https://www.iaia.org/uploads/pdf/Evaluacion-Impacto-Social-Lineamientos.pdf>
5. Congreso de Colombia (11 de enero de 1989). *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.* [Ley 9 de 1989]. DOI: 38.650.
6. Facultad de Ciencias Exactas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (2016). *Metodología para la evaluación de impacto.* Recuperado de: <http://www.exa.unicen.edu.ar/catedras/evaia/Apuntes%20y%20Clases/Lecturas%20sobre%20EIA/7.%20Metodologia%20para%20elaboracion%20de%20matrices%20de%20impacto.pdf>

7. Vanclay, F. (2003) "International Principles for Social Impact Assessment". *Impact Assessment & Project Appraisal* 21(1), pp: 5-11. Recuperado de: