

Programa de Integración Social y Urbana en el Gran Buenos Aires

PLAN DE REASENTAMIENTO

Anexo 7

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL (EIAS)

Abril 2019

Organismo Provincial de Integración Social y Urbana

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

ANEXO 7 - Plan de Reasentamiento

Tabla de contenido

Tabla de contenido	2
Introducción	3
Capítulo I: Objetivos, Definiciones, Descripción del Área de Influencia Directa y del Proyecto	4
Capítulo II: Marco Normativo e Institucional	14
Capítulo III: Modelo de intervención.....	30
Capítulo IV: Identificación y alcances del reasentamiento físico	31
Capítulo V: Identificación y alcances del desplazamiento económico	47
Capítulo VI: Procedimiento de valoración de impactos y compensaciones por reasentamiento	48
Capítulo VII: Consulta y Relacionamiento Comunitario	55
Capítulo VIII: Arreglos Institucionales y mecanismos de coordinación.....	61
Capítulo IX: Monitoreo y Evaluación	62
Capítulo X: Necesidad de Fortalecimiento Institucional para Ejecutar el Reasentamiento..	63
Capítulo XI: Cronograma y Presupuesto.....	65

Introducción

El presente Plan forma parte del desarrollo de los proyectos de la muestra del Programa de Integración Social y Urbana de Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires, que serán implementados en los barrios Costa Esperanza, Costa del Lago y 8 de Mayo, del Municipio General San Martín (MGSM). Estos proyectos se orientan a mejorar integralmente las condiciones de vida de la población, generando mejoras importantes en el hábitat y las viviendas del barrio, que serán complementadas con acciones de seguridad, de abordaje de necesidades sociales, fortalecimiento de Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) y fortalecimiento socio – productivo.

En particular, el Proyecto de pavimentación de Costa del Lago y 8 de mayo plantea la necesidad de reasentar algunos hogares con el fin de realizar la apertura de calles actualmente interrumpidas. Sin la apertura de estas vías, los barrios, que tienen una estructura irregular, mantendrían macizos muy grandes y calles sin salida, lo cual va en detrimento de la seguridad, de los beneficios de una mejor movilidad de los vecinos y del acceso más rápido y directo de servicios públicos como ambulancias, patrulleros, bomberos, y recolección de residuos.¹

En la etapa de diseño del proyecto se buscó minimizar los impactos al mínimo, por lo que solamente se aceptó afectar viviendas en los casos en donde no se podía modificar el diseño y las aperturas mostraban un alto impacto positivo para el barrio. Como resultado, –la magnitud de hogares a reasentar es de 9 hogares más un hogar a compensar por reasentamiento económico, lo cual es bajo en proporción a los hogares totales del área del proyecto (1.399 hogares que habitan en los dos barrios, según Relevamiento Nacional de Barrios Populares - RENABAP). Sin embargo, como la situación de seguridad es muy delicada en los barrios, se requiere del desarrollo de un modelo de intervención particular que priorice la generación de vínculos de confianza entre el OPISU y la población, en particular los hogares a ser reasentados.

En función de esta situación, que será detallada más adelante, el OPISU definió realizar el proyecto en cuatro (4) etapas, desarrollando las primeras dos como parte de la muestra, ya que requieren un mínimo de reasentamiento. De este modo, buscarán mostrar a la población avances con beneficios concretos antes de plantear nuevos desplazamientos y desarrollar vínculos de confianza a lo largo de la implementación que permitan abordar los conflictos propios del reasentamiento involuntario de la mejor manera.

El proyecto de pavimentación de Costa del Lago y 8 de mayo surge a partir de diagnóstico previo del MGSM que fue revalidado en un diagnóstico participativo coordinado por el OPISU. La pavimentación y la iluminación de las calles figuran entre las principales demandas de los vecinos junto con la de contar con servicios regulares de energía eléctrica, agua potable, saneamiento y mayor seguridad. El proyecto fue presentado en las dos consultas públicas realizadas en los barrios por el OPISU, en donde se comunicó la necesidad de realizar estos reasentamientos puntuales sin contar con objeción alguna por parte de los vecinos. Previo a estas consultas, se realizaron reuniones de consulta con los vecinos por reasentar para explicarles el proyecto y las

¹ El estudio “Movilidad y accesibilidad en asentamientos informales en Buenos Aires: El caso de las comunidades de Costa Esperanza, Costa del Lago y 8 de Mayo”, realizado por el BID en 2018, da cuenta en profundidad de las necesidades ligadas a la movilidad en los barrios del AID. Ver informe final en <https://www.dropbox.com/s/6yj8946704p199y/Informe%20Final%20GF%20Enero2019.docx?dl=0> (enlace provisorio).

alternativas de compensación, y escuchar sus inquietudes.

Capítulo I: Objetivos, Definiciones, Descripción del Área de Influencia Directa y del Proyecto

1.1 Objetivos y principios

El presente Plan tiene por objetivo garantizar las condiciones para un proceso exitoso de reasentamiento, conforme a la política operativa del BID sobre reasentamiento involuntario (OP_710), de los hogares que residen en las vías que serán abiertas por el proyecto de pavimentación de los barrios Costa del Lago y 8 de Mayo, de tal modo que sus medios de vida sean similares o mejores luego de la intervención.

Para la preparación del Plan se tuvieron en cuenta los conceptos y principios que se desarrollan a continuación:

1. Tomar todas las medidas posibles para evitar o reducir al mínimo la necesidad de reasentamiento involuntario.
2. Cuando el desplazamiento es inevitable, asegurar a través de un plan de reasentamiento que las personas afectadas sean indemnizadas y rehabilitadas de manera equitativa y adecuada. La indemnización y la rehabilitación son consideradas equitativas y adecuadas cuando aseguren que, en el plazo más breve posible, las poblaciones reasentadas y las receptoras:
 - logren unos estándares mínimos de vida y acceso a tierra, recursos naturales y servicios (tales como agua potable, saneamiento, infraestructura comunitaria, titulación de tierras) que sean, como mínimo, equivalentes a lo que tenían anteriormente;
 - recobren todas las pérdidas causadas por dificultades transitorias;
 - experimenten un mínimo desmantelamiento de sus redes sociales, oportunidades de trabajo o producción y del acceso a recursos naturales y servicios públicos; y
 - dispongan de oportunidades para el desarrollo social y económico.

1.2 Definiciones

HOGAR El hogar es la unidad definida para la organizar todas las acciones de este plan, junto con el de unidad económica y comunitaria. Se entiende como hogar a una persona o grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo y se asocian para proveerse de sus necesidades de alimentación y otras esenciales para vivir. Para ser considerado Hogar deber cumplirse simultáneamente ambas condiciones.

UNIDAD ECONÓMICA Se consideran bajo este concepto a los emprendimientos comerciales o productivos, ya sean formales o informales

UNIDAD COMUNITARIA Se consideran bajo este concepto a los espacios para el desarrollo de actividades con objetivos de mejorar las condiciones de vida de la comunidad y sin fines de lucro, tales como centros comunitarios, centros culturales, comedores, merenderos, centros de capacitación, centros de rehabilitación, etc.

REASENTAMIENTO INVOLUNTARIO Se considera reasentamiento involuntario cuando un hogar, unidad económica o comunitaria debe mudarse de su vivienda, espacio de actividad económica o comunitaria a partir de decisiones que le son ajenas. Este reasentamiento puede ser:

- Temporal: cuando por necesidades de los proyectos financiados o para reducir riesgos de los mismos es necesario que el hogar, unidad económica o comunitaria esté fuera de su vivienda o espacio de actividad por un tiempo limitado, luego del cual puede volver vivir o desarrollar actividades allí en condiciones iguales o mejores que antes.
- Permanente: cuando por necesidades de los proyectos financiados o para reducir riesgos de los mismos es necesario que el hogar, unidad económica o comunitaria se mude de forma permanente
- Físico: se refiere al reasentamiento de la vivienda en la que reside el hogar
- Económico: se refiere a la afectación de activos y de los medios de vida del hogar, unidad económica o comunitaria
- Total: afectación de la totalidad del terreno, parcela o unidad funcional
- Parcial: afectación de una parte del terreno, parcela o unidad funcional que no compromete la integridad estructural de la construcción ni vulnera parámetros de habitabilidad adecuada

Estas categorías son combinables, por ejemplo, puede haber un reasentamiento físico temporal o un reasentamiento económico permanente. Asimismo, como se encuentran casos en los que en un mismo espacio afectado habita uno o más hogares, se realizan actividades económicas y/o comunitarias.

AFECTACIÓN Al momento de evaluar la necesidad de reasentamiento se determinará si el proyecto requiere de la remoción de la totalidad o un porcentaje de cada vivienda o espacio de actividad económica o comunitaria. Se definirá así si se trata de una afectación total o parcial de la unidad, determinándose en este caso el porcentaje de afectación.

COMPENSACIÓN En función del tipo de reasentamiento, de la afectación y de la factibilidad de aplicación en el proyecto particular, el PR definirá cuáles de las alternativas de compensación descritas en este MRI aplican para las unidades a reasentar. La compensación abarca los recursos para concretar tanto la indemnización como la rehabilitación de las unidades.

VIVIENDA ADECUADA En el campo de la VIVIENDA y desde la perspectiva de los derechos humanos, el derecho a una vivienda que dignifique a todas las personas constituye un derecho esencial, consagrado por la Constitución Nacional y ratificado internacionalmente por los Países miembros de la Naciones Unidas, lo que obliga a cumplir con los siguientes compromisos:

- Propiciar asentamientos humanos sostenibles que ofrezcan a todas las personas, en particular a las que pertenecen a grupos vulnerables y desfavorecidos, la misma oportunidad de una vida sana.
- Garantizar el ejercicio pleno del derecho a una vivienda adecuada, que sea saludable, segura, accesible, asequible y que contenga servicios, instalaciones y comodidades básicas.

- Adoptar estrategias de habilitación y participación de los sectores públicos, privados y comunitarios, para que desempeñen una función eficaz en el desarrollo de los asentamientos humanos y en la vivienda.

Estos enunciados enmarcan la importancia que tiene para la dignidad humana la salud física y mental y la calidad de vida para las personas y su hogar. Una vivienda adecuada significa, además de un techo bajo el cual guarecerse, disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física y seguridad de tenencia.

El Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, desarrolló un Manual con las Normas Técnicas que brinda lineamientos generales para la construcción los conjuntos habitacionales. Las siguientes normas reflejan el marco teórico que asegure un mínimo de calidad en los proyectos propiciados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires a través de Entidades Públicas y/o privadas y extensivos a los elaborados por el Instituto, lo que conlleva a homogeneizar las respuestas de diseño propias y ajenas, contemplando la problemática de la ciudad, tejido urbano, regeneración, escala, apropiación y cuestiones de imagen, racionalidad del diseño etc., en lo que debe ser una vivienda mínima.

Ver detalles en http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/programas/normas_tec.pdf

Las viviendas deben cubrir el contenido mínimo de una vivienda adecuada:

- Seguridad de la tenencia.
- Servicios, instalaciones e infraestructuras básicas
- Vivienda asequible.
- Vivienda habitable que ofrezca a los habitantes espacio suficiente, protección del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otras amenazas a la salud, peligros estructurales y portadores de enfermedades, y que garantice la seguridad física de sus ocupantes.
- Accesibilidad para los grupos en situación de desventaja (adultos mayores, personas con discapacidad, entre otros);
- Enfoque de equidad de género para asegurar la participación de las mujeres en las consultas, instancias de decisiones y beneficios derivados de los proyectos;
- Acceso a las oportunidades de empleo, servicios de atención de la salud, escuelas, centros de cuidado del niño/a y otras instalaciones sociales, tanto en las zonas urbanas como rurales.
- Una vivienda culturalmente apropiada (respetar los atributos del lugar de origen)

1.3 Contexto histórico y social del Área de Influencia del Proyecto



Figura 1 - Barrios Costa del Lago y 8 de Mayo

El Proyecto de pavimentación que genera la necesidad de reasentamiento se implantará en los barrios Costa del Lago y 8 de Mayo. Los terrenos en los que se realizaron las tomas que dieron origen a ambos barrios eran propiedad de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE) y por su condición de tierras bajas e “improductivas” y su cercanía al relleno sanitario Norte III eran frecuentemente impactados por vuelcos clandestinos de residuos de distinto tipo y el abandono de vehículos robados y desarmados. En particular, el terreno donde se desarrolla Costa del Lago fue progresivamente ganado a la laguna El Libertador mediante relleno. Esta laguna, según los relatos, se formó sobre una cantera de tosca utilizada en la década del 1970 para la construcción del Camino del Buen Ayre.

El asentamiento de Costa del Lago tiene, según relatos de sus habitantes, origen en la venta de terrenos ganados a la laguna El Libertador a partir de rellenos informales realizados con vuelcos de basura y escombros. Abarca un área de unas 11 ha, habiendo ganado a la laguna unas 5 ha en los últimos 12 años.

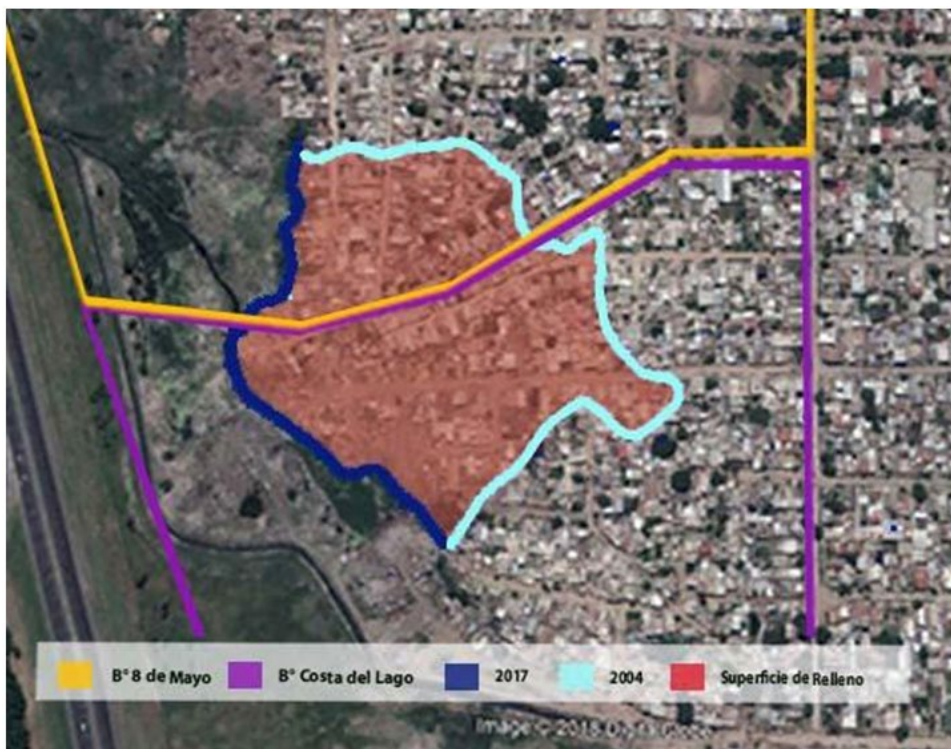


Figura 2 - Superficie Total Relleno Informal (2004-2017)

La actividad de relleno es desarrollada como un emprendimiento informal por una familia que asumió el dominio del terreno aledaño a la laguna. El mismo consistía en cobrar a las empresas de recolección de residuos sólidos domiciliarios y de residuos áridos por realizar vuelcos clandestinos en dirección a la laguna (costos por debajo de los que deberían pagar en el relleno sanitario). Para asentar el terreno y generar más espacio realizaba quema periódica de los residuos. Finalmente se ocupaba de vender de forma financiada los lotes generados a partir del relleno. La forma de mantener el dominio de la zona implica violencia directa sobre la población. Hay relatos sobre vecinos que luego de comprar un terreno fueron expulsados para revender el mismo. Actualmente la actividad de relleno y quema se encuentra interrumpida por controles policiales, y por ende también está interrumpido el desarrollo de lotes para la venta. Esta interrupción no está exenta de conflictos, pues la familia que ve afectada su actividad ilegal ha realizado amenazas a vecinos y a operarios de las obras que se están implementando en la zona. Por ello, los gobiernos provinciales y municipales están reforzando la seguridad en la zona.

La falta de participación de organizaciones en el diseño urbano y la distribución de lotes llevó a que la trama urbana sea totalmente irregular, contrastando con la de los barrios vecinos. Como se puede ver en las imágenes satelitales, las calles son curvas y angostas, las manzanas de tamaño irregular, los pasillos estrechos y los terrenos de distintas dimensiones.

Según los relatos, la venta de terrenos comenzó en 2006 y fueron adquiridos en gran parte por inmigrantes paraguayos. A partir de la organización de una parroquia y posteriormente de una comisión vecinal con representación de los distintos sectores del barrio los vecinos fueron adquiriendo fuerza para peticionar por mejoras para el barrio ante las áreas del gobierno municipal, las empresas de servicio y la comisaría. De esta manera fueron logrando mejoras en la seguridad del barrio, conexión informal a luz eléctrica y a la red de agua.

El barrio 8 de Mayo lleva su nombre en honor a que el 8 de mayo del año 1998 comenzó la toma

de tierras que originó el asentamiento. La consultora Halcrow consigna que de acuerdo a los habitantes, las tierras que ocupa el barrio estaban destinadas a la construcción del Club Ballester por parte del municipio, y ante la imposibilidad de llevar adelante la construcción del Club, las tierras se liberan para la toma. Los primeros que accedieron a las mismas fueron los vecinos de los barrios aledaños, especialmente los del Barrio Libertador y la toma se realizó con mucha rapidez. Luego de los primeros tiempos durante los cuales los vecinos fueron limpiando los terrenos, rellenándolos y sacando carcazas de autos desarmados, el mercado de venta de lotes se activó generando un recambio en la población barrial. Como en el caso de Costa Esperanza, la organización social de los habitantes llevó a que se respete un trazado regular en la mayor parte del barrio, que divide el tejido en manzanas loteadas en su interior en parcelas, que en su mayoría tienen 10 m de frente por 20 m de fondo. Esta situación cambia en la parte del barrio lindante con Costa del Lago, donde adquiere las mismas características irregulares de dicho barrio.

Una problemática muy mencionada por los vecinos es la actividad de distribución y venta de drogas, concentrada en el sector “del fondo” del barrio (hacia el lado del Río Reconquista). Esta actividad genera un contexto de inseguridad en la comunidad.

Al igual que en Costa del Lago los vecinos se organizaron para procurar el acceso a los servicios de agua y electricidad, manteniendo en la actualidad el hábito de juntar dinero entre todos cuando es necesario realizar una reparación del tendido eléctrico.

No se tiene al momento del presente estudio información acerca del número de viviendas que hay en los barrios, no obstante, según el RENABAP (2016) la población de ambos barrios es de 4.617 habitantes distribuidos en 1.399 hogares.

Esta situación se ha tomado en cuenta en el diseño de los proyectos de la muestra y en particular en la preparación del presente plan de reasentamiento.

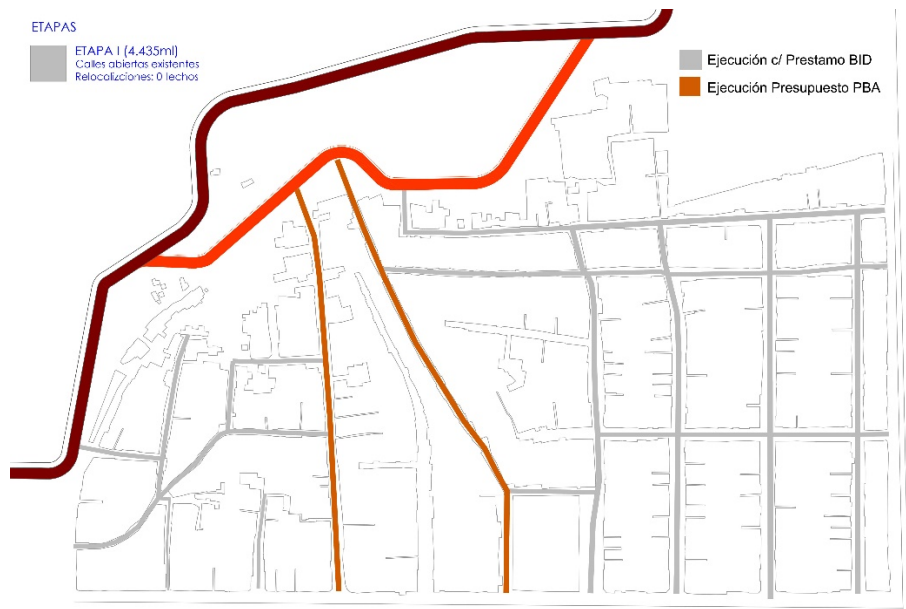
1.4 Descripción del proyecto

El Proyecto de Pavimentación de Costa del Lago y 8 de mayo tiene los siguientes objetivos:

- Mejorar la movilidad de peatones y vehículos
- Mejorar la accesibilidad de servicios públicos como ambulancias, bomberos, patrulleros de policía, camiones de recolección de residuos y otros
- Conectar las calles existentes
- Asegurar la conexión con el futuro Camino de Borde, que será una gran vía de acceso a los barrios
- Abrir calles y pasajes que actualmente son callejones sin salida
- Intervenir los macizos más grandes para lograr una estructura urbana más equilibrada

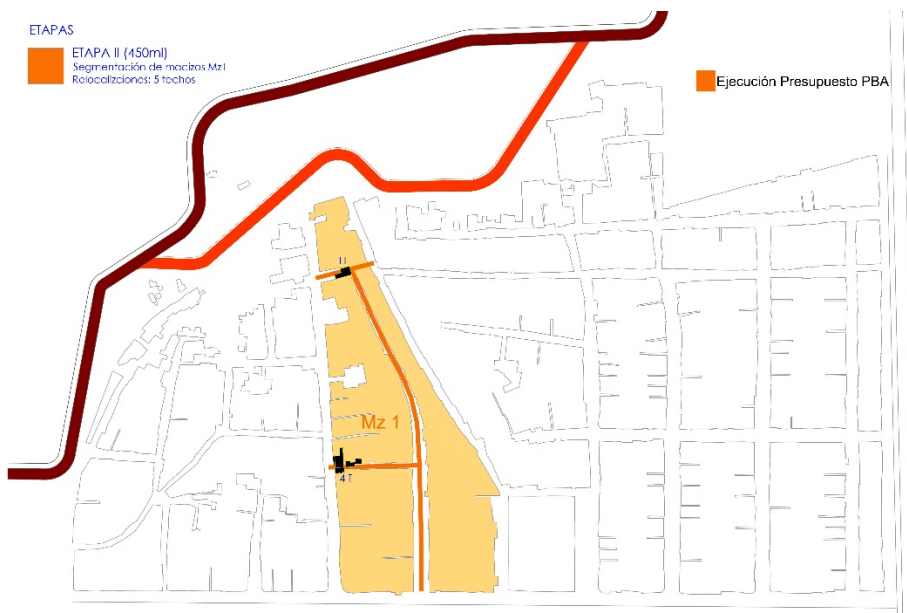
El proyecto abarca un total de 6.380 metros lineales y está planteado en cuatro etapas, de las cuales se implementarán las dos primeras dentro de la muestra, sumando 4.885 metros lineales. Las mismas son:

- Etapa I: pavimentación de las calles que actualmente están abiertas
 - Metros lineales: 4.435 (70% del total)
 - Afectaciones por desplazamiento físico: 0
 - Afectaciones por desplazamiento económico: 0



Plano 1 - Primera etapa del Proyecto de Pavimentación de Costa del Lago y 8 de Mayo

- Etapa II: pavimentación de las calles que actualmente están abiertas
 - Metros lineales: 450 (7% del total)
 - Apertura de las calles sin salida del macizo 1
 - Afectaciones por desplazamiento físico: 9 hogares (sin afectación por desplazamiento económico)
 - Afectaciones por desplazamiento económico: 1 vivienda en construcción deshabitada.



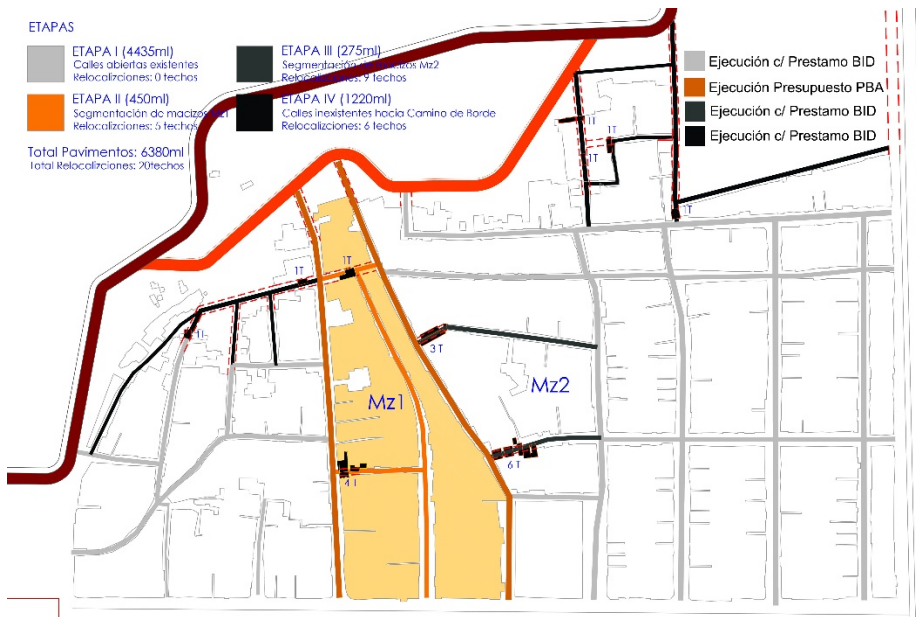
Plano 2 - Segunda etapa del Proyecto de Pavimentación de Costa del Lago y 8 de Mayo

En la imagen siguiente se ve el detalle de las viviendas a reasentar en el contexto del barrio y en mayor detalle, realizada a partir de tomas aéreas. Estas viviendas constituyen el área de influencia directa del presente Plan y serán descriptas en detalle en los capítulos IV y VI:



Figura 3 - Relevamiento fotográfico de las viviendas a reasentar

Las etapas III y IV están proyectadas para ser realizadas luego de la intervención de la muestra, completando el otro 23% de los metros lineales previstos, interviniendo el macizo 2 y realizando las conexiones con el Camino de Borde (que está actualmente en etapa de construcción y se están considerando modificaciones en su traza). Por este motivo no se incluyen dentro del presente Plan los reasentamientos que puedan generar estas dos etapas, sino que se mencionan aquí solamente para informar de futuras intervenciones. Se prevé que estas implicarán el reasentamiento de 15 viviendas más, pero esto será evaluado en su momento siguiendo los lineamientos del MGAS del Programa para elaborar un Plan de Reasentamiento adicional para estos casos. A modo de referencia se muestra el plano con las cuatro etapas (que deberá ser revisado con la traza final del camino de borde):



Plano 3 - Resumen de las cuatro etapas del Proyecto de Pavimentación de Costa del Lago y 8 de Mayo

1.5 Análisis de Alternativas para reducir impactos de reasentamiento.

Para la Etapa II del Proyecto, que es la que genera la necesidad de reasentamientos contemplados en el presente plan, se realizó un análisis de Alternativas en el que se identificaron las distintas opciones factibles para realizar las aperturas de vía necesarias dentro del Macizo 1. Cabe recalcar que estas aperturas no sólo buscan mejorar la movilidad peatonal y vehicular y generar un entorno urbano más equilibrado, sino que apuntan a mejorar la accesibilidad de servicios públicos esenciales para la población como ambulancias, bomberos, patrulleros de policía, camiones de recolección de residuos y otros.

Las aperturas están planificadas en los dos puntos donde actualmente terminan las calles sin salida del macizo, que para su análisis se identifican como:

- Caso A, en la zona superior del plano, que implica la apertura de la salida de la calle El Ombú hacia las calles Los Alelíos y Los Olivos, asegurando también la conexión entre estas dos vías
- Caso B, en la zona inferior del plano, que implica la apertura de un pasaje sin salida que parte de la calle El Ombú hacia Los Alelíos.

En ambos casos se estudiaron imágenes aéreas para definir cuántas viviendas serían afectadas en cada alternativa, y en ambos casos se escogió la alternativa que necesita el desplazamiento de menor cantidad de viviendas, afectando solamente las viviendas que directamente obstruyen el libre acceso de la calle.

En el caso A las alternativas son: reasentar 1 vivienda frente a reasentar de 3 a 7

En el caso B las alternativas son: reasentar 4 viviendas frente a reasentar de 5

En el siguiente plano se puede ver gráficamente el análisis de ambos casos:



Figura 4 - Análisis comparativo de alternativas para minimizar los casos de reasentamiento en la Etapa II

Capítulo II: Marco Normativo e Institucional

2.1 Marco legal nacional y provincial

La **Constitución Nacional**, en su **Artículo 17**, establece que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

El **Código Civil y Comercial** de la Nación sancionado por Ley Nº 26.944 actualizó la legislación civil en vigencia desde el siglo XIX. Incorporó una referencia amplia a los derechos humanos y a la tutela de los intereses colectivos, incluyendo los derechos al ambiente sano y a la salud. Refuerza la tutela a los derechos constitucionales de tercera generación, entre los cuales cabe consignar el derecho a la vivienda digna. Sin perjuicio de la protección establecida, el artículo 255 del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por ese capítulo, con los límites indicados en el artículo 249, siguiendo la técnica del derecho civil y las garantías constitucionales en la materia.

La **Constitución de la Provincia de Buenos Aires**, en su **Artículo 31**, define a la propiedad como inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

La **Ley 5.708 General de Expropiaciones** establece que todos los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general, y que las expropiaciones deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general.

Como excepción, se dispone que los inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, la calificación de utilidad pública queda declarada por la misma Ley 5.708.

Según lo establecido por la Ley, toda iniciativa de expropiación debe contar con un estudio integral, planificado, que cuente con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

La Ley también prevé la necesidad de una opinión de la autoridad municipal que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado con alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial, dando un plazo de veinte días para que dicha autoridad se expida al respecto. En cuanto a la indemnización, la misma debe ser fijada en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. La misma comprenderá: a) el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión, b) los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación; c) los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma. La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

Es importante considerar la jurisprudencia en la temática, la cual ha establecido que:*(...) el principio rector en la expropiación es el que acuerda al expropiado un resarcimiento completo, asegurando la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído. Esto es, que su patrimonio no debe sufrir menoscabo alguno (...)*. Asimismo, la Ley dispone que el valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada.

Además de las consideraciones precedentes, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

- Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien;
- Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

El expropiante obtiene la posesión del bien mediante consentimiento del sujeto expropiado, o una vez dispuesto ello por vía judicial en caso de haber sido promovido el juicio expropiatorio (Artículo 40°). El sujeto expropiante, con fundamento en la urgencia en la expropiación, podrá solicitar al juez competente la posesión inmediata de la cosa o bien, a cuyo fin deberá consignar judicialmente y a cuenta del precio, el importe equivalente a su valuación fiscal (en caso de bienes inmuebles) o de la tasación realizada inicialmente por las oficinas técnicas competentes en caso de bienes no inmuebles. La transferencia de la propiedad a favor del expropiante se realiza una vez efectivizado el pago íntegro del monto indemnizatorio (Artículo 43).

La **Ley 14.449 Acceso Justo al Hábitat** establece en su artículo 1° los siguientes objetivos específicos:

- Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

En su artículo 27 la Ley define a la integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios como el “conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial”.

Su artículo 29 establece que la decisión de llevar adelante una relocalización debe tomarse una vez agotadas todas las opciones y siempre y cuando se apegue a los siguientes criterios: (a) necesidad de reordenamiento urbano, (b) hacinamiento de hogares y (c) factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

En su reglamentación se ha desarrollado un **Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones según**, mediante la Resolución N° 22/16 de la Subsecretaría Social de Tierras,

Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con el fin de regular los procedimientos específicos a tenerse en cuenta en los procesos de relocalización. Según lo establecido en el Artículo 1 del Capítulo I de este protocolo, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Hábitat de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana y de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29 de la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, coordinará todos los procesos de relocalización de familias en sus distintas etapas y arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar. A partir del **Decreto 2018-168** que reforma los ministerios de la provincia, el OPISU pasa a cumplir este rol.

En caso de considerarlo procedente, solicitará que el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA), conjuntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el protocolo.

En el Capítulo II, específicamente en el Artículo 4, se presentan las pautas de participación ciudadana a partir de la constitución de una mesa de gestión participativa, según lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. En el mismo capítulo se establece la elaboración de un Plan Director (Artículo 5) que guiará el proceso de relocalización y la obligación de la realización de un censo.

El **Decreto-Ley 8.912/77**, rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo dentro de la Provincia de Buenos Aires. En caso de adquisición de nuevos predios y definición de nuevas urbanizaciones para uso mixto o residencial, se aplicará esta normativa, además de los lineamientos de la Ley 14.449 y las normativas municipales, respecto de los códigos de ordenamiento urbano y códigos de edificación.

La **Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6.769/58)** dispone que corresponde al Concejo (órgano deliberativo de las municipalidades) autorizar las expropiaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y en la ley vigente que rija la materia. En su interpretación, se entiende que el Concejo será el órgano que solicite a la Legislatura provincial la sanción de la ley correspondiente cuando la expropiación sea promovida por la Municipalidad.

No obstante, el Artículo 58° establece una declaración genérica de utilidad pública para la subdivisión y venta de fracciones de tierra para fomento de la vivienda propia. Igual tratamiento establece para obras de infraestructura para las que efectúa la declaración de utilidad pública del suelo afectado, cuando están incluidas expresamente en planes integrales de desarrollo urbano aprobados por ordenanza (Artículo 59°). Cuando se trate de obras que no estén incluidas en los planes aludidos precedentemente, sólo se podrá proceder a la pertinente declaración de utilidad pública, mediante ordenanza debidamente fundada

El marco de la política de regularización implementada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires se basa en la **Ley Provincial N° 13.342**, modificada por las **Leyes N° 13.874 y N° 14.394**, la cual establece la **Operatoria para la Regularización Dominial** de los bienes inmuebles financiados por dicho Organismo y pendientes de escrituración a favor de sus adjudicatarios, sean de dominio del Instituto de la Vivienda, de la Provincia de Buenos Aires, de los Municipios bonaerenses, del Estado Nacional Argentino o bienes cedidos al citado Instituto por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

Dicha normativa se encuentra reglamentada por el Decreto N° 699/10, prorrogado por las Resoluciones IVBA N°1.809/12, 1687/14 y 890/16, a través del cual se crea el "Plan de Escrituración del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires", declarando de interés

social la regularización dominial de las viviendas construidas, financiadas y administradas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Este marco jurídico satisface las necesidades sustanciales de regularización dominial de aquellas familias beneficiarias de dichas viviendas sociales, a través de la entrega de las escrituras traslativas de dominio, generando con ello, no sólo seguridad jurídica sino también un mejoramiento en la organización comunitaria, a través de los consorcios en el caso de los complejos habitacionales afectados al régimen de propiedad horizontal –Título V-Capítulos 1 a 10-Artículos 2037 al 2072 inclusive del Código Civil y Comercial de la Nación y en la calidad de vida de la población en general.

Asimismo, cuando el Instituto de la Vivienda ha transferido la propiedad de las unidades habitacionales a los respectivos adjudicatarios y éstos a terceros, en los casos en que los mismos se encuentren imposibilitados de solventar los gastos de escrituración mediante un notario particular, la Ley N° 10.830 prevé la alternativa de efectuar la escrituración gratuita a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. A tal fin, se deberá acreditar que se trata de una vivienda familiar, única y de ocupación permanente y declarar el interés social de la escrituración, mediante acto de autoridad competente.

En el mismo sentido, la **Ley N° 24.374**, modificada por **Ley N° 26.493**, cuya autoridad de aplicación es la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, establece la escrituración gratuita de inmuebles destinados a vivienda, a favor de familias de escasos recursos que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años, con anterioridad al 1-01-09. Dicha posesión deberá ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a nombre de los beneficiarios, quienes consolidarán el dominio al término de los diez (10) años posteriores a la fecha de Inscripción

2.2 Políticas operacionales del BID

2.2.1 Política de Reasentamiento Involuntario (OP-710)

En todos los casos en los que los proyectos financiados por el BID impliquen desplazamiento de población o de actividades económicas y/o medios de subsistencia, de manera permanente o transitoria, se deberá aplicar la OP-710 del BID. De acuerdo a la misma, el objetivo general del reasentamiento debe consistir en mejorar las condiciones socio-económicas de las poblaciones afectadas o, como mínimo, dejarlos, dentro de un período razonable, en el mismo nivel que tenían antes. En esta línea, la política expresa a continuación dos principios fundamentales que deben orientar todas las operaciones que requieran reasentamiento; a saber:

- Debe hacerse todo lo posible para evitar o reducir al mínimo la necesidad de reasentamiento involuntario, y
- Cuando el desplazamiento es inevitable, debe prepararse un plan de reasentamiento para tener la certeza de que las personas desplazadas reciban una indemnización y rehabilitación justas y adecuadas.

2.2.2 Política de Igualdad de Género (OP-761)

El principal objetivo de la política es fortalecer la respuesta del Banco a los objetivos y compromisos de sus países miembros en América Latina y el Caribe de promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer. Al fortalecer su respuesta, el Banco espera contribuir al cumplimiento de los acuerdos internacionales sobre el tema de esta Política.

En el contexto de esta política, se entiende por igualdad de género que mujeres y hombres tienen las mismas condiciones y oportunidades para el ejercicio de sus derechos y para alcanzar su potencialidad en términos sociales, económicos, políticos y culturales. La política reconoce que la búsqueda de la igualdad requiere de acciones dirigidas a la equidad, lo cual implica la provisión y distribución de beneficios o recursos de manera que se reduzcan las brechas existentes, reconociendo asimismo que estas brechas pueden perjudicar tanto a mujeres como a hombres. En el marco de la política se identifican dos líneas de acción:

Línea de acción 1 - La acción proactiva, que promueve activamente la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer a través de todas las intervenciones de desarrollo del Banco; y

Línea de acción 2 - La acción preventiva, que integra salvaguardias a fin de prevenir o mitigar los impactos negativos sobre mujeres u hombres por razones de género, como resultado de la acción del Banco a través de sus operaciones financieras.

En el Programa se desarrolla una Estrategia de Transversalización de Género que abarca el presente Plan.

2.3 Análisis de brechas y alternativas de aplicación

Dada la riqueza de la normativa local se realiza un análisis comparativo entre los contenidos del Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones de la Ley 14.449 y la Política Operativa de reasentamiento involuntario (OP-710) con el objetivo de guiar la elaboración del Plan de Reasentamiento del proyecto de muestra del Programa de Integración Social y Urbana de Barrios Vulnerables en el Gran Buenos Aires.

Como se podrá contemplar en la tabla siguiente son coincidentes y/o complementarios en muchos puntos. Los puntos establecidos por la OP-701 que no están contemplados por la normativa nacional y provincial son:

- Compensaciones por reasentamiento económico
- Reasentamiento temporario
- La rehabilitación de los medios de vida de los hogares reasentados para evitar riesgos de empobrecimiento

Para cumplimentar estos puntos en los Planes de Reasentamiento del Proyecto será considerado lo establecido en la OP – 710.

	Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones (Ley 14.449)	Política Operativa de reasentamiento involuntario (op-710)
Objetivo	Regular los procedimientos específicos que deben tenerse en cuenta en los procesos de relocalización, con miras a interpretar el alcance e impacto de los mismos. Ello, toda vez que afectan de manera directa e inmediata las posibilidades de satisfacción del derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat digno, teniendo en cuenta, asimismo, la disponibilidad	Minimizar alteraciones perjudiciales en el modo de vida de las personas que viven en la zona de influencia del proyecto, evitando o disminuyendo la necesidad de desplazamiento físico, y asegurando que, en caso de ser necesario el desplazamiento, las personas sean tratadas de manera equitativa y, cuando sea factible, participen de los beneficios

	presupuestaria, en el marco de la demanda habitacional de la Provincia	que ofrece el proyecto que requiere su reasentamiento.
Aplicación	<p>Se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente.</p> <p>La determinación de relocalizar hogares será de última ratio y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado.</p>	Se tomarán todas las medidas posibles para evitar o reducir al mínimo la necesidad de reasentamiento involuntario. Se deberá realizar un análisis profundo de las alternativas del proyecto para identificar soluciones que sean viables desde el punto de vista económico y técnico, eliminando a la vez, o disminuyendo al mínimo, la necesidad de reasentamiento involuntario.
Documentación	<p>Plan Director: Establecerá las pautas a seguir en materia de trazado, dimensiones de parcelas y viviendas, localización de espacios verdes y reserva para equipamientos, continuidad vial e integración con el entorno, infraestructura necesaria y parámetros urbanísticos de referencia, así como también cálculo del presupuesto necesario para su implementación, modalidad de gestión, plazos y etapas de ejecución, en un todo de acuerdo a los parámetros y estándares de calidad establecidos en la Ley 14.449</p> <p>Podrá ser adaptado en función a las vicisitudes que presente cada proceso de relocalización, y en todo momento tomará en cuenta los aportes que surjan de la Mesa de Gestión Participativa</p>	Plan de reasentamiento que incluye: opciones de indemnización y rehabilitación; criterios de elegibilidad para cada opción; número de personas sujetas a cada opción o una combinación de ellas; disposiciones institucionales; presupuesto; calendario de ejecución; disposiciones para la consulta y la participación; disposiciones de seguimiento y evaluación; disposiciones para acuerdos de supervisión participativa; mecanismo para la solución de controversias relacionadas con tierras, indemnización y otros aspectos del plan.
Participación y consulta	Se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa, la que constituye el ámbito de “gestión asociada” entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización a través de sus representantes, como espacio de participación ciudadana, de información recíproca y de elaboración de consensos a fin de llevar adelante la totalidad del proceso de relocalización. Los representantes de los hogares a	El plan de reasentamiento incluirá los resultados de las consultas que se realicen de una manera oportuna y socioculturalmente adecuada con una muestra de personas representativas de las comunidades desplazadas y receptoras. Durante la etapa de diseño, se realizarán consultas que continuarán durante la ejecución y el seguimiento del plan, ya sea de manera directa o por la vía de instituciones representativas y

	<p>relocalizar deberán ser elegidos democráticamente, entre las personas afectadas por la relocalización, garantizando la libre postulación de todos los interesados. Cada mesa de gestión participativa contará, como mínimo, con un representante cada 25 hogares. Tendrá participación del municipio, el Poder Legislativo y la Defensoría del Pueblo. La Autoridad de Aplicación coordinará el funcionamiento las Mesas de Gestión Participativa y, por tanto, será la encargada de convocar a las reuniones, las que se celebrarán como mínimo una vez cada 30 días, sin perjuicio del cronograma de funcionamiento que la misma acuerde. En todos los casos el consenso será la vía para alcanzar la mejora de las condiciones de hábitat del conjunto de personas sujetas a relocalización. Los intereses individuales estarán supeditados al beneficio del grupo.</p>	<p>organizaciones de la comunidad. Se identificarán con cuidado los subgrupos más vulnerables para asegurar que sus intereses están debidamente representados en el proceso.</p> <p>Es preciso realizar un análisis social para identificar los grupos u organizaciones de “interesados”, en particular aquellos que representan a los sectores más pobres y vulnerables de la población y elaborar mecanismos para promover y organizar el proceso de consulta y participación de manera incluyente, transparente y eficaz y</p> <p>Evitar manipulación por parte de actores que no representan los intereses de la comunidad. Las ONG locales, las organizaciones de base y los organismos del gobierno responsables de las actividades de reasentamiento y de la operación y mantenimiento de los servicios y la infraestructura, deben participar activamente en la preparación y ejecución del plan de reasentamiento.</p>
Censo	<p>Parámetros: Cantidad de hogares, identificando los niños, niñas, adolescentes, adultos y ancianos; Si existe población que debe recibir atención médica especial; i existen personas que deban ser trasladadas en forma especial por problemas psicofísicos (por ejemplo vía ambulancia); La presencia de animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar; Identificación de hogares pertenecientes a pueblos originarios y otros grupos donde deban tomarse especiales cuidados para respetar la diversidad cultural.</p>	<p>El plan debe tener datos sobre el número de personas que se reasentarán, sus características socioeconómicas y culturales, incluida la desagregación por género.</p> <p>También un análisis detallado que abarque consideraciones de género, étnicas, ingreso y otros factores socioeconómicos, a fin de determinar los riesgos de empobrecimiento y elaborar medidas preventivas para reducirlos al mínimo.</p>
Compensación	<p>El protocolo no habla de indemnización y da por sentado que a los hogares relocalizados se les debe proveer una vivienda sustituta, sin importar si son propietarios o no. Dice: Características</p>	<p>Las opciones de indemnización y rehabilitación deberán ofrecer un valor equitativo de sustitución de los activos perdidos, así como los medios necesarios para restablecer la subsistencia y el</p>

	<p>de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. La Autoridad de Aplicación y el municipio correspondiente deberán procurar que la ubicación del predio donde se relocalizará a las familias sea lo más próxima posible a la actual localización del hogar afectado, contemplando, además, el acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación. A su vez, las viviendas a proveer a las familias a relocalizar, deberán adecuarse a lo establecido por los arts. 11 (garantía del derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda) y 15 (Parámetros de calidad de la vivienda y el hábitat) de la Ley de Acceso Justo al Hábitat debiendo existir una clara correspondencia entre las características edilicias de las viviendas y las necesidades de los hogares relocalizados.</p> <p>No menciona compensaciones por reasentamiento económico.</p>	<p>ingreso, reconstruir las redes sociales que respaldan la producción, servicios y asistencia mutua e indemnizar por las dificultades causadas por la transición.</p> <p>La indemnización puede llevarse a cabo de muchas maneras, incluyendo el reemplazo en especie de la vivienda, tierras u otros activos, así como la indemnización en efectivo.</p> <p>Desaconseja la indemnización en efectivo porque puede no compensar adecuadamente la afectación en caso de hogares pobres y puede llevar a la especulación.</p> <p>Cuando se incluyan opciones de vivienda y servicios, deberán ser adecuadas para el entorno social y cultural y, como mínimo, deberán satisfacer los estándares mínimos de vivienda y acceso a servicios básicos, independientemente de las condiciones anteriores al reasentamiento.</p>
Rehabilitación	No habla de rehabilitación	<p>Cuando las condiciones de vida de las personas se vean afectadas por el reasentamiento, ya sea por la pérdida de tierra, activos productivos o de acceso a empleo tanto en el sector formal como informal, el prestatario tendrá la responsabilidad de asegurar que la base productiva y la capacidad de generar ingresos sea mejor o por lo menos igual a la anterior. Para ello, habrá que indemnizar por activos perdidos y corrientes de ingresos y será necesario restablecer la capacidad del grupo de funcionar como una unidad socioeconómica.</p> <p>Los pasos que se sigan para restablecer el capital social conducirán a acciones relocalizadas durante la etapa de reasentamiento y la fase posterior a la reubicación y podrán incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el mantenimiento de la integridad

		<p>física de los grupos reasentados;</p> <ul style="list-style-type: none"> - el respaldo del desarrollo de organizaciones de base que puedan sustituir o mejorar los servicios perdidos como resultado del desplazamiento, tales como los de crédito y guarderías infantiles; - el desarrollo de nuevas oportunidades de trabajo para compensar la pérdida de ingresos; y la organización del apoyo a los grupos comunitarios y la prestación de servicios de orientación personal.
Riesgos de empobrecimiento	No considera riesgos de empobrecimiento	Cuando la información de base indique que un número importante de las personas que se reasentarán pertenecen a grupos marginales o de bajos ingresos, se prestará especial consideración al riesgo de empobrecimiento que enfrentarán como consecuencia del reasentamiento
Seguimiento	Una vez cumplida la relocalización, la Autoridad de Aplicación, juntamente con la Mesa de Gestión Participativa, continuará supervisando los resultados y vicisitudes que la misma pueda generar, con el objetivo de cumplimentarlas de manera socialmente responsable, de forma integral, participativa, conjunta y procurando alcanzar, progresivamente, los parámetros y estándares previstos en la ley 14.449.	El plan de reasentamiento deberá incluir disposiciones para el seguimiento y la presentación de informes a fin de que el prestatario y el Banco puedan identificar los problemas a medida que surjan y para que se cuente con el tiempo necesario para realizar ajustes.

En cuanto al reconocimiento de los diferentes tipos de afectados (Propietarios, no propietarios, temporales), no está detallado en la normativa y se desarrolla en el plan acciones específicas para cada uno. De la misma forma, se desarrollan en el documento las diferentes medidas de compensación y mitigación (efectivo o especie).

2.4 Marco institucional

El Organismo Ejecutor (OE) del Programa será el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU) dependiente de la Jefatura de Gabinete (JG) de la PBA. El OPISU tiene entre sus funciones la planificación de las políticas de gestión urbana y social, así como la formulación, implementación y ejecución de los programas y planes habitacionales de intervención que se definan en orden de un proceso de integración socio-urbana en a las villas, asentamientos y

conjuntos habitacionales. Asimismo, llevará adelante la contratación de servicios de consultoría, consultoría individual, y bienes y servicios, en el marco del programa.

El Organismo Sub-Ejecutor (OS) del Programa será el Ministerio de Infraestructura y Servicio Públicos (MISP) quien brindará apoyo al OE a través de las diferentes áreas técnicas coordinadas por la Unidad de Coordinación para la Infraestructura Barrial (UCIBa). El MISP será el responsable de la ejecución de los proyectos de obras del Programa planificados en conjunto con el OE, incluyendo la preparación de proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad y la realización de adquisiciones acorde a los procedimientos del contrato de préstamo y su Manual Operativo.

Asimismo, se contemplarán como Organismos Sub-ejecutores a los Municipios involucrados, con responsabilidades específicas definidas para cada uno.

2.4.1 Descripción del OPISU

A través de la Ley Provincial de Ministerios N° 14.989 del 1 de enero de 2018, en sus artículos 48 y 49, la Provincia de Buenos Aires constituye el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU) como entidad autárquica de derecho público en la órbita del Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros con el objetivo de cumplimentar lo dispuesto en el artículo citado anteriormente. Sus funciones son:

1. Efectuar un diagnóstico y evaluación integral sobre el estado de situación de las villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios.
2. Llevar a cabo, por sí o por terceros, la realización de estudios, investigaciones, censos poblacionales y proyectos de factibilidad técnica.
3. Diseñar la planificación de base para la progresiva creación de barrios en donde se encuentran ubicados núcleos habitacionales en estado de precariedad, con la finalidad de propender a efectivizar su plena integración a la trama de los municipios, por medio de la ejecución, por sí o por terceros, de las obras de construcción o autoconstrucción y toda otra obra que sea conducente a la obtención de los fines mencionados. A tal efecto, podrá interactuar con organizaciones no gubernamentales, empresas del estado, empresas del sector privado, cooperativas y/u organizaciones sociales para la planificación y ejecución de las obras referidas.
4. Formular, implementar y ejecutar los programas y planes habitacionales que se definan en orden a las villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, así como la atención de las situaciones de emergencia y asistencia comunitaria que resulten menester.
5. Velar por el cumplimiento de los objetivos y metas de la Ley N° 14.449 y su reglamentación.
6. Organizar, ejecutar y supervisar las obras de solución, mejoramiento habitacional y saneamiento ambiental, priorizando las situaciones de emergencia en villas y barrios de menores recursos.
7. Planificar y coordinar, con los organismos competentes, las intervenciones necesarias a fin de poder llevar a cabo la apertura de calles y desarrollo e implementación de servicios básicos como agua potable, cloacas, red eléctrica, gas natural, participando en la ejecución de las mismas a través de la suscripción de convenios con otros organismos públicos y/o privados, nacionales o internacionales.
8. Colaborar, por medio de la coordinación con los organismos competentes, con el desarrollo

de actividades que tengan por objeto favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral con la finalidad de mejorar sustancialmente los indicadores de salud, educación, acceso a la justicia, regularización dominial y seguridad en los barrios.

Estructura, funciones y organigrama

A continuación, se presenta la actual estructura que el OPISU diseñó para alcanzar los objetivos propuestos por dicho Organismo. En el organigrama se detalla en color turquesa la máxima autoridad, en color verde a las Direcciones definidas para cada barrio de intervención del Programa y las áreas en color gris representan a funciones de soporte y que por su objetivo específico son transversales a la gestión que se desarrolla en cada uno de los barrios, como son la gestión ambiental y social. Cabe destacar que el área responsable de implementar el PR es el área de Soluciones Socio – Habitacionales (Ver apartado de arreglos institucionales para mayor detalle).

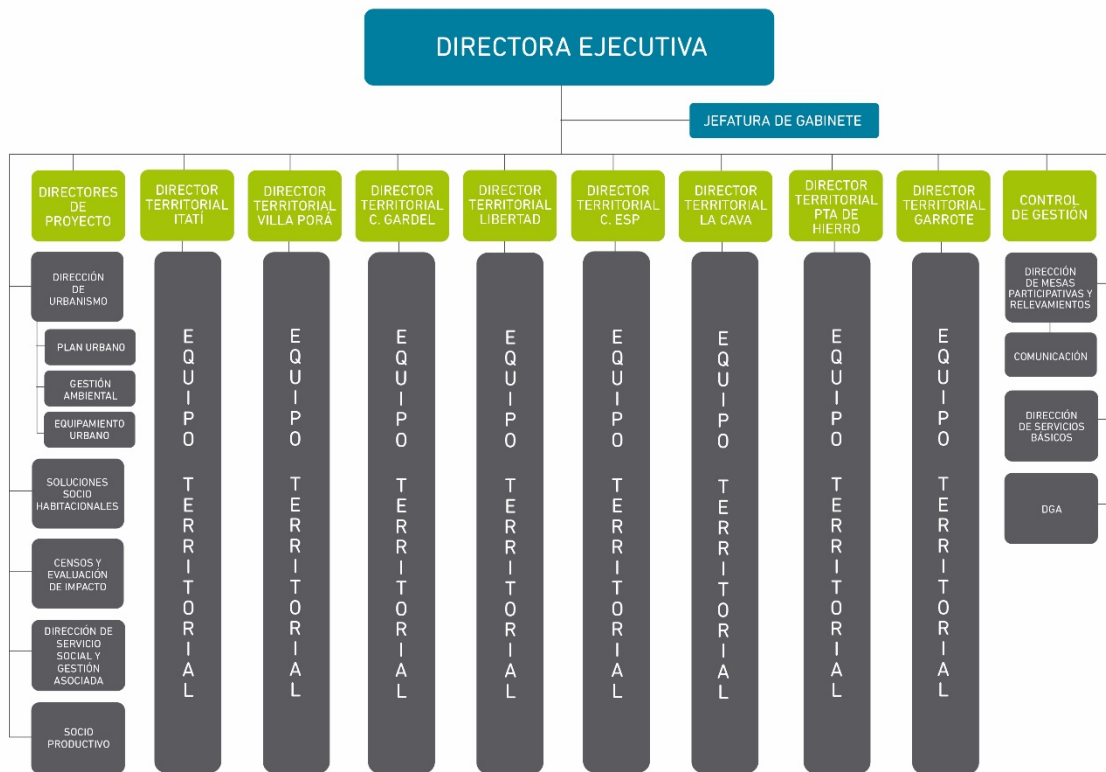


Figura 5 - Organigrama del OPISU

Dirección Territorial:

Acompañar estratégicamente las políticas y planes de desarrollo comunitario y liderar equipos de gestión.

Equipo Territorial: la cantidad de perfiles y puestos de trabajo depende de la magnitud y tipología del barrio, villa o asentamiento. Generalmente los equipos se conforman por Psicólogos, Antropólogos, Abogados, Sociólogos, Trabajadores Sociales y Arquitectos. El número de integrantes por barrio es el siguiente: Villa Itatí: 12, Villa Porá: 9, Carlos Gardel: 8, Costa Esperanza: 8, Libertad: 7, La Cava: 4, Puerta de Hierro: 9, Garrote: 7.

Dirección de Proyecto:

Coordinar, administrar y orientar a equipos de trabajo, evaluando datos e información para definir metodologías y técnicas, con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos organizacionales en tiempo y forma. Cada equipo territorial cuenta con equipos interdisciplinarios.

Puestos: 8, siendo un Director por cada barrio, cuyos perfiles varían entre ingenieros, abogados, psicólogos y economistas.

Control de Gestión:

Velar por el cumplimiento en tiempo y forma de los objetivos de la gestión, garantizando el logro de los proyectos de integración socio-urbana; destrabar procedimientos burocráticos y acelerar gestiones administrativas; seguimiento de actividades y planes de trabajo, prevención de riesgos; reportes de estatus y comunicación ejecutiva de resultados; coordinar, transversalmente, los Directores de Proyecto de los equipos territoriales.

Puestos 1: 1 Lic. en Relaciones Internacionales.

Dirección Urbanismo:

Elaborar, coordinar y controlar la ejecución del Plan Maestro del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU). Planificar y diseñar los programas y planes habitacionales y de saneamiento ambiental a implementarse en los barrios alcanzados. Proponer acciones, políticas, iniciativas y obras tendientes a llevar a cabo el trazado y apertura de calles e implementación de los servicios básicos, a fin de generar la integración social y urbana de los barrios alcanzados. Coordinar acciones con diferentes jurisdicciones nacionales, provinciales y municipales, y entidades de bien público con el objeto de llevar a cabo las obras y trabajos de manera integrada, a fin de mejorar los indicadores de salud, educación, acceso a la justicia, regularización dominial y seguridad en los barrios. Controlar las mesas e instancias participativas que se realicen conjuntamente entre el OPISU, miembros de la comunidad y responsables de los municipios respectivos, en los barrios alcanzados. Supervisar la implementación de los proyectos y programas sociales.

Actualmente la Dirección está conformada por 18 puestos, un Coordinador de área (Ing. Agrónomo); Plan Urbano: 3 Coordinadores arquitectos y 6 dibujantes (arquitectos y paisajistas); Gestión Ambiental: 1 Licenciado en Ciencias del Ambiental, 1 Experto en agua y cloaca, arquitecto; Equipamiento Comunitario: 6 arquitectos.

Área Soluciones Socio-Habitacionales:

Articular y supervisar los programas y procedimientos que tengan que ver con la relocalización de familias en situación de extrema vulnerabilidad en cada uno de los barrios. Evaluar alternativas de solución técnicas y sociales basadas en los impactos ocasionados y en las características de la población, considerando la minimización del desplazamiento y el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población afectada. Como también se contemplará el programa de mejoramiento de viviendas que tiene por objetivo atender las problemáticas vinculadas al acceso y conexión a los servicios básicos, la precariedad en la construcción de las viviendas, hacinamiento y uso inadecuado del espacio.

Puestos: 6: Un Coordinador (Ingeniero Industrial); 1 Lic. en Psicología, 1 Lic. en Cs. Políticas, 1 Arquitecto, 1 Sociólogo y 1 estudiante de Abogacía

Área Seguimiento, monitoreo y evaluación:

Desarrollar un marco lógico macro-estratégico del Programa que identifique el objetivo general, los resultados específicos de cada uno de los ejes de intervención, los indicadores específicos por cada uno, los medios de verificación y la metodología de monitoreo y evaluación, de manera de permitir implementar un esquema de monitoreo y evaluación para la ejecución del Programa. Realizar, por sí o por terceros, estudios, investigaciones y censos poblacionales.

Puestos 3: Un Coordinador: Abogado especialista en sistema de indicadores, 1 Economista y 1 Lic. en RRHH.

Dirección de Servicio Social y Gestión Asociada:

Planificar, ejecutar y evaluar los proyectos y programas sociales que se realizarán en los barrios de intervención de OPISU, garantizando un abordaje acorde con la realidad de cada barrio. Confeccionar informes técnicos que den cuenta de la cuantificación de las poblaciones, potencial y objetivo de los proyectos y programas sociales, empleando fuentes de información estadística actualizadas. Coordinar acciones conjuntas con otras jurisdicciones, ministerios y entidades de bien público para dar respuesta a las diferentes demandas sociales que se planteen en el seno de cada barrio alcanzado. Realizar, por sí o por terceros, estudios, investigaciones y/o proyectos específicos.

Puestos: 4, 1 Director Lic. en Cs. Políticas, 1 Coordinadora Lic. en Cs. Políticas, 1 Antropóloga, 1 Trabajador Social y 1 Diseñadora.

Área Socio productiva:

Diseñar, validar e implementar las líneas estratégicas y programáticas del desarrollo socio productivo de los barrios donde intervenga el Programa, así como también articular e implementar líneas complementarias provenientes desde otros ministerios y aliados estratégicos. Deberá velar por la importancia de la apropiación y co-creación de las políticas socio – productivas dentro de los equipos de OPISU, referentes y organizaciones barriales, así como de otras instituciones aliadas. Por último, debe generar mesas de validación técnica con instituciones y expertos afines a las temáticas del desarrollo productivo local, la economía popular y la integración socioeconómica de barrios populares. El equipo de trabajo será encargado de desarrollar e implementar la metodología y las líneas operativas, en articulación con otros ministerios nacionales, provinciales y municipales, y el desarrollo de proyectos provenientes desde el sector privado, ONG y organizaciones de base.

Puestos: 3. Un Coordinador Lic. en Economía, 1 contador y un Lic. en administración de empresas.

Dirección de Mesas Participativas y Relevamientos:

Planificar y coordinar la realización de mesas participativas en cada uno de los barrios priorizados. Elaborar, a partir del relevamiento de la información recabada en las Mesas Participativas de cada uno de los barrios, informes que den cuenta de las necesidades identificadas y de los avances constatados en relación a obras, programas o acciones ejecutadas o en vías de ejecución. Impulsar, propender una comunicación activa y articulada con los vecinos del barrio, receptando demandas espontáneas para su tratamiento posterior en las mesas participativas. Coordinar acciones con diferentes jurisdicciones, ministerios y entidades de bien público, a los fines de asegurar la correcta implementación de las instancias participativas y de recolección y análisis de datos e indicadores.

Puestos 2: 1 director (abogado), 1 responsable de Mesas participativas

Área Comunicación:

Área encargada del diseño de flyers, afichetas, carteleras, redacción de piezas de difusión para comunicación interna del Organismo, y validación de la estrategia comunicacional con los demás Organismos de control. Por otra parte, el área estará a cargo de la comunicación externa, siendo sus principales tareas el manejo de prensa, gestión de notas, redacción de brief y gacetillas de prensa, planificación de la comunicación estratégica, y de realizar registro audiovisual en los diferentes barrios, edición de fotos y videos.

Puestos: 3 (Tec. Audiovisual, 1 Lic. en Publicidad y 1 Periodista).

Dirección de Servicios Básicos:

Promover, organizar, coordinar y controlar el desarrollo de las infraestructuras viales, de arquitectura, de educación, de salud, de seguridad, de ambiente, de servicios públicos, hidráulico, sanitario, de vivienda o de aquellas otras que por sus características resulte conveniente u oportuno implementar en el marco de las obras básicas a desarrollar en los barrios alcanzados. Planificar, monitorear y controlar las obras de infraestructura determinadas para los barrios priorizados por el OPISU. Realizar los análisis y estudios necesarios, en función de los aspectos técnicos y jurídicos involucrados, para el desarrollo de las obras públicas que se prioricen en los barrios alcanzados por el OPISU. Gestionar el otorgamiento de subsidios a Municipios y Entidades Intermedias y de bien público que se encuentren registradas en el ámbito de la Provincia, con el objeto de promover su fortalecimiento y la concreción de sus fines. Planificar, ejecutar y controlar las obras de infraestructura necesarias en el marco de competencia del OPISU que se realicen por cuenta propia o de terceros.

Puestos: 1

Dirección General de Administración:

Programar, controlar y ejecutar todas las actividades administrativas vinculadas con la gestión contable, económica, financiera, legal, administrativa y de recursos humanos en el ámbito del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU). Planificar, organizar, gestionar y controlar los ingresos y egresos de fondos y valores asignados a las dependencias del OPISU, tanto asignaciones presupuestarias, como fondos provenientes de Organismos Nacionales y/o Internacionales o cualquier agente externo. Ejecutar y supervisar las acciones relacionadas con el registro de los bienes patrimoniales y con la organización, programación y prestación de los servicios auxiliares necesarios para el buen funcionamiento del OPISU. Organizar, gestionar y controlar los actos vinculados a compras, contrataciones, confección de las Bases de Contratación, Pliegos y/o toda otra documentación tendiente a la adquisición de bienes servicios que impulse la Jurisdicción, liquidación de haberes y demás actividades vinculadas a su competencia.

Coordinar todas las actividades relacionadas con la administración del personal y el tratamiento y resolución de los temas laborales, ejerciendo el debido control de la asistencia, confección de los planteles básicos y legajos del personal y demás actividades vinculadas con el personal del OPISU. Organizar, mantener y prestar el servicio técnico-administrativo necesario, diligenciando las actividades propias de la Mesa de Entradas y Archivo, Protocolización y Despacho, bibliotecas técnicas y archivo de documentación. Programar y coordinar el contralor de las erogaciones producidas por las distintas áreas del OPISU Administrar las compras y contrataciones de los bienes, servicios y de obra pública que se efectuaren en la órbita del OPISU. Asesorar en todos los aspectos técnicos y legales de gestión de anteproyectos y proyectos de actos administrativos que hagan al normal desarrollo de la administración del OPISU. Organizar, supervisar y analizar reportes estadísticos e información de gestión respecto de sus procesos, tendientes a la

evaluación de desempeño de las distintas áreas a su cargo y a la mejora continua. Elaborar el Plan Anual de Contrataciones de la Jurisdicción.

Puestos: 11 (10 abogados y 1 Contadora)

2.4.2 Articulación institucional

El OPISU tiene un esquema de articulación institucional con los tres niveles de gobierno, nacional, provincial y municipal. Para la implementación del presente plan destacamos las articulaciones con las siguientes áreas de gobierno provincial:

- Instituto Provincial de la Vivienda (IVBA)

El IVBA es un ente autárquico, el cual tiene entre sus funciones las siguientes: administrar los fondos asignados con sujeción a las normas vigentes y a los convenios suscriptos por la Provincia de Buenos Aires, realizar estudios y proyectos de los planes habitacionales que encaren los Municipios o la Provincia, realizar el censo provincial de la vivienda, concertar con entes públicos, privados o mixtos de cualquier jurisdicción, el financiamiento y la construcción de viviendas, su equipamiento e infraestructura.

- Ministerio de Desarrollo Social – Subsecretaría de Políticas Sociales

Coordina, formula e implementa planes y programas sociales destinados a atender integralmente las necesidades específicas de la población desde una perspectiva de derechos que incluyan y atiendan las necesidades de personas con discapacidad, de la tercera edad y de los jóvenes, fortaleciendo las organizaciones de la sociedad civil trabajando en conjunto con empresas, instituciones y diferentes áreas de gobierno. Comprende las siguientes direcciones:

1. Dirección Provincial de Programas de Promoción Social para Niños y Jóvenes
2. Dirección Provincial de Políticas de Discapacidad y Adultos Mayores
3. Dirección Provincial de Fortalecimiento con Organizaciones de la Sociedad Civil

- Subsecretaría de Género y Diversidad Sexual

Acciones:

1. Promover e implementar políticas que contribuyan a la plena igualdad jurídica, social, económica, laboral, política y cultural entre las personas bajo la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, sin distinción en razón de su condición de mujer o su identidad de género u orientación sexual.
2. Proyectar medidas que incorporen la perspectiva de género en las políticas de gobierno y la identificación de espacios prioritarios de intervención.
3. Proponer normativas y programas que tengan en vista la concreción de la igualdad de género, en coordinación con la Dirección de Asuntos Jurídicos en Materia de Derechos Humanos.
4. Prevenir y contribuir con la erradicación de todo tipo de violencia y maltrato contra la mujer o por causas de identidad de género u orientación sexual.
5. Promover la suscripción de convenios y acuerdos de colaboración y la participación de la Subsecretaría en planes, programas y proyectos acordes a los objetivos que le son encomendados.

6. Planificar las acciones necesarias para el desarrollo coordinado y conjunto de políticas de concientización y prevención en la temática de género con Organismos Gubernamentales, No Gubernamentales, Asociaciones Civiles y cualquier otra organización que tenga objetivos afines a los asignados a la Subsecretaría.
7. Promover condiciones igualitarias de inserción y desarrollo de las mujeres y personas pertenecientes al colectivo LGTBI en el ámbito laboral.
8. Proponer medidas a los poderes públicos tendientes a garantizar los derechos sexuales y reproductivos y el cumplimiento efectivo de la Ley de Salud reproductiva y procreación responsable.
9. Desarrollar el Plan de Igualdad de Oportunidades (PIO), con el propósito de contrarrestar la discriminación y situaciones de violencia que padecen las mujeres u otras personas en razón de su identidad de género u orientación sexual en diferentes ámbitos de gobierno local y provincial.
10. Convocar a un Comité de Expertas/os, con carácter ad-honorem, conformado por asesores técnicos, y representantes de ámbitos académicos que cuenten con antecedentes en la temática, que asesorará a la Subsecretaría a solicitud de ésta.

Capítulo III: Modelo de intervención

El OPISU comenzó su proceso de intervención en los barrios de la muestra en Julio de 2018. Como primera instancia se realizaron reuniones de presentación del organismo a los principales actores barriales, luego de lo cual se hizo un arribo al territorio que requirió la implantación de un nuevo destacamento policial y una oficina local del organismo con un equipo compuesto por arquitectos y especialistas sociales. A lo largo de dos meses el programa **El Estado en tu barrio** brindó atención en stands de distintos organismos de los gobiernos provincial y nacional durante los días de semana para facilitar trámites de documentación, jubilaciones, pensiones y planes sociales, brindar acceso a la justicia, entre otras cosas (ver <https://www.argentina.gob.ar/elestadoentubarrio>).

El equipo territorial del OPISU, está disponible en días hábiles y horarios de oficina para atender y visitar a los vecinos y referentes de organizaciones. Las tareas que desarrollan son principalmente la derivación de los vecinos para distintas prestaciones del Estado para dar respuesta a necesidades sociales, el desarrollo de proyectos de fortalecimiento de OSC, la atención a problemáticas barriales y el seguimiento de problemáticas que puedan surgir de la implementación de obras. Por otro lado, desde el mes de julio el equipo desarrolla mesas participativas con vecinos y referentes con una frecuencia mensual, para relevar en conjunto las problemáticas de los barrios, consultar el diseño de las obras planificadas y hacer un seguimiento de las obras que ya están en curso en el barrio o están por comenzar (proyectos complementarios a los proyectos de la muestra).

El Proyecto de pavimentación de Costa del Lago y 8 de mayo, así como el resto de los proyectos de la muestra, fue diseñado a partir de espacios de diagnóstico participativo realizados por el OPISU en las mesas participativas, y de relevamientos de necesidades que realizó previamente el Municipio de General San Martín (MGSM). Su diseño fue consultado en dos ocasiones con amplia participación de los vecinos, incluyendo las necesidades y las previsiones de reasentamiento. En ambas consultas el proyecto recibió apoyo y no hubo objeciones a la realización de reasentamientos (ver anexos 11 y 12 del EIAS).

Como se comentó en el apartado de contexto histórico y social, hay una situación delicada en términos de seguridad en el barrio, tanto por las amenazas que realiza la familia que venía desarrollando el negocio de relleno clandestino y venta de lotes, como por la presencia de vendedores de drogas ilegales. Con respecto a los primeros, han amenazado a vecinos, miembros de la Junta Vecinal del barrio y también a operarios de las obras en curso.

Esta situación de seguridad, sumado a que el OPISU es nuevo en el territorio y está comenzando a generar vínculos positivos de confianza, lleva a que se considere necesario avanzar con mucha cautela en el proceso de reasentamiento. Por ello al momento de la planificación se diseñó el Proyecto de Pavimentación en 4 etapas, dejando las dos últimas para cuando se consoliden las primeras dos. También por ello, se da mucha importancia en este plan al relacionamiento comunitario y a un trabajo intensivo en la generación de vínculos con los hogares a reasentar. Esta situación ha sido tomada en cuenta en la preparación del proyecto y del plan de reasentamiento en particular.

Primeros avances con enfoque participativo

Se plantea efectuar la relocalización bajo un enfoque participativo que tome en cuenta las condiciones socioeconómicas de las familias y sus prioridades. Para tal fin se inició un proceso de comunicación, comenzando por la autoridad local, el municipio de General San Martín, cuyas

autoridades están colaborando en la definición de los proyectos de la muestra y eran parte de este proceso. Por ello validaron la intervención, considerándola muy pertinente para el barrio.

Posteriormente se comunicó a la junta vecinal del barrio y con su participación se visitó a cada una de las familias para iniciar la comunicación sobre las obras y la consecuente de relocalización. El objetivo fundamental de esta primera visita fue darles todas las garantías de asistencia y compensación por las afectaciones y de un acompañamiento de parte del OPISU, entendiendo que estas obras permitirán la mejora del hábitat y el entorno inmediato de gran parte de la población. Por otro lado, se pretende que cada familia, más allá del impacto negativo que pueda tener que enfrentar, pueda encontrar en el desplazamiento una oportunidad para mejorar sus actuales condiciones de vida. Para ello el OPISU, brindará un acompañamiento integral y sostenido tanto de manera individual como colectiva a cada familia para atender las singularidades de cada una de ellas y encontrar conjuntamente las mejores soluciones.

Entendiendo la complejidad de este proceso, OPISU considera que apresurar a las familias a que brinden datos sensibles podría ser contraproducente. Por ello se han respetado los tiempos del proceso, de modo tal de ir generando la confianza que permita acceder sin presiones y en un buen clima a la información necesaria para realizar un buen diagnóstico socio-habitacional y económico de los hogares. En este aspecto se está avanzando en el proceso de entendimiento con las familias que ya han sido informadas en diferentes entrevistas de los posibles impactos de las obras propuestas y las opciones a las que podrían acceder en caso de relocalización.

Capítulo IV: Identificación y alcances del reasentamiento físico

4.1 Alcances del desplazamiento físico

La información detallada en este apartado es un avance en función de las primeras aproximaciones con las familias y está sujeta a revisión y ampliación a partir del diagnóstico socioeconómico pendiente de realizarse. Con base en la información preliminar se estima que el Plan abarcará el reasentamiento de 9 hogares que están agrupados en 3 grupos de viviendas. Para los efectos de la intervención del presente Plan las mismas se caracterizan como:

- Grupo familiar 01 - Calle Los Alelíos. Comprende 4 hogares que habitan en 4 viviendas de chapa contiguas y sus jefes de hogar tienen un vínculo familiar (padre y tres hijos adultos).
- Grupo familiar 02 - Calle Los Alelíos. Comprende 1 hogar que habita en una vivienda consolidada, compuesto por un matrimonio y tres hijos (entre 6 y 14 años).
- Grupo familiar 03 - Calle Los Alelíos. Comprende 4 hogares que habitan en 1 vivienda consolidada. Los hogares tienen vínculo familiar entre ellos y están compuestos por un matrimonio mayor con dos hijos, dos matrimonios jóvenes con dos hijos y un hombre con su hija.

En todos los casos los hogares son propietarios informales, es decir, sin tenencia formal de su vivienda y terreno. Cabe destacar que no se ha identificado ningún caso de residentes en condición de inquilinos. La afectación de la vivienda es parcial en el caso del Grupo familiar 01 y total para los casos de los Grupos familiares 02 y 03.

4.2 Censo y encuesta socio-económica de individuos, familias y negocios

El censo de las familias a partir del instrumento diseñado para tal fin (ver en ANEXO 9 del EIAS - Modelo de Ficha de censo) está por efectuarse con base en el relacionamiento que se está

estableciendo con las familias. Por ello en esta instancia del Plan se hace una breve descripción de la información de los hogares relevada por el equipo territorial.

Se adjunta también la ficha de cierre de censo, con su instructivo, que será aplicada por el OPISU en instancia de la fecha de corte (ver anexo 4 del Marco de Reasentamiento).

4.3 Caracterización de los afectados y análisis de vulnerabilidad

En este apartado se describe las características de los hogares relevadas en la primera aproximación realizada por el OPISU. Cuando se realice el censo se podrá desarrollar un diagnóstico socioeconómico en profundidad y un análisis de vulnerabilidad.

Grupo familiar 01 - Calle Los Alelés (Costa del Lago)

Cantidad de viviendas: 04 Cantidad de hogares: 04

Tipo de construcción: No consolidada. Casillas de Chapa. Casas de 1 planta.

Justificación de la relocalización: Apertura de traza por necesidad de conexión entre calle Alelés y El ombú

Antigüedad en el barrio: La familia llegó al barrio hace 20 años. Fueron desalojados de su anterior vivienda y llegaron al barrio por referencia de un conocido. Tuvieron que rellenar el terreno para posteriormente poder construir su vivienda, que es casilla de chapa.

Uso de la vivienda: La vivienda es de uso residencial, y tiene un espacio destinado para guardar el caballo y el carro.

Descripción de los hogares:

HOGAR 1

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad	Nivel educativo	Escuela
Jefe de hogar	51	M	Argentina		
Pareja	43	F	Argentina		
Hija	5	F	Argentina	Jardín	Jardín Rincón de los Olivos
Hija	14	F	Argentina	Primario en curso	Escuela 53. Juana Manso
Hija	18	F	Argentina	Secundario incompleto	
Hijo	25	M	Argentina		

El jefe de hogar tiene 51 años, vive junto a su pareja con quien tiene 7 hijos de los cuales cuatro viven con ellos y los demás han formado su familia y viven en las viviendas contiguas.

El jefe de hogar se dedica al recupero de materiales, trabaja con un carro con caballo. Recorre diariamente Loma Hermosa, Libertador, San Martín. Tiene un recorrido fijo y varias fábricas que le entregan metales. También compra y vende metales en su casa, y vende productos de limpieza sueltos.

La pareja es ama de casa se encarga del cuidado de sus hijos. Conviven con 3 hijas y un hijo. El hijo tiene 25 años, y discapacidad auditiva. Dejó la escuela luego de que le indicarán el uso de un audífono. Actualmente realiza tratamiento en Villa Tesei y en el Hospital de Hurlingham realiza tratamiento psiquiátrico. Le recomendaron participar de un Taller o de un Centro de día para promover su socialización e independencia, pero no encontraron un espacio.

Realiza los controles de salud y vacunación en CAPS 14.

Ingresos:

Perciben AUH por 2 de las niñas, y se encuentra inscripta en el plan Mas Vida por el que percibe leche. El hijo percibe pensión por discapacidad.

HOGAR 2

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad	Nivel educativo	Escuela
Jefe de hogar	20	M	Argentino		
Pareja	17	F	Argentina		
Hija	1 año y 4 meses	F	Argentina		

El jefe de hogar es empleado en una fábrica que se encuentra a 5km. aproximadamente.

Su pareja actualmente es ama de casa y está embarazada de 3 meses. Tienen una hija de un año y cuatro meses

HOGAR 3

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad	Nivel educativo	Escuela
Jefe de hogar	22	M	Argentino		
Pareja	20	F	Argentina		
Hijo	3	M	Argentino	Jardín	Jardín Rincón de los Olivos
Hijo	2	M	Argentino		

El jefe de hogar se emplea de manera informal realizando changas de albañilería en el barrio, y en ocasiones, trabaja con el carro con su padre. No tiene documento de identidad, solo acta de nacimiento. Actualmente OPISU está acompañando la gestión.

Con su pareja tienen 2 hijos. Los niños llevan el apellido de la madre ya que al no tener DNI el jefe de hogar no pudo inscribirlos con su apellido.

Ellos viven en una habitación con acceso independiente en el mismo terreno, temporalmente debieron mudarse a la casa de la madre de la pareja que se ubica a unas pocas cuadras, dentro del barrio. Como uno de los niños estuvo enfermo, con fiebre y debido a que la habitación se inunda temporalmente se mudaron para que pueda recuperarse.

Los controles médicos de los niños lo realizan en el CAPS 6, sito en El Pensamiento 5401, Loma Hermosa a 5 cuadras de la casa.

HOGAR 4

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad	Nivel educativo
Jefe de hogar	27	M	Argentino	
Pareja	25	F	Argentina	
Hijo	7	M	Argentino	Primario en curso
Hija	5	F	Argentina	Jardín

El jefe de hogar es ayudante de albañil, trabaja de manera informal en San Martín, a veces también trabaja con el carro con su padre y hermano en el recupero de materiales.

Su pareja es ama de casa. El niño y la niña asisten a las instituciones educativas en William Morris, debido cuestiones de índole personal. Planifican anotarlas en escuelas cercanas para el próximo ciclo lectivo.

Grupo familiar 02 Calle Los Alelés (Costa del Lago)

Cantidad de viviendas: 01 Cantidad de hogares: 01

Composición de Hogar: Matrimonio y tres hijos

Tipo de construcción: Consolidada. Casa 1 planta.

Justificación de la relocalización: Apertura de traza por necesidad de conexión entre calle Alelés y El ombú (el fondo del terreno linda con el fondo del Grupo familiar 1)

Descripción del hogar:

Parentesco	Nacionalidad	Edad	Género	Situación escolar	Establecimiento
Jefa de hogar	Paraguaya		Femenino	Secundario incompleto	
Concubino	Paraguay		Masculino	Secundario incompleto	
Hijo	Argentino	6	Masculino	1° Grado Primaria	Esc. Remedios de Escalada de San Martín
Hija	Argentina	13	Femenino	1° año Secundaria	Esc. Educación Técnica Nro. 3 - Loma Hermosa

Hija	Argentina	16	Femenino	4° año Secundaria	Esc. Educación Técnica Nro. 3 - Loma Hermosa
------	-----------	----	----------	----------------------	--

Información general: La vivienda es de uso exclusivo residencial. La jefa de hogar se mudó con su anterior pareja hace aproximadamente 12 años al terreno donde posteriormente fueron construyendo la casa en la que viven actualmente. Ahora convive con su actual pareja, junto el hijo de ambos y dos hijas de su pareja anterior.

En la casa contigua vive el hermano de la jefa de hogar, con su mujer y sus dos (2) hijos, quienes colaboran diariamente en el cuidado y asistencia de los niños de la familia.

Trabajo: La jefa de hogar trabaja en una casa de familia de lunes a viernes de 8 a 15 hs. Actualmente está formalmente incorpora al régimen de empleadas domésticas. Tiene 10 años de antigüedad en su empleo.

Su pareja hace más de tres meses está desocupado ya que perdió su trabajo formal. Actualmente se encuentra trabajando de manera informal como ayudante de carpintería en un local del barrio, de manera intermitente y variable dependiendo de la cantidad de producción.

Ingresos: A los ingresos laborales se suman las AUH por cada uno de los tres hijos.

Salud: La familia utiliza exclusivamente el sistema público de salud, concurrendo al Hospital Fleming y Hospital Eva Perón, que se encuentran aprox. a 17 cuadras de distancia de su domicilio actual el primero, y a 49 cuadras el segundo.

El hijo menor de la familia, tiene principio de asma y, al decir de su madre, debió Interrumpir el tratamiento en una clínica privada al momento de perder su obra social.

La hija mayor también tiene asma. Se controla en el Hospital Fleming y en el Hospital Eva Perón, por guardia. En este momento utiliza el inhalador como parte del tratamiento de la enfermedad.

La jefa de hogar manifiesta tener problemas cervicales, aplastamiento de una vértebra que le provoca dolores cervicales y de espalda, hormigueos y dolor en brazos. Debe continuar estudios médicos. Por indicación médica, no debería realizar tareas que le impliquen esfuerzo físico.

Su pareja tiene una hernia epigástrica, producto de una lesión en su trabajo anterior.

Grupo familiar 03 Calle Los Alelíos (Costa del Lago)

Cantidad de viviendas: 01 Cantidad de hogares: 04

Tipo de construcción: Consolidada. Construcción Mixta. Casa en 2 plantas

Justificación de la relocalización: Apertura de segunda traza por necesidad de conexión entre calle Alelíos y El ombú

Uso de la vivienda: La vivienda es de uso residencial.

Descripción de los hogares:

HOGAR 1

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad
Madre	65	F	Paraguaya
Padre	75	M	Paraguayo
Hijo	adulto	M	
Hijo	adulto	M	

HOGAR 2

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad
Jefe de Hogar	26	M	
Pareja	31	F	
Hijastra	10	F	Argentina
Hijo	4	M	Argentino

HOGAR 3

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad
Jefe de hogar	34	M	
Hija	8	F	

HOGAR 4

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad
Jefa de Familia		F	
Pareja		M	
hijo	2 meses	M	
hija	3 años	F	

Llegada al barrio: En la década del 90 llegaron a la Argentina desde Paraguay los padres del Hogar 1, junto con 4 de sus hijos. El último hijo en llegar al país fue en año 2001. Hace 4 años toda la familia se asentó en el barrio.

Trabajo: La información que se tiene hasta el momento es que el jefe del hogar 3 trabaja en una empresa desde hace 18 años, de manera estable y formal, en San Fernando y que uno de los hijos del hogar 1 también tiene empleo. Sobre el resto del grupo familiar no hay aún datos respecto a su condición laboral, ni tampoco hubo datos respecto del nivel de escolaridad de las personas.

Trabajo: El padre del Hogar 1 tiene epilepsia, y realiza tratamiento en un Hospital cercano. Tiene problemas de movilidad, se encuentra prácticamente postrado. Sufrió más de un accidente cerebro vascular (ACV).

La madre tiene problemas cardíacos. Manifestó que ya no puede moverse, se le dificulta caminar pocas cuadras por que se agita.

Observaciones generales: El hijo del Hogar 1 ya compró materiales proyectando la construcción de una habitación propia.

La familia se mostró preocupada por el estado de salud de ambos adultos mayores, y las complicaciones que podrían provocarles una posible relocalización. Por ello se tendrá especial atención en este caso.

4.4 Criterios de selección de elegibilidad de población para compensación

Las personas que serán incluidas dentro del Plan y de las diferentes alternativas de solución que éste ofrece, deberán:

- a. Residir y/o desarrollar una actividad económica y/o social en los predios requeridos para la construcción de las obras, no importa si sea propietario/a o poseedor/a, inquilino/a, pero con reconocimiento de las autoridades locales y la comunidad, sobre todo de sus vecinos/as más cercanos.
- b. Estar registrado en el censo efectuado en el relevamiento socioeconómico y en la ficha de cierre de censo (línea de corte) suministrado por OPISU.
- c. Para cualquiera de los casos mencionados, si se diera la situación de que la persona o grupo de personas afectadas pertenezca(n) a una comunidad originaria, los procesos se llevarán a cabo de una manera culturalmente apropiada en base a los lineamientos establecidos en la legislación nacional y provincial al respecto.
- d. Se considerarán acciones particulares que puedan requerirse en el caso de que alguno(s) de los afectados tenga movilidad reducida y requieran acciones adicionales como parte de la compensación y/o necesiten asistencia especial en el proceso de reasentamiento.

Se confeccionarán listados con los hogares afectados que se darán a conocer de manera pública y quedarán a disposición de quien lo solicite. OPISU no tendrá la obligación de compensar ni ayudar a quienes ocupen el área del proyecto después de la fecha de corte para determinar la elegibilidad, siempre y cuando tal fecha se haya establecido y dado a conocer al público.

4.5 Alternativas de compensación

Las propuestas de reasentamiento que el OPISU realiza en cada barrio de intervención buscan ser lo más flexibles posibles a fin de permitir la incorporación de las perspectivas, expectativas y evaluaciones de cada grupo afectado en virtud de su trayectoria y situación actual y futura. En este sentido, a partir del primer diagnóstico construido con la población, se definieron una primera serie de alternativas de compensación específicas cuidando que las soluciones habitacionales sean iguales o mejores que la situación actual de los hogares.

Si bien aún no se determinaron los lugares en donde serán reasentados los hogares, atendiendo a las mejores prácticas, así como a lo establecido en el Protocolo de la Ley 14.449, se buscará que las soluciones habitacionales brindadas estén lo más próximas posible al actual lugar de residencia de los hogares. Dado que el Barrio Costa del Lago está asentado sobre un relleno se realizó un estudio de suelo en septiembre de 2018 para tener un conocimiento de la calidad del subsuelo, tanto ambiental como estructural para evaluar recomendaciones u acciones a implementar en base a los resultados obtenidos. El mismo determinó que:

“Desde el punto de vista ambiental, conforme a las observaciones de campo, y resultados analíticos de las muestras de suelos y agua subterránea del estudio, no se han registrado concentraciones de los compuestos seleccionados que indiquen un alto grado de compromiso de los recursos suelo y agua subterránea. Desde el punto de vista geotécnico, independientemente

del espesor del relleno, no se observan variaciones sustanciales respecto de la calidad de los materiales que lo conforman. Los sedimentos subyacentes guardan una homogeneidad respecto a sus propiedades texturales y físico mecánicas.

“Ante la necesidad de construcción de viviendas en este suelo, el estudio no considera técnicamente factible la utilización de fundaciones directas, ya que los suelos encontrados hasta la profundidad investigada son blandos a muy blandos. En tal sentido, se recomienda ante nuevas construcciones fundar estructuras livianas (plateas) sobre suelo seleccionado compactado sobre un espesor de 0,50 metros. Conforme los datos y observaciones obtenidas de los sondeos practicados, también se pueden emplear fundaciones indirectas (pilotines) a partir de los 6,0 metros de profundidad.”

En función de estos resultados se considera factible la posibilidad de construir soluciones habitacionales dentro del perímetro de Costa del Lago, en tanto haya parcelas disponibles y sujeto a estudios de suelo particulares antes de iniciar la construcción.

Una de las consideraciones que tiene el OPISU dentro de las propuestas de las soluciones habitacionales es garantizar la sustentabilidad económica de los hogares y por ello prestará especial atención en los posibles aumentos de costos asociados a la nueva vivienda y al entorno, garantizando que las familias relocalizadas puedan hacer frente a estos costos. La falta de capacidad de pago de los hogares no puede limitar el acceso a la vivienda nueva.

OPISU implementará una operatoria de créditos a partir de la cual se desarrollen las modalidades y las condiciones de financiamiento respecto de la nueva unidad funcional ya sea para uso residencial, económico o social. En todos los casos se contemplará la vulnerabilidad de los hogares, considerando ingresos, capacidad de pago, riesgos de empobrecimiento de las familias, entre otros. Esta operatoria se sostiene bajo los principios de equidad y justicia tanto para quienes son afectados directamente como para el resto de los vecinos y vecinas de la comunidad. A tal efecto, se considerarán los resguardos en los planes financieros, costos de mantenimiento y pago de servicios de las nuevas viviendas.

Por otro lado, las alternativas propuestas también contemplan las etapas técnicas de las obras supeditado fundamentalmente en los tiempos que se requieren iniciar los procesos de relocalización.

Las alternativas de compensación para los casos de reasentamiento que se han ofrecido desde el Programa a los hogares de las familias 01, 02 y 03 para que puedan evaluarlas son las siguientes:

4.5.1 Construcción de viviendas nuevas

- Los proyectos de construcción de viviendas sociales nuevas pueden ser realizados y ejecutados por OPISU, el IVBA o a través del MGSM según corresponda.
- La vivienda tendrá condiciones adecuadas al hogar a reasentar en cuanto a tamaño, cantidad de ambientes y estará ajustada a los parámetros de calidad establecidos por la Ley 14.449.
- Será realizada en lotes con la mayor cercanía al barrio posible definidos por OPISU y el MGSM, que tengan condiciones adecuadas desde el punto de vista ambiental y estructural, tengan infraestructura para servicios urbanos (agua, cloaca, electricidad, pavimento) o estén enmarcadas en un proyecto de futura y factible intervención y tenga acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación.

- Se garantizará que la solución habitacional se haga efectiva al momento de ser necesario el desplazamiento, evitando siempre que sea posible, soluciones de carácter temporarias
- Las nuevas unidades deberán ser tituladas en nombre del o los beneficiarios. Para garantizar mayor seguridad a al hogar, se procurará entregar título a nombre del (la) jefe/a de hogar y su cónyuge (titularidad compartida) priorizando a la persona adulta responsable de niños menores.
- Se evaluarán las múltiples opciones disponibles en cuanto a construcción de viviendas por parte de OPISU, siempre respetando el artículo 5 y 6 de la Resolución N° 22/16 y lo previsto en la Ley 14.449.

4.5.1.1 Criterios para Adjudicación particular de una vivienda (tipología) a cada grupo familiar:

- Conformación de cada grupo familiar de modo de evitar situaciones de hacinamiento², (Se contemplan los menores que en la actualidad viven fuera del hogar).
- Se consideran las variables de Relación de Parentesco, Edad y Género. Se entiende que solo podrán compartir cuarto personas de diferente género con límite de 12 años de edad en el caso que el vínculo familiar sea el de hermanos/as.
- Se contempla disponibilidad de m² sin construir en familias que se encuentren en etapa de inicio y de expansión otorgando la posibilidad de ampliación de la vivienda a fin de evitar el hacinamiento crítico en el corto plazo – (crecimiento proyectado). Se prioriza en los casos que al momento de otorgar la vivienda ya estén al límite de cantidad de personas por cuarto.
- Se contempla la Capacidad económica de cada grupo familiar, atendiendo a los gastos soportables que contemplen la sustentabilidad económica y al riesgo de empobrecimiento del grupo familiar.

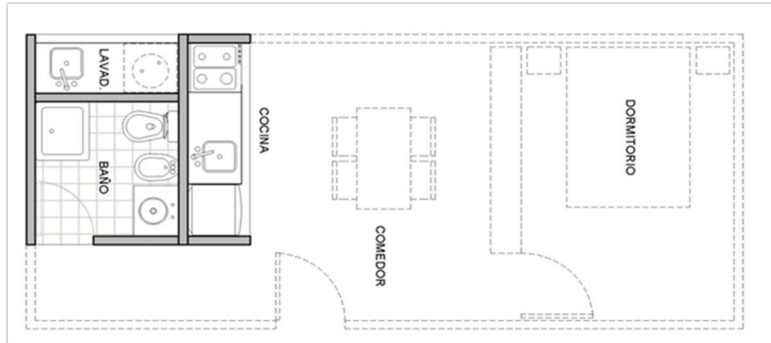
Como referencia de la superficie total de las viviendas para las soluciones habitacionales a brindar según la cantidad de dormitorios, se considera la propuesta por el IVBA para viviendas sociales, que es la siguiente:

VIVIENDAS SEGÚN TIPO	SUPERFICIE TOTAL
1 dormitorio	29,73m ²
2 dormitorios	51,48m ²
3 dormitorios	61,48m ²
4 dormitorios	73,26m ²

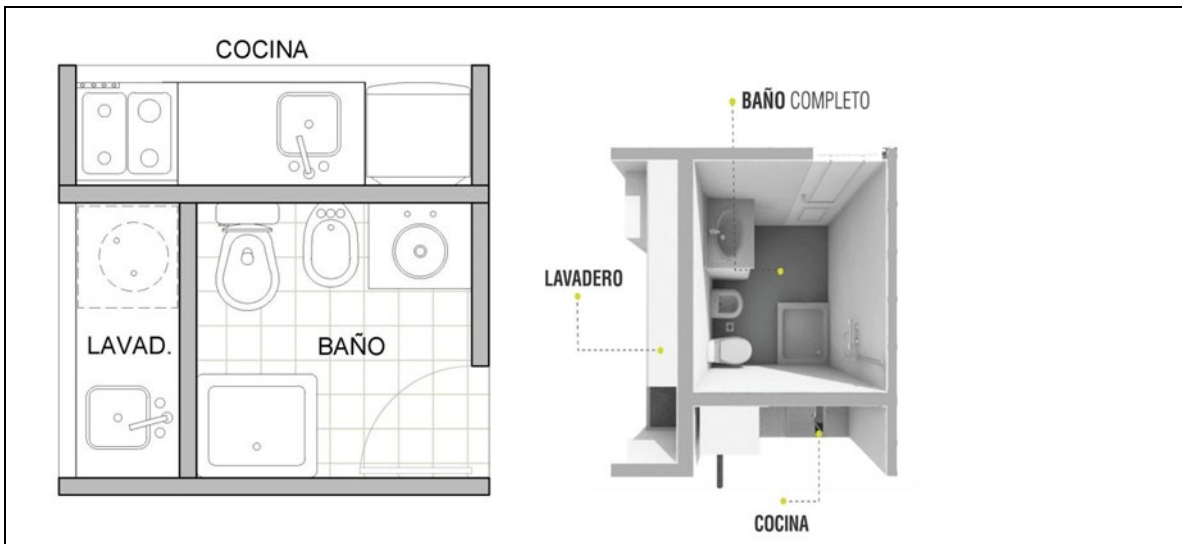
Fuente: OPISU

²El INDEC define que un hogar padece hacinamiento cuando presenta más de tres personas por cuarto de la vivienda sin considerar baño y cocina

A continuación, se presenta una planta prototípica considerada para la vivienda de tipo 1, con 1 dormitorio además del núcleo húmedo: baño, cocina y lavadero, y un espacio de estar-comedor



Plano 4 - Tipología de vivienda con un dormitorio del IVPB



Plano 5 - Detalle modelo de núcleo húmedo: lavadero, baño y cocina en viviendas

4.5.2 Lote con servicios y compensación para construcción de vivienda nueva

Esta alternativa permite mayor flexibilidad en la construcción de una vivienda más adecuada a sus características socio-culturales y a su hogar.

- Esta alternativa es una variante de la alternativa de construcción de vivienda en la que OPISU o el municipio provee un lote con la mayor proximidad posible al barrio
- El lote deberá estar en adecuadas condiciones desde el punto de vista ambiental y estructural, infraestructura para servicios urbanos (agua, cloaca, electricidad, pavimento) y acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación
- La compensación será entregada al hogar en etapas para la compra de materiales (con mecanismo a definir) y el pago de mano de obra, en un cronograma establecido y acordado con el hogar a reasentar. El OPISU velará por que la vivienda está terminada al momento de ser necesario el desplazamiento, evitando siempre que sea posibles soluciones de carácter temporarias.

- La vivienda construida tendrá condiciones adecuadas al hogar a reasentar en cuanto a tamaño, cantidad de ambientes y estará ajustada a los parámetros de calidad establecidos por la Ley 14.449
- En el caso de contar con lote propio y afectación parcial que permita la construcción en la misma parcela, se podrá considerar la densificación, es decir la construcción de la solución habitación generada por compensación en altura dentro del mismo lote.
- OPISU asegurará la asistencia técnica durante la construcción
- La nueva unidad deberá ser tituladas en nombre de los destinatarios. Para garantizar mayor seguridad a al hogar, se procurará entregar título a nombre del (la) jefe/a de hogar y su cónyuge (titularidad compartida) priorizando a la persona adulta responsable de niños menores.

4.5.3 Compra de vivienda disponible en el mercado inmobiliario formal

El inmueble será adquirido por OPISU o el MGSM según corresponda y luego entregado al hogar asignado.

- Esta opción está prevista para los hogares con capacidad (propia o generada) y voluntad de elegir la vivienda en donde ser reasentados. En este caso es el hogar tiene la posibilidad de buscar por su cuenta la vivienda.
- La vivienda tendrá condiciones adecuadas al hogar a reasentar en cuanto a tamaño, cantidad de ambientes y estará ajustada a los parámetros de calidad establecidos por la Ley 14.449
- El hogar por reasentar puede elegir la compra de un inmueble cuyo precio es superior al promedio de mercado en zonas aledañas de similar tipología o el valor de construcción de vivienda nueva del IVBA, para lo cual deberá cubrir la diferencia económica por su cuenta. El equipo OPISU hará una evaluación económica a fin de visibilizar los riesgos de empobrecimiento y la capacidad de los hogares a asumir los costos adicionales relacionados con el pago de tasas, impuestos, nuevos servicios, etc.
- El inmueble nuevo deberá estar en un lote con condiciones adecuadas desde el punto de vista ambiental y estructural, infraestructura para servicios urbanos (agua, cloaca, electricidad, pavimento) y acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación.
- Se realizará un acompañamiento para acceder al mercado inmobiliario. Se garantizará que la compra se realice previo al desplazamiento, evitando siempre que sea posible, soluciones de carácter temporarias
- La nueva unidad deberá ser titulada en nombre de los destinatarios. Para garantizar mayor seguridad a al hogar, se procurará entregar título a nombre del (la) jefe/a de hogar y su cónyuge (titularidad compartida) priorizando a la persona adulta responsable de niños menores.

En relación a la familia 04, como se está afectando un bien sin necesidad de reasentamiento, se realizará una compensación económica (efectivo o en materiales de construcción) al propietario por el capital invertido (Determinado mediante un proceso de valuación).

Enfoque de género: En todas las opciones se tomará en cuenta la igualdad de varones y mujeres en el acceso y control de los recursos, teniendo especial consideración en atender a las personas

que estén en situación de mayor vulnerabilidad entre ellas, las mujeres jefas de hogar, o cónyuges (o uniones de hecho) del jefe del hogar para que participe en los beneficios referidos.

4.6 Asistencia para el reasentamiento y apoyo post-reasentamiento

El OPISU brindará Asistencia social, técnica y legal durante todo el proceso de relocalización entre las que se tienen previsto un abordaje individual a cada hogar y un abordaje comunitario a fin de realizar un acompañamiento integral que permita atender el conjunto de problemáticas interrelacionadas. Es decir, partimos de una concepción integral en las intervenciones que no se reducen al traslado y relocalización sino a un proceso complejo que incide sobre múltiples aspectos de la vida cotidiana de los hogares y personas afectadas.

Para llevar adelante esta asistencia el OPISU contará con un equipo de trabajo acorde con la magnitud y complejidad de cada reasentamiento, a fin garantizar un acompañamiento social a cada uno de los hogares y 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. Se realizará un trabajo coordinado con la Dirección de Urbanismo, Dirección de servicio social y gestión asociada, Dirección socio-productiva y la Dirección de censo y Evaluación de impacto de OPISU. Por otro lado, se promoverán todas las articulaciones posibles con diferentes dependencias tanto públicas como privadas se brindará apoyo y acompañamiento en las diferentes temáticas: Salud, Educación, Recreación y Deporte, discapacidad, grupos vulnerables.

Desde el OPISU se brindarán dos tipos de abordaje, a nivel individual de los hogares y a nivel comunitario, que se implementarán de manera conjunta, complementaria y garantizando igualdad de oportunidades para varones y mujeres, antes, durante y después del desplazamiento. Se tendrá especial atención al acompañamiento de hogares encabezados por mujeres (jefas de hogar) con niños menores a cargo, adultos mayores y personas con discapacidad.

4.6.1 Abordaje Individual de los hogares

Consideraciones generales antes del desplazamiento

Elaboración de diagnósticos conjuntos con los hogares respecto a identificación de particularidades y consideraciones específicas respecto a:

- Presencia de personas con discapacidad o movilidad reducida actividades económicas de la población,
- Actividades comerciales y productivas desarrolladas en las zonas afectadas,
- Acceso a educación, salud y acceso a comedores, actividades deportivas, recreativas, educación no formal, actividades culturales, y todas aquellas actividades de integración comunitaria que se desarrollen en el entorno
- La articulación con áreas de salud, educación, desarrollo social, cultura y deportes para garantizar la reconstrucción de las redes en el nuevo entorno y el acceso a los servicios urbanos y sociales, en el caso de relocalizaciones.
- La recolección de documentación de la población, requerida para la adjudicación de las viviendas y la gestión de los servicios en el caso de las relocalizaciones.

- Matriz de capacidad económica de los hogares vinculada a la capacidad de sostenimiento de la nueva vivienda y del nuevo entorno.
- Gestión de Tarifa social para los servicios básicos. Articulación con ANSES y acompañamiento desde OPISU para la gestión de habilitación del servicio.
- Gestión de Tarifa especial para pago de Impuestos municipales. En los casos que se considere oportuno se realizarán las gestiones pertinentes para que los hogares que presenten ingresos insuficientes para afrontar todos los gastos de mantenimiento de la vivienda puedan acceder a tarifas diferenciales. Articulación entre OPISU y Municipio.
- Visitas a las obras de las nuevas viviendas o acompañamiento en la gestión de la adquisición de la nueva vivienda
- Acuerdo con los hogares afectados por relocalizaciones o por obras en sus viviendas, de modo previo a las intervenciones

Consideraciones generales durante la mudanza:

- La difusión de información detallada a los hogares directamente afectados así como a los hogares aledaños a las zonas de obra o relocalización para reducir la incertidumbre sobre las acciones en ejecución.
- La realización de reuniones previas a la relocalización para que los hogares puedan evacuar todas las dudas y puedan recibir todo el apoyo necesario durante la preparación de la mudanza.
- La organización de la logística en el caso de las relocalizaciones, incluyendo modos de transporte de las pertenencias, logística de entrega de viviendas, equipos a cargo del proceso, cronograma detallado de mudanzas a realizar cada jornada, etc.
- La mudanza de los hogares a relocalizar se realizará en la medida que se vayan terminando las viviendas o sean entregadas las soluciones habitacionales. Se coordinará la fecha, horarios y recursos necesarios para poder efectivizar la misma, contemplando las vicisitudes, características y necesidades particulares de los hogares involucradas.
- Los hogares que se trasladen deberán dejar el inmueble libre de ocupantes y mobiliario.
- Entrega de actas de recepción de viviendas y/o mejoramientos, siendo ideal su inmediata regularización dominial.

Consideraciones generales después de la mudanza:

- Detección y acompañamiento de las demandas que surgen por problemas técnicos y sociales
- La implementación de espacios de participación como Mesas de Trabajo, asambleas y talleres.
- La promoción de proyectos comunitarios que ayuden al fortalecimiento de la organización de los afectados
- Atención y resolución de problemas que puedan surgir en el proceso de reconstrucción de las redes de subsistencia de los afectados o en los accesos a educación, salud y comedores.
- La regularización dominial de las viviendas.

4.6.2 Abordaje Comunitario

Organización y ejecución de actividades de capacitación de los hogares afectadas en aspectos legales, urbanos y socio-organizativos a los fines de fortalecer el capital social de los hogares

Las posibles opciones propuestas son las siguientes:

- Buen Uso, cuidado y mantenimiento de la vivienda (Ver guía Informativa del IVP "Habitar la Casa y Organizar el barrio" http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/programas/manual_viv.pdf)
- Ciudadanía y convivencia
- Fortalecimiento de las organizaciones sociales
- Uso eficiente de los servicios (Agua, luz, gas)
- Prevención de accidentes domésticos
- Aspectos legales vinculados al marco de derechos y a los instrumentos utilizados durante el proceso y en particular sobre el derecho a la vivienda y seguridad en la tenencia.
- Seguridad alimentaria (higiene de los alimentos) Posibles articulaciones con INTA-FAO

4.7 Restablecimiento de medios de vida

La relocalización de las familias en sitios cercanos a su actual vivienda les permitirá mantener su actual fuente de ingreso, la asistencia a la escuela actual y minimizar considerablemente el impacto de la mudanza. De esta manera se busca llevar al mínimo el impacto en los medios de vida de los hogares. Adicionalmente se pondrá en marcha, conjuntamente con el área socio-productiva de OPISU un esquema de trabajo que contemple la inclusión, la igualdad de oportunidad para varones y mujeres promoviendo la autonomía económica, y el empoderamiento a partir de la capacidad de generar ingresos y recursos propios. Para tal fin se pondrán en marcha las siguientes acciones:

4.7.1 Antes del desplazamiento:

- Análisis de la actividad económica
- Análisis de la factibilidad de la relocalización de la actividad económica
- Análisis del traslado o cambio de actividad económica.
- Brindar apoyo a los trabajadores para generar el traslado o cambio de la actividad.
- Conectar a los trabajadores con políticas de apoyo al sector tanto por parte del sector público como por el privado.

4.7.2 Durante el desplazamiento:

- Promoción del acceso a políticas y programas de empleo.
- Contención a los trabajadores en la puesta en marcha.

4.7.3 Después del desplazamiento

- Brindar apoyo si se presentan pérdidas de ingreso por causa del traslado.
- Apoyo con asistencia técnica en el desarrollo de la actividad

- Capacitar a los trabajadores/emprendedores para mejorar los procesos de dicha actividad con el fin de generar mayores ingresos.
- Se pretende realizar este esquema de trabajo, en complementación con los programas y políticas nacionales y locales de apoyo al sector, a fin de darles un tratamiento integral.

4.7.4 Formación y capacitación en herramientas socio-productivas

Objetivo:

Promover oportunidades económicas para la población desplazada atendiendo especialmente a los grupos vulnerables).

Se articulará con el Área Socio-Productiva de OPISU que tiene por objetivo Promover procesos de economía popular y solidaria e inclusión socio-productiva ampliando las capacidades y oportunidades de desarrollo inclusivo de las comunidades en situación de vulnerabilidad de los barrios priorizados a través de la integralidad y territorialidad, y por consiguiente mejorar el fondo de trabajo de los hogares y el empoderamiento de los grupos más vulnerables, entre ellos las mujeres y los jóvenes.

Los ejes de trabajo estarán centrados en los siguientes:

1. Fortalecimiento a unidades productivas:

- Diagnósticos barriales, zonales y por distrito (caracterización, evaluación e impacto)
- Fortalecimiento Productivo
- Capacitación, asistencia técnica, Asociatividad productiva,
- Mejora en acceso a mercados
- De proximidad
- Institucionales
- Privados
- Fortalecimiento de organizaciones barriales
- Transferencia metodológica, redes, financiamiento
- Fortalecimiento de entramados existentes. Acceso a MP a mejores costos, etc.

2. Vinculación con el sector privado:

- Centros de Formación Profesional/Técnicos
- Capacitaciones técnicas y blandas acorde a oportunidades reales
- Alianzas con potenciales empresas empleadoras/cámaras y OSC expertas

3. Mejoramiento de las condiciones de consumo:

- Inclusión financiera
- Acceso a bienes y servicios de mejor calidad y mejor precio
- Mecanismos de consumo y financiamiento innovadores y alternativos

4.8 Síntesis de las medidas de compensación y asistencia

A continuación, se sintetizan las alternativas de compensación al costo de reposición y la asistencia prevista según las diferentes afectaciones.

Tipo de afectación	Compensación y/o asistencia
Afectación total de la vivienda para uso residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación en especie o en efectivo por la vivienda afectada cumpliendo con estándares mínimos en la provisión de vivienda adecuada y de infraestructura básica existente o dentro de un plan futuro, ya sea con una vivienda nueva o una preexistente. <p>En el caso de vivienda nueva, puede ser una vivienda de un proyecto implementado por OPISU, el IVBA o un programa municipal. La vivienda tendrá condiciones adecuadas al hogar a reasentar en cuanto al tamaño, cantidad de ambientes y estará ajustada a los parámetros de calidad establecidos por la Ley 14.449 y la Resolución 22/16 (Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos. Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y vivienda). Serán viviendas en lotes con la mayor cercanía al barrio posible, que tengan condiciones adecuadas desde el punto de vista ambiental y estructural, infraestructura para servicios urbanos (agua, cloaca, electricidad, pavimento) o estén enmarcadas en un proyecto de futura y factible intervención y tenga acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En el caso de vivienda existente se brindará asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición, asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición y/o asesoría técnica en cuanto a construcción o mejoramiento de vivienda según sea el caso. En todos los casos se procurará que la persona afectada cuente con la seguridad de la tenencia de su nueva vivienda o esté enmarcada en un futuro proceso de regularización dominial. • En ambos casos (vivienda nueva o existente) se garantizará que la solución habitacional se haga efectiva al momento de ser necesario el desplazamiento, evitando, de ser posible, soluciones de carácter temporarias. • En ambos casos, las nuevas unidades deberán ser tituladas en nombre del o los beneficiarios. Para garantizar mayor seguridad a al hogar, se procurará entregar título a nombre del (la) jefe/a de hogar y su cónyuge (titularidad compartida), priorizando a la persona adulta responsable de niños menores. • Durante el desplazamiento, se asistirá en la movilidad para la mudanza de bienes y personas, y asistiendo en las gestiones administrativas, legales, impositivas, etc. (según corresponda). • Se realizará un abordaje social y técnico en cada proceso: pre, durante y posterior a la relocalización.
Afectación Parcial de la vivienda para uso residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Se compensará en efectivo o especie por el porcentaje en que se estima se reduce el valor de la vivienda por reducción de accesibilidad y cualquier otro daño o perjuicio ocasionado. • Y/o se asistirá para refacción de vivienda y/o fachada. A tal efecto, se otorgará una compensación económica que represente un subsidio entregado a los

	hogares por parte de OPISU, Municipios y/u Organizaciones cuyo destino será unívocamente para la compra de materiales y mano de obra para la realizar la adecuación de la fachada y/o parte afectada de la unidad afectada En ambos casos, si la afectación no permite la habitabilidad, pasa a considerarse afectación total de la vivienda.
Afectación de Edificación en construcción o deshabitada (reasantamiento económico)	<ul style="list-style-type: none"> • Se notificará con suficiente antelación a la demolición sobre la afectación del activo • Se compensará en efectivo o especie a través de un subsidio por el porcentaje en que se estima la inversión realizada y cualquier otro daño o perjuicio ocasionado. • Se invitará a participar en las instancias de acompañamiento previstas para los hogares que tienen afectación por reasantamiento físico según sus intereses y necesidades.

Cabe destacar que en el presente PR no se han detectado hasta el momento ninguna afectación de unidades funcionales destinadas a actividades comunitarias o sociales.

Capítulo V: Identificación y alcances del desplazamiento económico

Existe un único caso de reasantamiento económico para este proyecto que fue caracterizado como el Grupo Familiar 04 – Calle Los Olivos. Comprende 1 hogar que está en proceso de construcción de una vivienda, que actualmente está deshabitada.

5.1 Criterios de elegibilidad y compensación

Los criterios de elegibilidad para este caso son los mismos que para el reasantamiento físico, aunque la compensación es diferente, ya que no implica la provisión de una solución habitacional alternativa ni una mudanza que pueda afectar los medios de vida del hogar.

Como se incluyó en el cuadro del apartado anterior (punto 4.8) para este caso la compensación se hace al costo de reposición del bien e incluye las siguientes acciones por parte de OPISU:

- Se notificará con suficiente antelación a la demolición sobre la afectación del activo
- Se compensará a través de un subsidio por el porcentaje en que se estima la inversión realizada y cualquier otro daño o perjuicio ocasionado.
- Se invitará a participar en las instancias de acompañamiento previstas para los hogares que tienen afectación por reasantamiento físico según sus intereses y necesidades.

5.2 Caracterización del hogar

A pesar de que en este tipo de afectación no implica una mudanza, para el presente Plan el OPISU realizó una caracterización del hogar afectado del mismo modo que lo hizo para los hogares que serán reasentados. La misma será profundizada a partir de la realización del censo.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Grupo familiar 04 Calle Los Olivos (Costa del Lago) - <u>Cantidad de viviendas:</u> 01 (en construcción) |
|--|

- Tipo de construcción: Está casi terminada una construcción de material de obra gruesa (fundaciones, contrapeso, vigas, columnas y contrapiso)
- Justificación de la afectación: Apertura de segunda traza por necesidad de conexión entre calle Alelíos y El ombú
- Uso de la vivienda: La vivienda está proyectada para uso residencial.
- Observaciones generales: El jefe de hogar y su familia se mudaron al barrio hace 3 años, procedentes de Quilmes, donde alquilaban una vivienda. Actualmente viven en la casa de la madre del afectado, donde también tienen un espacio que funciona como local comercial (kiosco). Hace 2 años compraron el terreno, y de a poco continúan la construcción de su vivienda.
- Como en este caso se está afectando un bien sin necesidad de reasentamiento, se realizará una compensación económica (efectivo o en materiales de construcción) al propietario por el capital invertido (Determinado mediante un proceso de valuación).
- Descripción del hogar:

Parentesco	Edad	Género	Nacionalidad	estudios
Jefe de familia	39	M	Paraguayo	Secundario completo
Pareja	32	F	Paraguaya	Secundario completo
Hijo	14	M	Argentino	Sec. en curso
Hijo	11	M	Argentino	Primario en curso
Hijo	3	M	Argentino	

- Trabajo: El jefe de familia es herrero, y trabaja por su cuenta. Su pareja alquila el local en casa de su suegra, atiende y se encarga del kiosco/ almacén todos los días.
- Salud: Los niños realizan los controles sanitarios y vacunación en el CAPS 15 de Loma Hermosa, ubicado a 12 cuadras aprox. de su vivienda.
- Educación: Los niños asisten a la escuela Remedios de Escalada, ubicada a 10 cuadras aprox. de su vivienda. El más pequeño se encuentra inscripto en el Jardín Los Grillitos, para comenzar el próximo ciclo lectivo.
- Redes: La familia cuenta con la madre del jefe de hogar para el apoyo en la crianza y cuidado de los niños. Su pareja tiene a una hermana, con su sobrina de 7 años que viven en Costa del Lago.
- Otras Observaciones: El jefe de hogar refiere haber vendido la mitad de su terreno a su compadre. Quien tiene planificado sacar un préstamo para comenzar la construcción.

Capítulo VI: Procedimiento de valoración de impactos y compensaciones por reasentamiento

6.1 Registro catastral y de tenencia y propiedad de la tierra

En todos los casos considerados, la tenencia de las viviendas es informal, es decir, ninguna de las familias tiene título de propiedad de su vivienda. El terreno en donde están asentados los barrios es propiedad de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE), empresa pública encargada de gestionar el Camino del Buen Ayre y el relleno sanitario cercano a la zona. El MGSM le cedió las calles al CEAMSE para desafectarlas del uso público, para poder englobar las parcelas y luego poder hacer la subdivisión.

6.2 Procedimiento para la valuación de bienes y tierras

Para los casos de viviendas con tenencia informal como las de este PR, el OPISU seguirá el procedimiento descrito en este apartado para determinar el costo de reposición de los activos afectados. Con el fin de realizar el procedimiento y a la vez fortalecer los vínculos con los hogares, el mismo se desarrolla en dos etapas.

Para los casos de reasentamiento físico la compensación es en especie o en efectivo, por lo que el procedimiento de valuación se realizará para servir de referencia, (y para demostrar que siempre el valor es igual o superior a la actual construcción) ya que para garantizar el acceso a una vivienda adecuada, como está previsto en la Ley 14449, la compensación de la vivienda tendrá un costo mayor al que tienen las viviendas actuales, que son de materiales precarios y sin servicios. Para los casos de reasentamiento económico en donde la compensación es en efectivo, la valuación definirá la compensación a costo de reposición.

El siguiente cuadro sintetiza el procedimiento para la valuación de los bienes:

Etapa	Dimensiones a considerar en la elaboración del informe técnico	Consideraciones para la elaboración del informe técnico
Etapa 1	Estado de la vivienda	El responsable de la valuación recorrerá la parcela acompañado por alguna persona mayor de edad residente de la vivienda con el objeto de realizar un croquis general de la parcela y de la unidad funcional. Se complementará con registro fotográfico siempre que la familia lo autorice.
	Ubicación en el barrio y en la zona de influencia	
	Condición de tenencia de la propiedad y del terreno	
	Metros cuadrados construidos estimados (Cantidad de dormitorios, baños, cocinas, pasillos, garaje, otras dependencias)	
Etapa 2	Estructura de las paredes y pisos: Según materiales y Estado de conservación	
	Materialidad del Techo	
	Cantidad de Niveles	
	Instalaciones (Desagües, cámaras, Pozos, tendido de caños, etc.)	
	Artefactos fijos (Cocina y Baño) Según materiales y Estado de conservación	
	Carpintería(Ventanas y Puertas) según materiales y estado de conservación	

A partir de la descripción y el informe realizado por el equipo técnico se realiza una valorización de los activos de los inmuebles afectados en base a valores de referencia y criterios preestablecidos con el objetivo de determinar su valor.

El procedimiento para la Tasación:

- Se coordinará la tasación de los inmuebles afectados y se informará a propietarios y residentes sobre las fechas y horarios de la visita del responsable de la tasación de los inmuebles, las pérdidas de bienes físicos particulares, de las rentas e ingresos.
- El responsable realizará la visita acompañado de una de las personas que conformar el equipo de acompañamiento del proceso de reasentamiento.
- La visita solo puede ser llevada a cabo con la presencia del propietario/a del inmueble y/o con quien éste explícitamente haya designada para tal efecto.

La visita se documentará con actas firmadas por los responsables de la tasación, los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble y una persona del equipo territorial que acompañe el proceso.

6.3 Relevamiento topográfico. Zonificación y fragmentación.

El actual Código de Planeamiento Urbano (CPU) del MGSM define al área de influencia directa del proyecto, donde se encuentran las viviendas a relocalizar, como una zona de Equipamiento deportivo (Ed), que está asimilado a una zona residencial exclusiva y no permite la instalación de ningún emprendimiento industrial. Como actividades de venta minorista sólo permite los kioscos y como servicios comerciales permite restaurantes, cervecerías, cafés, bares, locales de teatro y esparcimiento, emisoras de radio y televisión, y clubes deportivos con piletas abiertas. (ver punto 4.5.2 Zonificación y Uso de Suelo del EIAS)

En cuanto a las viviendas afectadas por el Proyecto, en los siguientes párrafos se describe su tipo de construcción.

Grupo Familiar 01

Vivienda no consolidada. Casillas de Chapa. Casas de 1 planta.

- Planta Baja: Mixta. Mampostería de ladrillo cerámico hueco y metálica de chapa acanalada en malas condiciones de estado de conservación.
- Cubierta: Metálica de Chapa Acanalada, en malas condiciones de estado de conservación.
- Cerramiento de Terreno: Metálico de Chapa Acanalada.
- Condiciones Estructurales: Sin condiciones estructurales, construcción espontanea.
- Condiciones de Salubridad: Iluminación y Ventilación, no determinadas. Siendo un terreno frentista se observa potencial de iluminación y ventilación natural.
- Terreno: Superficie 200 m²

Superficie Cubierta 182 m²

Superficie Libre 28 m²

Observación: Debido a la extensión del terreno existe la posibilidad (a priori) de densificar, construyendo en altura sobre uno de sus extremos, lo que podría evitar el desplazamiento de las familias. Esta alternativa es muy incipiente y debe ser valorada durante todo el proceso.



Imagen 1 - Fotos de las viviendas del Grupo familiar 1

Grupo Familiar 02

Vivienda consolidada. Casa 1 planta.

- Planta Baja: Mampostería de Ladrillo Cerámico Hueco, revocado.
- Cubierta: Interior: Madera, Tirantes y Entablonado. Estado de Conservación Bueno.
Exterior: Metálica, chapa acanalada. Estado de Conservación Regular.
Desagüe Pluvial: Pendiente 1 agua, caída libre hacia pasillo de acceso del vecino
- Piso: Interior de la Vivienda: Cerámico. Patio Semicubierto: Contrapiso
- Cerramiento de Terreno: Ladrillo Cerámico Hueco.
- Condiciones Estructurales: Buenas. Posee Fundaciones, Vigas y Columnas.
- Condiciones de Salubridad: Los Dormitorios ventilan e iluminan naturalmente, el baño y cocina comedor no poseen.
- Acceso: Por pasillo comunitario.
- Terreno: Superficie 44 m².
Superficie Cubierta 29 m²
Superficie Semi Cubierta 15 m²



Plano 6 - Diseño de la vivienda de la Familia 2



Imagen 2 - Fotos de la vivienda del Grupo familiar 2

Grupo Familiar 03

Vivienda consolidada. Construcción Mixta. Casa en 2 plantas

- Planta Baja: Mampostería de Ladrillón común Macizo
- Planta Alta: Mampostería Ladrillo Cerámico Hueco
- Cubierta: Mixta. Metálica Chapa Acanalada y Losa. Estado de conservación buena.
- Cerramiento de Terreno: Metálico de Chapa

- Condiciones Estructurales: No determinadas. Se ven Vigas y Columnas.
- Condiciones de Salubridad: Iluminación y Ventilación, no determinadas. Siendo una vivienda sin viviendas lindantes en frente y fondo, se observa potencial de iluminación y ventilación natural.
- Acceso: Cada Hogar tiene su propio acceso.
- Terreno: Superficie 100 m².
 - Superficie Cubierta 140 m²
 - Superficie Libre 30 m²



Imagen 3 - Fotos de la vivienda del Grupo familiar 3

Grupo Familiar 04

Vivienda en construcción. De Material.

- Estado: en obra gruesa, fundaciones, columnas y vigas terminadas.
- Terreno: Superficie 252 m²

Observación: El dueño del terreno refiere que compro materiales para seguir adelante con la obra. Como en este caso se está afectando un bien sin necesidad de reasentamiento, se realizará una compensación económica (efectivo o en materiales de construcción) al propietario por el capital invertido (determinado mediante un proceso de valuación).



Imagen 4 Fotos de la vivienda del Grupo familiar 4

Capítulo VII: Consulta y Relacionamiento Comunitario

7.1 Identificación y caracterización de principales actores y organizaciones comunitarias

Según el relevamiento de OSC realizado por OPISU, en los barrios están presentes las siguientes organizaciones comunitarias y parroquias:

- Proyecto Comunitario 8 de Mayo (8 de Mayo)
- Centro de Formación Profesional 407 (Costa del Lago)
- Merendero de "Costa del Lago" (Costa del Lago)
- Capilla "Virgen de Caacupé" (Costa del Lago)

Los casos de reasentamiento considerados están en Costa del Lago, en donde además de las OSC mencionadas, tiene una fuerte presencia la Junta Vecinal que está dedicada a los temas de infraestructura de servicios y ordenamiento urbano. Es por ello que se los ha convocado a ellos para acompañar todo el proceso de reasentamiento.

Para caracterizar a los actores se adapta el mapa de actores elaborado para el EIAS de la muestra del Programa. En el mismo los ejes son:

Eje Horizontal: el posicionamiento frente al proyecto, desde un extremo de oposición muy fuerte, media y baja, al otro extremo de apoyo muy fuerte. Se grafica con tres franjas en cada lado del punto central de este eje para diferenciar fuerte/medio/débil.

Eje Vertical: Representa la capacidad de influencia o poder de los actores mapeados sobre el resto de la sociedad. Se grafica con tres franjas para diferenciar alta/media/baja.

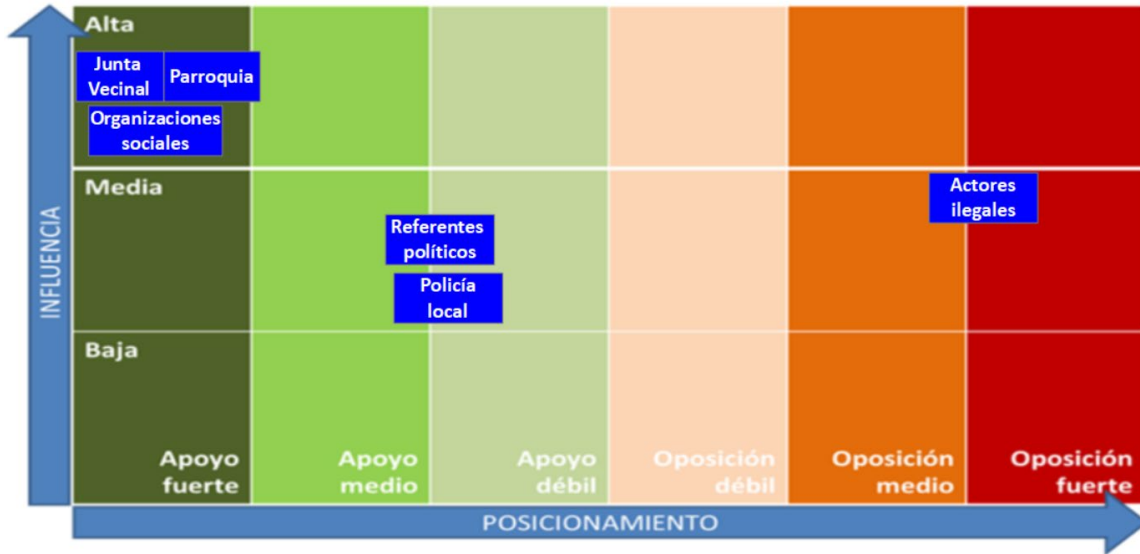


Imagen 5 - Mapa de actores de Costa del Lago y 8 de mayo

En el cuadro siguiente se realiza un análisis de los actores sociales incluidos en el mapa. Se describen sus intereses en relación a la población afectada y el desarrollo del PR, su influencia sobre la población afectada y sobre el desarrollo del programa, y su posicionamiento actual o potencial en relación al programa de integración social y urbana.

Actor	Intereses	Influencia	Posicionamiento
OSC	<p>Crecer en sus capacidades de contener y promover a las personas</p> <p>Lograr la integración social y urbana de su barrio</p> <p>Tener un contacto fluido con el Estado.</p>	<p>Tienen influencia en su comunidad</p> <p>Participan con interés en las mesas barriales y con frecuencia son promotores y organizadores en la búsqueda de soluciones a las problemáticas barriales</p>	<p>Son promotores de la integración social y urbana de los barrios, y por ende apoyan las acciones del mismo</p>

Parroquia	<p>Crecer en sus capacidades de contener y promover a las personas</p> <p>Lograr la integración social y urbana de su barrio</p>	<p>Tienen influencia en su comunidad</p> <p>Participan con interés en las mesas barriales y con frecuencia son promotores y organizadores en la búsqueda de soluciones a las problemáticas barriales</p>	<p>Son promotores de la integración social y urbana de los barrios, y por ende apoyan las acciones del mismo</p>
Junta vecinal	<p>Lograr la integración social y urbana de su barrio</p> <p>Tener un contacto fluido con el Estado.</p>	<p>Tienen influencia en su comunidad</p> <p>Participan con interés en las mesas barriales y con frecuencia son promotores y organizadores en la búsqueda de soluciones a las problemáticas barriales</p>	<p>Son promotores de la integración social y urbana de los barrios, y por ende apoyan las acciones del mismo</p>
Referentes políticos locales	<p>Responder a las necesidades de las personas</p> <p>Sumar o mantener su caudal político</p>	<p>Tienen capacidad de incidir sobre las actitudes y decisiones políticas de sus vecinos, en función de su capacidad de conseguir y distribuir recursos y de tener vínculos privilegiados con actores estatales</p>	<p>Hay una amplitud de posiciones, desde dar un apoyo pleno a mantenerse al margen</p>
Actores ilegales	<p>Mantener el poder que les da la clandestinidad para desarrollar sus negocios</p>	<p>Tienen capacidad de intimidar a vecinos y a quienes trabajen en la integración social y urbana de los barrios en tanto sientan amenazada su capacidad de negocio y no haya una presencia policial clara</p>	<p>En tanto no encuentren la forma de transformar o desplazar su negocio a otro lado serán resistentes a perder su control territorial y estar más vigilados</p>
Policía local	<p>Mantener el orden en el barrio</p>	<p>Tiene capacidad para limitar el poder de los actores ilegales del barrio, la cual puede ser fortalecida desde otras instancias del Estado</p>	<p>Apoyarán el programa a medida que se vaya consolidando y tenga apoyo desde las distintas instancias del estado (como seguridad y justicia)</p>

7.2 Proceso y estrategia de consulta

En los primeros acercamientos realizados por el equipo territorial de OPISU a los distintos grupos familiares, éstos solicitaron conversar sobre el PR primero en reuniones individuales. Aunque normalmente es muy importante que todos los hogares escuchen los mensajes sobre las alternativas de compensación y de asistencia, y los tiempos del proceso conjuntamente para resaltar la transparencia del proceso y minimizar conflictos, se tomó la decisión de aceptar la petición de las familias afectadas respetando sus modos culturales. Durante los meses de septiembre y octubre de 2018 se programaron entonces dos rondas de reuniones individuales de consulta con cada uno de los grupos familiares para poder conversar sobre el Plan en un marco de mayor confianza. En las mismas, el equipo de OPISU trató con los integrantes de los hogares los siguientes temas:

- Presentación del Proyecto de Pavimentación
- Presentación de las alternativas de reasentamiento
- Presentación de los plazos previstos para el plan
- Presentación de las instancias de participación que existen actualmente en el barrio y del Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC) del Programa

Asimismo, se preguntó a los hogares mayor detalle de su composición y situación socio – económica, y se saldaron dudas respecto al proceso. Las preguntas de los hogares giraron en torno a:

- La posibilidad de seguir construyendo en su actual terreno según tenían planeado
- Cómo son las distintas opciones de reasentamiento propuestas.

En las reuniones de consulta también se expresaron temores de que los tiempos sean mayores a los previstos, y manifestaron sus expectativas de vivir en una vivienda mejor.

Estas rondas de reuniones de consulta se consideran válidas para el presente Plan. Sin embargo, al momento de realización del censo, previsto para comienzos de 2019, se realizarán nuevas reuniones de consulta siguiendo lo establecido por el Protocolo de actuación para casos de relocalización de la Ley 14.449. El mismo establece reglas precisas para el desarrollo de un ámbito de consulta permanente del PR:

“Se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa, la que constituye el ámbito de “gestión asociada” entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización a través de sus representantes, como espacio de participación ciudadana, de información recíproca y de elaboración de consensos a fin de llevar adelante la totalidad del proceso de relocalización. Los representantes de los hogares a relocalizar deberán ser elegidos democráticamente, entre las personas afectadas por la relocalización, garantizando la libre postulación de todos los interesados. Cada mesa de gestión participativa contará, como mínimo, con un representante cada 25 hogares. Tendrá participación del municipio, el Poder Legislativo y la Defensoría del Pueblo.

La Autoridad de Aplicación coordinará el funcionamiento las Mesas de Gestión Participativa y, por tanto, será la encargada de convocar a las reuniones, las que se celebrarán como mínimo una vez cada 30 días, sin perjuicio del cronograma de funcionamiento que la misma acuerde. En todos los casos el consenso será la vía para alcanzar la mejora de las condiciones de hábitat del conjunto de personas sujetas a relocalización. Los intereses individuales estarán supeditados al beneficio del grupo.”

Este esquema permite cumplir también con la exigencia de la OP 710 que indica que las instancias de consulta se realizarán “durante la etapa de diseño y continuarán durante la ejecución y el seguimiento del plan, ya sea de manera directa o por la vía de instituciones representativas y organizaciones de la comunidad.”

La OP 710 establece también que “se identificarán con cuidado los subgrupos más vulnerables para asegurar que sus intereses están debidamente representados en el proceso.” En este sentido OPISU deberá contar con previsiones particulares para propender a la igualdad de género (como está establecido para las consultas de los EIAS) y para asegurar la participación de los grupos identificados como más vulnerables.

7.3 Mecanismos de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC)

Se utilizará para el presente plan el Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC) del Programa, en el cual se ha generado la posibilidad de identificar aquellos que provengan de casos de reasentamiento para poder darles un curso preferencial.

El OPISU será el responsable de garantizar la recepción, sistematización y respuesta de las inquietudes (consultas, reclamos, quejas y sugerencias) de las partes afectadas e interesadas del programa. Lo hará a través de sus oficinas territoriales de lunes a viernes en horario de oficina.

En los casos en los que no sea posible evitar conflictos, el OPISU promoverá la negociación y se esforzará en alcanzar la resolución de los mismos de forma que todos los actores involucrados (incluyendo el programa) se vean beneficiados con la solución. La primera instancia de acercamiento será el equipo del OPISU instalado en los barrios y/o los encargados de preparación del plan de reasentamiento.

En caso de que no haya acuerdo entre el OPISU y quien realizó la inquietud, sea por una inquietud rechazada o por no llegar a un acuerdo en la solución a implementar, se deberán arbitrar los medios y el esfuerzo para alcanzar un acuerdo conjunto entre las partes. Esto puede incluir, entre otros: promover la participación de terceros técnicos u otros estatales, invitar a mesas de diálogo, mediaciones, conciliaciones.

Para el caso en el que la queja no pueda manejarse el ámbito del proyecto, el interesado podrá exponer su reclamo en sede administrativa y ante los Tribunales de Justicia de la Provincia.

En todos los casos, se informará que los interesados podrán también comunicarse con la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires: Teléfono: 0800222-5262. Página web: <http://www.defensorba.org.ar>

El MARRC cuenta con las siguientes etapas:

- I. Recepción y registro de reclamos
 - Recepción de reclamos en la oficina de OPISU instalada en cada uno de los barrios. La oficina brinda atención a los vecinos/as de manera regular (de lunes a viernes de 9 a 18 hs.) y está ubicada en lugares estratégicos del barrio a fin de garantizar el fácil acceso. La misma cuenta con un equipo de profesionales interdisciplinarios para atender a las diferentes problemáticas perteneciente a los tres niveles de gobierno Nacional, Provincial y Municipal. El registro y recepción se hará utilizando el Sistema Informático de Seguimiento de Casos (SISC).
 - También se registrarán los reclamos durante las mesas participativas definidas en el PGAS – Plan de acceso a la información y Participación ciudadana.

Estos mecanismos deberán ser informados y regularmente publicitados (folletos, carteles, espacios de referencia comunitarios, etc.) y estar siempre disponibles para cualquier parte interesada que quisiera acercarse a un reclamo.

Todo reclamo que ingrese por cualquier medio debe ser registrado y archivado en una carpeta especial ubicada en la oficina de OPISU donde se lleve a cabo el programa.

II. Evaluación de reclamos

En caso de que se trate de un reclamo respecto del programa (OPISU), el mismo deberá ser considerado y respondido. En caso de que el reclamo o la queja sean rechazadas por algún motivo, el reclamante deberá ser informado de la decisión y de los motivos de esta. Para ello, deberá brindarse información pertinente, relevante y entendible de acuerdo con las características socioculturales del reclamante. El reclamante debe dejar una constancia de haber sido informado, la misma será archivada junto con el reclamo.

III. Respuesta a reclamos

Los reclamos pertinentes al presente programa deberán ser respondidos en un lapso no mayor a 10 días consecutivos. La información que se brinde debe ser relevante y entendible de acuerdo a las características socioculturales de quien consulta. Éste último debe dejar una constancia de haber sido informado y de haber satisfecho su reclamo, la misma será archivada junto con el reclamo.

Los reclamos deberán ser respondidos por OPISU y en el caso que no sea posible o de tratarse de una denuncia específica deben ser remitidas a los organismos provinciales pertinentes que puedan resolverla.

IV. Monitoreo

Todo reclamo cerrado con conformidad por parte del inconforme, deberá ser monitoreado durante un lapso razonable de tiempo a fin de comprobar que los motivos de queja o reclamo fueron efectivamente solucionados. El plazo estimado para tal fin es de 6 meses contados a partir de la respuesta y/o solución al reclamo.

7.4 Comunicación

Como se comentó en el *Capítulo III: Modelo de intervención*, el equipo territorial del OPISU, mantiene un contacto diario con los vecinos y las OSC barriales. El modelo de intervención escogido implica un contacto directo y periódico con los hogares a reasentar, a los fines de fortalecer los vínculos de confianza y brindarles toda la información que necesiten. El número reducido de hogares ayuda a que sea posible que el equipo tenga toda la disponibilidad necesaria para ello.

Por otro lado, el OPISU lleva adelante reuniones de mesas participativas mensualmente con vecinos y referentes. En estas reuniones actualmente va haciendo un seguimiento de las obras que ya están en curso en el barrio o están por comenzar (proyectos complementarios a los proyectos de la muestra). En estos mismos espacios se comunicarán los avances y dificultades a lo largo de la implementación del PR, con el objetivo de fortalecer el proceso junto a los actores del barrio.

Todas las actividades territoriales del OPISU están apoyadas comunicacionalmente por su área de comunicación, a cargo del diseño de flyers, afichetas, carteleras, redacción de piezas de difusión para comunicación con los vecinos de los barrios.

Capítulo VIII: Arreglos Institucionales y mecanismos de coordinación

El Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones determinaba que la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana, de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29° de la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

Sin embargo, a partir de la definición de las responsabilidades de las áreas de gobierno resultante de la Ley Provincial de Ministerios N° 14.989 del 1 de enero de 2018, el OPISU pasa a ser el responsable de llevar adelante los procesos de reasentamiento, en coordinación con los municipios. A criterio propio puede evaluar solicitar asistencia al IVBA para la construcción de las soluciones habitacionales necesarias, o realizarlo por sí mismo.

En el caso del presente PR el OPISU tendrá la responsabilidad institucional y el control presupuestario para la ejecución de la obra y las acciones definidas. El OPISU estará a cargo de:

- Desarrollar los estudios para la preparación del PR (censo, encuesta socio – económica, análisis de vulnerabilidad, relevamiento topográfico, estudio de títulos, tasación y determinación de la compensación)
- Coordinar las instancias de consulta
- Realizar las mudanzas de los hogares
- Asistir el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas, de acceso a servicios de salud, educación y/o culturales
- Monitorear los resultados de las actividades del Plan

Para tal fin se ha creado en el OPISU un área de Soluciones Socio - Habitacionales transversal cuyo objetivo es:

Articular y supervisar los programas y procedimientos que tengan que ver con la relocalización de familias en situación de extrema vulnerabilidad en cada uno de los barrios. Evaluar alternativas de solución técnicas y sociales basadas en los impactos ocasionados y en las características de la población, considerando la minimización del desplazamiento y el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población afectada. Como también se contemplará el programa de mejoramiento de viviendas que tiene por objetivo atender las problemáticas vinculadas al acceso y conexión a los servicios básicos, la precariedad en la construcción de las viviendas, hacinamiento y uso inadecuado del espacio.

Puestos: 6: Un Coordinador (Ingeniero Industrial); 1 Lic. en Psicología, 1 Lic. en Cs. Políticas, 1 Arquitecto, 1 Sociólogo y 1 estudiante de Abogacía

Asimismo, el equipo territorial de OPISU tiene un equipo de 5 técnicos sociales, 2 arquitectas y un Director, que está involucrado directamente en el tema de reasentamiento.

Tanto el área de reasentamiento como el equipo territorial trabajan articuladamente para el abordaje de temas específicos con la Dirección de Servicio Social y Gestión Asociada, Dirección de Urbanismo y el área socio – productiva.

El MGSM será notificado del avance de los procesos y se validarán con el mismo las definiciones clave antes de comunicarlas a los hogares.

Capítulo IX: Monitoreo y Evaluación

Monitoreo

Durante la ejecución del PR, el Área de Reasentamiento del OPISU será el encargado de monitorear los progresos respecto de todas las actividades previstas. En este sentido, se deberá verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los hogares desplazados, analizando la situación de estos según los siguientes indicadores:

ID	INDICADOR	EVIDENCIA	OBSERVACIÓN	CONTROL
1	Hogares reasentados en viviendas adecuadas sobre hogares a reasentar	Registro de OPISU	Se explicará las razones de retrasos, en caso de haberlos	Mensual
2	Viviendas demolidas sin nuevas ocupaciones sobre total de viviendas a demoler	Registro de OPISU	Se constatará la demolición y la no ocupación hasta el inicio de obra.	Mensual
3	Acceso a la educación	Registro de OPISU	Se registrará si los miembros del hogar están en una situación mejor, similar o peor respecto a la situación previa en términos de cercanía y servicio adecuado a centros educativos (formales e informales)	Bimestral
4	Acceso a la salud	Registro de OPISU	Se registrará si los miembros del hogar están en una situación mejor, similar o peor respecto a la situación previa en términos de cercanía y servicio adecuado a centros de salud	Bimestral
5	Acceso a actividades recreativas	Registro de OPISU	Se registrará si los miembros del hogar están en una situación mejor, similar o peor respecto a la situación previa en términos de cercanía a espacios de recreación	Bimestral

6	Acceso al empleo	Registro de OPISU	Se registrará si los jefes de hogar con empleo al momento del reasentamiento lo mantuvieron u obtuvieron uno en caso de que estuvieran desempleados.	Bimestral
7	Ingreso	Registro de OPISU	Se registrará si el ingreso total del hogar es mejor, similar o peor respecto a la situación previa	Bimestral
8	Acceso al transporte	Registro de OPISU	Se registrará si los miembros del hogar están en una situación mejor, similar o peor respecto a la situación previa en términos de cercanía a los servicios de transporte.	Bimestral

El análisis de los indicadores permitirá identificar situaciones a mejorar y definir acciones concretas para hacerlo. En su análisis se considerarán las causas ajenas a la ejecución del PR, ya sea variables macro, como cambios en el contexto económico – social, o acontecimientos familiares, como nacimientos, aparición nuevos miembros en el hogar, enfermedades, muertes, accidentes, separaciones u otras que afecten directamente las capacidades de los hogares. Se hará un análisis particular para los casos considerados como vulnerables.

El Protocolo de actuación para casos de relocalización establece que una vez cumplida la relocalización la Autoridad de Aplicación (OPISU), junto a la Mesa de Gestión Participativa, continuará supervisando los resultados y vicisitudes que la misma pueda generar, con el objetivo de cumplimentarlas de manera socialmente responsable, de forma integral, participativa, conjunta y procurando alcanzar, progresivamente, los parámetros y estándares previstos en la Ley N° 14.449. En este sentido OPISU deberá informar periódicamente a la mesa de gestión participativa los resultados del monitoreo y consultar las acciones previstas para los casos en los que los indicadores den resultados negativos.

Evaluación de restablecimiento de los medios de vida

Pasado un año del reasentamiento de la totalidad de los hogares, se realizará la evaluación ex post de la eficacia y eficiencia de la ejecución del plan, la cual tendrá especial énfasis en el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población que fue objeto del plan.

La evaluación final del Plan la realizará un profesional de las ciencias sociales que no esté vinculados con su ejecución. El profesional o equipo de profesionales podrá pertenecer a una Universidad local, una ONG o bien tratarse de un consultor independiente que acredite experiencia en la evaluación de procesos de reasentamiento de población.

Capítulo X: Necesidad de Fortalecimiento Institucional para Ejecutar el Reasentamiento.

El OPISU cuenta actualmente con especialistas técnicos y sociales con experiencia en la materia, así como presencia de un equipo territorial suficiente para llevar a delante las acciones previstas en el presente PR. Sin embargo, con base en los resultados del reasentamiento de la muestra se

evaluará las necesidades de fortalecimiento con vistas a sus acciones futuras dentro del programa para contar, en su caso, con apoyo adicional y/o especializado en algún tema recurrente.

Capítulo XI: Cronograma y Presupuesto

Cronograma

En el siguiente cronograma se consideran las acciones del PR en relación a la implementación del Proyecto de Pavimentación. En las previsiones actuales el mes 1 corresponde a marzo de 2019 y el mes 30 a septiembre de 2021, pero esta situación está sujeta a modificaciones. Se contemplan las tres alternativas de compensación del PR porque actualmente aún no se ha realizado la definición por parte de las familias.

Acciones	Mes																														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Estudios																															
Censo - encuesta socio - económica	■	■																													
Análisis de vulnerabilidad																															
Relevamiento topográfico																															
Tasación	■	■																													
Consulta y cierre del censo																															
Primera consulta con las familias	■																														
Consulta del censo			■	■																											
Cierre del censo			■	■																											
Definición de compensación			■	■																											
Preparación de las soluciones habitacionales																															
Construcción de vivienda nueva				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lote con servicio y asistencia en construcción				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Compra de vivienda en el mercado inmobiliario				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Mudanza y demolición																															
Mudanza de los hogares																															
Demolición de viviendas vacías																															
Actividades de acompañamiento																															
Acompañamiento previo				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Acompañamiento en la mudanza				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Acompañamiento posterior																															
Mecanismo de atención a reclamos																															
Monitoreo y Evaluación																															
Monitoreo																															
Evaluación ex - post																															
Proyecto de Pavimentación																															
Desarrollo de la obra																															

Presupuesto estimado

El presupuesto estimado se basa en el costo actual del IVBA para la construcción de una vivienda nueva de 55 m2 para una familia tipo con método constructivo húmedo tradicional, incluyendo el lote con servicios urbanos adecuados. Esta referencia servirá para las tres alternativas de reasentamiento consideradas. En los costos de la mudanza se consideran también los ligados a la preparación de la misma.

Para el caso de la familia 04, que se trata de un caso de reasentamiento económico y será compensada a precio de reposición, como aún no se hizo la valuación, se toma provisoriamente un costo de materiales de construcción y de mano de obra de 900 US\$/m2 (índice arquitectura clarín octubre 2018 – referencia habitual en la construcción en Argentina) por un total de 20 m2.

Rubro	Cantidad	Costo unitario en US\$	Total en US\$
Compensación			
Construcción de vivienda nueva, Provisión de lote con servicio y compensación para construcción o adquisición de vivienda existente	9	\$ 55.000	\$ 495.000
Mudanza	9	\$ 400	\$ 3.600
Compensación por vivienda en construcción	1	\$ 18.000	\$ 18.000
Demolición	Será incluido en el pliego del Proyecto de Pavimentación		
Actividades de acompañamiento			
Actividades de acompañamiento previo, durante y posterior a la mudanza	Será cubierto por los recursos ya previstos por el programa		
Mecanismo de atención a reclamos	Será cubierto por los recursos ya previstos por el programa		
Monitoreo y Evaluación			
Monitoreo	Será cubierto por los recursos ya previstos por el programa		
Evaluación ex - post externa	1	\$ 8.000	\$ 8.000
Total			\$ 524.600