

## **ARGENTINA**

**Programa Integración Urbana y Educativa en el Barrio 31 y en la CABA  
(CCLIP y primera operación individual AR-L1260)  
BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO**

## **MARCO DE REASENTAMIENTO**

**Abril 2017**

**Ministerio de Hacienda,  
Unidad de Financiamiento con Organismos Multilaterales de Crédito  
Jefatura de Gabinete de Ministros,  
Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU)  
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

## **SIGLAS Y ABREVIATURAS**

AMBA	Área Metropolitana de Buenos Aires
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CN	Constitución Nacional
EIAS	Estudio de Impacto Ambiental y Social
GCBA	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
IVC	Instituto de la Vivienda de la Ciudad
MR	Marco de Reasentamiento
PO	Política Operativa
PR	Plan/es de Reasentamiento
SECISYU	Secretaría de Integración Social y Urbana
UCP	Unidad de Coordinación del Programa
UEP	Unidad Ejecutora del Programa

## ÍNDICE

---

1. INTRODUCCIÓN .....	4
2. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA .....	5
Plan Urbano Integral .....	5
PROYECTO BANCO MUNDIAL .....	7
EL PROGRAMA .....	8
3. IDENTIFICACIÓN DE AFECTACIONES QUE PUEDEN PROVOCAR DESPLAZAMIENTO TRANSITORIO O PERMANENTE .....	10
4. ARREGLOS INSTITUCIONALES .....	12
5. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS .....	13
6. MARCO JURÍDICO .....	14
Primera Parte .....	15
Segunda Parte .....	21
<i>Historia y contextualización de los predios</i> .....	21
<i>Historia y contextualización de la tenencia</i> .....	22
Tercera Parte .....	23
Legislación Argentina Vigente y Aplicación Complementaria de la Política Operacional 4.12 de Reasentamiento Involuntario .....	25
7. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN .....	26
Hogares .....	26
Ciudadanía .....	27
Actores Políticos .....	29
8. EQUIPOS DE TRABAJO .....	31
9. PREPARACIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO .....	32
Criterios de elegibilidad de derechos generados por el reasentamiento .....	33
Estudios para la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento .....	35
<i>Estudios preliminares para la preparación del PR</i> .....	35
<i>Estudios para la formulación del PR</i> .....	36
Identificación de impactos, categorización de reasentados y selección de alternativas de compensación y/o asistencia .....	39
<i>Reasentamiento individual por pérdida/afectación permanente de terrenos y/o activos</i> .....	42
<i>Reasentamiento colectivo por pérdida permanente de activos</i> .....	42
<i>Reasentamiento por afectación/pérdida de fuentes de ingresos</i> .....	43
10. CONTENIDO INDICATIVO DE LOS PLANES DE REASENTAMIENTO 44	
11. ACOMPAÑAMIENTO LUEGO DEL REASENTAMIENTO .....	46
Hogares .....	46
Ciudadanía .....	47
<i>Reuniones con vecinos</i> .....	47
<i>Sondeo de expectativas y preferencias</i> .....	47
<i>Mesas de trabajo</i> .....	47
Organizaciones Sociales .....	47
Actores Políticos .....	47
12. MECANISMO DE GESTIÓN DE INQUIETUDES, RECLAMOS Y CONFLICTOS .....	48

Atención de demanda espontánea (en la oficina del Galpón) y Modelo de acompañamiento .....	48
Registro Único de Reclamos (oficina Portal) .....	48
PQRS.....	48
Comité de Reasentamiento .....	49
13. FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO.....	49
14. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PLANES DE REASENTAMIENTO .....	50
APENDICE I: Análisis de la OP-710 y la normativa nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	52
APENDICE II: Localización del proyecto del Polo Educativo, Predio YPF ...	60
APENDICE III: Traza del Acueducto de alimentación para agua potable en red del Barrio 31 .....	61
APENDICE IV: Esquema de las obras de mejoramiento exterior de la vivienda y comercios .....	0

## Listado de Tablas y Figuras

---

Tabla 1. Intervenciones del proyecto del Banco Mundial .....	8
Tabla 2. Tipos de situaciones que podrían generar desplazamiento transitorio o permanente .....	11
Tabla 3. Artículos de la CN relacionados a un proceso de reasentamiento .....	16
Tabla 4. Resumen de las disposiciones de los tratados internacionales con jerarquía constitucional.....	17
Tabla 5. Artículos de la Constitución de la CABA aplicables al MR .....	20
Tabla 6. Distribución del barrio en nueve sectores.....	29
Tabla 7. Relación del Proceso de Reasentamiento (PR) con las Etapas Técnicas de las obras (ETO) .....	33
Tabla 8. Alternativas de compensación y/o asistencia por impacto y categoría de afectados .....	40
Tabla 9. Contenidos indicativos para PR temporarios y permanentes .....	44
Figura 1. Polígono del predio de YPF (verde) y zona viviendas nuevas (amarillo).....	60
Figura 2. Esquema de intervenciones de la SECISYU (Plan Integral de Urbanización) en el predio de YPF .....	60
Figura 3. Plano de la traza del acueducto .....	61
Figura 4. Esquema de obras de mejoramiento exterior de la vivienda.....	0

## 1. INTRODUCCIÓN

Los proyectos urbanos pueden provocar el desplazamiento transitorio o permanente de personas y/o de actividades económicas, la pérdida de tierras, así como de medios de subsistencia. Estas situaciones pueden encontrarse asociadas a la ruptura repentina de la continuidad del tejido social y pueden tener como resultado el empobrecimiento de la población desplazada. En estas circunstancias, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) promueve la aplicación de la Política Operativa 710 (PO-710), destinada a evitar o mitigar impactos adversos asociados a los procesos de desplazamiento y asegurar que las personas afectadas por un reasentamiento no resulten en una situación peor que 'sin proyecto', en una concepción integral de la relación entre el derecho de propiedad y otros derechos esenciales que hacen a la dignidad humana.

El presente documento se elabora a considerando las intervenciones previstas por el Programa de Integración Urbana y Equidad Educativa en la CABA<sup>1</sup> (en adelante, el Programa), cuyo objetivo consiste en contribuir a mejorar la equidad e integración social y urbana de la Ciudad de Buenos Aires, a través del mejoramiento de las condiciones de vida del Barrio 31 y de la mejora de la calidad de educación de la Ciudad. El primer componente para las acciones previstas en la primera etapa, ejecutará acciones destinadas a apoyar los procesos de urbanización y la integración social y urbana del Barrio 31 con la Ciudad, mientras que el segundo componente busca lograr una mejora en la equidad educativa, reforzando principalmente la capacitación docente, calidad de los edificios de aprendizaje e intensificando la aplicación de TICs transversalmente en el sistema educativo.

En este contexto, el Marco de Reasentamiento (MR) tiene como propósito garantizar que, una vez agotadas las posibilidades de evitar o reducir el desplazamiento involuntario, las actividades de reasentamiento sean concebidas y ejecutadas como programas de desarrollo. Esto implica que las personas o actividades económicas desplazadas involuntariamente por un proyecto, ya sea transitorio o permanentemente, puedan participar en los beneficios del mismo, recibir apoyo en sus esfuerzos por mejorar sus medios de subsistencia y sus niveles de vida o al menos devolverles, en términos reales, los niveles que tenían antes de ser desplazados o antes del comienzo de la ejecución del Programa.

El MR constituye una guía para el GCBA en la preparación, implementación, monitoreo y evaluación de Planes de Reasentamiento (PR), los que podrán ser requeridos por el BID en caso de que el Programa trajera aparejado 'reasentamiento involuntario'. El MR se aplica ante la privación involuntaria de tierras, de forma transitorio o permanente, que de por resultado:

- el desplazamiento o la pérdida de la vivienda.

---

<sup>1</sup> CCLIP y primera operación individual.

- la pérdida de los activos o del acceso a los activos.
- la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia.

Se entiende que la privación de activos es 'involuntaria' porque quien la posee, no tiene la opción de negarse a su uso para el Programa. Es decir, se aplica ante la existencia de un propietario u ocupante que no puede decidir libremente acerca de si presta su consentimiento frente a las limitaciones que se le imponen respecto al bien que posee y/u ocupa.

Si bien no se espera que las acciones previstas por el Programa impliquen reasentamiento involuntario, se prepara el MR ante casos de eventualidades, surgidas para gestionar riesgos habitacionales o a causa de las obras de infraestructura, particularmente de manera temporaria. Las disposiciones presentes en este documento servirán también como guía para el abordaje de esta temática respecto del segundo tramo de la operación.

El presente MR se basa en la legislación de la CABA y en la legislación nacional argentina, en los tratados aplicables de carácter internacional ratificados por la República Argentina, y en las PO-4.12 del Banco Mundial<sup>2</sup> y PO-710 del BID. Cabe mencionar que el GCBA se encuentra en proceso de análisis y estudio de la problemática de urbanización de villas y asentamientos en toda la Ciudad, por lo que las definiciones de los futuros PR se enmarcarán, sin perjuicio de aquellos lineamientos previstos en el presente MR, en las definiciones de alto nivel que se adopten para abordar la problemática en el territorio, entendiendo que las políticas públicas adoptadas en el presente componente podrían crear un precedente para toda la ciudad.<sup>3</sup>

## **2. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA**

### **PLAN URBANO INTEGRAL**

El Plan Integral de Urbanización (o Plan Urbano Integral) del Barrio 31 se desarrolló como una estrategia multisectorial e integral, que combina tanto inversiones de infraestructura como componentes sociales que empoderen a los habitantes y generen capital social. La integralidad e inter-sectorialidad tienen notable centralidad en el abordaje propuesto, ya que ambas dimensiones son consideradas factores de conexión entre todos los

---

<sup>2</sup> Este Programa forma parte de un Plan de Acción Integral para la transformación del Barrio 31. Otras acciones del Plan, no vinculadas con el Programa ni causadas por actividades financiadas y/o apoyadas por el mismo, podrían requerir la implementación de procesos de reasentamiento durante el período de implementación del proyecto. La SECIYSU será la agencia implementadora de dichos procesos de reasentamiento, y ésta tiene la intención de ejecutar dichos procesos de forma consistente. Por este motivo, el presente MR se basa en los lineamientos del Marco de Política de Reasentamiento de diciembre de 2016, desarrollado para el Programa de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 bis de la CABA.

<sup>3</sup> En este contexto, la SECISYU inició un proceso de investigación de diversos casos a nivel local y mundial para comprender las lecciones aprendidas de los procesos de urbanización y en particular, de reasentamiento involuntario. Entre ellos destacamos, Medellín (Colombia), Guayaquil (Ecuador), Rosario Hábitat (Argentina), Rio de Janeiro y San Pablo, los Programas Favela Barrio y Mia casa Mia vida, (Brasil), y Mumbai (India).

componentes físicos, sociales y participativos. Por lo tanto, las medidas tendientes a favorecer la integración de la ciudad informal con la ciudad formal es el hilo conductor que articula la lógica de la intervención urbana y social, para contribuir a aminorar la pobreza estructural.

Desde esta perspectiva, la lógica en su diseño e implementación persigue responder a una multiplicidad de necesidades transversales que garanticen una mejora en la calidad de vida de las personas, reduciendo vulnerabilidades y asegurando la sostenibilidad de las medidas propuestas.

En este sentido, la visión y misión del Plan Urbano Integral pretende la progresiva recomposición e incorporación del tejido urbano entre el Barrio 31 y la zona portuaria con la Ciudad, implementando acciones innovadoras encaminadas tanto en perfeccionar las condiciones físicas de los asentamientos, como en fomentar la construcción de comunidad y coordinar el trabajo inter-institucional. Los componentes desarrollados buscan responder integralmente a la multiplicidad de ejes transversales, generando las herramientas necesarias para que sus habitantes puedan desarrollar sus proyectos de vida. El Plan Urbano Integral se articula en cuatro ejes:

- **Mejoramiento de Habitabilidad:** el Barrio 31 es uno de los asentamientos urbanos más comprometidos en cuanto a la problemática habitacional de la ciudad. Se caracteriza por la precariedad e informalidad de su trazado urbanístico, la alta densidad poblacional y la baja calidad de sus construcciones. Dentro de la problemática habitacional del barrio se identifican tres dimensiones: i) el déficit cuantitativo del espacio habitable; ii) la desventajosa ubicación de las viviendas (en relación a la protección de la población contra la contaminación del aire, ruidos excesivos y las condiciones del suelo para la construcción); y iii) el déficit cualitativo de las viviendas. Mediante este eje se busca mejorar las viviendas en su interior y exterior y se construirán viviendas nuevas dentro del polígono del Barrio 31, en los que casos que se considere necesario. En este marco, se avanzó en la regulación del ingreso de materiales de construcción en el barrio.
- **Integración Social y Capital Humano:** la población del barrio vive en condiciones de pobreza y vulnerabilidad, no sólo entendida como la carencia de bienes materiales, sino también asociada a déficits habitacionales, laborales, educativos, de salud, de seguridad, y de servicios básicos. Estos factores, que afectan el desarrollo social y económico de los distintos actores del barrio, confluyen en una realidad para esta población, que difiere de las condiciones generales en las que vive la mayor parte de los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires. En esta línea: i) se conformaron equipos de trabajadores sociales que se encuentran presentes en todos los sectores del Barrio; ii) se instaló “El Portal” en las inmediaciones del barrio, que es un espacio de atención al público de la SECISYU; iv) se creó “El Galpón”, que es un centro comunitario que promueve el encuentro, participación y formación de los

vecinos del barrio. Respecto de “El Galpón”, su objetivo principal es la atención inmediata, logrando un acercamiento personalizado y continuo entre el Estado y los habitantes del Barrio. El edificio cuenta con una Sala de Atención Primaria de Salud, oficinas de atención al vecino desde diversas áreas de Gobierno y con talleres y actividades educativas, culturales y deportivas. La oferta educativa y cultural en gran medida es brindada por vecinos del Barrio, quienes desarrollan hace varios años actividades para su comunidad. Como acciones futuras se menciona que: i) la zona del Bajo Autopista (el espacio ubicado debajo de la Autopista Illia) se convertirá en un Centro Cívico que constituirá un punto de encuentro para los vecinos del Barrio y un lugar de actividad comunitaria y ii) el Ministerio de Educación unificará sus establecimientos en uno, construyendo un nuevo edificio que se localizará en el Barrio 31.

- **Desarrollo Económico Sostenible:** como medio para favorecer la integración social, el proyecto contiene un eje que busca implementar una estrategia de desarrollo económico sostenible en respuesta a los desafíos socio-económicos de la población. Esta línea de acción contempla tres dimensiones: mejorar las capacidades de empleabilidad de la población, potenciar el trabajo formal y, promover acciones para favorecer la autonomía laboral, la capacidad emprendedora, y la competencia comercial. Las obras de este eje incluyen: i) la construcción del Centro de Desarrollo Emprendedor y Laboral (CEDEL) y ii) el mejoramiento de la feria y paseo comercial existente.
- **Integración Urbana, Movilidad y Espacio Público:** el barrio se caracteriza por una segregación física y simbólica de las disposiciones urbanísticas. La escasa conectividad interna y externa respecto de su entorno circundante y la falta de oportunidades de movilidad, contribuyen a un proceso de aislamiento geográfico. Además, el Barrio 31 se encuentra actualmente dividido por la Autopista Dr. Arturo Humberto Illia, separando el entramado urbano y aumentando la contaminación visual, sonora y ambiental del territorio. Más aún, existe una carencia de espacios públicos y verdes, siendo los metros cuadrados de espacio público por habitante muy inferior a los de la ciudad: 0,3mt<sup>2</sup>/hab. versus 6mts<sup>2</sup>/hab. Como parte de este eje, se implementa un Plan Integral de Infraestructura que busca asegurar el acceso de los vecinos a los servicios básicos, dando así una respuesta a la necesidad del Barrio. La infraestructura constará de los siguientes componentes: pavimentación, red de desagüe pluvial, red cloacal, suministro de agua, tendido eléctrico y alumbrado público. Del mismo modo, este eje prevé poner en valor todos los espacios públicos del Barrio 31, mediante procesos participativos con vecinos que decidan la funcionalidad de los mismos.

## **PROYECTO BANCO MUNDIAL**

El Banco Mundial (BM) se encuentra desarrollando el Proyecto de Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), cuyo



objetivo general consiste en mejorar el acceso a los servicios básicos y vivienda adecuada en barrios vulnerables seleccionados de dicha región. Este proyecto, de US\$ 200 millones financiados por el BM, comprende los siguientes componentes: i) Programa de integración urbana y social del Barrio 31 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), ii) Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA), iii) Fortalecimiento de capacidades institucionales para el desarrollo urbano sustentable del Área Metropolitana de Buenos Aires, iv) Administración, seguimiento y monitoreo para los componentes ejecutados por la CABA y v) Administración, seguimiento y monitoreo para los componentes ejecutados por la Provincia de Buenos Aires. En este marco, y en línea con el Plan Urbano Integral, las intervenciones previstas para el Barrio 31 incluyen:

**Tabla 1. Intervenciones del proyecto del Banco Mundial**

<b>Infraestructura de Servicios e Infraestructura Vial</b>
Completamiento de Infraestructura Secundaria Villas 31 y 31 Bis (agua, cloaca, pluviales, cañería para infraestructura eléctrica, iluminación pública, pavimentación) – Fase 2
Tendido Infraestructura Secundaria Barrio YPF (agua, cloaca, pluviales, cañería para infraestructura eléctrica, iluminación pública, pavimentación)
Tendido Eléctrico Integral (Villas 31, 31 Bis y Barrio YPF)
Readecuación de Infraestructura Secundaria Villas 31 y 31 Bis
<b>Infraestructura Edilicia</b>
Construcción Nuevas Viviendas (Barrio YPF) – <b>VINCULADA A REASENTAMIENTO DE POBLACIÓN</b>

## EL PROGRAMA

Este Programa es una línea de crédito condicional (CCLIP), la cual se espera financiar por un monto total de US\$ 250 millones. Las principales actividades a ser financiadas como parte de la primera operación incluyen tanto obras de infraestructura urbana (Componente 1) como el mejoramiento de políticas educativas (Componente 2). A través del Componente 1, que concentra los potenciales impactos y riesgos ambientales y sociales más importantes de esta operación, se financiarán las siguientes obras:

- Construcción de un Polo Educativo (Maria Elena Walsh) en el Barrio 31: el polo incluiría: i) un edificio que servirá como la nueva sede del Ministerio de Educación; ii) una escuela de formación inicial; iii) una escuela primaria; iv) una escuela de formación media; y v) un centro de formación para terminar la secundaria. La superficie del terreno en el cual se ubicarán las viviendas y el Polo Educativo es de aproximadamente ocho hectáreas, y se encuentra en proceso de adquisición entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF). Este terreno fue utilizado desde 1954 hasta 1996 como centro de abastecimiento de combustibles de YPF, en el cual existen cuatro

Sistemas de Almacenamiento Subterráneo de Hidrocarburos (SASH); el mismo actualmente se utiliza como depósito de contenedores. La Agencia de Protección Ambiental (APRA) ya ha realizado la evaluación respectiva del terreno para identificar cualquier pasivo ambiental en aguas subterráneas y el suelo, y así implementar las medidas correctivas más adecuadas de remediación. Los resultados de la evaluación de la APRA revelaron que no existen hidrocarburos sobre la napa freática; no obstante, se han encontrado algunos valores de Hidrocarburos Policíclicos Aromáticos (PAH's) –benzo(a)pireno y fluoranteno— que sobrepasan los valores establecidos en la normativa internacional. Para el caso de los resultados de los análisis del suelo también se identificaron que los valores de Hidrocarburos Totales de Petróleo (HTP) sobrepasan los valores recomendados por la norma internacional para uso de suelo residencial, así como sucede respecto de los valores para naftaleno y fenantreno. Sobre la base de estos resultados, y tomando en cuenta que la construcción del Polo Educativo implica el cambio de uso de suelo a urbano/residencial, se implementarán dos acciones: saneamiento de los pasivos ambientales identificados y estudios complementarios. Si bien este terreno se encuentra en un área adyacente al Barrio 31, en el mismo no existe población formal ni informal, por lo que no se requerirá llevar adelante ningún proceso de integración entre las personas reasentadas y una comunidad de recepción.

- **Mejoramiento de Viviendas y Comercios:** estas obras estarán enfocadas en la intervención de las fachadas exteriores de las viviendas del Barrio 31 que estarán ubicadas en tres manzanas que poseen alrededor de unas 200 viviendas (en las cuales se estima que habitan aproximadamente 600 familias). Estas obras de mejoramiento también podrían incluir el reforzamiento estructural externo de las viviendas, reconfiguración de la ubicación y tamaño de ventanas para proveer de un mejor sistema de ventilación e iluminación de las viviendas. El préstamo para este Programa no contempla la intervención y mejoramiento de servicios básicos tales como alcantarillado, regularización del sistema de energía eléctrica y acometidas de agua potable. Dichas obras serán realizadas por otras instituciones gubernamentales y multilaterales como el BM, y a través de diferentes programas.
- **Construcción de un Acueducto para dotar de Agua Potable a la Población del Barrio 31:** esta obra de ingeniería tiene como objetivo dotar a toda la zona del Barrio 31 de agua potable. El acueducto conectará la red principal de distribución del sistema de agua potable de la ciudad de Buenos Aires al Barrio 31. Esta obra comprende la construcción del ducto principal el cual se conectará a la red interna del sistema de agua potable que será construida por otras instituciones, incluyendo el BM. El diseño preliminar de este proyecto, incluye la construcción de un ducto de aproximadamente tres kilómetros, el cual irá soterrado bordeando principales vías de la ciudad. Hasta el momento se han considerado dos alternativas para su traza, dentro de las cuales no se han identificado

situaciones de desplazamiento físico de población o necesidad de expropiación de predios.

- **Mejoramiento de Espacios Públicos y Equipamientos Comunitarios:** a través de este componente se proveerá de infraestructura de espacios públicos, principalmente, al área donde serán reasentadas las familias por el BM (es decir, predio adquirido a YPF). Entre esta infraestructura se incluyen parques, áreas verdes, parques, y canchas de deportes. También se están evaluando otros lugares donde se podrán instalar oficinas de servicios públicos y comunitarios.

## **Capítulo 1 - MARCO DE POLÍTICAS, NORMATIVO E INSTITUCIONAL**

El presente Programa debe analizarse dentro de un marco legal e institucional amplio que contemple, fundamentalmente, la normativa y los arreglos institucionales que propenden hacia la integración social y el mejoramiento urbanístico de las zonas más relegadas del área metropolitana. En materia de normativa de aplicación relevante para el Programa, debemos mencionar especialmente la legislación relativa al planeamiento urbano y la urbanización de villas y asentamientos; normativa ambiental sobre la evaluación de impacto a la que estarán sujetas las obras y los estándares de parámetros específicos sobre ruidos, emisiones, descargas de efluentes y tomas de agua; y los criterios constructivos generales y específicos, tanto para establecimientos educativos (que deberán aplicarse respecto al Polo Educativo) como para el mejoramiento exterior de la vivienda.

A continuación, se presenta el marco legal nacional y de la CABA aplicable al Programa, contemplando las exigencias de ambas jurisdicciones en materia ambiental y social.

### **3. IDENTIFICACIÓN DE AFECTACIONES QUE PUEDEN PROVOCAR DESPLAZAMIENTO TRANSITORIO O PERMANENTE**

Dadas las características de las intervenciones previstas por el Programa, se espera que los impactos negativos asociados sean de baja magnitud, localizados, reversibles y prevenibles o mitigables aplicando prácticas y medidas adecuadas.

En este marco, si bien no se espera que las acciones previstas generen desplazamiento transitorio o permanente de personas o actividades económicas, se prepara este MR ante posibles eventualidades, que pudieran surgir a partir de la gestión de riesgos habitacionales o a causa del desarrollo de las obras de infraestructura, particularmente de carácter temporario. Entre las afectaciones que pueden encontrarse en relación a las intervenciones previstas en la primera etapa, se mencionan las siguientes:

**Tabla 2. Tipos de situaciones que podrían generar desplazamiento transitorio o permanente**

<b>Intervenciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Afectaciones</b>	<b>Necesidad de Desplazamiento transitorio o permanente</b>
Construcción del Polo de Educación en el predio YPF	La construcción del Polo se llevará a cabo en el predio adquirido a Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF) <sup>4</sup> , aledaño al Barrio 31 (ver mapa en el Apéndice II).	Posibilidad de afectación temporaria a la movilidad a causa del desarrollo de obras	No se evidencia
Construcción Acueducto	La traza del acueducto transcurrirá por las calles Jerónimo Salguero, Av. Costanera Rafael Obligado, calle 14 (Barrio 31) y Av. Pte Ramón Castillo (ver traza en el Apéndice III).	Posibilidad de afectación temporaria a la movilidad a causa del desarrollo de obras	No se evidencia
Desarrollo y Mejora de Espacios Públicos	Se trata de acciones de reconfiguración de espacios existentes, respetando funciones existentes, así como adicionando nuevas.	Posibilidad de afectación temporaria a la movilidad a causa del desarrollo de obras	No se evidencia
Mejoramiento Exterior Viviendas y Comercios	No se espera que las obras de mejoramiento exterior impliquen el desplazamiento transitorio o permanente de población o de actividades económicas. De todos modos, debe considerarse como eventualidad. En el Apéndice IV se presenta un esquema de obras a desarrollar.	- Posibilidad de afectación temporaria a la movilidad a causa del desarrollo de obras - Posibilidad de desplazamiento transitorio por afectación de viviendas o comercios.	Posibilidad de desplazamiento permanente por afectación de viviendas o comercios

Cuando un proyecto requiera el desplazamiento transitorio de personas y/o actividades económicas, las acciones de reasentamiento se encontrarán sujetas a consideraciones y criterios que sean congruentes con la PO-710 y, a la vez, se tomará en cuenta la naturaleza temporal del desplazamiento. El objetivo continúa siendo reducir al mínimo la perturbación de la población afectada. Se dedicará especial atención a evitar los impactos negativos e irreversibles (tales como la pérdida permanente de empleo), a la prestación de servicios temporales adecuados y, cuando sea apropiado, a la indemnización por dificultades causadas por la transición.

<sup>4</sup> Como parte del Plan Integral de Urbanización, el GCBA (a través de la SECISYU), ha adquirido a Yacimientos Petrolíferos Fiscales (YPF), compañía nacional de gas y petróleo, un terreno lindero a la zona de emplazamiento actual del asentamiento (en adelante, el terreno o predio YPF) para la construcción del Polo Educativo, así como de viviendas nuevas.

Puede ocurrir que, a causa de las obras de mejoramiento de la vivienda, las personas afectadas deseen mudarse temporariamente hasta la finalización de las obras. En esos casos, a través del acompañamiento de dichas personas, se deberán tener en cuenta los mismos lineamientos que se especifican en este MR para casos de desplazamiento involuntario, a fin de evitar impactos negativos y verificar el restablecimiento de sus condiciones socio-económicas, una vez que terminen las obras.

#### **4. ARREGLOS INSTITUCIONALES**

La Unidad de Coordinación del Proyecto (UCP), en el ámbito de la Unidad de Financiamiento con Organismos Multilaterales de Crédito (UFOMC) del Ministerio de Hacienda del Gobierno de la CABA (GCABA), será la encargada de ser el enlace con el Banco Interamericano de Desarrollo, supervisar el manejo financiero, solicitar desembolsos, mantener los archivos del Programa, supervisar que se cumpla con las salvaguardas ambientales y sociales; la implementación del presente MR, monitorear y evaluar la implementación del Programa, y reportar al Banco.

La ejecución y coordinación de la implementación del Componente 1, incluyendo la ejecución de las obras de infraestructura y demás medidas del mismo, estará a cargo de la Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU)<sup>5</sup>. La SECISYU fue creada mediante el Decreto N° 363 del año 2015 en diciembre de 2015 especialmente a tal efecto, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del GCABA. De acuerdo con lo establecido en el decreto, cuenta con dos Subsecretarías: la Subsecretaría de Infraestructura y Coordinación Gubernamental y la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión Comunitaria.

Las responsabilidades primarias de la SECISYU son: i) Coordinar el plan maestro de urbanización integral Retiro - Puerto, promoviendo la interconectividad e integración del entramado urbano entre las Villas 31 y 31 bis, la zona portuaria y la Ciudad. ii) Diseñar estrategias, planes, políticas y proyectos vinculados a la integración urbana, social y económica de las Villas 31 y 31bis. iii) Planificar, diseñar y coordinar acciones tendientes a mejorar la calidad del hábitat en las Villas 31 y 31bis. iv) Coordinar pautas y acciones comunes con otros organismos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacionales en el ejercicio del proyecto de urbanización y de inclusión socioeconómica en coordinación con las áreas competentes. v) Formular, coordinar y supervisar políticas vinculadas a la urbanización y regularización de

---

<sup>5</sup> Creada mediante Decreto N° 363/15, se denominó "Secretaría de Integración Social y Urbana Retiro – Puerto". Actualmente, y en el presente documento, se la denomina "Secretaría de Integración Social y Urbana". Las responsabilidades primarias de este organismo son: (i) diseñar estrategias, planes, políticas y proyectos vinculados a la integración urbana, social y económica Retiro – Puerto y de las Villas 31 y 31bis; (ii) coordinar pautas y acciones comunes con otros organismos de orden municipal y nacional en el ejercicio del proyecto de urbanización y de inclusión socioeconómica; (iii) suscribir convenios y contratos relacionados con el cumplimiento de sus funciones; (iv) supervisar a las Subsecretarías dependientes, en sus responsabilidades y funciones, seguimiento y evaluación; y (v) promover el posicionamiento de la Villa 31 y 31bis.

las Villas 31 y 31 bis.

La ejecución de los proyectos, obras y la coordinación institucional con los diferentes Ministerios de áreas transversales del Programa, estará a cargo de la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Coordinación Gubernamental. Entre sus atribuciones se incluyen: i) la elaboración de proyectos y anteproyectos (de infraestructura, espacio público, etc.) que son parte del Programa, ii) la ejecución de las obras, iii) la coordinación, supervisión y seguimiento de los proyectos, sean propios o de terceros, y iv) la coordinación interministerial.

Por otra parte, la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión Comunitaria tiene como función principal coordinar la gestión social y comunitaria respecto de la implementación de las acciones sociales y urbanas en los Barrios 31 y 31 bis. La Subsecretaría busca propiciar una adecuación de las estrategias de intervención de la Secretaría según las necesidades de la comunidad en el marco de la promoción y garantía de derechos, al tiempo que promueve vinculaciones horizontales con y entre los actores del barrio.

Se diseñarán e implementarán canales de comunicación con actores locales - vecinos, organizaciones sociales, sistema político y otros referentes comunitarios- y estrategias de participación que promuevan y provean un marco para el involucramiento activo de la población en el proceso de transformación de su barrio. Se propiciará una planificación conjunta de las intervenciones físicas y sociales para la construcción de escenarios de consenso social y la resolución de conflictos. El GCBA ejecutará el Programa a través de 2 unidades ejecutoras, pertenecientes a los Ministerios de Hacienda y a la Jefatura de Gabinete de Ministros.

La SECISYU estará a cargo de la ejecución de las obras previstas del componente “Integración social y urbana Villa 31 y 31 Bis de la CABA”, así como de la gestión y manejo de los aspectos ambientales y sociales, de acuerdo a los estándares de las políticas de salvaguarda del BID.

## 5. OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

En el caso de que efectivamente exista desplazamiento de personas o de actividades económicas, de manera permanente o transitoria, los **objetivos** de los Planes de Reasentamiento que pueda ser necesario formular, serán los siguientes:

- Mitigar y compensar los impactos causados por el reasentamiento involuntario, de ser éste inevitable.
- Mejorar, o al menos restablecer, las condiciones de vida de la población reasentada.
- Convertir el reasentamiento en una oportunidad para contribuir al desarrollo de los reasentados, facilitando la participación de los mismos en los beneficios del Proyecto que genera el reasentamiento.

En consonancia con los objetivos planteados, a continuación se describen los **principios** que guiarán dichos PRs:

- **Evitar o minimizar el reasentamiento involuntario.** Todos los impactos negativos del reasentamiento, en la medida de lo posible, se evitarán. Por ello, cada sub-proyecto analizará todas las opciones viables con el fin de evitar o causar menor reasentamiento.
- **Restablecimiento de las condiciones socioeconómicas anteriores al reasentamiento.** Se diseñarán y ejecutarán actividades y planes para asistir a la población reasentada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones socioeconómicas anteriores al reasentamiento.
- **Inclusión.** Todos los reasentados identificados en los censos que se realicen, tendrán derecho a ser compensados y/o asistidos en el restablecimiento de sus condiciones anteriores – como pertinente, independientemente de la forma de tenencia de la tierra que acrediten.
- **Equidad y reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación.** Las compensaciones y/o asistencia y el acompañamiento social y técnico que se proponga en los Planes de Reasentamiento serán proporcionales a los impactos causados por el reasentamiento.
- **Comunicación y consulta.** Los individuos o las unidades sociales que deban ser reasentadas recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes, el estado en que se encuentran sus procesos de reasentamiento y las medidas de compensación y/o asistencia previstas en el Plan de Reasentamiento. Se tomarán en cuenta sus opiniones para el diseño del mismo.
- **Transparencia.** Todo el proceso de reasentamiento y adquisición de predios incluye criterios de elegibilidad para ser reasentado. Los mismos serán difundidos y validados de manera tal que sean conocidos por todos los participantes. El proceso se manejará objetiva y técnicamente garantizando que los beneficios cubran a la población afectada por las obras y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos de manera equitativa para todos.
- **Celeridad.** Las Entidades responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos, asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.
- **Libertad de elección de la medida compensatoria.** Se propiciará la libertad de elección de la compensación o asistencia del Plan de Reasentamiento. El Proyecto no impondrá condiciones para las negociaciones más que las previstas en el Plan de Reasentamiento.

## 6. MARCO JURÍDICO

La República Argentina no cuenta con una normativa que regule específicamente un servicio de asistencia y asesoramiento para la relocalización, reasentamiento, adquisición de inmuebles y restablecimiento de los medios de subsistencia a las personas que, como consecuencia de la

ejecución de proyectos de infraestructura, deban ser trasladados de su lugar de residencia habitual o lugar de actividad económica.

No obstante, existe un plexo normativo genérico, conformado por normas, tanto nacionales como internacionales, que definen las obligaciones que asume el Estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una

vivienda digna. Dichos derechos, de incidencia en la cuestión en análisis, se encuentran previstos en la Constitución Nacional, que incluso ha incorporado a partir de su reforma del año 1994, una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional. Cada una de las intervenciones componentes referidos que cuenten con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo, se fundamentarán en estas normas, así como en el presente Marco de Reasentamiento.

Siguiendo esta línea, el presente Marco Jurídico se estructurará de la siguiente manera:

1. PRIMERA PARTE: Raconto de la normativa de carácter internacional, nacional y local que resulta aplicable a un proceso de reasentamiento -acompañada por principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina-;
2. SEGUNDA PARTE: Contextualización de las situaciones de los predios y de la tenencia;
3. TERCERA PARTE: Aproximación de las normas y hechos a la realidad concreta de Barrio 31.

Al final de este capítulo se presenta una sección que analiza las brechas entre la legislación argentina y la PO-710 del BID.

## **PRIMERA PARTE**

En este apartado se realiza un repaso de la normativa de carácter internacional, nacional y local, aplicable a un proceso de reasentamiento:

### **Constitución Nacional**

A continuación, se hace referencia a algunos artículos de la Constitución Nacional (CN) que se relacionarían con un proceso de reasentamiento:



**Tabla 3. Artículos de la CN relacionados a un proceso de reasentamiento**

<b>Artículo 14</b>	Todos los habitantes de la Nación gozan, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, del derecho de usar y disponer de su propiedad.
<b>Artículo 14 bis</b>	El Estado es responsable de garantizar el acceso a una vivienda digna.
<b>Artículo 17</b>	La propiedad es inviolable y que ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. En esta línea, la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.
<b>Artículo 41</b>	Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo.
<b>Artículo 75, inc. 19</b>	El Congreso de la Nación posee las siguientes facultades: proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento.
<b>Artículo 75, inc. 22</b>	La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo tienen jerarquía constitucional. Dicha jerarquía implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados ratificados, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Es por esto que las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina.
<b>Artículo 121</b>	Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación. De ello podemos inferir que las provincias tienen la facultad de disponer sobre los terrenos ubicados bajo su jurisdicción, incluyendo procesos de expropiación.

Tratados internacionales sobre derechos a vivienda y propiedad privada en el marco de derechos humanos en la Constitución Nacional

En la siguiente tabla se presenta un breve resumen con las disposiciones más relevantes contenidas en los tratados Internacionales incluidos en la Constitución:

**Tabla 4. Resumen de las disposiciones de los tratados internacionales con jerarquía constitucional**

<b>Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre</b>	<p>Art. XI. Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.</p> <p>Art. XXIII. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.</p>
<b>Declaración Universal de Derechos Humanos</b>	<p>Art. 17. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.</p> <p>Art. 22. Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.</p> <p>Art. 25. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a sí como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.</p>
<b>Convención Americana sobre Derechos Humanos - 'Pacto de San José de Costa Rica'</b>	<p>Art. 21. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.<sup>2</sup> Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública</p>

	o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
<b>Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales</b>	Art. 11. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

### Código Civil y Comercial de la Nación

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) establece en su Libro Primero, Título III, el Capítulo 3° denominado 'Vivienda'<sup>6</sup>, la protección a la vivienda en cabeza de sus titulares. Sin perjuicio de la protección establecida, el artículo 255 del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el artículo 249 (conf. inc. e).

Por su parte, el CCCN incorpora el artículo 1962 que regula la edificación por un tercero en terreno ajeno. Éste permite al dueño de las tierras la reposición de los bienes, a menos que la diferencia de valor sea importante, en cuyo caso debe el valor de los materiales y su trabajo.

### Ley N° 21.499 de Expropiaciones

La mencionada Ley reglamenta el artículo 17 de la CN, el cual dispone la expropiación por causa de utilidad pública, calificada por ley del Congreso, y previa indemnización. De sus términos se extra que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes, sean cosas o no (artículo 4°).

La indemnización comprende el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación (artículo 10) y los intereses (artículo 17). La indemnización no comprende: las circunstancias de carácter personal, valores afectivos, ganancias hipotéticas, el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse, el lucro cesante.

La indemnización debe ser abonada en dinero efectivo (artículo 12) y, de no haber avenimiento con el titular de dominio sobre el valor de la propiedad, la cuestión es decidida por la justicia (artículo 15). Asimismo, el particular tiene acción contra el expropiante en caso de que se le dé al bien un destino distinto al previsto por la ley expropiatoria, o en el supuesto que no se le diere destino alguno en el plazo de dos años (artículo 35). La presente Ley también otorga

<sup>6</sup> Sustituye el régimen de Bien de Familia creado por la Ley Nacional N° 14.394.

acción al particular, entre otras hipótesis, cuando el Estado toma el bien sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización (artículo 51, inc. a).

Como se expresó anteriormente, en nuestro país no se han sancionado leyes específicas vinculadas a procesos de reasentamiento. Si bien la Ley de Expropiaciones es la que más se acerca a un reasentamiento, la misma contempla situaciones de tenencia formal. En esta línea, y dado que las viviendas existentes en el Barrio 31 y 31 bis se encuentran en situación de tenencia informal, se adoptarán las soluciones previstas en el presente MR.

### La Política Ambiental Argentina y los reasentamientos

Conforme al artículo 41 de la CN, citado precedentemente, corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección ambiental, y a las provincias, las necesarias para complementarlas. En este contexto, el Congreso Nacional ha dictado la Ley de Política Ambiental Nacional N° 25.675, en donde se definen tales presupuestos básicos, que se complementan con la legislación provincial, y prevalecen sobre ella en caso de oposición (art.4°).

De acuerdo a lo previsto en el artículo 11 de dicha Ley, toda obra o actividad en el territorio de la Nación que sea susceptible de degradar el ambiente, alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se encontrará sujeta a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previo a su ejecución. De ello se desprende la necesidad de efectuar tales estudios en el supuesto de que los reasentamientos planificados pudiesen afectar al medio social y ambiental en los términos que describe la norma y el presente MR.

### Normas argentinas aplicables para la adquisición de los predios

La Ley N° 23.967 establece la transferencia de tierras del gobierno nacional que se encuentren actualmente ocupadas por viviendas permanentes, para el desarrollo de planes de vivienda, a los estados provinciales y la ciudad de Buenos Aires, para su posterior venta a los actuales ocupantes, o incorporación en planes de vivienda social.

El Decreto N° 591/1992 que reglamenta la Ley N° 23.967 deja sentado que las tierras propiedad del Estado Nacional mencionadas en el artículo 1° de la Ley 23.967 serán transferidas con cargo al desarrollo de planes y programas para la radicación definitiva y la regularización dominial a favor de sus actuales ocupantes y su grupo familiar. Asimismo, establece que el Estado Nacional, o el organismo executor definido en el artículo 8° del presente Decreto, realizará los convenios particulares con cada uno de los estados provinciales y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires -hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires-, en donde se fijarán las condiciones a las que estará sometida la citada transferencia de tierras.

Las tasaciones mencionadas en el artículo 2° de la Ley N° 23.967 serán requeridas por el organismo ejecutor al Tribunal de Tasaciones de la Nación. Por tratarse de situaciones de interés social, dicha tasación se encontrará exceptuada de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho Tribunal.

#### Resolución N° 17/2016, Agencia de Administración de Bienes del Estado

A través de la presente Resolución se autoriza al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a que, a través de la Secretaría de Integración Social y Urbana, realice las obras de urbanización, construcción, ampliación, adecuación, acondicionamiento, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones obsoletas y en estado ruinoso, y a mensurar, lotear o subdividir los predios para intervención y ocupación, en los inmuebles del Estado Nacional ocupados por los asentamientos habitacionales denominados “Villa 31” y “Villa 31 Bis”.

#### Normas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires incluye diversos artículos aplicables al presente MR, como se detalla a continuación:

**Tabla 5. Artículos de la Constitución de la CABA aplicables al MR**

<b>Artículo 10</b>	Rigen todos los derechos, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional, las leyes de la Nación y los tratados internacionales ratificados y que se ratifiquen.
<b>Artículo 12, inc. 5</b>	La inviolabilidad de la propiedad. Ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación deberá fundarse en causa de utilidad pública, la cual debe ser calificada por ley y previamente indemnizada en su justo valor.
<b>Artículo 31</b>	La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: a) resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. b) auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. c) regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones.

Por otra parte, existen una serie de leyes que también resultan aplicables a los procesos previstos en el presente MR:

- **Ley N° 104 de Derecho a la Información:** Expresa que toda persona tiene derecho, de conformidad con el principio de publicidad de los actos de gobierno, a solicitar y a recibir información completa, veraz, adecuada y oportuna, de cualquier órgano perteneciente a la Administración Central, Descentralizada, Entes Autárquicos, y otros Organismos integrados por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Empresas y Sociedades del Estado.
- **Ley N° 238 de Expropiaciones:** Regula el procedimiento indemnizatorio en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estableciendo en su Título IV el régimen para calcular el monto de la indemnización. Al respecto, el artículo 9º estipula que la indemnización a pagar por el expropiante sólo comprende el valor objetivo del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública, los daños que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación y los respectivos intereses.
- **Ley N° 3.343 de Urbanización de las Villas 31 y 31 bis:** En el mes de febrero de 2010 se promulgó la Ley N° 3.343, sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La misma dispone la urbanización del polígono correspondiente a las Villas 31 y 31 bis (artículo 1º), destinando el mismo a viviendas, desarrollo productivo y equipamiento comunitario (artículo 2º) conforme al relevamiento poblacional realizado y/o actualizado por el Instituto de la Vivienda o el organismo que en el futuro lo reemplace (artículo 3º).  
Resulta relevante, en el presente MR, destacar lo dispuesto por el artículo. 9º: “La implementación de este proyecto no implicará desalojo forzoso alguno, y para aquellos actuales habitantes -de acuerdo al censo poblacional establecido en el artículo 3º- cuyas viviendas necesiten ser relocalizadas se garantizará, en acuerdo con los mismos, una solución habitacional de similares características dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la presente Ley”.

El Programa podría implicar la adquisición de predios de propiedad pública o privada que se encuentren dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la Ley N° 3.343 de Urbanización. La adquisición de dicho terreno se realiza por el procedimiento establecido en la Ley N° 2.095 de Compras y Contrataciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **SEGUNDA PARTE**

En este apartado se realiza un recorrido histórico que contextualiza la situación de los predios y de la tenencia:

### ***Historia y contextualización de los predios***

Los terrenos en donde se asienta el Barrio 31 y 31 Bis pertenecen al Estado Nacional Argentino, incluyendo los sectores bajo autopistas, los cuales se

encuentran afectados a jurisdicción ferroviaria y portuaria. Hacia 1890 se produce la mayor transferencia de bienes estatales a manos privadas y en 1891 se sanciona una Ley de Ferrocarriles, la cual crea la Dirección General de Ferrocarriles como órgano de contralor.

Hacia 1947, en el marco de las nacionalizaciones, se estatizan los ferrocarriles franceses y en 1948 los ferrocarriles británicos. Así, se reorganizan las líneas, se fusionan, desmiembran y renombran. En efecto, mediante Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 5789/48, por conducto del Ministerio de Obra Pública de la Nación, se procede a tomar posesión de las empresas ferroviarias de capital británico en la República Argentina en el marco del Convenio celebrado el 13 de febrero de 1947.

Seguidamente, la Ley N° 13.490 fijó el procedimiento a aplicarse en la transferencia de los ferrocarriles de capital británico adquiridos por el Estado Nacional. Dicha norma prescribe que *“La transferencia de dominio [...] se exteriorizará mediante una escritura pública, otorgada por el escribano general de gobierno, sin especificación de cada uno de los inmuebles comprendidos en la transferencia.* Asimismo, los incisos subsiguientes prescribieron la innecesidad de certificados y planos, debiendo en su caso el escribano general de gobierno remitir a los registros de la propiedad un listado de inmuebles a inscribir con indicación del tomo y folio si lo hubiere (artículo 2° incs. e) y d). Por medio del artículo 3° se determinó la inscripción automática sin más trámite a nombre del Estado Nacional Argentino, sustituyéndose al titular de dominio en las mismas condiciones y con el mismo tomo y folio de la inscripción correspondiente a las empresas vendedoras.

Uno de los datos más relevantes consiste en que el Estado Nacional Argentino adquirió todos los bienes afectados o no a la explotación ferroviaria mediante Escritura Global N° 303 del 5 de mayo de 1949 del Registro de la Escribanía General de la Nación. Los terrenos en cuestión encuadran bajo el concepto de “establecimientos de utilidad nacional”, artículo 75 inc. 30 de la Constitución Nacional, lo cual determina el alcance de intervención del gobierno local en un predio que se encuentra afectado al cumplimiento de un fin federal.

### ***Historia y contextualización de la tenencia***

Sin perjuicio de lo establecido por la sucesión de normas e intervenciones estatales en el sector, diferente es la realidad habitacional. Por ello, resulta relevante conocer la historia de ocupación del mismo.

La denominada “Villa 31” es el asentamiento informal más antiguo de la ciudad. Su surgimiento data de la década de 1930 y sus primeros pobladores fueron europeos que, debido a la crisis mundial, vinieron a la Argentina en busca de mejores oportunidades y comenzaron a trabajar en las actividades portuarias y ferroviarias que se encontraban en ascenso. Por este motivo, dicho asentamiento se produjo en la zona de Retiro, sector muy cercano al puerto de la ciudad y a las estaciones de tren.

En la década del '50 se formó el primer barrio denominado "Inmigrantes", debido a que la mayoría de sus habitantes provenían de Italia. Con el devenir de los años se formaron los barrios denominados "YPF", "Güemes", "Comunicaciones" y "Saldías". La expansión de la villa -y de otras de la Ciudad- fue aumentando con la llegada de pobladores provenientes, en su mayoría, del interior del país y de países de la región, principalmente Perú, Bolivia y Paraguay.

Durante la última dictadura militar, gran parte de la población de la villa fue erradicada. Sin embargo, con el retorno a la democracia en la década del '80, se produjo el repoblamiento de la villa, tanto por sus antiguos pobladores como por nuevos habitantes.

A mediados de la década del '90 comenzó a construirse la Autopista Illia y para ello fue necesario desalojar manzanas de la Villa 31. Aquellas familias que fueron desalojadas se asentaron en el área colindante con la autopista formando un nuevo núcleo poblacional denominado "Villa 31 Bis". Dicho sector presenta condiciones más precarias que la Villa 31 debido a su crecimiento morfológico, lo cual impacta directamente en las construcciones en altura, fuera de las normas de seguridad y planificación.

El artículo 226 del Código Civil y Comercial de la Nación establece el principio de inmuebles por accesión, lo cual incluye a los bienes muebles que se encuentran adheridos al suelo de forma perdurable, de modo tal que forman un todo y no pueden ser objeto de derecho separado sin la voluntad del propietario de las tierras. Este principio se complementa con el artículo 1962 del citado Código que establece que el propietario de un inmueble es dueño a su vez de las edificaciones realizadas por terceros sobre dicho inmueble.

Siguiendo la aplicación estricta de lo establecido por el CCCN, quienes actualmente ocupan el polígono comprendido por el Barrio 31, lo hacen de manera ilegítima y por ello resulta inaplicable el procedimiento de la Expropiación. Sin perjuicio de ello, la ya citada Ley N° 3.343 reconoce en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31. A fin de garantizar el efectivo ejercicio de ese derecho, el GCBA creará el marco jurídico normativo necesario; teniendo la SECISYU plena potestad para ello.

### **TERCERA PARTE**

Como se comentó más arriba, la República Argentina no cuenta con una normativa que aborde específica e integralmente el reasentamiento, pero existe un plexo normativo genérico conformado por normas nacionales y tratados internacionales reconocidos que regulan el derecho a la propiedad, las compensaciones por la pérdida de ese derecho por causa de utilidad pública, así como las obligaciones que asume el estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al



progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna.

En el ordenamiento jurídico de la República Argentina, las Provincias y la CABA reconocen a través de sus normas, los derechos amparados por la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales (incluidos los Contratos suscriptos con los organismos multilaterales de crédito) y las leyes dictadas por el Congreso de la Nación Argentina. Por lo tanto, en caso de colisión, las normas de carácter nacional (incluyendo las internacionales incorporadas al derecho interno) prevalecerán por sobre las locales.

En línea con la Constitución Nacional, los tratados internacionales de jerarquía constitucional y la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se sancionó la ya citada Ley N° 3.343, con el objeto de urbanizar las Villas 31 y 31 bis. En cumplimiento de la misma es que el GCBA debe garantizar la adjudicación prioritaria de las unidades de vivienda a los actuales habitantes (artículo 4°), que se desprenden del censo poblacional realizado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad y que la SECISYU deberá actualizar (conf. Decreto N° 363/GCBA/15). La Ley N° 3.343 incorpora la cláusula transitoria primera que encomienda al Poder Ejecutivo de la Ciudad a iniciar las acciones conducentes en relación a los predios donde se asienta el Barrio. La norma textualmente expresa: *“El Poder Ejecutivo realizará las gestiones correspondientes con los titulares de los predios afectados según el artículo 1º, a los efectos de la celebración de los convenios que resulten necesarios con el fin de posibilitar la concreción de los objetivos establecidos en la presente norma”*.

De lo expuesto anteriormente se deduce su complementación con la también citada Ley Nacional N° 23.967, dado que la totalidad de los predios donde se asienta el Barrio pertenecen al Estado Nacional (como ya se ha reseñado anteriormente). A fin de poder lograr la regularización propuesta por la Ley N° 3.343, resulta necesario hacer efectiva la transferencia del Estado Nacional al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para mayor entendimiento, el artículo 1° de la Ley N° 23.967 establece: *“Las tierras propiedad del Estado Nacional, sus empresas y entes descentralizados o de otro ente donde el Estado nacional tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias, ocupadas por viviendas permanentes serán transferidas a los Estados provinciales y a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, para su posterior venta a los actuales ocupantes o incorporación a los planes provinciales de vivienda social, para familias de recursos insuficientes”*.

En conclusión, del juego armónico de ambas normas, es decir, de aquellas locales y nacionales, se generan los mecanismos necesarios para garantizar la efectiva integración social del Barrio.

Más allá de lo expuesto, aquellos aspectos que no son totalmente cubiertos por la legislación argentina ni de la CABA, serán complementados por las previsiones del presente MR, las cuales se basan en la PO-710 del BID. Entre ellas, cabe mencionar las siguientes:

- Informar a las personas desplazadas acerca de sus opciones y derechos relacionados con el reasentamiento.
- realizar consultas con los afectados y las comunidades de acogida, y darles a elegir entre distintas opciones técnicas y económicas viables de reasentamiento.
- brindar acompañamiento legal, inmobiliario, social y laboral, para la restauración de ingresos.
- proveer asistencia durante el traslado, procurar el restablecimiento de sus medios de subsistencia y condiciones de vida, tales como: facilidades de crédito, subsidios, capacitaciones u oportunidades de empleo.
- ofrecer apoyo luego del desplazamiento.

## **LEGISLACIÓN ARGENTINA VIGENTE Y APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA POLÍTICA OPERACIONAL 4.12 DE REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO**

Los impactos asociados al reasentamiento involuntario serán abordados por el marco jurídico que se indica en el presente capítulo. Aquellos aspectos que no sean totalmente cubiertos por la legislación argentina ni de la CABA, serán complementados por las previsiones del presente MR, las cuales se basan en la PO-710 del BID y la PO-4.12 del Banco Mundial. Como ejemplo, se listan a continuación medidas no incluidas en las normas argentinas vigentes detalladas arriba, las cuales han sido incorporadas al presente MR:

- Informar a las personas desplazadas acerca de sus opciones y derechos relacionados con el reasentamiento.
- realizar consultas con los afectados y las comunidades de acogida, y darles a elegir entre distintas opciones técnicas y económicas viables de reasentamiento.
- brindar acompañamiento legal, inmobiliario, social y laboral, para la restauración de ingresos.
- proveer asistencia durante el traslado, procurar el restablecimiento de sus medios de subsistencia y condiciones de vida, tales como: facilidades de crédito, preparación de la tierra, subsidios, capacitación u oportunidades de empleo.
- ofrecer apoyo después del desplazamiento.

Como Apéndice I al presente documento se incorpora un análisis de la brecha entre la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - con referencias también a la normativa nacional - y la PO-710. A los fines de la interpretación del cuadro, deberá tenerse en cuenta que la Ley N° 238 de Expropiaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultará aplicable en aquellos casos de tenencia formal de inmuebles. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de tenencia informal, se aplicarán los principios generales de la citada Ley, en conjunto con normas nacionales y específicas, mientras que las situaciones no previstas serán resueltas en los lineamientos y compensaciones del presente MR,

previstos para la elaboración de los Plan de Reasentamiento que correspondieran.

## **7. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN**

La comunicación y el acompañamiento social y participativo para las acciones vinculadas al reasentamiento se encuentra enmarcado en un abordaje multi-actoral que viene desarrollando la SECISYU a fin de contribuir al proceso de integración social y urbana.

Dicho proceso supone una participación activa de la comunidad en la transformación física y social del barrio y un involucramiento profundo de ésta en la definición y solución de los problemas comunes. La viabilidad política y social del programa depende de esta participación e involucramiento y plantea la necesidad de construir modelos de abordaje que contemplen a todos los actores: los hogares, los individuos en su calidad de ciudadanos, las organizaciones sociales y los actores políticos.

### **HOGARES**

Los hogares, como unidades elementales del proceso de vida social, constituyen un entorno privilegiado para generar cambios sustantivos en las condiciones objetivas de vida. En el marco de un enfoque de cercanía, como valor fundamental en la forma de vinculación con el barrio, el componente de integración social y urbana propone un conjunto de acciones que confluyen a la hora de encarar una estrategia de vinculación cara a cara con los hogares del barrio.

El vínculo con los hogares se establece a través de un relevamiento socio-habitacional y demográfico, que tiene por objeto proveer información actualizada y desagregada del barrio. Dicho relevamiento, concebido desde esta perspectiva vincular, es llevado adelante por trabajadores sociales que desarrollan una extensa entrevista sobre las condiciones habitacionales, laborales y de ingresos, de acceso a la salud, a la educación y a las políticas sociales en cada hogar, estableciendo un primer contacto y presentación de la Secretaría a todos los hogares relevados.

Tras este vínculo, sobrevendrá un modelo de acompañamiento que propone, en el caso de los hogares en una situación de vulnerabilidad más crítica, una intervención de tipo consejería estructurada, organizada a largo plazo y con metas definidas acorde a contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida y al fortalecimiento de la autonomía de los hogares. Estos serán el eje articulador de una intervención que plantea una perspectiva de proximidad y cogestión a partir de un enfoque de abordaje integral y situacional, fruto de la cual el vínculo con el hogar podrá ir desarrollándose y afianzándose en el tiempo.

Finalmente, este enfoque de cercanía comprende la consolidación de un

espacio de referencia gubernamental dentro del barrio. Se trata del desarrollo de un espacio que tienda a centralizar la oferta de servicios y programas sociales del gobierno, a la vez que promueve un mejor y más amplio acceso a los mismos. En el marco de esta instancia, y con la misma perspectiva de proximidad, se lleva adelante la atención, canalización y seguimiento de las demandas sociales de manera continua y sistemática.

## **CIUDADANÍA**

La planificación participativa es un instrumento fundamental para viabilizar el diálogo entre diversos agentes que representan posiciones de poder variables. Dicho diálogo es entendido como componente fundamental en procesos democráticos para lograr cambios estructurales y construir sociedades que garanticen derechos humanos y calidad de vida. Esta aproximación involucra al Estado, a la sociedad civil, al sector privado y a la ciudadanía en general en la resolución de los problemas de desarrollo a través de la generación de pactos y acuerdos sobre el modelo de sociedad que se quiere consolidar. Los procesos de planificación participativa apuntan a crear y fortalecer instancias de empoderamiento social e influencia en las decisiones sobre los asuntos de orden público. Se orienta a lograr que más ciudadanos, colectivos y organizaciones de todo tipo sean sujetos de una participación real que dé cuenta de las relaciones de poder existentes y fomente la redistribución de ese poder en favor de la equidad social.

Toda estrategia de participación ciudadana en un proceso de planificación debe enmarcarse en un conjunto de principios, los cuales proveen una orientación estratégica al momento de tomar definiciones metodológicas sobre cómo organizar el proceso de participación. Estos principios son la transparencia y el acceso a información oportuna, entendible y completa, la voluntariedad, la no exclusión, la equidad, la diversidad y la receptividad. En el proceso de participación ciudadana existen diferentes niveles de involucramiento y grado de influencia de opiniones y propuestas en la toma de decisión. Estos niveles se dividen en informativo, consultivo, decisorio y de cogestión, y existen herramientas específicas para cada uno de ellos.

En el caso del Programa, las herramientas que se utilizarán en principio serán de tres niveles:

- *Informativas, de doble vía.* Afiches, volantes y folletería, cartas, avisos en medios de comunicación, páginas web, material audio-visual, maquetas, reuniones, talleres de diverso tipo, encuestas, entrevistas con informantes claves, grupos focales, recorridos de observación.
- *Consultivas.* Reuniones, asambleas, plebiscitos, urnas o buzones, PQRS
- *Decisorias.* Mesas de trabajo, negociación y resolución de conflictos

Este conjunto de herramientas se articulará en cada proceso participativo con el objeto de favorecer el encuentro comunitario y la construcción de consensos,

promoviendo la participación real y activa de la población en el proceso de transformación de su entorno. En el marco de estos procesos comienza a tener lugar una planificación conjunta de las intervenciones físicas y sociales, que nutre las distintas etapas del ciclo de gestión de proyecto retroalimentándolo a partir del conocimiento nuevo construido en la interacción entre los diferentes actores.

Desde esta perspectiva de planificación participativa, cada intervención del Plan Integral Urbano, supone un proceso participativo que se compone de una serie de instancias de diverso tipo concatenadas entre sí. Todas ellas conforman el módulo participativo de tal intervención y son concebidas como una parte constitutiva y necesaria de la misma. Las herramientas a utilizar son seleccionadas en cada caso según el tipo de intervención y el contexto socio-comunitario en que ésta tendrá lugar. Se trata de un proceso continuo, que se desarrolla antes, durante y después de cada intervención, encadenándose con otros procesos participativos de otras intervenciones.

## **ORGANIZACIONES SOCIALES**

Las organizaciones sociales de base tienen un papel destacado en el entramado del tejido sociocomunitario del barrio. Por un lado, como parte de redes de contención elementales en el marco de la situación de vulnerabilidad social y, por otro, como potentes instancias para canalizar de manera colectiva y organizada la participación sociocomunitaria. Constituyen, en este sentido, un actor fundamental que debe ser tenido en cuenta a partir de una estrategia de vinculación que considere tanto la necesidad de fortalecer este rol como de generar instancias de asociatividad entre ellas y con el Estado y de favorecer la articulación con empresas y OSC con origen fuera del barrio.

El punto de partida de este proceso es la realización de un relevamiento que, del mismo modo que para los hogares, supone un primer contacto y presentación de la Secretaría a todas las organizaciones. Este relevamiento es la base de un diagnóstico en función del cual se pueden desarrollar tres líneas de acción en sintonía con los objetivos mencionados: fortalecimiento de las organizaciones de base, promoción y desarrollo de redes y mesas de trabajo según temática y actividades en gestión asociada.

Esta estrategia será abordada desde un enfoque de gestión asociada, entendida ésta como una forma de cogestión entre Estado y sociedad, buscando promover la movilización y articulación de actores con peso diferenciado en los proyectos y políticas acordando grados de responsabilidad y compromiso mutuos. Este enfoque pretende priorizar el fortalecimiento de los actores más débiles, cooperando en su desarrollo, para reducir su desigualdad en términos de poder económico, técnico y/o político respecto a otros actores.

## ACTORES POLÍTICOS

El barrio cuenta con un sistema político regido por un estatuto que tiene el propósito de establecer un marco de participación respecto de las decisiones relativas a los asuntos de orden público, en especial, aquellos supeditados a la urbanización prevista en la Ley N° 3.343.

En agosto de 2010, a partir de la intervención de la secretaria ad hoc para villas del Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N°2 de la Ciudad a cargo del Dr. Andrés Gallardo, se consolidó el Estatuto del Barrio 31 Carlos Mugica, elaborado en más de cincuenta talleres públicos y abiertos, reuniones sectoriales y encuentros con referentes, entre los meses de noviembre de 2009 y agosto de 2010, los que contaron con la participación activa de vecinos y vecinas del barrio. En aquel entonces, el magistrado estuvo a cargo del proceso electoral y la Asociación Civil por la Igualdad y la justicia (ACIJ) participó como veedora del proceso. La última elección, realizada en el mes de julio de 2015, de la cual resulta la actual conformación de cuerpos de delegados fue coordinada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad a partir del re-empadronamiento de electores.

El estatuto establece tres niveles de representación territorial:

- Manzana, como unidad territorial básica. → Los representantes de manzana (delegados) surgen de elecciones directas entre sus vecinos y vecinas. Los cargos tienen una vigencia de 3 (tres) años.
- Sector, conformado por manzanas solidarias con una identidad e historia compartidas. → La Junta de Sector está conformada por la totalidad de representantes surgidos de las manzanas que lo componen
- Barrio, constituido por los sectores unificados para su representación externa. → El Consejo del Barrio se compone de diez miembros (consejeros) los cuales son designados uno por cada junta de sector, a excepción de Güemes que designa dos a causa de su densidad poblacional.

Asimismo, distribuye la composición del barrio en nueve sectores<sup>7</sup>:

**Tabla 6. Distribución del barrio en nueve sectores**

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Delegados</b>
Autopista	15bis / 34 / 35 / 36	6
Comunicaciones	28/29	4
Cristo Obrero	11 / 12 / 13 / 14 / 104	17
Ferroviano	5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 100bis	11
Güemes	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 /	31

<sup>7</sup> Cabe mencionar que la intervención propuesta propone la inclusión del Sector San Martín (siendo 10 sectores en total), que no se encuentra bajo el marco normativo por su reciente creación en el año 2010, pero que cuenta con referentes políticos que son considerados como representantes comunitarios a los efectos del presente Programa.

	11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20	
Inmigrantes	21	5
Playón Este	1 / 2 / 10 / 99 / 102 / 105 / 107	21
Playón Oeste	3 / 4 / 100 / 101 / 103 / 106 / G / G1 / G2	21
YPF	22 / 23 / 24 / 25 / 25bis / 26 / 27 / 32 / 33	13
		129

El sistema de reglas establecido por el estatuto cobra vigencia en el polígono definido por la Ley N° 3.343, de modo que el sector San Martín, de conformación posterior a su establecimiento, no cuenta con representantes formales electos y regidos de acuerdo a las mismas. Existen sí, en cambio, representantes de hecho o informales con referencia y legitimidad construida al interior del sector.

Todos estos actores -delegados, consejeros y representantes de hecho o informales- detentan una referencia y legitimidad que los convierte en actores fundamentales a la hora de generar consensos necesarios para el proceso de integración social y urbana. Sobre esta base, es importante generar estrategias tendientes a establecer vínculos fluidos y sostenidos y canales de comunicación efectivos con todos ellos.

Estas estrategias deben comprender también la vinculación con otros actores políticos relevantes para la construcción de tales consensos: referentes históricos, referentes territoriales organizaciones políticas, frentes o espacios de coordinación, cooperativas, contratistas del gobierno, etc.

- **Referentes históricos:** El barrio cuenta además con algunos referentes históricos, vinculados a la resistencia frente a la erradicación y a la lucha por el reconocimiento del arraigo y la urbanización.
- **Referentes territoriales:** Se trata de referentes que ejercen un control territorial vinculado a la apropiación del espacio público (calles, plazas o canchas) o a la administración de una actividad que tiene lugar en él (feria comercial, torneos de fútbol, etc.)
- **Cooperativas:** Actualmente existen 15 cooperativas activas en el barrio. Éstas desempeñan una función social fundamental como intermediarias y/o facilitadoras en el acceso de la población del barrio a ciertas fuentes de trabajo. En algunos casos, esta forma asociativa constituye además una herramienta organizativa de colectivos que se organizan a nivel local (barrio) y en otros niveles (ciudad, país), principalmente en torno a reivindicaciones que tienen que ver con el acceso al trabajo, la alimentación y la vivienda. De modo que algunas cooperativas se encuentran orgánicamente ligadas a estas organizaciones. Existe por otra parte una notable imbricación entre cooperativas y sistema político, que se expresa por ejemplo en el frecuente ejercicio de ambos roles (delegado o consejero y autoridad de una cooperativa) por un mismo individuo, pero

también en una compleja trama de intereses en que se comparten y/o disputan distintos tipos de recursos.

- **Organizaciones Políticas:** En el barrio existe una profusa vida política que redundante en una gran cantidad de organizaciones. Algunas de ellas impulsan también actividades sociocomunitarias, de manera que la distinción entre una forma organizativa y otra se vuelve algo difusa. En los casos en que los colectivos que las conforman o una parte de ellos se encuentran asociados como cooperativa, esta forma asociativa se presenta como una instancia organizativa de la organización, a la que queda subsumida.
- **Mesa de Urbanización:** Se trata de un espacio de coordinación que convoca a organizaciones políticas, referentes históricos, delegados, consejeros y vecinos a discutir los temas relacionados a la urbanización del barrio. En torno a “La Mesa” han confluído asimismo un equipo de técnicos relacionados al anteproyecto liderado por el Arq. Fernández Castro, cuyos parámetros toma de referencia la Ley N° 3.343 de urbanización de las villas 31 y 31 bis, así como un conjunto de actores vinculados a la comisión de vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. Este espacio cobra impulso a partir del debate y sanción de la mencionada ley y se ha reactivado recientemente a raíz de la comunicación del Programa.

Las estrategias de participación y vinculación hasta aquí descriptas articulan el modelo de abordaje multi-actoral propuesto para la gestión comunitaria del proceso de integración social y urbana del Programa. Tal modelo constituye el soporte metodológico que proporciona el marco para involucrar a la comunidad en todas las etapas de este proceso, y se utilizarán en la medida que sea pertinente en el acompañamiento social y participativo del proceso de reasentamiento involuntario.

## 8. EQUIPOS DE TRABAJO

Los Planes de Reasentamiento que se desarrollen contarán con un equipo definido y con los recursos humanos, físicos y financieros acordes con la magnitud y complejidad del reasentamiento en cuestión, a fin de cumplir oportunamente con el cronograma de preparación y ejecución del mismo, en forma coordinada con el cronograma de licitación, contratación y construcción de las obras estructurales.

La preparación del PR comprenderá una evaluación rápida de la magnitud y la complejidad del reasentamiento, identificando temas tales como el tipo y nivel de impacto que lo activa, si es individual o colectivo, entre otros aspectos que ayudarán a definir su alcance y evaluar la necesidad de recursos técnicos, físicos y financieros para desarrollarlo.

El tipo de PR dependerá de la cantidad de personas o unidades económicas, y de si la afectación es permanente o temporaria. En caso que las personas desplazadas fueran menos de 200 podrá prepararse un Plan de Reasentamiento Abreviado.



Para la preparación del PR, el GCBA afectará un equipo interdisciplinario de profesionales para su formulación; adicionalmente y de ser necesario, se contratarán profesionales especialistas con financiamiento a cargo de los fondos del Proyecto. El equipo deberá contar como mínimo, con:

- Coordinador/a, con experiencia senior en reasentamiento involuntario
- Abogado/a, con experiencia en reasentamiento involuntario
- Especialista social
- Equipo de acompañamiento social, de no menos de 1 profesional cada 40 hogares según estándares habituales para dispositivos de acompañamiento familiar.
- Equipo de planificación participativa para facilitar instancias colectivas informativas y consultivas
- Asesor para el acompañamiento y fortalecimiento de organizaciones sociales
- Asesor para la vinculación con el sistema político
- Asesor administrativo para la documentación
- Asesor para el desarrollo económico

## **9. PREPARACIÓN DE PLANES DE REASENTAMIENTO**

A partir del análisis de situaciones que podrían generar reasentamiento, la única intervención del Programa que podría generar la necesidad de reasentamiento es la de las obras de mejoramiento externo de viviendas y/o comercios. En este sentido, para la preparación de los Planes de Reasentamiento se deberán llevar a cabo una serie de acciones y estudios específicos.

Toda vez que se evidencie la necesidad de *desplazamiento transitorio y/o permanente de personas y/o actividades económicas*, las acciones de reasentamiento se encontrarán sujetas a consideraciones y criterios que sean congruentes con la PO-710, con el objetivo de reducir al mínimo la perturbación de la población afectada. Se dedicará especial atención a evitar los impactos negativos e irreversibles, a la prestación de servicios adecuados y, cuando sea apropiado, a la compensación por las dificultades causadas. Cabe destacar además, que las etapas y actividades que se señalan en este apartado, se terminarán de definir en el momento de la formulación de los PR específicos, ya sean transitorios o permanentes.

A continuación, se desarrollan algunos puntos claves de los procesos de desplazamiento:

- Realización de diagnósticos técnicos, legales y socio-económicos de los predios requeridos y/o afectados y de la población por desplazar.
- Con base en estos diagnósticos, se identificarán los impactos, la cantidad de unidades sociales a reasentar y se formulará el Plan de Reasentamiento, con su cronograma coordinado con los de las obras

que generan el reasentamiento. Cada proyecto que genere reasentamiento deberá preparar un PR específico, a ser sometido a consideración del BID para su análisis y aprobación antes de llevar adelante las obras.

- Aprobado el Plan, se pondrá en conocimiento de la población que deberá ser desplazada por la ejecución de las Obras.
- La ejecución del PR se llevará a cabo de tal manera que los predios estén disponibles en el momento de iniciación de las obras. Si el cronograma de construcción lo permite, la ejecución del plan podrá continuar durante la construcción de las obras, siempre y cuando no afecte su cronograma de construcción ni signifique el traslado apresurado o provisional de la población.

La tabla siguiente muestra la relación entre las etapas técnicas de la obra y las etapas que se llevarán a cabo para la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento, siempre que sea operativamente posible.

**Tabla 7. Relación del Proceso de Reasentamiento (PR) con las Etapas Técnicas de las obras (ETO)**

Proceso	Actividades	Secuencia de actividades									
Etapas de Obras de Construcción de Vivienda Nueva (ETO)	Planificación de Obras de Construcción de Vivienda Nueva	X									
	Desarrollo de anteproyecto preliminar de obra		X								
	Desarrollo de Proyecto Ejecutivo Integral (PEI) y Bases de Licitación Pública			X							
	Consulta Pública y validación del Proyecto de Obra				X						
	Licitación Pública de la Obra					X					
	Adjudicación de la obra						X				
	Ejecución de la Obra							X			
	Acompañamiento post -obra								X		
Proceso de Reasentamiento (PR)	Planificación del Reasentamiento	X									
	Identificación de afectación potencial de inmuebles y desplazamiento de población y actividades económicas y sociales	X									
	Identificación preliminar de inmuebles y actividades económicas y sociales afectadas		X								
	Identificación definitiva de los predios afectados			X							
	Identificación definitiva de las actividades afectadas				X						
	Determinación y difusión de la fecha de corte para la realización del Relevamiento y Censo					X					
	Realización del Relevamiento						X				
	Realización del Censo							X			
	Valoración de las propiedades afectadas: Tasaciones y Levantamientos topográficos								X		
	Análisis de alternativas de solución						X				
	Formulación de Plan de Reasentamiento							X			
	Consulta y Validación del Plan de Reasentamiento con la población								X		
	Aprobación del Plan de Reasentamiento									X	
	Ejecución del Plan de Reasentamiento										X
	Monitoreo y Seguimiento del Plan de Reasentamiento										X
	Evaluación ex post										X
Etapas de Obras (ETO)	Planificación de Obras	X									
	Desarrollo de anteproyecto preliminar de obra		X								
	Desarrollo de Proyecto Ejecutivo y Bases de Licitación Pública			X							
	Licitación Pública de la Obra				X						
	Adjudicación de la obra					X					
	Ejecución de la Obra							X			

## CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE DERECHOS GENERADOS POR EL REASENTAMIENTO

Los criterios de elegibilidad de las personas para ser compensadas, indemnizadas y/o asistidas por el PR, y las alternativas de compensación y/o asistencia que éste les ofrezca serán para los siguientes casos:

- a) aquellos que tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las mejoras y/o tierra (incluso derechos consuetudinarios y tradicionales reconocidos en la legislación del país);
- b) aquellos que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las mejoras y/o tierra en el momento de iniciarse el censo, pero que reclaman algún derecho a esas tierras o activos, a condición de que su reclamación esté reconocida en la legislación del país o se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento;  
y
- c) los que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocibles respecto de la tierra que ocupan.

Cabe mencionar que a fines del MR y teniendo en cuenta las particularidades del Barrio 31, se considerarán como propietarios aquellos habitantes que se identifican como tales por auto declaración. Como se mencionó en el Marco Jurídico del presente documento, la Ley N° 3.343 reconoce en los residentes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31<sup>8</sup>.

En esta línea, las personas a que se hace referencia en los incisos precedentes a) y b) recibirán compensación por los activos que pierden, además de otro tipo de asistencia para traslado, viviendas o sitios para vivienda, o, según el caso, la ubicación y otros factores sean, como mínimo equivalentemente ventajosos a los del sitio antiguo. Se les ofrecerá apoyo después del desplazamiento durante un período de transición, basado en una estimación prudente de tiempo necesario para restablecer sus medios de subsistencia y sus niveles de vida; y se les proporcionará asistencia para el desarrollo, además de las medidas de compensación tales como preparación de la tierra, facilidades de crédito, capacitación u oportunidades de empleo.

Las personas a que se hace referencia en el inciso c) recibirán asistencia en lugar de compensación por las tierras que ocupan, y otro tipo de asistencia, según proceda, para lograr los objetivos establecidos en la presente política, si ocupan la zona abarcada por el proyecto con anterioridad a una fecha límite establecida por el GCBA y que sea aceptable para el Banco. La asistencia podrá consistir en tierras, otros activos, dinero en efectivo, empleo, o asistencia de otro tipo, según corresponda.

---

<sup>8</sup> Ello resulta coherente con la PO-710 del BID, la cual indica que la inexistencia de títulos de propiedad de la tierra o de otros recursos no debe constituir un obstáculo para la compensación. La PO-710 del BID menciona específicamente que "en las zonas urbanas cuyos habitantes carezcan de títulos de propiedad de sus parcelas, se debería reconocer los derechos de las unidades familiares establecidas y ofrecerles otras viviendas aceptables, junto con servicios básicos, además de darles la oportunidad de obtener, con el tiempo, la escritura de propiedad correspondiente".

En caso de desplazamientos temporarios, todas las personas recibirán compensación y/o asistencia, según corresponda, por la afectación transitorio de vivienda, activos o medios de subsistencia, así acompañamiento para el restablecimiento de sus condiciones socio-económicas previas a la ejecución de la intervención.

Los requisitos para comprobar la elegibilidad son:

- Poseer título de la propiedad o comprobar otro tipo de tenencia o de ocupación en los predios requeridos para la construcción de las obras, independientemente del status legal que tenga sobre el predio.<sup>9</sup> Si bien hoy en día nadie posee título, en caso de que se produjera un reasentamiento con posterioridad a la titulación, aplicaría este requisito.
- Comprobar que se desempeña una actividad económica en los predios requeridos para la construcción de las obras, y que esta fuente de trabajo se vería afectada por la privación de tierra generada por la obra.
- Estar registrado en el Censo (ver sección de “Estudios para la formulación de un PR”), cuando el caso sea de reasentamiento colectivo; u otro registro equivalente para los demás casos. En todos los casos, deberá constatarse a través de dichos instrumentos que las personas afectadas habitaban o desarrollaban sus actividades económicas en la zona abarcada por la intervención con anterioridad a una fecha límite (“fecha de corte”) establecida por el GCBA y que sea aceptable para el Banco.

En cuanto a este último punto, se dará un tiempo de 30 días para realizar cualquier ajuste que se requiera por omisiones o errores del censo. En forma excepcional, en el supuesto de que existiera un lapso prolongado entre la fecha de corte referida y el inicio de la obra, podrán actualizarse los datos a través de un nuevo censo o a través de los mecanismos idóneos creados a tal efecto.

## **ESTUDIOS PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO**

### ***Estudios preliminares para la preparación del PR***

Los estudios realizados por el GCBA y sus alcances dependerán de la magnitud y complejidad del reasentamiento, así como de su carácter transitorio o permanente; por tanto las actividades serán desarrolladas en la medida de la necesidad de cumplir con el objetivo del estudio. Los siguientes aspectos serán considerados de acuerdo con la magnitud del reasentamiento.

Para las obras que necesiten toma de tierras, se llevarán a cabo los estudios preliminares dirigidos a la identificación y caracterización social del área donde

---

<sup>9</sup>Cabe destacar que la Ley N° 3.343 reconoce en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31. Para ampliar la información al respecto remitirse al apartado Marco Jurídico del presente documento.

se localizarán las citadas obras y que producirán reasentamiento. Los objetivos son los siguientes:

- Identificar las características socio-económicas del área intervenida por el proyecto y situaciones de eventuales conflictos.
- Identificar la necesidad de afectar/adquirir predios para la construcción y operación de las obras y su número.
- Identificar la necesidad de desplazar población, sus características socio-económicas y evaluar la viabilidad social y económica del reasentamiento.
- Establecer preliminarmente los requerimientos de recursos humanos, físicos y financieros para acompañar el PR.

Para tal fin, se deberán llevar a cabo las siguientes actividades:

- Reconocimiento de los sitios donde se ejecutarán las obras estructurales.
- Cuantificación preliminar de predios y población.
- Identificación de usos de los predios.
- Estudios jurídicos de identificación de posibles dificultades en el proceso de liberación del terreno.
- Descripción general de ocupantes de espacio público (si los hubiera) y posibles afectaciones.
- Remisión de los resultados del estudio a la UEP.

### ***Estudios para la formulación del PR***

Una vez identificados los impactos sobre el individuo o la población a reasentar, y definida la necesidad de desplazamiento físico y/o económico, permanente y/o transitorio, se iniciarán una serie de estudios para la formulación del PR. Los estudios y sus alcances dependerán de la magnitud y complejidad del reasentamiento; por tanto las actividades serán desarrolladas en la medida de la necesidad de cumplir con el objetivo del estudio. Los estudios, sus objetivos y actividades son los siguientes:

#### **Relevamiento socio-habitacional y demográfico**

Una vez determinada una intervención que suponga algún proceso de reasentamiento transitorio o permanente, el primer paso consistirá en identificar los contornos de la afectación. Identificado tal contorno se deberá organizar los datos de la población afectada, obtenidos a partir del relevamiento socio-habitacional que se llevó adelante entre los meses de abril y agosto de 2016. Finalmente se caracterizará a la población afectada según las afectaciones, tipologías de unidades sociales y tipo de ocupación construidas, a fin de identificar las diferentes categorías de reasentados.

#### **Censo y diagnóstico socio-económico**

Con el propósito de identificar todos los individuos y/o unidades sociales presentes en las tierras previstas para las obras, el GCBA realizará un censo de los mismos. La realización del censo define una fecha límite (“fecha de corte”) para el reconocimiento de derechos generados por el reasentamiento. Por ello, se informará debidamente a la población sobre la existencia de esa fecha. Sus objetivos son:

- Cuantificar los individuos y/o las unidades sociales con derechos sobre los inmuebles afectados a desplazar.
- Elaborar el censo oficial de residentes de los predios requeridos por el programa y de los beneficiarios de los programas que conformarán el Plan de Reasentamiento.
- Obtener una línea base para identificar y evaluar los impactos generados por el desplazamiento
- Describir y analizar las características demográficas, sociales, económicas y culturales de la población que reside o realiza actividades económicas en los predios requeridos para el proyecto.
- Caracterizar los grupos de población e identificar las unidades sociales más vulnerables.
- Conocer las expectativas de la población afectada en relación con el reasentamiento.
- Identificar los posibles impactos del reasentamiento sobre la población receptora.
- Disponer de información que permita elegir las modalidades de reasentamiento que mejor respondan a las necesidades de la población afectada.

Para ello, se considerarán las siguientes actividades:

- Uso de cuestionario para la recolección de información.
- Divulgación e información a residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios de la aplicación de la encuesta.
- Realización mediante visitas domiciliarias que se aplicará a el/los jefe/s de hogar en caso de familias y al propietario de las actividades económicas o productivas. En casos en que se observe la utilización del espacio público para realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando el número total de unidades sociales, el tipo de actividad que se realiza, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.
- Sistematización y análisis de la información recolectada a vincular con el levantamiento topográfico, estudio de títulos y avalúo para tener la información completa sobre cada predio y unidad social.
- Elaboración de las fichas del predio y unidad social del informe final.
- El contenido del censo incluirá el nombre y documento de identificación de las personas que residen y actividades que se desarrollan en los predios. Asimismo, se considerarán para elaborar el diagnóstico, en la

medida que sea pertinente, las siguientes dimensiones:

- ✓ **dimensión espacial:** Es el proceso de desarrollo histórico de un asentamiento, de su consolidación, dinámica de las relaciones existentes y los usos que se hacen de él, a fin de determinar la dinámica de su ocupación y de la población.
- ✓ **dimensión física:** Contempla las características de la infraestructura y el equipamiento básico existente en el área de estudio y en cada uno de los predios afectados, en temas como vías, servicios públicos, medios de transporte, servicios institucionales o comunitarios y tipos de construcciones existentes.
- ✓ **dimensión demográfica:** La estructura por edad y sexo, el porcentaje y característica de la población económicamente activa, tipo de familias y de parentesco, niveles de escolaridad, ocupación y lugares de desarrollo de las ocupaciones.
- ✓ **dimensión económica:** Contempla los ingresos económicos de cada unidad social, el porcentaje de estos ingresos derivados del inmueble afectado y del entorno, el tipo de ocupación, el lugar de trabajo y distancia de su residencia, y en general, las estrategias de subsistencia familiar. La recolección de información relacionada con los ocupantes permanentes del espacio público podrá hacerse mediante encuesta que debe ser pre-elaborada.
- ✓ **dimensión social:** Acceso a servicios sociales de educación y salud, los tipos de organización social, su incidencia y liderazgo, relaciones de solidaridad, redes sociales de apoyo, antecedentes del desplazamiento tales como cambios anteriores del sitio de residencia y el tiempo de residencia en el lugar.
- ✓ **dimensión psico-social:** Datos sobre niveles de satisfacción con el entorno, los vecinos, la vivienda y las expectativas ante el reasentamiento, permitirán evaluar las expectativas al desplazamiento que generará en las personas.
- ✓ **dimensión cultural:** Normas y costumbres que puedan ser relevantes en el proceso de desplazamiento y reasentamiento.

#### Levantamiento topográfico

El objetivo de este estudio consiste en determinar las características físicas de los predios y mejoras a afectar o adquirir para la ejecución del proyecto, en los casos que fuera aplicable. Para ello, se deberán llevar a cabo las siguientes actividades:

- Revisión de la documentación obtenida en la fase de diseño.
- Identificación de la ubicación de los predios y los asentamientos de viviendas.
- Elaboración de los listados de inmuebles afectados.
- Realización de los levantamientos topográficos de los predios requeridos.
- Es recomendable que en las visitas para elaboración de levantamientos

topográficos y avalúos asista un profesional social y es indispensable la presencia del propietario del inmueble, quien deberá entregar copia de los documentos que acreditan la propiedad o tipo de tenencia. Ambas visitas deben documentarse con actas firmadas por los funcionarios.

### Tasación de los Inmuebles

El método de tasación a aplicar se basará en el costo de reposición. Según la PO-710, las personas desplazadas no deberían subvencionar el proyecto principal por recibir una compensación injusta y, por lo tanto, deben recibir el costo íntegro de reposición de sus bienes.

### **IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS, CATEGORIZACIÓN DE REASENTADOS Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE COMPENSACIÓN Y/O ASISTENCIA**

En este apartado se identifican las variables e impactos que podrían enfrentar los residentes a causa del reasentamiento involuntario. La tenencia y el uso de las unidades funcionales son factores determinantes de los impactos, por ello se analizan los impactos con base en estas variables y se clasifica la población por los impactos que enfrentarán, lo que facilitará determinar los grupos de población objetivo para cada medida de mitigación o compensación.

Como se mencionó anteriormente, la Ley N° 3.343 reconoce en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31. Para ampliar la información al respecto, se puede revisar el apartado Marco Jurídico del presente documento.

Una vez identificados y clasificados los grupos de población de acuerdo a los impactos que recibirán, las alternativas que se propongan se deben ajustar a la realidad de cada afectación, resultante de la evaluación realizada en los puntos precedentes. El Plan de Reasentamiento deberá contemplar como mínimo, medidas para asegurar que:

- Se le informe a las personas desplazadas acerca de sus opciones y derechos relacionados con el reasentamiento conforme marco jurídico Ley N° 3.343.
- Se les otorgue una indemnización rápida y efectiva equivalente al costo total de reposición por las pérdidas de activos atribuibles directamente al proyecto.

De requerirse traslado físico, deberán preverse medidas que garanticen que las personas desplazadas:

- Recibirán asistencia (como por ejemplo subsidios de traslado) durante el traslado, y
- Recibirán viviendas o sitios para vivienda o, según el caso, sitios cuyo potencial productivo, ubicación y otros factores sean, como mínimo,



equivalentes en conjunto a las características del sitio original.

En los casos que sea necesario, para garantizar que se cumplan los objetivos de restitución de las condiciones socioeconómicas originales que guían el presente Marco de Reasentamiento, se deberán establecer medidas que aseguren que a las personas desplazadas:

- Se les ofrecerá apoyo después del desplazamiento, durante el período de transición, basado en una estimación prudente del tiempo que probablemente necesiten para restablecer sus medios de subsistencia y sus niveles de vida, y
- Se les proporcionará, además de las medidas de compensación ya descritas, asistencia para el desarrollo, facilidades de crédito, capacitación u oportunidades de empleo.

En los casos en que se presente ocupación del espacio público se deberán planificar y realizar acciones con el objetivo de lograr la reubicación de tales actividades y el sostenimiento de las actuales condiciones de trabajo a partir del cambio de locación.

Si el desplazamiento se encuentra acompañado por la pérdida en el acceso a los servicios de salud, educación y transporte de la población relocalizada, se diseñarán las acciones imprescindibles para garantizar un acceso equivalente en el nuevo lugar de residencia.

En los casos en que se hayan identificado personas o grupos que por sus condiciones sociales, culturales, económicas o psicológicas resulten más vulnerables que otros a los impactos generados por el desplazamiento, se les brindará una atención especial para restablecer su condición socio-económica. En todos los casos deberá preverse el ofrecimiento de alternativas, las que pueden incluir soluciones tales como las que se sugieren en la tabla 8.

Los mecanismos de compensación y adjudicación están en proceso de diseño y definición por parte de la SECISYU y serán coherentes con las políticas que el GCBA adopte para los restantes asentamientos informales de la ciudad. A los efectos del diseño de las alternativas de reasentamiento para el presente MR expondremos los criterios mínimos de compensación que podrían extenderse a los adjudicatarios de unidades funcionales (incluidos los arrendatarios), u otras unidades sociales no explicitadas (i.e. organizaciones de la sociedad civil), según se defina oportunamente, tanto para casos de desplazamiento transitorio como permanente.<sup>10</sup>

**Tabla 8. Alternativas de compensación y/o asistencia por impacto y categoría de afectados**

---

<sup>10</sup> Las tierras y predios del polígono de intervención pertenecen al Estado Nacional, y los habitantes no disponen de los títulos de propiedad. Por tal motivo se tomarán las medidas pertinentes para la transferencia y/o adquisición de los predios del Estado Nacional en concordancia con la Ley de Urbanización 3.343 (ver Marco Jurídico), así como el proceso de regularización dominial y formalización de las actividades de los residentes.

Impacto	Categoría de Afectados		Alternativa Propuesta
Afectación temporal de unidad funcional <sup>11</sup>	UF Económica exclusiva	Propietarios <sup>12</sup> y no propietarios de unidad funcional	-Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble - Asesoramiento económico y productivo (UF Mixta y UF Económica exclusiva) -Acompañamiento para la búsqueda de unidad funcional de reposición durante el tiempo de duración de la obra
	UF Vivienda exclusiva		
	UF Mixta		
Afectación permanente y pérdida parcial de unidad funcional	UF Económica	Propietario de unidad funcional	-Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble -Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para la búsqueda de una nueva unidad funcional -Adquisición de la unidad funcional a costo de reposición que permita su sustitución -Asesoramiento económico y productivo
	UF Vivienda		-Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar -Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición -Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición -Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere)
	UF Económica	No propietario de unidad funcional	-Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble -Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para el arrendamiento de la nueva unidad funcional
	UF Vivienda		-Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble -Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para el arrendamiento de la nueva unidad funcional
Afectación permanente y pérdida total de unidad funcional	UF Económica	Propietario de unidad funcional	-Compensación para afrontar el traslado. -Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado -Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes -Adquisición de la unidad funcional a costo de reposición que permita su sustitución por una unidad funcional similar
	UF Vivienda		-Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar -Adjudicación de vivienda -Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición -Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición -Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere)

<sup>11</sup> Implica que la afectación de la UF perdurará durante la duración de la obra, y que al término de la misma, el afectado podrá continuar haciendo uso de su unidad funcional.

<sup>12</sup> Se hace referencia a aquellos habitantes que se identifican como propietarios por auto declaración. Como se mencionó anteriormente, la Ley N° 3.343 reconoce en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31. Para ampliar la información al respecto remitirse al apartado Marco Jurídico del presente documento.

	UF Económica	No propietario de unidad funcional	-Compensación para afrontar el traslado -Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado temporario -Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes
	UF Vivienda		-Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble. -Asistencia en el acceso a una vivienda
Afectación permanente y pérdida parcial de unidad funcional	UF Mixta	Propietario de unidad funcional	-Adquisición de la unidad funcional a costo de reposición que permita su sustitución por una unidad similar -Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición -Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición
Afectación permanente y pérdida total de unidad funcional		No propietario de unidad funcional	-Compensación para afrontar el traslado -Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado temporario -Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes

Entenderemos por unidad funcional un espacio determinado por límites físicos que funciona como una unidad autónoma. Distinguimos aquí entre unidades funcionales exclusivas (con un solo uso) y mixtas (más de un uso). En cuanto a las UF de Vivienda se trata de aquellas unidades funcionales utilizadas para el hábitat de personas, considerando su uso actual más allá de que no haya sido construida o adaptada a tales fines. Mientras que las UF Económicas son aquellas unidades funcionales utilizadas para el desarrollo de una actividad laboral, productiva o comercial, incluyendo también aquellos activos y/o actividades de subsistencia (huertas, acopio de materiales reciclables, etc.)

### ***Reasentamiento individual por pérdida/afectación permanente de terrenos y/o activos***

Se compensará según las leyes de la CABA y nacionales que corresponda y las previsiones del presente MR. En el Ordenamiento Jurídico, el GCBA no puede desconocer los derechos amparados por la Constitución, los Tratados Internacionales y las leyes del Congreso de la Nación.

En caso de ser pertinente, se ofrecerá acompañamiento legal, inmobiliario, social y de restauración de ingresos para asegurar el restablecimiento o mejora de las condiciones de vida del reasentado individual antes del reasentamiento.

### ***Reasentamiento colectivo por pérdida permanente de activos***

El reasentamiento colectivo puede consistir en el traslado colectivo de los reasentados en una solución de viviendas. Igualmente los grupos colectivos podrán optar por otro tipo de medida compensatoria, siempre que fuera posible. En el caso de viviendas, se adquirirán y adecuarán los terrenos, se construirá la infraestructura básica de servicios públicos, los accesos a servicios sociales (educación, salud, transporte, etc.), equipamientos comunitarios (si fuera necesario), se construirán, adjudicarán y titularán las viviendas, y se trasladará

a los reasentados; asimismo se contará con programas de acompañamiento socio-económico después del traslado. Igualmente, se evaluarán los impactos sobre las comunidades receptoras y se tomarán medidas para asegurar su integración con las familias reasentadas.

Los planes de reasentamiento colectivo se propondrán cuando: (1) el diagnóstico identifica una alta vulnerabilidad de la población frente al desplazamiento, debido a la cohesión y arraigo del grupo en el lugar, (2) hay disponibilidad de tierras para construir, (3) el tiempo disponible para la construcción de la obra pública lo permite.

Los reasentamientos colectivos también podrán plantear compensación por pérdida de activos y/ o de restauración de ingresos, que de ser debidamente comprobados y justificados, serán atendidos.

Las unidades sociales a ser reasentadas involuntariamente surgirán de la identificación, cuantificación y caracterización en los Censos y Diagnósticos Socio-económicos. Estas unidades sociales podrán ser beneficiarias de las soluciones de vivienda proporcionadas, acordes a las características y necesidades de cada grupo familiar.

La adquisición de terrenos estará a cargo de la CABA y será en predios que no deberán dar lugar a nuevo reasentamiento involuntario.

### ***Reasentamiento por afectación/pérdida de fuentes de ingresos***

Los afectados por pérdida de fuentes de ingresos o de medios de subsistencia, ya sea que deban trasladarse a otro lugar o no, temporal o permanentemente, tendrán derecho a medidas que garanticen el restablecimiento de sus condiciones socio-económicas. Dichas medidas deberán formar parte del Plan de Reasentamiento específico.

La restauración de ingresos se refiere a la recuperación de niveles de ingresos que habría prevalecido en ausencia del Programa y se basará en las características productivas de generación de ingresos de las actividades del reasentado. Aunque el pago en efectivo puede ser apropiado en ciertas circunstancias, en otros casos no lo es (por ejemplo los reasentados podrían utilizar el pago en efectivo para el consumo en lugar de la adquisición de activos productivos).

La restauración de ingresos se refiere a la recuperación de los flujos agregados de los recursos del hogar. Se considerará que los medios de vida, a menudo se basan tanto en las actividades económicas formales como informales de todos los miembros de un hogar. Las actividades de generación de ingresos deberán ser legales y culturalmente apropiadas.

Las estrategias de restauración de ingresos deben ser sostenibles. Los empleos temporales y el apoyo temporario de subsistencia, pueden ser formas

deseables de asistencia a corto plazo, pero no constituyen restauración de ingresos a largo plazo. Sin embargo, se los considerará, si su ausencia podría impedir la restauración pronta de ingresos. Se evitará que los desplazados pierdan los niveles de ingresos y niveles de vida durante la transición a la restauración de ingresos.

En caso de adquisición permanente de unidades funcionales en las que se desarrollan actividades económicas, una vez realizado el censo e identificados los predios necesarios para la construcción y operación de la obra, se procederá a declarar la utilidad pública de los mismos. El organismo público competente establecerá el valor del bien, valor que será el de costo de reposición. Si el propietario acepta la compensación, se realiza la operación.

En caso de que no haya acuerdo, el GCBA podrá adquirir los predios en tanto y en cuanto demuestre al Banco que: i) la oferta hecha al propietario de la tierra cumple con los requisitos de la PO-710 (es decir, el costo de reposición, compensación por medios de subsistencia, etc. como correspondiere) y (ii) que todas las alternativas de solución de controversias a nivel de proyecto han sido ejercidas, sin haber llegado a un acuerdo.

## 10. CONTENIDO INDICATIVO DE LOS PLANES DE REASENTAMIENTO

En todos aquellos casos que involucren desplazamiento involuntario de población o actividades económicas, ya sea temporal o permanentemente, se deberá desarrollar un Plan de Reasentamiento.

En esta sección, se diferencian los contenidos para los casos de reasentamientos temporarios respecto de los permanentes. De todos modos, el alcance y el nivel de detalle de cada uno de los Planes de Reasentamiento que se elaboren, variará según la magnitud y la complejidad del reasentamiento.

**Tabla 9. Contenidos indicativos para PR temporarios y permanentes**

<b>Reasentamiento involuntario temporario</b>	<b>Reasentamiento involuntario permanente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción del proyecto y del área donde se desarrollará.</li> <li>• Localización de las viviendas/locales comerciales afectados.</li> <li>• Descripción del/de los impacto/s que generan el desplazamiento temporal.</li> <li>• Objetivos del plan de reasentamiento.</li> <li>• Alternativas estudiadas para evitar o reducir al mínimo las perturbaciones de la población afectada, y evitar impactos negativos e irreversibles,</li> <li>• Caracterización de las condiciones socioeconómicas de los afectados.</li> <li>• Definición del marco legal e institucional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción del proyecto y del área donde se desarrollará.</li> <li>• Localización de los predios requeridos por el proyecto.</li> <li>• Descripción del/de los impacto/s que generan el desplazamiento permanente.</li> <li>• Objetivos del plan de reasentamiento (abreviado o completo).</li> <li>• Definición del tipo de reasentamiento (individual o colectivo).</li> <li>• Alternativas estudiadas para evitar o reducir al mínimo el reasentamiento.</li> <li>• Estudios socioeconómicos.</li> <li>• Resultados del censo y fecha de corte.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• aplicables.</li> <li>• Alternativas de solución.</li> <li>• Programa de restablecimiento de condiciones socio-económicas.</li> <li>• Responsabilidades institucionales.</li> <li>• Presupuesto detallado y fuentes de financiamiento.</li> <li>• Sistema de seguimiento y monitoreo.</li> <li>• Mecanismo de gestión de inquietudes, reclamos y conflictos, definiendo responsabilidades institucionales.</li> <li>• Sistema de evaluación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definición del marco legal e institucional aplicables.</li> <li>• Resultados de estudios de topografía de los predios y estudio de títulos.</li> <li>• Categoría/s de reasentado/s.</li> <li>• Alternativas de solución basadas en el tipo de impactos y en las características del/ de los reasentados.</li> <li>• Criterios de elegibilidad para ser beneficiario (recibir compensación, indemnización o asistencia).</li> <li>• Programa de información y consulta.</li> <li>• Programa de adquisición de los inmuebles afectados, incluyendo descripción del proceso y cronograma para el reasentamiento (individual y/o colectivo – como pertinente).</li> <li>• Programa de reposición de inmuebles (viviendas o tierras – como sea aplicable y en el caso de reasentamiento colectivo).</li> <li>• Programa de restablecimiento de condiciones sociales (en particular para casos de reasentamiento colectivo).</li> <li>• Estructura organizacional, con recursos físicos y humanos con las responsabilidades institucionales de cada una de las entidades participantes. Esto incluye los instrumentos por los cuales cada organismo participante se hace responsable (acuerdos, contratos, etc.).</li> <li>• Presupuesto detallado para todas las acciones a implementar y las fuentes de financiamiento.</li> <li>• Individualización de los terrenos donde se realizarán los asentamientos, acompañada de la documentación que garantice su aptitud y disponibilidad, acorde a los cronogramas de las obras, cuando sea esta la solución adoptada y generalmente para caso de reasentamiento colectivo.</li> <li>• Acuerdos que establezcan los procedimientos y estrategias para mantener libre de intrusos las zonas desocupadas y las zonas de riesgo.</li> <li>• Sistema de seguimiento y monitoreo.</li> <li>• Mecanismo de gestión de inquietudes, reclamos y conflictos, definiendo</li> </ul>
---	--

	responsabilidades institucionales. • Sistema de evaluación.
--	--

## 11. ACOMPAÑAMIENTO LUEGO DEL REASENTAMIENTO

En cuanto a los procesos de reasentamiento, el modelo de abordaje multi-actoral propuesto que se describió más arriba, supone un trabajo continuo con la comunidad en todas las etapas, articulando un conjunto de iniciativas a desarrollar antes, durante y después del momento del traslado, entendiendo al reasentamiento como un proceso de largo plazo:

### HOGARES

Una vez identificada la población afectada se activa un modelo de acompañamiento que, como mencionábamos más arriba, consiste en una intervención tipo consejería estructurada que tiene por objeto el mejoramiento de las condiciones de vida y el fortalecimiento de la autonomía de los hogares. Este modelo parte de considerar que los sujetos poseen derechos vulnerados que deben ser restituidos por el Estado, como así también que éstos deben tener participación en este proceso.

- *Hogares como eje articulador de las intervenciones:* la intervención no es encarada sobre individualidades aisladas sino alrededor del *hogar* como unidad privilegiada para generar cambios sustantivos en las condiciones objetivas de vida.
- El enfoque de acompañamiento es de *abordaje integral*, teniendo en cuenta una multiplicidad de dimensiones que hacen a una situación de vulnerabilidad; no se limita por lo tanto a una problemática aislada sino que aborda un conjunto de problemáticas interrelacionadas, permitiendo conocer la influencia de una dimensión sobre la otra y dando como resultado un acercamiento integral a la realidad situacional. Desde esta perspectiva, se busca promover el acceso a bienes y servicios públicos en términos de derechos, a partir de una intervención estatal integral y coordinada.
- La vulnerabilidad social es entendida desde una *perspectiva situacional*. Se acompañará a los hogares en sus trayectorias de desarrollo, en los procesos de cambio ante comportamientos de riesgo y ante situaciones de crisis que puedan atravesar en sus biografías.
- *Proximidad, desde una perspectiva vincular y de cogestión:* los profesionales serán cogestores que construyen el vínculo con los hogares, que tienen una participación activa en este proceso. Este marco de corresponsabilidad genera condiciones para el desarrollo de la autonomía y la autogestión familiar. En este sentido, no se focalizará en las problemáticas, sino en las *potencialidades* y en los distintos recursos que posee el hogar en relación a la superación de aquello que éstos consideren importante modificar, fortaleciendo este **capital social** para promover una mayor autonomía.

- El proceso de acompañamiento se desarrollará en tres etapas: 1) vinculación con los hogares; 2) diagnóstico y 3) intervención.
- En el marco del acompañamiento a la población a lo largo del proceso de reasentamiento, este modelo de acompañamiento a hogares deberá articularse con el asesoramiento productivo o comercial, según corresponda, a las unidades económicas afectadas.

## **CIUDADANÍA**

### ***Reuniones con vecinos***

Una vez determinada una intervención que suponga algún proceso de reasentamiento, el proceso participativo comienza con la realización de reuniones con los vecinos del sector y las manzanas afectadas, que se sostendrán de manera regular a lo largo de todo el proceso.

### ***Sondeo de expectativas y preferencias***

Con base en la información recogida en el sondeo de expectativas realizado a través de las entrevistas en profundidad a los hogares afectados, se impulsará la realización de encuestas, talleres de imaginario u otros espacios colectivos.

### ***Mesas de trabajo***

Para garantizar una vía de comunicación y consulta expedita se establecerá una mesa de representantes con representantes elegidos por los vecinos de las unidades funcionales afectadas, lo cual no irá en detrimento del resto de las instancias participativas que continuarán su curso. Para la conformación de esta mesa se definirá un responsable de cada equipo de territorio y al menos un representante legal y un arquitecto. Se definirá la agenda de trabajo, la periodicidad de los encuentros y los resultados esperados.

## **ORGANIZACIONES SOCIALES**

- i) Identificación de organizaciones sociales afectadas según relevamiento
- ii) Reuniones periódicas con las organizaciones de los sectores afectados
- iii) Sondeo de expectativas de las organizaciones sociales afectadas

## **ACTORES POLÍTICOS**

- i) Reuniones periódicas con el sistema político: Consejo del Barrio, Juntas de Sector y delegados de las manzanas afectadas



## **12. MECANISMO DE GESTIÓN DE INQUIETUDES, RECLAMOS Y CONFLICTOS**

El Programa contará con un mecanismo para la recepción de opiniones, consultas, sugerencias y la gestión de reclamos y resolución de conflictos, incluyendo asuntos relacionados con el reasentamiento involuntario. Esta gestión será escalonada, dependiendo de la complejidad y severidad de los referidos reclamos y conflictos, a través de cuatro instancias, una interna (Administrativa) y las otras externas al GCBA (Mediación, Defensor del Pueblo y Recurso Judicial).

El GCBA dispone de mecanismos para la gestión de interacción con la ciudadanía, atención de quejas y reclamos, y resolución de conflictos. En particular, la Dirección General de Atención y Cercanía Ciudadana en el marco de la Jefatura de Gabinete de Ministros del GCBA, dispone de medios para registrar quejas y reclamos, tales como el número de teléfono 147, línea gratuita, disponible las 24 hs de todos los días para el ingreso de reclamos.

Más aún, la SECISYU contará con un sistema de atención de reclamos y registro de quejas creados de manera específica para el Programa. En particular, se utilizarán las dos oficinas descentralizadas de atención en el Barrio 31.

### **ATENCIÓN DE DEMANDA ESPONTÁNEA (EN LA OFICINA DEL GALPÓN) Y MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO**

En el Galpón funciona un equipo de atención de demanda espontánea y un equipo de atención de la emergencia social, que se articulan -en caso de ser necesario- con el Modelo de Acompañamiento para atender, canalizar y hacer un seguimiento de todas las demandas sociales.

### **REGISTRO ÚNICO DE RECLAMOS (OFICINA PORTAL)**

En el Portal funciona el Registro Único de Reclamos que centraliza y canaliza todas las solicitudes de servicios y reclamos de emergencias y mantenimiento. El equipo hace un seguimiento del pedido hasta su resolución y confirma con una verificación in situ.

### **PQRS**

El sistema PQRS (pregunta, queja, reclamo, sugerencia) es un mecanismo de identificación permanente de oportunidades de mejora de los proyectos y acciones implementadas en un determinado contexto.

La SECISYU implementa este mecanismo en el Barrio 31 poniendo a disposición tres vías de comunicación de preguntas, quejas, reclamos y sugerencias. Por un lado, se realizan reuniones periódicas con vecinos y sus representantes (consejero/a y delegados/as) en las que se registran sus

reclamos, comentarios y dudas para canalizarlas y resolverlas. Además, los vecinos pueden presentarse en los dos espacios físicos de gobierno en el barrio, el Portal y el Galpón, y registrar su reclamo o consulta. Por último, la Secretaría pone a disposición un buzón de PQRS en toda obra iniciada, usualmente en algún espacio comunitario cercano.

Las preguntas, quejas, reclamos y sugerencias son luego categorizadas y canalizadas según su tipo. Posteriormente, se realiza un seguimiento de las mismas y una devolución a los vecinos.

De este modo, el sistema PQRS considera tanto a los vecinos que prefieren participar de una manera presencial y activa, así como a aquellos que podrían preferir el anonimato o quienes no tienen tiempo para concurrir a una dependencia de Gobierno para registrar una queja.

Este elemento aporta cercanía, transparencia y eficiencia a los proyectos desarrollados por la Secretaría y permite continuar construyendo políticas públicas de calidad.

### **COMITÉ DE REASENTAMIENTO**

Más aún, una vez determinada una intervención que suponga algún proceso de reasentamiento, el gabinete de la Secretaría conformará y convocará a un Comité de Reasentamiento, el cual se reunirá y establecerá sus reglas de funcionamiento. Desde ese momento el Comité quedará constituido y será el responsable de decidir sobre todos los casos especiales: desdoblamientos, irregularidades y reclamos en relación al proceso. Todo reclamo relacionado al reasentamiento deberá tratarse y se dará respuesta en un lapso de 30 días. En los casos en los que el Comité no pueda dar solución al reclamo, se articulará con los organismos correspondientes del gobierno de CABA a fin de estructurar una respuesta satisfactoria, en caso que sea pertinente ofrecerla. El comité llevará un registro exhaustivo y sistemático de todas sus actuaciones, incluyendo las derivaciones.

### **13. FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO**

Los gastos que devengarán de la realización del PR, tales como, dictamen de avalúo comerciales de los predios programados para adquisición, estudio del dominio de la tierra, documentación personal, ayuda por mudanza, gastos de escribanía, etc.; como así también la construcción de las unidades habitacionales, la infraestructura y los equipamientos necesarios para la construcción de viviendas, en caso de ser necesario, podrán ser financiadas con los recursos del GCBA y/o del Programa.

La SECISYU estará a cargo de implementar y financiar el presente MR y el/los futuros PR que fueran necesarios en el periodo que dure el proyecto.

## **14. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PLANES DE REASENTAMIENTO**

### **EJECUCIÓN**

En esta etapa se conformará un grupo de trabajo con la participación del GCBA unidad ejecutora del PR, la constructora de la obra, y el responsable municipal. Este grupo se reunirá periódicamente para evaluar los progresos, los problemas y acordar soluciones.

La ejecución del PR la realizará el GCBA. La conformación del equipo correspondiente, o la suscripción de convenios se hará con la debida antelación para garantizar el inicio de ejecución del plan tan pronto se termine su formulación y se confirme su aprobación.

### **SEGUIMIENTO**

Se creará un sistema de seguimiento para todas las actividades del cronograma a través de una base de datos. El seguimiento registrará los eventos más importantes del proceso de afectación/adquisición de predios y traslado de cada unidad social, según el tipo de tenencia, lo que permitirá identificar problemas por cada unidad social y tomar las medidas para solucionarlos.

Para casos de reasentamiento individual permanente, los aspectos a considerar son los siguientes:

- Información sobre el proyecto y los estudios.
- Notificación a las personas afectadas.
- Levantamiento topográfico.
- Estudio de títulos.
- Encuesta socio-económica.
- Oferta de compensación.
- Negociación.
- Elaboración de promesa de compra venta.
- Firma de promesa de compra venta.
- Elaboración de escritura.
- Firma de escritura.
- Registro de escritura.
- Pago del inmueble.
- Entrega del predio.
- Retiro de medidores de servicios públicos.
- Demolición.

En casos de reasentamientos colectivos permanentes, además de las cuestiones mencionadas arriba (a excepción de aquellas relacionadas a la adquisición de una vivienda), deberá tenerse en cuenta:

- Construcción de la Vivienda.

- Adjudicación de vivienda.
- Traslado.

En los casos de reasentamientos temporarios se deberá realizar un seguimiento de la situación de los afectados durante el período de transición. Particularmente, se deberá prestar atención a lo siguiente:

- Notificación a las personas afectadas.
- Caracterización socioeconómica.
- Viviendas o sitios para vivienda o, según el caso, sitios para desarrollar las actividades económicas durante el período de transición.
- Situación transitoria respecto de ingresos y medios de subsistencia, y acciones para el restablecimiento de las condiciones previas al traslado.
- Traslado hacia y desde el alojamiento temporario.

## **15. EVALUACIONES INTERMEDIAS, FINALES Y EX POST**

El GCBA será responsable de monitorear en forma bimestral las condiciones de los ocupantes desplazados, procurando que la ejecución del PR no desmejore la calidad de vida de las unidades sociales. En relación a los desplazamientos permanentes, se considerarán particularmente las siguientes variables: conectividad urbana, habitabilidad de sus viviendas, acceso a los servicios públicos (agua, energía, transporte, recolección de residuos domiciliarios) a la educación y a la salud. En todos los casos se hará un seguimiento de los niveles de ingresos de los desplazados. La SECISYU será la responsable de supervisar el monitoreo. Se efectuará una evaluación intermedia, final y ex post de los reasentamientos realizados, en el marco de las evaluaciones que el proyecto prevé que se efectúen como parte de las acciones de M&E del proyecto en su conjunto.

## **16. DIVULGACION DEL MARCO DE REASENTAMIENTO**

Este MR se difundirá a través de su publicación en las páginas web de Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (<http://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/secretaria-de-integracion-social-y-urbana>) y del Banco Interamericano de Desarrollo (<http://www.iadb.org>). Asimismo, se llevarán a cabo instancias específicas de socialización, las cuales se describen en el Capítulo 10 del Análisis Ambiental y Social.

Los Planes de Reasentamiento que se desarrollen durante la implementación también deberán contar con un proceso de socialización similar al que se describió en el párrafo precedente. Los procesos de consulta y participación específicos de cada PR tendrán en cuenta lo ya establecido en la Sección V del MR. A su vez, una copia física de las versiones finales de los PR que se desarrollen deberá encontrarse disponibles en las páginas web de la SECISYU y del BID.

## APENDICE I: ANÁLISIS DE LA OP-710 Y LA NORMATIVA NACIONAL Y DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

A los fines de la interpretación del siguiente cuadro, deberá tenerse en cuenta que la Ley N° 238 de Expropiaciones de la Ciudad de Buenos Aires resultará aplicable en aquellos casos de tenencia formal de inmuebles. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de tenencia informal, se aplicarán los principios generales de la citada ley en conjunto con normas nacionales y específicas, mientras que las situaciones no previstas serán resueltas en los lineamientos y compensaciones del presente MR, previstos para la elaboración del los Planes de Reasentamiento que correspondieran.

Requisitos de la PO-710	Legislación Nacional	Legislación CABA	Observaciones	Medidas para salvar la brecha entre la normativa y la PO-710
<b>1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación</b>	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.	Debido a la situación informal de ocupación, no corresponde aplicar el régimen de expropiación, sin perjuicio de lo cual, existen normas locales complementarias aplicables, por ej. la Ley N° 3.343 que establece la obligación de realojar a las familias dentro del polígono en caso de que proyectos así lo requieran.	Es concordante.	
<b>2. Derechos de personas sujetas a expropiación</b>	Son cubiertos por la Constitución Nacional, artículo 17 y Ley N° 21.449. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Los derechos surgen de la Ley N° 3.343 y se complementan con las disposiciones del presente MR.	Es concordante.	

<b>3. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados</b>	<p>En los casos de aplicación de la Ley N° 21.499, rigen sus previsiones específicas y la normativa descripta en punto 4.</p>	<p>N/A</p>	<p><b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b></p>	<p>Se llevará a cabo un modelo de abordaje multi-actoral, el cual supone un trabajo continuo con la comunidad en todas las etapas, articulando un conjunto de iniciativas a desarrollar antes, durante y después del momento del traslado, entendiendo al reasentamiento como un proceso de largo plazo.</p>
<b>4. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</b>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular. Pueden formar parte de los EIA en la medida en que sean requeridos en los TDR. También pueden resultar de medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma, sino que surge de las misiones y funciones del Ministerio de Desarrollo Social. El procedimiento expropiatorio,</p>	<p>N/A</p>	<p><b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b></p>	<p>Con el propósito de identificar todos los individuos y/o unidades sociales que deberán ser reasentadas, el GCBA realizará un censo de los mismos. La realización del censo define una fecha límite (“fecha de corte”) para el reconocimiento de derechos generados por el reasentamiento. Por ello, se informará debidamente a la población sobre la existencia de esa fecha.</p>

	<p>sea por juicio o avenimiento, involucra necesariamente la interrelación de los aspectos físicos, fiscales, jurídicos y económicos que informan los sistemas catastrales territoriales de cada provincia ordenados conforme la Ley N° 26.209, los registros de la propiedad locales (Ley N° 17.801), los procesos de avalúo técnico del TTN y el diseño de obra según en comitente o el proyectista.</p>			
<p><b>5. Análisis de vulnerabilidad</b></p>	<p>No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas. Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de complejidad y tipo de población afectada. En el caso del Matanza Riachuelo, la Sentencia en la causa Mendoza ha impuesto este tipo de análisis en algunos de los componentes del Plan de Saneamiento (a cargo del Ministerio de Salud).</p>	<p>N/A</p>	<p><b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b></p>	<p>El censo y diagnóstico socioeconómico poseen como uno de sus objetivos la identificación de grupos de población o unidades sociales que podrían resultar particularmente vulnerables frente al reasentamiento.</p>

<b>6. Valuación de activos afectados</b>	Conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado.	Se aplicarán las normas ya descritas, teniendo en cuenta la situación informal, contemplando las mejoras a costo de reposición.	Es concordante.	
<b>7. Negociación con propietarios y afectados</b>	Previsto en Ley N° 21.449 como avenimiento.	Se encuentra previsto en la Ley N° 238 como avenimiento.	Es concordante.	
<b>8. Tipo de indemnización</b>	Justa, integral y previa a la expropiación.	Lay Ley N° 238 prevé indemnizaciones en base a terreno y/o mejoras.	<b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b>	A los efectos del diseño de las alternativas de reasentamiento para el presente MR se exponen los criterios mínimos de compensación y/o asistencia que podrían extenderse a los adjudicatarios de unidades funcionales (incluidos los arrendatarios) u otras unidades sociales no explicitadas (organizaciones de la sociedad civil), según se defina oportunamente. Entenderemos por unidad funcional



				<p>un espacio determinado por límites físicos que funciona como una unidad autónoma. Distinguimos aquí entre unidades funcionales exclusivas (con un solo uso) y mixtas (más de un uso). En cuanto a las unidades funcionales de vivienda se trata de aquellas unidades funcionales utilizadas para el hábitat de personas, considerando su uso actual más allá de que no haya sido construida o adaptada a tales fines. Mientras que las unidades funcionales económicas son aquellas unidades funcionales utilizadas para el desarrollo de una actividad laboral, productiva o comercial, incluyendo también aquellos activos y/o actividades de subsistencia (huertas, acopio de materiales reciclables, etc.)</p>
<b>9. Mecanismos de disputa disponibles</b>	Juicio de Expropiación.	Reclamos administrativos y judiciales previstos en la normativa.	Es concordante.	
<b>10. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal</b>	La reparación es plena e integral respecto de todo título de propiedad suficiente. Se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial	La Ley N° 238 no contempla la indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal.	<b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b>	Ídem punto 8.

	cuando ellos sean defectuosos.			
<b>11. Lucro cesante</b>	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	La Ley N° 238 no contempla la indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal.	<b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b>	Ídem punto 8.
<b>12. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)</b>	El artículo 10 de la Ley N° 238 21.499 y definiciones del TTN (7.1.) sobre valor objetivo.	Conforme la Ley N° 2 238, la indemnización comprende: el “valor objetivo del bien”. Los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación; el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.	Es concordante.	
<b>13. Depreciación</b>	Se establece a los efectos de la valuación, una disminución en concepto de depreciación del valor del bien por uso.	La indemnización debe integrar el importe correspondiente por los respectivos intereses (Ley N° 238).	Es concordante.	

<b>14. Procedimiento de adquisición de activos</b>	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio. Para el caso del avenimiento se paga un 10% por encima de la valuación del TTN.	Aplica la Ley N° 3.343.	Es concordante.	
<b>15. Valor de actividades económicas y del medio de vida</b>	Ver ítem 11 (supra) La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría asimilarse a la pérdida de medios de vida.	La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría asimilarse a la pérdida de medios de vida.	<b>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</b>	Ídem punto 8.
<b>16. Mecanismos de reclamo</b>	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Reclamos administrativos y judiciales previstos en la normativa	Es concordante.	Si bien resulta concordante, el Programa implementará instrumentos que ya se encuentran en marcha en el barrio, así como algunas medidas específicas para casos de reasentamiento.

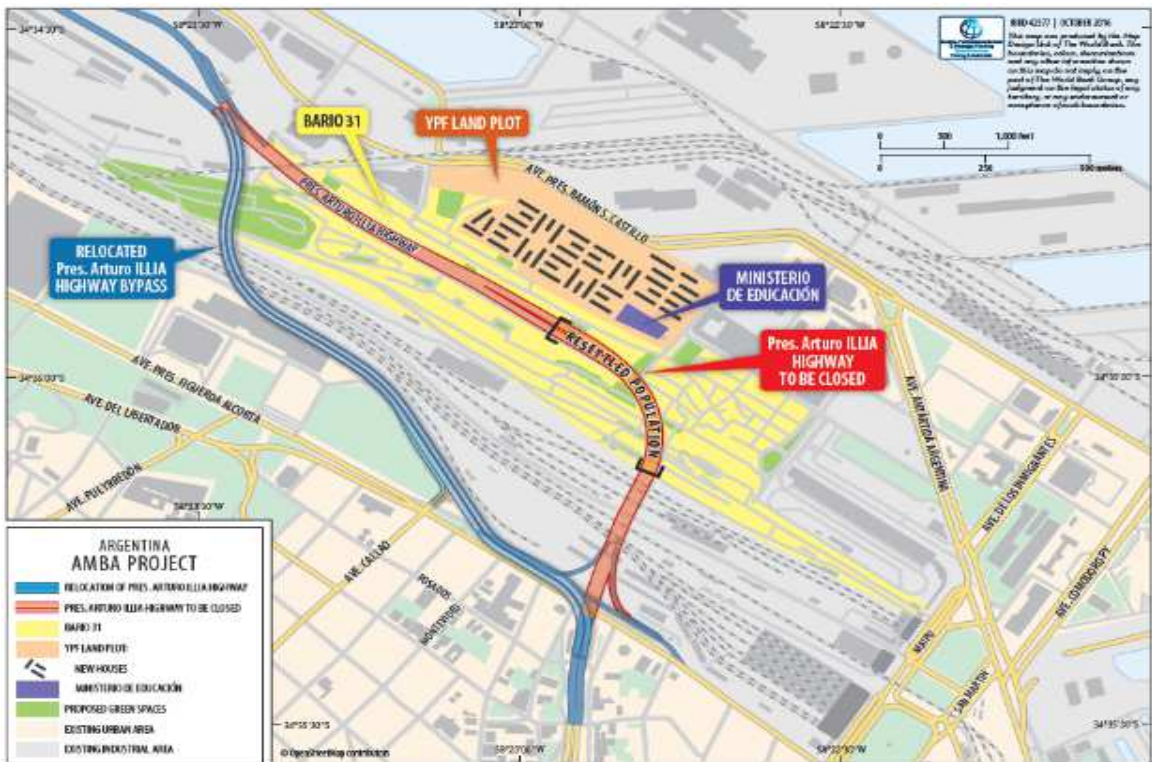
<p><b>17. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior</b></p>	<p>No contemplado en la Ley N° 21.449.</p>	<p>No contemplado en la normativa</p>	<p><b><i>No es concordante, se proponen medidas en el MR.</i></b></p>	<p>El GCBA será responsable de monitorear en forma bimestral las condiciones de los ocupantes desplazados, procurando que la ejecución del PR no desmejore la calidad de vida de las unidades sociales en cuanto a las siguientes variables: conectividad urbana, habitabilidad de sus viviendas, acceso a los servicios públicos (agua, energía, transporte, recolección de residuos domiciliarios) a la educación y a la salud. Igualmente hará un seguimiento de los niveles de ingresos de los desplazados. La UEP será la responsable de supervisar el monitoreo. Se efectuará una evaluación intermedia, final y ex post de los reasentamientos realizados, en el marco de las evaluaciones que el proyecto prevé que se efectúen como parte de las acciones de M&amp;E del proyecto en su conjunto.</p>
--	--	---------------------------------------	---	--

**APENDICE II: LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO DEL POLO EDUCATIVO,  
PREDIO YPF**

**Figura 1. Polígono del predio de YPF (verde) y zona viviendas nuevas (amarillo)**

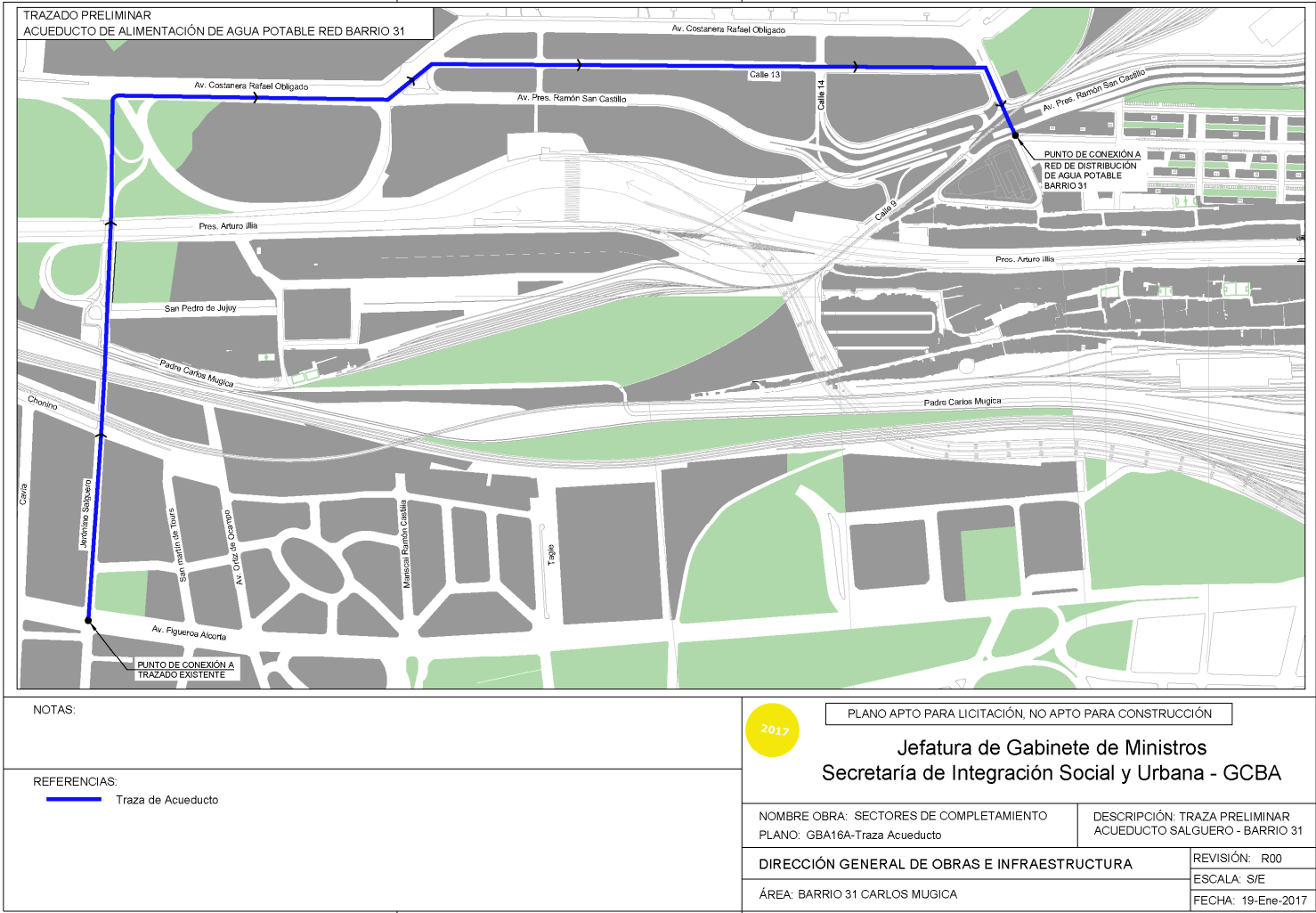


**Figura 2. Esquema de intervenciones de la SECISYU (Plan Integral de Urbanización)  
en el predio de YPF**



APENDICE III: TRAZA DEL ACUEDUCTO DE ALIMENTACIÓN PARA AGUA POTABLE EN RED DEL BARRIO 31

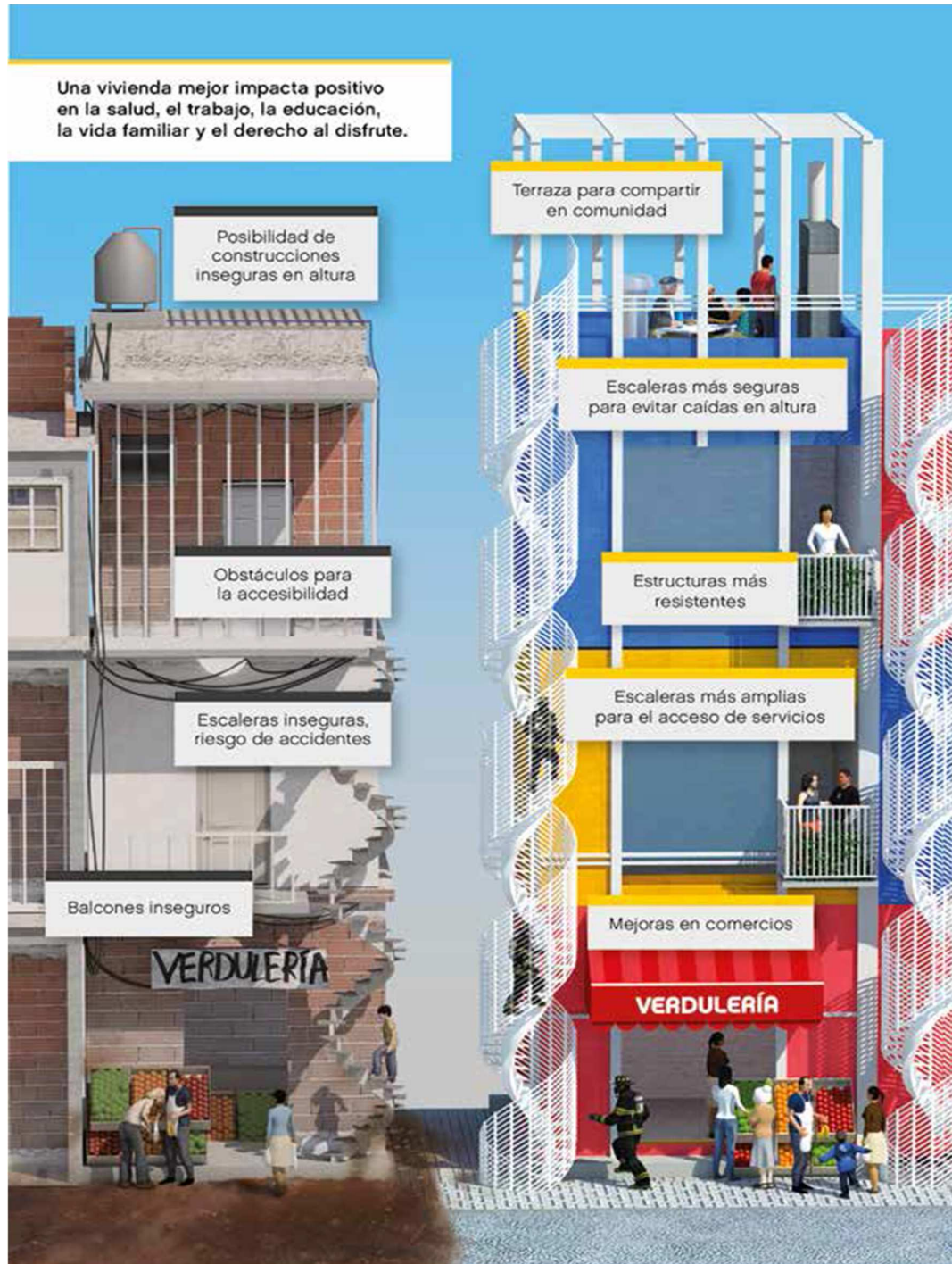
Figura 3. Plano de la traza del acueducto





## APENDICE IV: ESQUEMA DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO EXTERIOR DE LA VIVIENDA DE LA VIVIENDA Y COMERCIOS

Figura 4. Esquema de obras de mejoramiento exterior de la vivienda



Fuente: Plan de Urbanización Integral, SECISYU, 2016.