

**APOYO A LA GESTIÓN INTEGRAL DE LA CUENCA
DEL RÍO SALADO
BIRF 8736**

**MARCO DE POLITICA DE
REASENTAMIENTO (MPR)**

Componente “Obras de vivienda de interés social”

23 OCTUBRE 2020

INDICE

1	Introducción	1
2	El Proyecto	1
2.1	Descripción de las acciones a financiar bajo el Componente 4 “Componente de construcción de viviendas de interés social”	1
2.2	Antecedentes – Programas de Vivienda en la Provincia de Buenos Aires	2
2.3	Descripción del Programa IVBA	4
2.3.1	Objetivos	4
2.3.2	Alcance Geográfico	4
3	Objetivos y Principios para la Preparación y Ejecución del Reasentamiento	5
3.1	Objetivos	6
3.2	Principios	6
4	Marco Institucional	8
4.1	Estructura, funciones y organigrama	8
4.1.1	Esquema general de ejecución	8
4.1.2	Organización para la ejecución	8
4.1.3	Responsabilidades	9
5	Marco Jurídico	13
5.1	Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos	13
5.2	Marco Jurídico Nacional y Provincial	13
5.3	Análisis del Plexo Normativo a la luz de la OP 4.12	17
6	Descripción social del entorno	24
6.1	Caracterización socio-económica del Gran Buenos Aires	24
6.2	Proyección déficit habitacional 2010-2019	25
7	Preparación del Plan de Reasentamiento	27
7.1	Definiciones	27
7.2	Estudios necesarios para la preparación del PR	29
7.3	Tipos de afectación y categorías de población afectada	33
7.4	Abordaje social y participativo	36
8	Contenido del Plan de Reasentamiento	39
9	Medidas de Compensación y Asistencia	39

9.1	Modalidades de asistencia para el reasentamiento y apoyo post reasentamiento	42
9.2	Acciones de Acompañamiento	44
9.2.1	Restablecimiento de medios de vida	44
9.2.2	Formación y capacitación en herramientas socio-productivas	44
10	Consulta y Participación	46
10.1	Metodología para el Desarrollo de las consultas	49
10.2	Desarrollo de las consultas	50
10.3	Registro	50
10.4	Procedimiento de Consulta Pública Virtual	51
10.4.1	Documento de consulta pública	51
10.4.2	Convocatoria	51
10.4.3	Proceso de consulta pública	52
11	Mecanismos de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos (MARRC)	53
11.1	Recepción y registro de reclamos	54
11.2	Evaluación de reclamos	55
11.3	Respuesta a reclamos	55
11.4	Monitoreo	55
12	Relación del Proceso de Reasentamiento con las Etapas Técnicas de la Obra	56
13	Presupuesto y Financiamiento del Plan de Reasentamiento	58
14	Seguimiento del Plan de Reasentamiento	59
14.1	Monitoreo	59
14.2	Evaluación ex post	59
15	Difusión del MPR	60
16	Anexos	60

SIGLAS y ABREVIATURAS

ANSES	Administración Nacional de la Seguridad Social
BM	Banco Mundial
GBA	Gran Buenos Aires
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
MARRC	Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos
MiySP	Ministerio de Infraestructura y Servicio Públicos
MP	Mesas Participativas
MPR	Marco de Política de Reasentamiento
OE	Organismo Ejecutor
ONG	Organización No Gubernamental
OP	Política Operativa del BM
OPISU	Organismo Provincial de Integración Social y Urbana
OSC	Organización de la Sociedad Civil
PBA	Provincia de Buenos Aires
PR	Plan de Reasentamiento
PROMEBA	Programa de Mejoramientos de Barrios
SISC	Sistema Informático de Seguimiento de Casos

1 Introducción

El presente Marco de Política de Reasentamiento (MPR) se prepara con el objetivo enmarcar las acciones necesarias para responder ante el caso que alguna intervención de infraestructura bajo el componente para financiar obras de vivienda de interés social (Componente 4) requiera la privación involuntaria de tierras, dando lugar al desplazamiento o la pérdida de vivienda, la pérdida de activos o del acceso a activos, o la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia, ya sea que los afectados deban trasladarse a otro lugar o no. En el caso que se produzcan algunas de estas situaciones¹, el IVBA preparará Planes de Reasentamiento específicos en base a los lineamientos establecidos en el presente documento.

El MPR se desarrolla en el marco de la Política Operacional 4.12 (PO 4.12) del Banco Mundial y es consistente con el plexo normativo e institucional existente a nivel nacional y provincial. La PO 4.12 se encuentra destinada a evitar o reducir al mínimo los reasentamientos, o cuando aquellos resulten inevitables, a ejecutar el reasentamiento involuntario como programa de desarrollo sostenible, contribuyendo para que las personas desplazadas mejoren sus niveles de vida, o al menos recuperen los niveles que tenían antes del desplazamiento².

En esta línea, el MPR constituye una guía de procedimientos a desarrollar respecto a la formulación, implementación y monitoreo de Planes de Reasentamiento (PR), documentos que podrían requerirse en caso de que las acciones del proyecto dieran lugar a: a) Desplazamiento de población o pérdida de la vivienda, b) Pérdida de activos o acceso a los mismos, y c) Pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia, más allá de requerirse traslado físico de población.

Se entiende que, en dichas situaciones, la privación de tierra es “involuntaria” dado que, quien la posee u ocupa, no cuenta con la opción a negarse frente a la necesidad de su uso para el proyecto. La PO 4.12 se aplica también a todas las situaciones que, aunque no fueran financiadas por el Banco Mundial bajo el Programa GBA, sean consideradas obras asociadas. Las obras asociadas son aquellas que: (a) tengan relación directa y considerable con las acciones del Programa GBA en los Barrios identificados para esta operación; (b) sean necesarias para lograr los objetivos enunciados en los documentos del proyecto, y (c) se lleven a cabo, o que estén previstos para llevarse a cabo, simultáneamente con el proyecto.

2 El Proyecto

2.1 Descripción de las acciones a financiar bajo el Componente 4 “Componente de construcción de viviendas de interés social”

El componente financiará la realización de obras de vivienda de interés social que generen impacto en el

¹ Se incluyen los casos en los que las unidades funcionales de los proyectos tengan como objetivo dar acceso a una vivienda y/o comercio como compensación por un proceso de reasentamiento anterior, ya que en estos casos esos procesos están directamente vinculados con el proyecto. *En el caso de que alguno de los procesos de reasentamiento que ya estén en un proceso avanzado, se deberá documentar los procedimientos realizados hasta el momento para confirmar que el proceso se haya realizado en línea con la política operacional 4.12 del banco e identificar si es necesaria alguna acción remedial o una medida complementaria (la cual deberá incluirse en el Plan de Gestión Ambiental y Social correspondiente).* Si el proceso aún está en etapa de planificación, será necesario preparar el Plan de Reasentamiento correspondiente.

² El término ‘desplazamiento’ se aplica no solo al traslado físico de actividades habitacionales, económicas y/o sociales, sino también a la afectación de dichas actividades, aun cuando no haya traslado

empleo en poblaciones vulnerables, así como también, otras obras complementarias de equipamiento urbano, social y comunitario que acompañen los proyectos seleccionados.

Son elegibles proyectos en toda la Provincia, con prioridad en el Conurbano.

El nuevo componente contempla:

- Construcción de viviendas - Soluciones Habitacionales y la provisión de la infraestructura básica de agua potable, cloaca, redes de distribución eléctrica y de gas, alumbrado público y desagües pluviales
- Equipamiento Comunitario: Con el propósito de generar ámbitos que promuevan la integración comunitaria mediante actividades sociales, culturales, educativas y productivas, entre otras, se financiarán equipamientos urbanos que articularán la presencia del Estado con las dinámicas sociales propias de cada localidad. Mediante los equipamientos se fomentará la integración social no solo hacia dentro de la comunidad, sino también con el contexto urbano.
- Espacio Público: Los espacios públicos propuestos están conformados por parques, plazas, plazoletas, espacios con actividades recreativas, culturales y deportivas que respondan a las necesidades de la población y zonas exclusivamente dedicadas a la vegetación. Los nuevos espacios públicos serán fundamentales para incrementar el indicador de espacio público por habitante, contribuir a la regulación hídrica y en la reducción del impacto sobre el medio ambiente, ofreciendo un ecosistema urbano apropiado para conservación de la biodiversidad.
- Fortalecimiento Institucional: El objetivo de este componente es fortalecer al IVBA/MUNICIPIOS para acompañar el proceso ejecución de los proyectos. En este componente se incluyen acciones en tres líneas: 1) acciones para conseguir la sostenibilidad del programa a través de estrategias de desarrollo comunitario y socioeconómico; 2) acciones para desarrollar programas de conformación y acompañamiento de la actividad consorcial en los proyectos/conjuntos/barrios, etc., 3) La creación de Mesas de Gestión Locales en cada municipio donde se implementará el Proyecto y Mesas de Gestión Barriales, en cada uno de los barrios a construir, 4) Creación dentro de la estructura del Instituto de la Vivienda de un Departamento de Gestión de Suelo, 5) evaluar el impacto ambiental que tiene la implementación de los proyectos en términos de la reducción de emisiones, calidad del entorno, servicios ambientales, 6) específicamente para el fortalecimiento de la gestión ambiental y social, se podrán incluir: a) Talleres de capacitación sobre temas específicos de la gestión ambiental y social, con el objetivo de internalizar y fortalecer las capacidades del personal de la PBA y el Municipio, en temas tales como el reasentamiento involuntario, evaluación y mitigación de los impactos ambientales y sociales, políticas de salvaguarda del BM, etc.; b) Contratación de servicios de consultoría individual para ampliar el Equipo de Gestión Ambiental y Social, c) Adquisición de bienes para brindar a los equipos de trabajo las herramientas necesarias para el buen desempeño laboral (mobiliario, bienes informáticos, etc.); d) Actividades de sensibilización con la comunidad, incluyendo las actividades de comunicación.

2.2 Antecedentes – Programas de Vivienda en la Provincia de Buenos Aires³

El desempeño institucional de la provincia de Buenos Aires en general y del Instituto de la Vivienda en particular, no estuvo aislado de las políticas habitacionales desarrolladas a nivel nacional.

El Instituto de la Vivienda se crea en el año 1956, como un organismo técnico especializado, de naturaleza autárquica y en el ámbito del Ministerio de Obras Públicas y se le asigna el asistir,

³ Documentado por el Archivo y Centro de Documentación de la Dirección de Política Habitacional del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

asesorar, coordinar y fomentar la reactivación de la iniciativa privada respecto a la adquisición y/o construcción de viviendas. En este sentido, el Instituto de la Vivienda incentivó la formación de cooperativas y consorcios para la construcción de viviendas y la coparticipación de los municipios en la acción oficial.

Por otra parte, la Dirección de Arquitectura del MOSP tomó a su cargo la continuidad de la construcción oficial de viviendas por la Ley General N° 5396/48 (se producen 151 barrios obreros, 9.244 viviendas y 93 conjuntos con 3.068 unidades).

En 1977 con la creación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), en el marco del Convenio celebrado con la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, de adhesión al FONAVI, el Instituto de la Vivienda recibirá 10.477 viviendas emplazadas en el Conurbano Bonaerense para su regularización dominial y/o finalización. La adhesión al régimen FONAVI le permite al Instituto acceder a un financiamiento superior al que recibía cuando los aportes eran de Rentas Generales de la Provincia.

En 1980 el Decreto-ley 9573 constituirá la ley orgánica del Organismo y convertirá al mismo en una entidad autárquica de derecho público, manteniendo sus relaciones con el poder ejecutivo por intermedio del Ministerio de Obras Públicas. En el período legislativo provincial de 1985 se sanciona la Ley 10.346, que permite ampliar la capacidad operativa del Instituto, autorizando la suscripción de convenios de coparticipación financiera con entidades públicas, privadas o mixtas. También se sanciona la Ley 10.352 que perfecciona la creación del Fondo Provincial de la Vivienda (FOPROVI) donde se establece y signa un porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario para financiar viviendas. Adicionalmente se sanciona la Ley 10.354, que estipula la toma de un crédito del Banco de la provincia de Buenos Aires a fin de destinarse exclusivamente a la provisión de viviendas a las familias afectadas por las inundaciones en la provincia.

A partir de 1987, se desarrolla una nueva gestión con importantes modificaciones en los modos de producción de viviendas en el Instituto de la Vivienda, tanto en términos cuantitativos como en términos cualitativos. Se incorpora un nuevo tipo de respuestas “no tradicionales” al problema habitacional con intención de movilizar recursos locales existentes y generar sinergias con otros posibles aportes territoriales. Se implementan –en coexistencia con las operatorias FONAVI- algunos programas que reforzarán los antecedentes de gestión descentralizada, la cual intentará profundizar las relaciones con los gobiernos locales y muy particularmente con movimientos organizaciones de pobladores barriales. Estos programas denominados Pro-Casa y Pro-Tierra, transfieren la responsabilidad constructiva a los Municipios. Esta fue la primera experiencia de interacción con los Estados Municipales y la población beneficiaria.

En la etapa 1991 – 2003 los gobiernos locales comienzan a abordar la cuestión del suelo urbano, las infraestructuras y la vivienda. En este marco se desarrollan un conjunto de “experiencias alternativas” que varios gobiernos locales, ponen en marcha en sus ciudades. Aquí se incluyen los programas de regularización de loteos (adecuación de loteos irregulares a los estándares urbanos vigentes), los de regularización fundiaria (regularización de tenencia de los inmuebles), los de urbanización de asentamientos irregulares, los de capacitación y asesoramiento para la vivienda popular, los bancos de tierras y materiales y los microcréditos para mejoramiento de vivienda, entre otros.

En 2004 se pone en marcha un importante impulso a la obra pública. Aquí la vivienda asumirá un importante rol contracíclico, sustentando la reactivación económica y la generación de empleo, lo cual comprenderá, hacia fines de ese año el lanzamiento del Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV). Otra cuestión determinante será la escala, pues desde el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, se establecerá un financiamiento que llegará a ser entre seis y ocho veces superior al FONAVI, el cual se viabilizará mediante un paquete de nuevos

programas. Desde la Provincia y para atender la demanda de sectores no incluidos en el quintil que cubre el Programa Federal, se implementó el Programa Compartir – Nuestra Casa con financiamiento compartido entre el Instituto de la Vivienda y los Municipios.

Asimismo, si bien una gran parte del déficit habitacional fue cubierto por el Programa Federal de Construcción de Viviendas, otro sector importante a atender era el de viviendas existentes recuperables, tanto de conjuntos habitacionales (80.000 unidades funcionales) como de viviendas en lotes individuales que requerían obviamente un menor costo de inversión por unidad habitacional, y para ello se creó el Programa Provincial de Mejoramiento de Viviendas y Hábitat.

2.3 Descripción del Programa IVBA

2.3.1 Objetivos

El objetivo del nuevo componente de obras de vivienda de interés social consiste en promover la creación de empleo y mejorar las condiciones del hábitat de Beneficiarios Seleccionados en la Provincia de Buenos Aires como parte de la estrategia de recuperación de la pandemia de COVID-19.

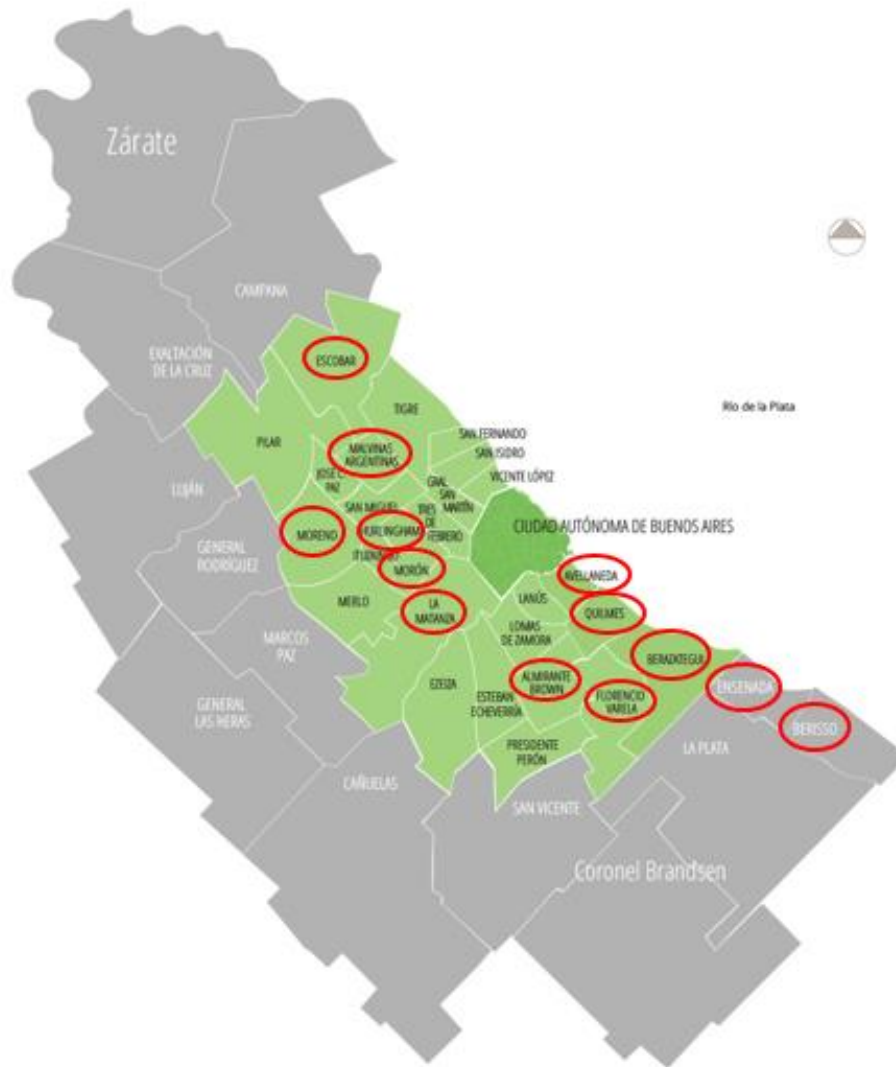
Los proyectos presentados contribuyen al logro de un impacto social positivo en la atención del déficit habitacional y en la generación de empleo en el contexto de la actual crisis. Dicho déficit habitacional acumulado en la Provincia asciende a más de 1.000.000 de viviendas, 70% cualitativo y 30% cuantitativo, a lo que se le debe sumar año a año el crecimiento vegetativo. Con los proyectos presentados, la primera estimación arroja que se pueden generar alrededor de 46.000 empleos directos. Se esperan también que se generen efectos positivos en los negocios del entorno de las obras, como ser en el rubro alimentación.

2.3.2 Alcance Geográfico

El alcance geográfico del Programa es la Provincia de Buenos Aires. Los proyectos se localizan en los siguientes partidos: Berazategui, Florencio Varela, Ensenada, Avellaneda, Almirante Brown, Malvinas Argentinas, Moreno, Quilmes, Hurlingham, Escobar, La Matanza, Berisso, Esteban Echeverría y Morón⁴.

Gráfico 1. Alcance geográfico

⁴ Las localizaciones indicadas pueden sufrir modificaciones.



Fuente:IVBA

3 Objetivos y Principios para la Preparación y Ejecución del Reasentamiento

La experiencia acumulada a nivel nacional e internacional sobre las consecuencias del desplazamiento involuntario en relación con proyectos de desarrollo requiere una atención particular sobre la planificación del proceso en su totalidad para así avizorar los impactos que pudieran incidir directa o indirectamente sobre el territorio y la población.

Es necesario comprender la complejidad de las situaciones que se desencadenan y se impone la necesidad de formular estrategias integrales orientadas a prevenir los riesgos económicos y sociales y por otra parte a reconstruir las condiciones de vida de las personas y comunidades afectadas.

Cuando el desplazamiento resulte inevitable, se deberá planificar y llevar a cabo el reasentamiento como una iniciativa de desarrollo sostenible, que dé a las personas o unidades económicas desplazadas la oportunidad de participar en la planificación y ejecución de las actividades de reasentamiento y en la cual se restablezcan, e incluso mejoren, sus condiciones socioeconómicas y legales preexistentes.

3.1 Objetivos

El MPR propone los siguientes objetivos:

- Mitigar y compensar los impactos económicos y sociales causados por el desplazamiento involuntario cuando éste sea inevitable.
- Mejorar, o al menos restablecer, los medios de subsistencia y la calidad de vida de la población desplazada.
- Contribuir a que el reasentamiento sea una oportunidad de desarrollo sostenible de la población desplazada, facilitando la participación de los mismos en los beneficios del proyecto.

3.2 Principios

En caso de aplicarse la política de salvaguarda PO 4.12, la preparación del PR se llevará a cabo de acuerdo con los conceptos y principios que se desarrollan a continuación:

- **Minimizar el desplazamiento de población:** dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán estudiar detalladamente todas las opciones viables del programa con el fin de sugerir aquella que cause menor afectación.
- **Restablecimiento de condiciones socioeconómicas:** la indemnización económica por la pérdida de inmuebles y otros bienes materiales, no constituye por sí sola una solución a los impactos del desplazamiento, ni garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. Por ello se diseñarán y ejecutarán planes de reasentamiento que incluyan un conjunto de acciones de compensación y asistencia para atender a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones de vida. Es necesario abordar los procesos de reasentamiento desde una perspectiva integral y de no regresividad⁵, que contemple todos los elementos materiales, simbólicos y vinculares que entran en juego. Se deberá considerar el principio de arraigo, intentando por todos los medios posibles que las relocalizaciones se den en el mismo barrio donde residen o se desarrollan hasta el momento los hogares, unidades económicas o comunitarias, resguardando las redes vinculares de apoyo y los medios de vida de la población. Las soluciones habitacionales provistas deberán tener en cuenta todos los aspectos que hacen a una vivienda saludable, accesible, culturalmente apropiada, asequible y con seguridad en la tenencia de la tierra; así como el acceso a infraestructura básica, espacio público y equipamientos sociales y las condiciones de accesibilidad y conectividad. Asimismo, se deberá acompañar el restablecimiento de las redes comunitarias de contención y organización social del cuidado y la restitución de las fuentes de ingresos y medios de subsistencia de la población.
- **Inclusión:** el derecho a recibir asistencia en el restablecimiento de las condiciones de vida se extiende a todos los habitantes en los sitios afectados por las actividades del programa, independientemente de la forma de tenencia que acrediten.

⁵ El principio de no regresividad remite al no empeoramiento, esto es, a la (por lo menos) restitución de las condiciones de vida que tenía la población antes de la intervención, sin perjuicio de lo cual, se procurará que el reasentamiento sea una oportunidad para el mejoramiento de tales condiciones.

- **Equidad y reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación:** las soluciones incluidas en el PR que se proponga responderán a los impactos causados por el desplazamiento. Toda persona, familia o actividad económica, que sea objeto de traslado, recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a las diferentes alternativas de solución que se ofrezcan.
- **Información y participación de la población:** Se debe asegurar que la población afectada recibirá información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de reasentamiento y las medidas previstas en el Plan. Las unidades sociales que se deban trasladar serán participadas en torno a las alternativas de solución de reasentamiento (compensación y asistencia) y los planes que se formulen para ello. Los Planes de Reasentamiento se desarrollarán a partir del principio de gestión asociada que establece la ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, en el marco de lo cual se conformarán, de acuerdo a lo establecido en su artículo 36, Mesas de Gestión Participativa, sin perjuicio de la generación de otro tipo de instancias participativas que resulten necesarias para el diseño, implementación y monitoreo conjunto de las distintas acciones y etapas del proceso. La planificación y gestión participativa tiene como objetivo la construcción de consensos en torno a los procesos de reasentamiento, promoviendo el encuentro comunitario y la participación de la población en la transformación de su entorno. Estas instancias favorecen el empoderamiento de los actores locales y su involucramiento en el desarrollo de soluciones adecuadas a sus necesidades. En el caso de los reasentamientos involuntarios, comprenden una oportunidad para ampliar la influencia de la población afectada en el desarrollo de un proceso que, por definición, surge como algo ajeno a su voluntad. Todas las instancias impulsadas se regirán según los principios de transparencia, voluntariedad, no exclusión, equidad, diversidad y receptividad, garantizando el acceso a información completa, precisa y entendible, de manera oportuna.
- **Sustentabilidad económica y atención a los riesgos de empobrecimiento.** La sustentabilidad de las soluciones habitacionales logradas requiere que los costos asociados al nuevo hábitat sean soportables por la población involucrada. La falta de capacidad de pago de las familias no puede limitar el acceso a la vivienda y en la compensación deben tenerse en cuenta los costos asociados, tanto como tarifas de servicios, de transporte, impuestos y otros.
- **Transparencia:** las medidas adoptadas en el PR serán difundidas de manera que todos los participantes cuenten con información adecuada y veraz sobre el proceso. Se garantizará que el proceso de reasentamiento incluya a toda la población afectada y que los criterios y procedimientos de elegibilidad para acceder a beneficios sean claros, transparentes y se apliquen de manera equitativa para todos los afectados.
- **Protección de los grupos vulnerados y transversalidad de las perspectivas de género e interculturalidad.** El efectivo ejercicio de los derechos de la población involucrada en las intervenciones implica la transformación de aquellas situaciones de desigualdad y exclusión que se expresan en los territorios abordados. Es por esto que será un objetivo de los planes de reasentamiento garantizar el acceso equitativo y justo a una vivienda y un hábitat adecuado, especialmente para los grupos que han sido sujetos de vulneración estructural tales como mujeres, disidencias, migrantes, pueblos originarios, personas con discapacidad o adultas mayores. Por ello se desplegará una estrategia transversal de protección de grupos vulnerados

desde una perspectiva de género e interculturalidad para garantizar la participación en los procesos decisorios a aquellos miembros de colectivos vulnerabilizados, la provisión de alternativas habitacionales adecuadas y el acompañamiento para el restablecimiento de las redes vinculares de contención y cuidado.

- **Celeridad:** los organismos responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

4 Marco Institucional

4.1 Estructura, funciones y organigrama

4.1.1 Esquema general de ejecución

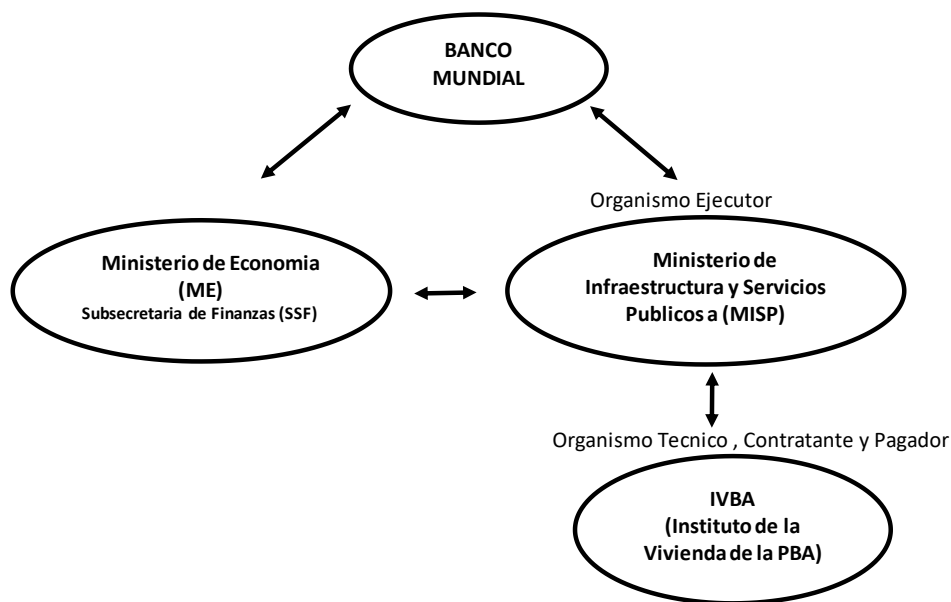
El esquema de ejecución representa la transversalidad en las líneas de acción llevadas a cabo por el Programa. Los organismos intervinientes se han caracterizado por asumir fuertes lazos de responsabilidad para afrontar las tareas de diagnóstico, análisis, relevamientos y posterior monitoreo, con el fin de acercarnos a la problemática de las zonas afectadas.

Gráfico 2 – Esquema general de ejecución del Componente 4



4.1.2 Organización para la ejecución

Gráfico 3 – Organización interinstitucional para la ejecución del Componente 4



4.1.3 Responsabilidades

Administrador Financiero (SSF). El Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF), será el representante del Prestatario, con funciones de administración de los recursos del Préstamo.

Las responsabilidades básicas de la SSF serán:

- i. Actuar como contraparte directa ante los Organismos Financiadores en el marco de su competencia.
- ii. Suscribir los actos administrativos que resulten menester a los efectos de la ejecución del Proyecto e instrumentar el cumplimiento oportuno de las Condiciones Previas al primer desembolso y demás condiciones de los contratos que le correspondan a la SSF.
- iii. Mantener el registro y archivo de los contratos y sus modificatorios, con sus correspondientes actos administrativos, que se financien total o parcialmente con recursos de los préstamos.
- iv. Administrar los recursos financieros de los préstamos, procesar los desembolsos y registrar contablemente la ejecución financiera del Proyecto.
- v. Realizar las acciones inherentes al registro y solicitud de la programación presupuestaria.
- vi. Contratar la Auditoría del Proyecto.
- vii. Acordar con la UCEPO el Manual Operativo y sus modificatorios -previo a su aprobación- y redactar el capítulo de Administración Financiera del mismo.

UCEPO (Organismo Ejecutor): El Organismo Responsable de la ejecución es el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires (MlySP), quien actuará a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO). La UCEPO, será el Coordinador

Ejecutivo del Proyecto y contará con asistencia del IVBA. El Organismo Ejecutor es la UCEPO, dependiente del MlySP. Sus principales responsabilidades son:

- i. Actuar como contraparte directa ante los Organismos Financiadores en el marco de su competencia.
- ii. Coordinar la ejecución del Programa, con las distintas áreas del MlySP para lograr el cumplimiento de los objetivos de sus componentes, en los plazos y presupuesto previstos en los Contratos de Préstamo.
- iii. Supervisar y dar seguimiento al desarrollo de cada uno de los componentes, verificando la debida ejecución del ciclo de cada obra.
- iv. Elaborar los documentos básicos de programación, monitoreo y evaluación del Proyecto.
- v. Realizar las acciones necesarias para dar cumplimiento a las cláusulas de los Contratos de Préstamo.
- vi. Instrumentar el cumplimiento oportuno de las Condiciones Previas al primer desembolso y demás condiciones de los contratos, que le correspondan al OE.
- vii. Asistir técnicamente a las áreas involucradas en la confección de los Documentos de Licitación para obras, bienes, servicios de consultoría y de no consultoría y articular con la Dirección Provincial de Compras y Contrataciones y con la Dirección General de Administración del MlySP, el proceso respectivo.
- viii. Supervisar la aplicación de los procedimientos relacionados con la contratación de obras, bienes, servicios de consultoría y no consultoría para el Programa incluyendo el contenido aplicable a la gestión socio ambiental.
- ix. Realizar el seguimiento periódico del cumplimiento de los productos y plazos de las actividades de acuerdo a la matriz de resultados, cronogramas y demás instrumentos de seguimiento del Proyecto.
- x. Ser la contraparte directa con el banco en aspectos de adquisiciones y contrataciones, solicitando las aprobaciones cuando corresponda.
- xi. Supervisar que las áreas técnicas efectúen los trámites necesarios para efectuar los pagos correspondientes en el marco de los componentes del Programa.
- xii. Solicitar a la SSF la disponibilidad de los fondos de los préstamos necesarios para que se realicen los pagos del Proyecto en tiempo y forma.
- xiii. Asistir a las áreas técnicas intervinientes para asegurar el cumplimiento de las salvaguardas ambientales y sociales exigidas por el BM y la debida implementación de Planes de Gestión Ambiental y Social (PGAS) de cada obra, y los Planes de Reasentamiento (cuando corresponda).
- xiv. Realizar el seguimiento periódico del cumplimiento de los productos y plazos de las actividades de acuerdo a la matriz de resultados, cronogramas y demás instrumentos de seguimiento del Proyecto.
- xv. Apoyar a las áreas técnicas, quienes tendrán a cargo la implementación de las actividades y procedimientos necesarios para dar cumplimiento a las mencionadas salvaguardas.
- xvi. Informar al BM sobre cualquier evento extraordinario que afecte la normal ejecución del Proyecto.

La estructura organizacional de la UCEPO, conforme el Decreto Provincial Nro. 36/2020 es la siguiente:

Cuadro 1 - UCEPO funciones por dependencia

Áreas / Dependencias de la UCEPO	Funciones
Dirección Provincial	Conducir la Unidad y coordinar el apoyo específico a las autoridades políticas y técnicas del Ministerio para el funcionamiento de los programas y proyectos con financiamiento externo vigentes en el Ministerio; asistir al Ministro en la identificación y priorización de los proyectos a ser financiados por Organismos Multilaterales
Dirección de Proyectos con Financiamiento Multilateral	Colaborar en la confección de los perfiles de Programas a ser financiados, participar en los procesos de negociación y aprobación de nuevos programas financiados por Organismos Internacionales de Crédito, asistir a las áreas técnicas del Ministerio en la identificación y formulación de proyectos y supervisar que los proyectos de obras que presenten las áreas técnicas del Ministerio cumplan con las condiciones de elegibilidad requeridas, verificar el cumplimiento de las salvaguardas ambientales y sociales aplicables al Proyecto
Dirección de Procesos Fiduciarios	Elaborar los planes y estrategias de adquisiciones de los programas financiados con recursos de fuente externa, asistir a las áreas técnicas en la confección de los Documentos de Licitación con la supervisión de los procesos de adquisiciones de obras, bienes y servicios a fin de obtener la aprobación de los Organismos Internacionales de Crédito
Dirección de Seguimiento y Monitoreo de Proyectos con Financiamiento Multilateral	Asistir a las Áreas técnicas del Ministerio en la planificación, seguimiento, monitoreo y evaluación de proyectos; coordinar la elaboración y realizar el seguimiento de los planes operativos anuales; verificar el avance físico de los proyectos a través de certificados de obra y documentación respaldatoria presentada por las Áreas Técnicas, evaluar el cumplimiento de los objetivos de los proyectos, a partir del seguimiento de los indicadores preestablecidos para cada uno de los programas; confeccionar los informes iniciales, periódicos, semestrales para dar cumplimiento a las estipulaciones de los contratos de préstamo.

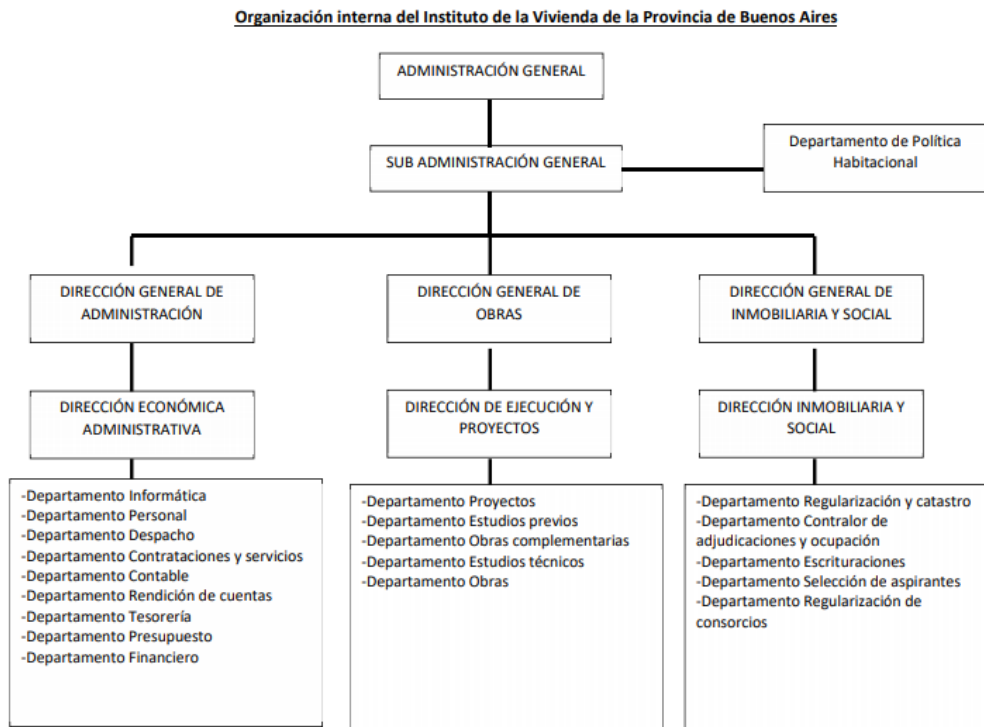
IVBA (Organismo técnico y contratante: responsable de la implementación). El responsable de la Implementación del Proyecto es el Ministerio de Infraestructura a través del Instituto de la Vivienda.

Las principales responsabilidades son:

- i. Planificar, proyectar, y organizar la construcción de las obras.
- ii. Elaborar los proyectos- aspectos técnicos, ambientales y sociales.
- iii. Preparar las especificaciones técnicas particulares (ETP) y los términos de referencia (TDR) de los proyectos, obras y actividades requeridas para la ejecución de las acciones del Componente 4, incluyendo el contenido aplicable a la gestión ambiental y social.
- iv. Elaborar los Documentos Específicos de Licitación de las obras, bienes y servicios con la asistencia de la UCEPO.
- v. Realizar los procesos de licitación de las obras, adquisición de bienes y contratación de servicios de consultorías a solicitud de las reparticiones intervinientes y con la coordinación de la UCEPO.
- vi. Gestionar la aprobación y suscripción de los contratos respectivos
- vii. Efectuar la Inspección de los Certificados de las Obras.
- viii. Supervisar la ejecución y aprobar los productos de las actividades cuyos aspectos técnicos estén a su cargo.

- ix. Tramitar los recursos presupuestarios y validar con UCEPO la disponibilidad de los fondos del Préstamo necesarios para ordenar los pagos de las obras, bienes, servicios de consultoría y no consultoría del Proyecto.
- x. Gestionar los pagos correspondientes
- xi. Recepcionar, tanto en forma provisoria como definitiva, las obras del Proyecto.
- xii. Adjudicar y transferir el dominio de las viviendas a las familias beneficiarias, cuando corresponda.
- xiii. Mantener debidamente informada a la UCEPO sobre la ejecución de las actividades y eventuales riesgos y problemas
- xiv. Implementar las acciones y procedimientos necesarios para dar cumplimiento a las salvaguardas ambientales y sociales de las obras y actividades del Proyecto cuyos aspectos técnicos estén a su cargo, bajo la supervisión de UCEPO.
- xv. Gestionar los permisos necesarios, cuando corresponda.
- xvi. Formar parte del EGAS e interactuar desde ese marco con las otras áreas involucradas en la gestión de salvaguardas.

Grafico 4. Esquema de organización del IVBA.



Se deja constancia de que la estructura aprobada por Decreto N° 167/18 no contempla los Departamentos incluidos en el organigrama precedente, los mismos responden a la organización funcional interna del Organismo.

5 Marco Jurídico

5.1 Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos

Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica” Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre: Artículo XI: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad. Artículo XXIII: Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas: Artículo 17°: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será Privado arbitrariamente de su propiedad. Artículo 22°: Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad. Artículo 25°: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Artículo 11°: Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

5.2 Marco Jurídico Nacional y Provincial

La **Constitución Nacional**, en el **Artículo 14 bis** indica que el Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna. Asimismo, el **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 **Artículo 43** establece que toda persona puede interponer acción de amparo contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional, un tratado o una ley. Indica que podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente. Finalmente El **Artículo 75** en su inciso 22 señala que los tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede tienen jerarquía superior a las leyes. Menciona en particular a: La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal

de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; la Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; la Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Cruelles, Inhumanos o Degradantes; la Convención sobre los Derechos del Niño.

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.

La Ley define el derecho a la vivienda con un concepto amplio, que incluye el derecho a un hábitat digno que satisfaga las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

Los principios rectores de la Ley son los siguientes:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- b) La función social de la propiedad.
- c) La gestión democrática de la ciudad.
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

La Ley de Acceso Justo al Hábitat crea el Régimen de Integración Socio-Urbana de Villas y Asentamientos Precarios. 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.

La reglamentación de dicho artículo -aprobada por Decreto Nº 1062/13- establece que la autoridad de aplicación tendrá a su cargo la elaboración de un protocolo de intervención al efecto. En cumplimiento de ello, la ex Subsecretaría Social de Tierras Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura,

Obras y Servicios Públicos ha desarrollado el “PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE RELOCALIZACIONES”, aprobado por la Resolución N° 22/16, con el fin de regular los procedimientos específicos a tenerse en cuenta en los procesos de relocalización.

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.

Las acciones a llevar adelante en dicho marco se encuentran asignadas a la actual Subsecretaría Social de Tierras y Acceso Justo al Hábitat dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat (ex Subsecretaría Social de Tierras Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Obras y Servicios Públicos). **No obstante, el artículo 1º del mencionado Protocolo establece que, en los casos que resulte procedente, será el Instituto de la Vivienda juntamente con los Municipios quienes desarrollarán los procesos de relocalización de conformidad con los lineamientos dispuestos para su implementación.**

Para los proyectos incluidos en el crédito cuya reestructuración nos ocupa, será el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA), trabajando en forma conjunta con los Municipios involucrados, quienes llevarán adelante los procedimientos de relocalización en los barrios en que resulte necesario hacerlo.

En esos casos, el Instituto de la Vivienda actuará a través de su Dirección General de Inmobiliaria y Social.

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)** establece las funciones de los municipios. Dispone que corresponde al Concejo deliberante (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 58º 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 59º). 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 y Acceso Justo al Hábitat dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, 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.

Se adjuntan como Anexos:

Anexo 1. Decreto Ley 8912 Ley de Ordenamiento Territorial y uso del suelo

Anexo II Ley 14.449 Ley de Acceso Justo al Habitat

Anexo III. Resolución 22/2016 “PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE RELOCALIZACIONES”

5.3 Análisis del Plexo Normativo a la luz de la OP 4.12

En el 2011, el Banco Mundial llevó a cabo un análisis de las brechas entre las normas y prácticas relativas a los procedimientos expropiatorios y al tratamiento de personas desplazadas por proyectos de desarrollo en la Argentina, con los objetivos y principios de la PO 4.12 del Banco Mundial sobre Reasentamiento Involuntario.

Cabe mencionar que el presente análisis se elaboró con anterioridad a la sanción de la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso justo al Hábitat, la cual posee un Protocolo de actuación específicamente aplicable a casos de relocalizaciones. Dicho protocolo servirá como base para el desarrollo del presente MPR, lo cual se encuentra en línea con su Artículo 12, el cual establece que (el protocolo) podrá ser ampliado, complementado o modificado por la Autoridad de Aplicación.

Al 2018, un análisis comparativo de las normas y prácticas argentinas relacionadas con los procesos de reasentamiento involuntario a la luz de la PO 4.12 evidencia un avance significativo para nuestro país en general, a partir de: 1) los acuerdos con el Banco Interamericano de Desarrollo para la implementación del Programa de Mejoramiento Barrial -PROMEBA-; y en la Provincia de Buenos Aires las leyes: 1) Ley N° 14449 de Acceso Justo al Hábitat.

En términos generales, se puede afirmar que existen más similitudes que diferencias entre las normas del Banco Mundial sobre reasentamiento involuntario y las de la legislación argentina.

Aquí puede mencionarse como antecedente la Ley N° 14527, que, junto con la creación de la Comisión Bicameral, establecida en el art. 4 de la citada Ley, constituye un instrumento normativo que avanza sobre el establecimiento de lineamientos de políticas operacionales y procedimientos metodológicos, que enmarcaron la planificación, ejecución y supervisión del reasentamiento.

En tanto los derechos a obtener beneficios de las personas que debían ser reasentadas, fueron monitoreados por la comisión Bicameral, una vez realizado el censo habitacional y expuesto públicamente para su validación.

En este marco, que es producto de los lineamientos marcados por las políticas de hábitat y vivienda, es que se incorpora cada vez más fuertemente, la participación ciudadana – a través de las Mesas Participativas- de manera obligatoria en los procesos de relocalización involuntaria generando instancias de debate y toma de decisión conjunta con autoridades del Gobierno Provincial, el Poder Legislativo, el Defensor del Pueblo y el Gobierno Municipal en cada caso.

Los marcos normativos provinciales más la praxis generada, produjeron la aprobación de distintos protocolos que regulan la actuación estatal en torno a las relocalizaciones y la concreción de proyectos de reasentamientos involuntarios.

El IVBA, incorpora la comunicación a los vecinos (ver modelo em anexo VI), mediante la notificación de la relocalización

A modo de conclusión, se verifica que en la provincia de Buenos aires existen incipientes marcos normativos constituidos por leyes que han generado experiencias exitosas en relocalización de personas, las cuales se asimilan desde los procedimientos metodológicos a los objetivos de la políticas operacionales del Banco Mundial, especialmente en lo atinente a: que la relocalización sea una decisión de última ratio, los criterios de mínimo desplazamiento habitacional, la consideración de las pérdidas de pertenencias y redes sociales, la generación de ámbitos de participación y el otorgamiento de mejores condiciones de habitabilidad de las que tenían, entre otros.

El Cuadro 2 detalla las brechas entre las legislaciones nacionales y provinciales, y las medidas que se adoptarán a través del presente marco para salvar dichas brechas.

Cuadro 2- Brechas entre la OP 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Observaciones	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de relocalización		La necesidad de relocalización se encuentra contemplada en el art. 29 de la ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, cuyo decreto reglamentario N° 1.062/13 establece que serán Autoridad de Aplicación: el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, el Ministerio de Desarrollo Social y el Organismo Provincial de Integración Social y Urbana; quienes asimismo dictarán las normas interpretativas, complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.	Es consistente	N/A
2. Derechos de personas sujetas a relocalización	Son cubiertos por la Constitución Nacional, artículos 14 y 17, y los Tratados Internacionales con Jerarquía constitucional. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Cubiertos por la Constitución Provincial, artículos 31 y 36 y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Es consistente	N/A
3. Consulta Pública - Información a propietarios y residentes a ser relocalizados	Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, también en Decreto 1172/03 sobre Acceso a la Información).	Tanto la Ley N° 14.449, como el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones (Artículo 4) prevén instancias de participación ciudadana a través de la conformación de Mesas de Gestión Participativa, que se constituyen como el ámbito de gestión asociada entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización. Conforme dicha ley, las mismas estarán integradas por representantes del IVBA, del Municipio involucrado en la urbanización, el Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado y del Defensor del Pueblo.	Es consistente	N/A

4. Censos, estudios socioeconómicos y fecha de corte		Contemplado en el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones aprobado por Resolución Ministerial 22/16.(Artículo 7 y 8)	Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos depende de cada proyecto en particular.	El MPR prevé llevar a cabo la actualización de censo existente detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por las obras. El objetivo del mismo es contar con la información necesaria que permita conocer las características demográficas, habitacionales, sociales y económicas de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o hagan uso de algún bien inmueble asentado sobre la tierra afectada por el proyecto.
5. Análisis de vulnerabilidad	No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas. Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de complejidad y tipo de población afectada.	No es un procedimiento reglado. Es Ejecutado por las reparticiones Especializadas	NACION: Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA. PROVINCIA: Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.	Como parte del PR, uno de los contenidos mínimos establecidos fue la "identificación y análisis de impactos y vulnerabilidades enfrentados por la población por desplazar" (ello surgirá del diagnóstico socioeconómico).
6. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica.No siempre es exigencia estricta de la normativa, aunque la Ley de Obras Públicas 13.064 tiene Referencia a los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra. Las alternativas se encuadran en los estudios de factibilidad técnico y financiera del proyecto según sector. En los regímenes de EIA más recientes a nivel provincial, se incluye el análisis de alternativas como regla general, estando además contemplada en la legislación proyectada para reglamentar como presupuesto mínimo la institución del EIA.	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo. Los marcos más recientes de EIA contemplan la necesidad de evaluar alternativas.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá: minimizar el desplazamiento de población; dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán estudiar detalladamente todas las opciones viables del programa con el fin de sugerir aquella que cause menor afectación.

<p>7. Valuación de activos afectados – Tenencia formal</p>	<p>Conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado.</p>	<p>Se ponderan los siguientes elementos de juicio: a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor mercado); f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad (valor mercado); g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.</p>	<p>Es consistente. Se cumple con medidas administrativas.</p>	<p>N/A</p>
<p>8. Valuación de activos afectados. tenencia informal</p>				<p>Se aplicarán las normas nacionales y provinciales, teniendo en cuenta la situación informal, y contemplando las mejoras a costo de reposición. En base a lo establecido en la PO 4.12, la valoración los activos de los reasentados incluirá un monto suficiente para reponer los activos perdidos y cubrir los costos de transacción. Se considerará: a) Estado de la vivienda, aunque no se tendrá en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes; b) Ubicación en el barrio y en la zona de influencia; c) Condición de tenencia de la propiedad y del terreno; d) Metros cuadrados construidos (cantidad de dormitorios, baños, cocinas, pasillos, garaje y otras dependencias); e) Estructura de paredes y pisos; e) Materialidad del techo; f) Cantidad de Niveles; g) derechos sobre el inmueble.</p>

9. Negociación con propietarios y afectados		Tanto la Ley N° 14449, como el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones Prevé la conformación de Mesas de Gestión Participativa, que se constituyen como el ámbito de gestión asociada entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización. Conforme dicha ley, las mismas estarán integradas por representantes del IVBA, del Municipio involucrado en la urbanización, el Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado y del Defensor del Pueblo.	Es consistente	N/A
10. Cese temporario de actividad económica/ medio de vida	No integra el valor indemnizable.	No integra el valor indemnizable.		El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia. El IVBA prevé incluso la compensación por cese temporario de la actividad comercial al momento de la fecha de corte del censo, desarrollada tanto por un propietario como por un arrendatario o poseedor.
11. Reconocimiento del valor objetivo de los activos afectados	Son cubiertos por la Constitución Nacional, artículos 14 y 17; y los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Cubiertos por la Constitución Provincial en su artículo 31 y la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.		Prevía evaluación y diagnóstico de la situación socio-- económica de cada caso en particular, se analizará la modalidad de la asistencia a brindar a las personas o grupos familiares afectados por la ejecución del programa. Las alternativas de asistencia podrán comprender la ayuda financiera, la entrega de materiales para la construcción, aporte de lotes (con o sin servicios), o diferentes soluciones habitacionales (vivienda, hospedaje, alquiler temporario (de vivienda o local comercial). Como condición necesaria para acceder a alguna de las asistencias mencionadas, la persona afectada debe haber sido registrada en el relevamiento a realizarse oportunamente en el marco del proyecto, quedando excluidos los ocupantes que ingresaran con posterioridad a la fecha de corte. El método de tasación a aplicar se basará en el costo de reposición. En base a lo

				establecido en la PO 4.12, la valoración de los terrenos, activos o actividades económicas de los reasentados incluirá un monto suficiente para reponer los activos perdidos y cubrir los costos de transacción.
12. Superficie cubierta mínima	Definición establecida en normas de carácter local, no nacional, tales como Códigos Rurales, Leyes Agrarias, o, en el ámbito urbano, en los Códigos de Planeamiento Urbano o normas similares.	Establecida en normas de carácter local, no nacional, tales como Códigos Rurales, Leyes Agrarias, o, en el ámbito urbano, en los Códigos de Planeamiento Urbano o normas similares. Son criterios que se tienen en cuenta para definir si existe inutilización de las porciones remanentes y definir la procedencia de una expropiación inversa. Está previsto en el decreto-ley 8912/77, aunque la ley 14449 permite excepciones para los proyectos de integración social y urbana.	Es consistente	N/A
13. Mecanismos de reclamo		Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos del Programa GBA. El IVBA informará y publicitará Regularmente los distintos mecanismos de reclamos. También monitoreará los mismos y, en este sentido, articulará con los sistemas y servicios de Atención al Vecino de los Municipios involucrados.	Es consistente.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de las cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. Asimismo, se trata de instancias adicionales de resolución de conflictos, previas a aquellas judiciales y Administrativas existentes.
14. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado.	No contemplado.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos Normativos específicos para el proyecto.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post.

6 Descripción social del entorno

6.1 Caracterización socio-económica del Gran Buenos Aires⁶

Según INDEC (2019), a nivel nacional, el porcentaje de hogares por debajo de la línea de pobreza era del 25,9%; estos comprenden al 35,5% de las personas. Los hogares bajo la línea de indigencia, es decir aquellos que no pueden garantizar la subsistencia básica de alimentación, eran el 5,7% e incluían al 8% de las personas.

Esta situación empeora en los 24 partidos del conurbano: el 31,8% de los hogares vivía bajo la línea de pobreza, lo que equivale al 40,5% de la población, y el 8,6% de los hogares vivía en la indigencia.

Para el mismo periodo la desocupación alcanzó en el país el 10,1% de la población económicamente activa en el primer trimestre de 2019, mostrando un crecimiento con respecto al primer trimestre de 2018 en el que la tasa de desempleo ascendía a 9,1% (+1 punto) y en los partidos del conurbano bonaerense esta alcanzó un 12,3 %.

Cuadro 3 - Hogares y personas por condiciones de pobreza e indigencia. Total 6 aglomerados urbanos de la Provincia de Buenos Aires. Segundo semestre 2019.

Aglomerado	Total		Pobreza		Indigencia	
	Hogares	Personas	Hogares	Personas	Hogares	Personas
Partidos del GBA ¹	3.879.297	12.303.305	1.234.637	4.984.637	332.587	1.384.434
Gran La Plata ²	323.365	887.585	70.986	271.678	16.100	67.031
Mar del Plata	249.022	640.343	45.783	160.265	10.507	42.440
Bahía Blanca-Cerri	119.760	313.250	24.861	88.120	4.594	13.881
San Nicolás-Villa Constitución	65.084	193.522	18.959	76.706	4.408	16.694
Viedma-Carmen de Patagones	32.204	82.073	7.100	27.029	1.058	4.223
Total 6 aglomerados urbanos	4.668.732	14.420.078	1.402.326	5.608.435	369.254	1.528.703

¹ Partidos del GBA: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero y Vicente López.

² Gran La Plata: La Plata, Berisso y Ensenada.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística, Indicador Sintético a partir de informe "Incidencia de la pobreza y de la indigencia en 31 aglomerados urbanos", INDEC.

El grado de informalidad laboral resultó, en el 2° trimestre de 2017, el más alto de la Región Centro a la que pertenece el Gran Buenos Aires, registrando un 35,8% de asalariados sin descuento jubilatorio, porcentaje que superó el promedio nacional, que fue de 33,7%.

⁶ Provincia de Buenos Aires. Informe sintético de caracterización socio-productiva.

<http://www2.mecon.gov.ar/hacienda/dinrep/Informes/archivos/Indice.pdf> y Dirección Provincial de Estadística PBA

Los hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI) significaron en 2010 el 8,1% del total, observando una caída de 4,8 puntos porcentuales con relación al año 2001. El interior de la provincia exhibió un registro menor (6,4%) que el conurbano (9,2%).

Cuadro 4 - Hogares con NBI por partido. Año 2001 y 2010.

Jurisdicción	2001			2010			Variaciones intercensales (en %)		
	Total de hogares	Hogares con NBI	%	Total de hogares	Hogares con NBI	%	Total de Hogares	Hogares con NBI	Puntos porcentuales
	(a)	(b)	c= b/a	(d)	(e)	f= e/d	g= d/a	h= e/b	j= f-c
Partidos del Conurbano Bonaerense									
Almirante Brown	133.787	21.780	16,3	156.918	16.368	10,4	17,3	-24,8	-5,8
Avellaneda	100.853	9.341	9,3	113.142	6.508	5,8	12,2	-30,3	-3,5
Berazategui	75.603	12.568	16,6	93.164	9.664	10,4	23,2	-23,1	-6,3
Esteban Echeverría	62.937	10.999	17,5	85.952	9.208	10,7	36,6	-16,3	-6,8
Ezeiza	29.574	6.664	22,5	44.487	6.245	14,0	50,4	-6,3	-8,5
Florencio Varela	84.958	22.694	26,7	113.135	19.197	17,0	33,2	-15,4	-9,7
General San Martín	119.111	13.053	11,0	133.202	8.942	6,7	11,8	-31,5	-4,2
Hurlingham	47.906	5.298	11,1	55.122	3.778	6,9	15,1	-28,7	-4,2
Ituzingó	44.409	4.131	9,3	51.444	2.534	4,9	15,8	-38,7	-4,4
José C. Paz	56.007	12.928	23,1	71.722	8.641	12,0	28,1	-33,2	-11,0
La Matanza	333.916	56.023	16,8	484.909	58.053	12,0	45,2	3,6	-4,8
Lanús	135.447	13.364	9,9	149.594	7.426	5,0	10,4	-44,4	-4,9
Lomas de Zamora	164.430	23.273	14,2	188.844	16.834	8,9	14,8	-27,7	-5,2
Malvinas Argentinas	72.956	14.413	19,8	89.338	10.837	12,1	22,5	-24,8	-7,6
Merlo	119.624	23.744	19,8	147.716	16.969	11,5	23,5	-28,5	-8,4
Moreno	95.538	21.060	22,0	124.016	16.025	12,9	29,8	-23,9	-9,1
Morón	93.980	6.380	6,8	106.902	3.766	3,5	13,7	-41,0	-3,3
Quilmes	144.671	21.323	14,7	177.110	16.310	9,2	22,4	-23,5	-5,5
San Fernando	42.059	5.692	13,5	49.384	4.239	8,6	17,4	-25,5	-4,9
San Isidro	88.054	6.190	7,0	97.213	3.555	3,7	10,4	-42,6	-3,4
San Miguel	65.694	9.902	15,1	80.627	6.592	8,2	22,7	-33,4	-6,9
Tigre	79.807	14.018	17,6	108.558	11.982	11,0	36,0	-14,5	-6,5
Tres de Febrero	102.212	7.805	7,6	112.588	4.877	4,3	10,2	-37,5	-3,3
Vicente López	91.415	3.970	4,3	99.286	2.414	2,4	8,6	-39,2	-1,9
TOTAL Partidos Conurbano	2.384.948	346.613	14,5	2.934.373	270.964	9,2	23,0	-21,8	-5,3

6.2 Proyección déficit habitacional 2010-2019

Abordar el problema habitacional a través de los distintos tipos de déficit implica tener presente no solo aquellos hogares que no cuentan con una vivienda sino también a quienes habitan en viviendas inadecuadas con sus distintos grados de precariedad.

- **Censo 2010. La provincia de Buenos Aires reveló 1.565.044 hogares deficitarios**

Datos elaborados a partir de los datos relevados por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, INDEC.

La distinción más importante respecto al déficit habitacional es la que se hace entre el déficit cuantitativo que asciende a 513.412 hogares deficitarios (171.385 Hogares en Viv. Irrecuperable + 342.027 Hogares con Hacinamiento de Hogar en Vivienda Buenas) y el déficit cualitativo que involucra a 1.051.632 hogares deficitarios (Hogares en casa B y Hogares en Piezas de Inquilinatos 615.963 + 435.669 Hogares con Hacinamiento por cuarto en Viv. Buenas)

- **Déficit habitacional cuantitativo**

Se desagrega al plantear en primer lugar la situación de los hogares que habitan viviendas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas son irrecuperables y deberían ser reemplazadas por nuevas viviendas. Se trata específicamente de las viviendas precarias, ranchos, casillas, locales no construidos para fines habitacionales donde se alojan los sectores más vulnerables de la población que requiere ser atendido en forma prioritaria.

Se lo debe considerar Déficit Crítico Cuantitativo. En esta situación habitacional al 2010 reveló 171.385 hogares deficitarios, y la proyección al año 2019 es 202.203 hogares deficitarios que necesitan una vivienda adecuada.

En segundo lugar, están aquellos hogares que comparten la vivienda con al menos otro hogar provocando situaciones de hacinamiento de hogar. En este caso el problema habitacional se centra en 342.027 hogares (al año 2010) que si bien residen en una vivienda con buenas condiciones de habitabilidad no es la adecuada para alojar más de un hogar por lo tanto es necesario una nueva vivienda para los hogares con esta situación.

En síntesis, ambos casos, los hogares en viviendas irrecuperables y los hogares en viviendas buenas con hacinamiento de hogar componen el Déficit Habitacional Cuantitativo.

- **Déficit habitacional cualitativo**

En primer lugar, está la situación de los hogares que ocupan viviendas que si bien presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia o insuficientes instalaciones sanitarias) pueden ser recuperadas por medio de obras de mejoramiento e infraestructura básica.

Esta problemática se considera como Déficit Crítico Cualitativo y su tratamiento también corresponde ser considerado “prioritario”. En esta situación en Censo 2010 reveló 615.963 hogares deficitarios. La proyección al año 2019 es de 702.528 hogares deficitarios que necesitan una vivienda adecuada.

En segundo lugar, dentro del déficit cualitativo están aquellas situaciones de hogares que habitan buenas viviendas (Hogares con hacinamiento por cuarto en viviendas buenas: Casas A, Departamentos y Piezas de hotel.) pero que por su tamaño resultan inadecuadas para albergar a todos los miembros del hogar; generando el hacinamiento por cuarto en los casos que presentan una relación superior a dos personas por cuarto. Estas viviendas necesitan de ampliaciones. En esta categoría se registraron 435.669 hogares al año 2010.

Para sintetizar, los hogares en viviendas para mejorar y los hogares en viviendas con hacinamiento por cuarto conforman el Déficit Habitacional Cualitativo.

- **Déficit habitacional crítico**

Siguiendo el análisis el Déficit Habitacional Crítico que involucró a 787.348 hogares en el Censo 2010 (Déficit Crítico Cuantitativo 171.385 + Déficit Crítico Cualitativo 615.963 hogares deficitarios) la Proyección del Déficit Habitacional Crítico Total 2019 se estima en 904.731 hogares deficitarios (Déficit Crítico Cuantitativo 202.203 + Déficit Crítico Cualitativo 702.528) que se debería atender de forma “prioritaria” a través de los Programas que implementa el IVBA en el contexto de la Política Habitacional de la Provincia.

- a) Con el reemplazo de unidades irrecuperables-construcción de vivienda se puede intervenir sobre los hogares con Déficit Crítico Cuantitativo que totalizan 202.203 hogares deficitarios (Proyección 2019).
- b) Con programas de mejoramiento habitacional se pueden atender aquellos hogares alojados en viviendas recuperables que conforman el Déficit Crítico Cualitativo. Contemplando un menú de subprogramas que dan respuesta a problemáticas de servicios de infraestructura, equipamiento, etc. En esta situación hay 702.528 hogares deficitarios (Proyección 2019).

En cuanto al Déficit Habitacional Total que el Censo 2010 revelo 1.565.044 hogares conformado por los

Déficit Crítico Cuantitativo y Cualitativo + los Déficit por Hacinamiento, al 2019 no se puede realizar una proyección por no haber datos publicados que revelen la cantidad de hogares con Hacinamiento.

El Déficit Habitacional Crítico Total se proyectó tomando los únicos datos disponibles correspondientes a crecimiento de población (Serie: Población estimada Provincia de Buenos Aires. Años 2010-2025) publicada por la Dirección Provincial de Estadísticas Pcia. De Buenos Aires 2015 y se aplicó sobre los datos censales 2010 INDEC.

7 Preparación del Plan de Reasentamiento

7.1 Definiciones

En este apartado se dejarán asentadas las definiciones conceptuales bajo las cuales se elaborarán los Planes de Reasentamiento, a fin de contar con un marco común que facilite la formulación e implementación de los mismos. Los hogares, unidades económicas y comunitarias son las unidades definidas para organizar todas las acciones de estos planes.

HOGAR: 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 (i.e. que las personas afectadas no tengan poder de decisión al respecto), incluyendo las motivadas por: (i) necesidades de reordenamiento urbano; (ii) obras de infraestructura de servicios, hidráulicas o de saneamiento ambiental; (iii) situaciones de déficit habitacional cuantitativo (hogares que carecen de vivienda, la comparten o habitan en viviendas precarias irre recuperables⁷) y/ o de hacinamiento crítico⁸. Bajo ningún concepto deberá confundirse involuntario con forzoso. El desarrollo de los procesos de reasentamiento que resulten inevitables no recurrirá en ningún caso a desalojos forzosos injustos, entendidos como la remoción permanente o temporal de individuos, hogares o comunidades del lugar que habitan contra su voluntad, sin proporcionarles o brindar acceso a mecanismos adecuados de protección legal o de otro tipo.⁹ Este reasentamiento puede ser:

- **Temporal:** Cuando por necesidades de los proyectos o para reducir riesgos de los mismos es necesario que los miembros del hogar, unidad económica o comunitaria

⁷ Se consideran viviendas irre recuperables aquellas cuyas condiciones habitacionales (ya sea por la calidad de sus materiales o su naturaleza) resultan inmejorables y deban ser reemplazadas por viviendas nuevas.

⁸ Se considera hacinamiento crítico las situaciones en que habitan una misma vivienda más de 3 personas por habitación, sin considerar cocina y baño, conforme la definición establecida por el INDEC.

⁹ En particular, aquellos concernientes a los principios básicos del debido proceso: envío de notificaciones con antelación, oportunidades concretas de presentar reclamos y apelaciones, asistencia jurídica, y el no uso innecesario, desproporcionado o excesivo de la fuerza. El IVBA informará al Banco con anticipación sobre cualquier proceso de desalojos previstos por inelegibilidad y preparará un plan sobre cómo se seguirá el debido proceso en el caso específico, antes de implementar dicho desalojo. El Banco deberá confirmar que las personas de hecho no son elegibles bajo la Política 4.12 y que el plan presentado es aceptable.

estén fuera de su vivienda o espacio de actividad por un tiempo limitado, luego del cual pueden restablecerse en su lugar de residencia o funcionamiento, y volver a habitar 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 definitiva
- **Físico:** se refiere al reasentamiento de la vivienda en la que reside el hogar, o del espacio de actividad económica o comunitaria
- **Económico:** se refiere a la afectación de activos y/o de las fuentes de ingresos o medios de subsistencia del hogar o unidad económica.

Estas categorías de reasentamiento no son excluyentes, sino que pueden combinarse, por ejemplo, puede haber un reasentamiento físico temporal o un reasentamiento económico permanente. Asimismo, habrá casos en los que en un mismo espacio afectado habiten uno o más hogares y/o se realicen actividades económicas o comunitarias.

COMPENSACIÓN: Los procesos de reasentamiento de población comprenden un conjunto heterogéneo de afectaciones. Por ello, resulta fundamental el diseño e implementación de diferentes alternativas de soluciones y compensaciones que permitan abordar las diversas afectaciones producidas. 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 MPR aplican para las unidades a reasentar. La compensación abarca los recursos para concretar tanto la indemnización como la rehabilitación de las unidades. Las diferentes alternativas de compensación deben en todos los casos ser presentadas al mismo tiempo a todos/as los/as afectados/as bajo las mismas condiciones. Si se prevén varias etapas de reasentamiento dentro de un mismo proyecto se debe garantizar que apliquen los mismos criterios y procedimientos para toda la población involucrada.

SUJETOS DE DERECHO:

Cada afectación puede comprender no sólo a la/s unidad/es social/es que utiliza/n el inmueble afectado, sino también a sus propietarios/as o a quienes son sus poseedores/as, con independencia de la situación dominial. En este sentido, se identifican diferentes sujetos de derecho, de acuerdo la forma de tenencia y a su condición de residencia u ocupación:

- Propietario/a: posesión de la propiedad con título de dominio, con o sin residencia u ocupación del inmueble.
- Poseedor/a: posesión de las mejoras realizadas en el terreno sin título de dominio, con o sin residencia u ocupación del inmueble.
- Tenedor/a: residencia u ocupación en que la tenencia se encuentra mediada por una contraprestación monetaria (alquiler), por una relación personal (préstamo o permiso de uso gratuito) o por una relación laboral.

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

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

- Seguridad de la tenencia.
- Servicios, materiales, 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)

7.2 Estudios necesarios para la preparación del PR

El tipo de PR dependerá de la cantidad de personas o unidades económicas. **En caso de que las personas desplazadas fueran menos de 200 podrá prepararse un Plan de Reasentamiento Abreviado, de acuerdo con lo establecido en la OP 4.12 del BM.**

En caso de que se detectara la necesidad de desplazamiento físico o económico de la población, se elaborarán una serie de estudios que resultan indispensables para la formulación del Plan de

Reasentamiento: (i) censo y diagnóstico socioeconómico;(ii) relevamiento topográfico; (iii) estudio de títulos; (iv) tasación de los inmuebles y estimación de montos indemnizatorios. A continuación, se establecen los contenidos principales de dichos estudios:

Censo y diagnóstico socio – económico de los hogares por reasentar

Se deberá censar a los hogares a ser reasentados, permitiendo un diagnóstico de los hogares, que facilite conocer sus características demográficas, habitacionales, sociales y económicas.

Se tendrán en cuenta –como mínimo – los siguientes parámetros:

- Cantidad de hogares: identificando los niños, niñas, adolescentes, adultos y ancianos.
- Existencia de población que debe recibir atención médica especial
- Existencia de personas que deban ser trasladadas en forma especial por problemas psicofísicos (por ejemplo vía ambulancia).
- Ocupación, ingresos.
- 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 a fin de respetar la diversidad cultural

El proceso de actualización del censo deberá ser realizado en un tiempo determinado y comunicado a la población, estableciendo una fecha de corte. Siguiendo los pasos definidos por el Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones de la Ley 14.449, el listado de hogares, unidades económicas y comunitarias censadas se deberá hacer público en el ámbito de las mesas participativas, abriendo un tiempo para que los vecinos presenten oposiciones al mismo. Luego de esta instancia se tomará como listado definitivo.

Se adjunta como anexo IV Modelo de cuestionario de censo.

Análisis de vulnerabilidad

En función del diagnóstico socioeconómico realizado se hará en particular un análisis de vulnerabilidad de los hogares por reasentar, que considere situaciones particulares que sea necesario considerar para el proceso de acompañamiento. Se considerará temas como: la composición del hogar (analizando por ejemplo los hogares monoparentales y/o con jefa de hogar mujer), los ingresos del hogar (especialmente aquellos que se encuentren por debajo de la canasta básica alimentaria), índice de dependencia (cuántos miembros generan ingresos y cuántos dependen de ellos), presencia de miembros con discapacidades, presencia de miembros con consumos problemáticos, presencia de violencia de género y/o intrafamiliar, y temas ligados a posibles estigmatizaciones (por elección sexual y de género, nacionalidad, etnia u otras).

Relevamiento topográfico

El presente estudio se lleva a cabo a fin de identificar las pérdidas físicas que involucrará el Programa . Con este objetivo, es necesario desarrollar un inventario de la totalidad de las tierras y los bienes físicos que serán afectados.

El inventario debe incluir información sobre el uso del suelo, una descripción de la unidad funcional y las estructuras conexas. Para ello se llevará a cabo una revisión de documentación obtenida en la fase de diseños y se elaborará un listado de los inmuebles afectados. La elaboración de los levantamientos topográficos contará con un inventario de bienes afectados por cada predio.

Estudio de títulos

El estudio explicado en el apartado anterior permitirá obtener los documentos necesarios para el estudio de títulos (escrituras, promesas de compra venta, recibos de pago de impuesto inmobiliario, servicios públicos, entre otros). Se registrará la obtención de dichos documentos en un acta, especificando documento y fecha de entrega. Este trabajo permitirá identificar a los titulares de derechos reales y conocer la diversidad de situaciones jurídicas existentes.

Se llevará a cabo un estudio de títulos de cada uno de los inmuebles afectados, conciliando la información jurídica con la catastral. Así se confeccionarán listados de los titulares de derechos reales indicando las limitaciones y gravámenes sobre los inmuebles, se conciliarán los datos provenientes de los estudios de títulos, registro topográfico, tasaciones y datos sociales sobre cada uno de los inmuebles y se identificarán los casos que exigen un manejo especial (poseedores, usufructuarios de hecho, etc.).

Tasación y determinación de montos indemnizatorios

Casos de tenencia formal

En afectaciones de inmuebles escriturados se procederá a generar instancias de negociación con las personas propietarias a fin de consensuar la vía de resolución que resulte conveniente a ambas partes, y de no ser posible la generación de un acuerdo por mutuo consentimiento, se procederá a partir de las herramientas estipuladas en la ley general de expropiaciones n°5.708.

En cuanto a la normativa provincial, se establece un procedimiento para la valuación de las viviendas cuya tenencia sea formal. En este procedimiento la determinación del valor del monto indemnizatorio para las viviendas será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio: a) precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor de mercado); f) valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad; g) valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

En cuanto a la indemnización por el suelo, se notificará a los titulares de dominio y se seguirán con él todos los procedimientos extrajudiciales y judiciales aplicables. Resulta recomendable que durante las visitas de los tasadores asista un profesional de las ciencias sociales y es indispensable la presencia del propietario del predio. La visita debe documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

A los efectos de la tasación a realizar por Fiscalía de Estado, se tienen en cuenta, más allá de los elementos reseñados, la situación real del bien, su cota, su aptitud comercial, el nivel de escurrimiento del suelo, la extensión del suelo objeto de la tasación y los indicadores urbanísticos establecidos por el Municipio como responsable primario del Ordenamiento Territorial. El organismo analiza el terreno objeto de la tasación con una inspección ocular del mismo, y a su vez con un análisis cartográfico para llegar lo más cerca posible a su valor objetivo.

Con carácter complementario, se evalúan los valores de ofrecimientos de otros lotes con una ubicación próxima al lote en cuestión, ponderando los condicionantes con incidencia en la plaza inmobiliaria local, sobre la base de lo informado por las distintas firmas inmobiliarias, consultadas a tal fin.

A los efectos de proceder a la fijación de valores es utilizada la práctica del "Método Comparativo", el más

difundido y conocido, el que arroja los mejores resultados. Claro que para ello se debe homogeneizar los valores y datos antecedentes, utilizando diversos coeficientes correctores (medidas, forma, aprovechamiento, ofertas, ubicación y servicios públicos, etc.). Por tal motivo, en función de lo expuesto y considerando las características intrínsecas y extrínsecas del bien, se adopta para el predio en cuestión, un valor unitario de tasación de \$/m² y desde allí el valor final.

Los valores deben representar el valor del bien actual, por lo que es muy importante contemplar los plazos indemnizatorios a los fines que tal indemnización sea integral. Por ello se analiza cada caso en particular, con los matices que se pueden observar en cada uno de ellos, sin dejar situaciones libradas al azar y siempre considerando las particularidades del bien.

Casos de tenencia informal

Considerando que se trata de casos de viviendas con tenencia informal el IVBA seguirá el siguiente procedimiento a fin de determinar el costo de reposición de los activos afectados.

Cuadro 5 - Dimensiones de análisis y consideraciones para la confección del informe técnico soporte de la tasación de los activos afectados por el reasentamiento.

Etapas	Dimensiones a considerar en la elaboración del informe técnico	Consideraciones para la elaboración del informe técnico
Etapas 1	Estado de la vivienda de la vivienda ¹⁰	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)	
Etapas 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	

Fuente: IVBA

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

El procedimiento para la Tasación:

- Se coordinará la tasación de los inmuebles afectados y se informará a propietarios y residentes

¹⁰ Es importante destacar que, en línea con lo establecido en la PO 4.12 no se tendrá en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes para calcular los montos de compensación.

sobre las fechas y horarios de la visita de los tasadores, se elaborarán las tasaciones de los inmuebles, las pérdidas de bienes físicos particulares, de las rentas e ingresos.

- El tasador 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.

7.3 Tipos de afectación y categorías de población afectada

Una vez realizados los estudios se contará con la información suficiente para identificar, evaluar y analizar los diferentes tipos de afectación y las categorías de población afectada. Para la elaboración de un PR es fundamental conocer las situaciones de tenencia y de uso de los inmuebles a afectar, lo cual también representa un insumo para detectar los impactos que causará el desplazamiento.

La población afectada se clasificará según los impactos identificados. Esta clasificación determinará los grupos de población, número de unidades sociales, magnitud y grado de intensidad de cada impacto para planificar cada medida de mitigación o compensación. También se considerarán impactos sobre las redes sociales y económicas de apoyo con las que cuenta la población afectada.

A manera de guía, a continuación, se describen los impactos que se presentan por el desplazamiento, así como los grupos de población que los suelen afrontar:

Cuadro 6 - Tipo de impactos y variables

Variables	Impactos	Categorías de afectados
Afectación total del inmueble	Pérdida total del inmueble	Propietarios, poseedores
Actividad económica en el inmueble afectado, o en el área afectada, o renta derivada del inmueble	Pérdida parcial o total de los ingresos	Rentistas, propietarios de comercios, industrias o servicios
Actividad social o comunitaria	Pérdida de organizaciones comunitarias	Población que participa en las organizaciones sociales locales
Lugar de asistencia a la educación.	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población en edad escolar que estudia cerca de su vivienda y no utiliza transporte para llegar al
Lugar de asistencia a los servicios de salud	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población que asiste a centros de Salud u Hospitales cercanos y que no utiliza transporte
Apoyo y solidaridad por parte de familiares que viven cerca o de vecinos	Pérdida de redes sociales e incremento en costos para cubrir falta de apoyo	Población que recibe apoyo de familiares o vecinos

Fuente: IVBA

Consideraciones Generales

Cada hogar, unidad económica o comunitaria será objeto de una única solución habitacional independientemente de ser poseedor de más de un inmueble en las áreas de intervención cuando las condiciones sean tenencia irregular o informal. En el caso que el propietario tuviera más de una propiedad se le compensará a costo de reposición respecto de aquellas viviendas en las que no reside (Ver cuadro 8 de afectaciones).

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.

No se recurrirá a desalojos forzados de personas afectadas. El término “desalojo forzado” se define como la remoción permanente o temporal de individuos, hogares o comunidades, contra su voluntad, de los hogares o las tierras que ocupan sin proporcionarles mecanismos adecuados de protección legal o de otro tipo ni brindarles acceso a dichos mecanismos. El ejercicio del poder de expropiación, la adquisición compulsiva u otras facultades similares por parte de IVBA no se considerará desalojo forzado siempre y cuando cumpla con los requisitos de las leyes nacionales, provinciales y municipales, y las salvaguardas de los bancos de financiamiento, y se realice en consonancia con los principios básicos del debido proceso (incluidos el envío de notificaciones adecuadas con antelación, oportunidades concretas de presentar reclamos y apelaciones, y la posibilidad de evitar el uso innecesario, desproporcionado o excesivo de la fuerza).

En cuanto a los criterios de elegibilidad, las personas que serán incluidas dentro del PR y de las diferentes alternativas de solución que éste ofrece, deberán:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica 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.
- Estar registrado en el censo efectuado en el relevamiento socioeconómico y en la ficha de cierre de censo (línea de corte) IVBA (ver modelo en Anexo V) y en todos los casos se encuentren dentro de la zona afectada.
- 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.

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.

A continuación, se detallan algunos otros criterios específicos a ser considerados para cada caso en particular:

Cuadro 7 - Criterios específicos de elegibilidad

Afectaciones totales				
	Propietario/a/s residente/s de unidades de uso residencial o mixto	Propietario/a/s, ejerciente/s, en establecimientos económico social	Propietario /a/s no residente/s o rentista/s	Inquilino/a/s, cesionario/a/s. y/o prestatario/a/s
Ser mayor/es de 18 años	X	X	X	X
Estar incluido/a/s en el censo/cierre de censo	X	X	X	X
Continuar residiendo/ejerciendo actividad en el sector a reasentar hasta el momento de la mudanza salvo que mediaran causas de fuerza mayor fehacientemente Acreditadas.	X	X		X
No haber sido beneficiario/s de otros programas de vivienda Social	X	X		
Acreditar la identidad de todos los miembros del hogar con DNI ¹¹	X			X
Presentar declaración jurada de Ingresos	X	X		X
Relevamiento y valuación del terreno o parcela y vivienda/local	X	X	X	

Fuente: IVBA

Se confeccionarán listados con los hogares, unidades económicas o comunitarias afectados que se darán a conocer de manera pública y quedarán a disposición de quien lo solicite. IVBA 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. Asimismo, en el caso de los predios preliminarmente identificados para las obras que se encuentran libres de ocupantes, se establecerá igualmente una fecha de corte antes de la aprobación de la reestructuración y se realizará una certificación con registros de imagen y video de que el predio se encuentra libre de toda ocupación a modo de censo para ese predio, a fin de definir que en caso de que tuviera lugar la llegada de personas o familias luego de la fecha de corte, estas no serán elegibles para recibir ningún tipo de compensación o

¹¹ Durante el proceso de adjudicación, que se extiende en los meses previos a las mudanzas, se corrobora a través de la gestión social que todos los integrantes de las familias cuenten con el DNI. En aquellos casos en los que no cuenten con el mismo, se asistirá a la familia, para que pueda tramitarlo, y de acuerdo a la magnitud de población que lo requiera, podrá articularse con el Registro Nacional de las Personas (RENAPER), a fin de hacer una jornada masiva en el barrio de tramitación de DNI.

asistencia. Paralelamente, el IVBA implementará las acciones de comunicación social que considere pertinente para brindar información sobre este criterio a todas las partes interesadas. Asimismo, el IVBA, en coordinación con los Municipios, implementará medidas para prevenir la ocupación de los terrenos libres de ocupantes¹².

El Plan debe incluir acciones de acompañamiento para dar apoyo a las unidades familiares consideradas como vulnerables, con acciones complementarias para evitar que se vean desproporcionadamente afectados por dichos impactos, y que no haya ninguna barrera para que estos puedan mejorar, o al menos restablecer, su condición socioeconómica (apartado 8).

7.4 Abordaje social y participativo

El abordaje social y participativo de los procesos de reasentamiento propone **acompañar la reconfiguración del tejido social impulsando la participación de los actores locales en transformación de su entorno**. Por una parte, el *acompañamiento* de la población a lo largo del proceso establece un espacio de contención a la vez que un ámbito propicio para desarrollar los recursos de los que disponen las personas para afrontar el reasentamiento y contribuir al mejoramiento de sus condiciones de vida. Por otra, la *participación* de los actores locales favorece su empoderamiento e involucramiento en el desarrollo de soluciones adecuadas a sus necesidades y promueve la construcción de consensos como condición necesaria para la viabilidad social del proceso.

Los procesos de reasentamiento suponen complejas reconfiguraciones sociales que involucran una multiplicidad de dimensiones y comprenden, a su vez, no sólo a la población afectada, sino también a las poblaciones *de arraigo* (mantiene su residencia perdiendo a sus antiguos vecinos y vecinas) y *de acogida* (recibe nuevos vecinos y vecinas que se asientan dentro o cerca de su comunidad ya establecida). Por ello, la metodología propuesta comprende un **abordaje integral**, considerando el conjunto de las dimensiones interrelacionadas y a toda la población afectada o que pueda afectar el proceso; de la **singularidad**, atendiendo a las especificidades que hacen a cada situación particular; y **continuo**, en todas las etapas del proceso (antes, durante y después de la mudanza).

En este marco se impulsarán un conjunto de instancias de interacción, individuales y colectivas, con los diferentes actores, las cuales articularán la estrategia participativa y de acompañamiento en tres niveles: I) con cada persona o grupo de personas (hogares, unidades económicas y comunitarias) que atraviesan procesos de reasentamiento, consideradas individualmente, sean éstos voluntarios o involuntarios; II) con el conjunto de la población afectada por un proceso de reasentamiento involuntario en tanto colectivo; III) con las poblaciones de arraigo y de acogida y la comunidad barrial en general.

Las instancias individuales se desarrollarán en todos los procesos, independientemente de su carácter, con el objetivo de abordar las singularidades de cada reasentamiento considerado individualmente o profundizar los aspectos desarrollados en los espacios colectivos, así como llegar a quienes no puedan

¹² Las medidas podrán incluir, entre otras, la toma de fotografías y/o tomas de video, el uso de imágenes de dron, y/o el patrullaje de las fuerzas públicas de seguridad. En el caso de que se solicite el apoyo de fuerzas de seguridad para este fin, se evaluarán los riesgos que estos arreglos de seguridad presenten para quienes estén dentro y fuera del emplazamiento del proyecto, así como las leyes aplicables, las normas de conducta, la capacitación, la provisión de equipos y el seguimiento de tales fuerzas de seguridad. No se autorizará el uso de la fuerza por parte de las fuerzas de seguridad excepto para fines de prevención y defensa y en proporción con la naturaleza y el alcance de la amenaza. En caso de existir, el IVBA, junto con los Municipios revisará todas las acusaciones de actos ilegales o abusivos del personal de seguridad, tomará medidas (o instará a las partes adecuadas a que actúen) para evitar que tales actos se repitan y, cuando sea necesario, informará a las autoridades competentes sobre dichos actos ilegales o abusivos.

participar de éstos o sólo puedan hacerlo de manera limitada (personas con discapacidad, movilidad reducida o adultas mayores; que no hablen el castellano como primera lengua o no sepan leer y escribir; que tengan horarios incompatibles con los de reunión o que se encuentren privadas de su libertad, entre otras).

En cuanto a la población afectada por procesos de reasentamiento involuntario, se impulsarán además instancias participativas colectivas para acordar y socializar los criterios generales del proceso y poner en común las soluciones específicas, garantizando una base de información compartida que permita construir los consensos necesarios, viabilizando y revalidando los pasos dados a nivel individual. Estas incluirán:

- Mesas de Gestión Participativa¹³, conformadas por representantes de todos los hogares, unidades económicas o comunitarias afectadas, representantes de todos los niveles de gobierno, de la defensoría del pueblo y la legislatura provincial y organizaciones y referentes territoriales, las cuales se realizarán de acuerdo a los criterios de convocatoria, desarrollo, registro y publicidad establecidos en el Protocolo de Mesas de Gestión Participativa. En casos de reasentamientos muy extensos o con gran variedad de afectaciones se podrá trabajar de manera segmentada y/o podrá establecerse un sistema de representación para la conformación de las mesas.
- Reuniones extraordinarias para contener situaciones emergentes en los casos en que por la urgencia de convocatoria no pueda conformarse una Mesa de Gestión Participativa. Cualquier definición tomada en una de estas instancias deberá ser revalidada en la siguiente Mesa de Gestión Participativa.
- En caso de que se considere pertinente, se podrán realizar también talleres en grupos reducidos, conformados según criterios variables, para el trabajo en espacios de mayor intimidad y profundidad de todos los aspectos que hacen a las distintas etapas del proceso de reasentamiento

Finalmente, se impulsarán acciones para trabajar con las poblaciones de *arraigo* y de *acogida* y mantener informada sobre las distintas etapas del proceso a la comunidad del barrio en general. La contención de ambos conjuntos (población de arraigo y de acogida) resulta fundamental para la viabilidad social de las intervenciones. Se deberán considerar en el abordaje las posibles tensiones que pudieran existir entre estas poblaciones y la que es sujeto del proceso de reasentamiento, la etapabilidad del plan de intervención integral y los distintos tiempos en los que cada población tendrá acceso a los beneficios generados por el mismo, así como las eventuales diferencias que pudieran verificarse en la participación de una y otra población en tales beneficios.

El acompañamiento a lo largo del proceso de reasentamiento tiene como objetivo contención de las ansiedades propias de un proceso desconocido y, en el caso de los reasentamientos involuntarios, ajeno a la voluntad de aquellos y aquellas que se ven involucrados. Este espacio de contención resulta un ámbito propicio para desarrollar la autonomía y fortalecer los recursos de los que disponen los sujetos para afrontar el proceso de reasentamiento y contribuir al mejoramiento de sus condiciones de vida.

A continuación, describimos los principales ejes de abordaje que hacen al acompañamiento de la población involucrada en los procesos de reasentamiento:

- Acompañamiento social. Se trata de un abordaje *integral* del conjunto de dimensiones y problemáticas interrelacionadas que comprenden las situaciones de vulnerabilidad social, con el

¹³ Dichas Mesas de Gestión son el instrumento participativo que prescribe para la urbanización de villas y asentamientos el artículo 36 de la Ley Provincial N°14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

propósito de promover el acceso a bienes y servicios públicos en términos de derechos. Dicho abordaje asume *una perspectiva vincular y de cogestión*, en que los hogares y la comunidad son los ejes articuladores de las intervenciones. Hogares y comunidad resultan unidades privilegiadas para generar cambios sustantivos en las condiciones de vida de los sujetos, ya que poseen en sí mismos, y pueden generar, distintos recursos que permiten abordar la situación de vulnerabilidad social. Este marco de corresponsabilidad genera condiciones para el desarrollo de la autonomía y el fortalecimiento de las redes vinculares y de los distintos recursos que poseen el hogar y la comunidad en relación a la superación de aquello que se considera importante modificar. El acompañamiento social atañe especialmente al restablecimiento de las condiciones de acceso de la población a la salud, la educación y la seguridad social, así como de las formas de organización social del cuidado y de las redes vinculares de contención y apoyo como aspectos relevantes del derecho a una vivienda y hábitat dignos. En particular, se enfocará en situaciones críticas, de extrema vulnerabilidad o de emergencia y problemáticas generadas o potenciadas por el proceso de reasentamiento.

- Acompañamiento económico. La sostenibilidad económica es un elemento crítico en el marco de los procesos de reasentamiento. En este sentido, se deberá contemplar especialmente el resguardo de las fuentes de ingresos y los medios de subsistencia de la población. Con el objetivo de ampliar las capacidades y oportunidades de desarrollo de la comunidad, se conjugarán diversas herramientas y estrategias orientadas a promover procesos de inclusión económica y economía popular y solidaria. Este esquema de trabajo comprenderá tanto a quienes desarrollan actividades comerciales y productivas, asociadas o no a la vivienda, como -potencialmente- a toda la población en edad laboral. Se apuntará mejorar la capacidad de generar ingresos y las condiciones de consumo de los hogares, teniendo en cuenta la soportabilidad de los costos de los procesos de regularización.
- Fortalecimiento de las organizaciones y redes comunitarias. Las organizaciones y referentes de base territorial tienen un papel destacado en el entramado del tejido social. Articulan redes comunitarias de contención y apoyo elementales en el marco de la situación de vulnerabilidad social y proporcionan canales para la participación de la comunidad en el abordaje de los problemas y necesidades comunes. Se trabajará con las organizaciones o referentes comunitarios afectados e interesados, procurando contenerlos, fortalecerlos y promover su participación como actores clave en el proceso. En el caso de las unidades comunitarias afectadas, se buscará asimismo acompañarlas para que puedan afrontar el proceso de manera sostenible, proyectando los cambios que éste conlleva y generando estrategias para mitigar los riesgos y aprovechar las oportunidades que presenta el reasentamiento. Desde una perspectiva más general, se buscará resguardar y fortalecer los lazos y redes comunitarias, impulsando la construcción de instancias de asociatividad, entre organizaciones, referentes y el Estado para abordar las problemáticas y necesidades comunes.

El detalle para la implementación de cada uno de estos ejes de intervención en los Planes de Reasentamiento se consignará en las operatorias específicas para cada procedimiento. Asimismo, se desarrollará una operatoria específica para determinar los procedimientos y logística relativos a los operativos de mudanzas y demoliciones. Las mismas se realizarán siempre en acuerdo con los hogares y las unidades económicas o comunitarias afectadas, fijando un cronograma y agenda de trabajo. Se brindarán todos los soportes necesarios, incluyendo materiales de embalaje, mecanismos de recupero de materiales en los casos que corresponda y medios para el traslado de personas, bienes y animales, cuyos costos serán afrontados íntegramente por la provincia.

8 Contenido del Plan de Reasentamiento

Cada plan deberá responder a las realidades y condiciones socioeconómicas de la población afectada, sin embargo, el alcance y desarrollo estará de acuerdo con el tipo de afectación, el número de unidades sociales afectadas, la identificación de impactos y su magnitud y la alternativa del reasentamiento. En su contenido se destacará:

- Descripción del programa y del área donde se desarrollará. Deberá incluir: el polígono de afectación (identificaciones prediales con las unidades sociales), dinámicas territoriales (usos del suelo) y poblacionales.
- Localización de los predios afectados
- Resultados del diagnóstico (información topográfica de los predios, estudio de títulos, censo y estudio socioeconómico).
- Identificación y análisis de impactos y vulnerabilidades enfrentados por la población por desplazar.
- Alternativas de solución técnicas y sociales basadas en el tipo de impactos ocasionados y en las características de la población.
- Programa de reposición de inmuebles o de la asistencia correspondiente Programa de restablecimiento de condiciones económicas (pago de reconocimientos por pérdidas económicas y asesoría para el restablecimiento)
- Programa de restablecimiento de condiciones sociales.
- Programa de información, divulgación y consulta
- Programa de atención y resolución de reclamos
- Estructura organizacional responsable de la ejecución del plan
- Recursos humanos y físicos requeridos para la ejecución del plan
- Presupuesto
- Cronograma
- Sistema de seguimiento y monitoreo
- Sistema de evaluación

9 Medidas de Compensación y Asistencia

En los casos en que el desplazamiento de población y/o actividades económicas sea inevitable, las alternativas que se propongan a los afectados se ajustarán a la realidad concreta de cada afectación.

En la siguiente tabla se señalan las medidas de compensación y asistencia:

Cuadro 8 - Tipos de afectación y compensaciones y/ o asistencias correspondientes

Tipo de afectación	Compensación y/o asistencia
Afectación total de la vivienda para uso residencial	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación por la vivienda afectada a través de una solución habitacional para cada hogar afectado 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. • Vivienda nueva bajo programa del 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 de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Serán

Tipo de afectación	Compensación y/o asistencia
	<p>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 ambos casos (vivienda nueva o existente) se garantizará que la solución habitacional se haga efectiva antes de que se realice 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.
<p>Afectación total de un inmueble sin residencia del propietario/a</p>	<p>El/la propietario/a que tiene un inmueble en alquiler o deshabitado y por tanto no es vivienda única recibirá una compensación a costo de reposición por capital invertido en materiales de construcción. En base a lo establecido en la PO 4.12, la valoración los activos de los reasentados incluirá un monto suficiente para reponer los activos perdidos y cubrir los costos de transacción. Se considerará: a) Estado de la vivienda, aunque no se tendrá en cuenta la depreciación de las estructuras ni de los bienes; b) Ubicación en el barrio y en la zona de influencia; c) Condición de tenencia de la propiedad y del terreno; d) Metros cuadrados construidos (cantidad de dormitorios, baños, cocinas, pasillos, garaje y otras dependencias); e) Estructura de paredes y pisos; e) Materialidad del techo; f) Cantidad de Niveles; g) derechos sobre el inmueble. En el caso que el propietario decida invertir la compensación recibida en la compra de un nuevo inmueble con la finalidad de restituir la renta perdida, se le brindará asistencia y se considerará una compensación adicional por el daño emergente producto el cese temporario de la renta.</p> <p>El propietario/a deberá resolver el estado contractual con el inquilino/s de acuerdo a la solución de afectación seleccionada.</p>

Tipo de afectación	Compensación y/o asistencia
Afectación total de la vivienda con uso residencial inquilino/a	<p>Al inquilino/a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se notificará con suficiente antelación (30 días) sobre la afectación del inmueble. • Se asistirá y asesorará en lo relativo a cuestiones legales para alquilar una nueva vivienda. • Se asistirá en el traslado de bienes y personas durante la mudanza y en la asistencia a posibles cursos o talleres, incluyendo asistencia en gestiones administrativas, legales, impositivas, etc. (según corresponda). • Se realizará un abordaje social y técnico en cada proceso: pre, durante y post intervención. <p>En los casos que la persona sea inquilino/a de una propiedad informal se evaluará si le corresponde la compensación de la vivienda al hogar que en el momento de realizar el censo se encontraba residiendo en el inmueble. Esto se determinará de acuerdo a la vulnerabilidad de del hogar residente, al tiempo de residencia, condiciones de uso, etc. y a su capacidad de hacer frente a un proceso de desplazamiento.</p>
Afectación del comercio y de la actividad económica	<ul style="list-style-type: none"> • En los casos que se requiera desplazamiento físico, se adquirirá el inmueble para el desarrollo de la actividad que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • En los casos en los que los comercios funcionen al interior de una vivienda, se buscará que pueda continuarse con la actividad dentro de la nueva vivienda. • Se asesorará para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización y se compensará por el posible daño emergente por el cese temporario de la actividad. El asesoramiento socio-productivo se realizará antes, durante y Posterior al desplazamiento. • Se asistirá en el traslado de bienes y personas durante la mudanza y en la asistencia a posibles cursos o talleres, incluyendo asistencia en gestiones administrativas, legales, impositivas, etc. (según corresponda). Ver más detalles en formación y Capacitación socio- productiva. Se trabajará articuladamente con el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad .
Afectación de una actividad social o comunitaria	<ul style="list-style-type: none"> • Se adquirirá el inmueble para el desarrollo de la actividad que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Se asistirá en el traslado de bienes y personas durante la mudanza • Se asistirá en el fortalecimiento de la organización social a través del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad.
Afectación Temporal de viviendas, comercios y/o actividad económica	<ul style="list-style-type: none"> • Se dispondrán soluciones habitacionales transitorias o compensaciones por daño emergente en el caso de las actividades económicas

FUENTE: IVBA

9.1 Modalidades de asistencia para el reasentamiento y apoyo post reasentamiento

IVBA 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 IVBA contará con un equipo de trabajo acorde con la magnitud y complejidad de cada etapa de reasentamiento, a fin garantizar un acompañamiento social a cada uno de los hogares 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 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 IVBA si brindará 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.

Abordaje individual de los hogares

Consideraciones generales antes del desplazamiento

- Elaboración de diagnósticos conjuntos con los hogares para la 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 IVBA 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 IVBA y Municipio.

- Visitas a las obras de las nuevas viviendas
- Acuerdo con los hogares afectados por relocalizaciones o por obras en sus viviendas, de modo previo a las intervenciones

Consideraciones generales durante la mudanza:

- 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:

- Entrega de la vivienda, comercio o ampliación informal por parte del propietario al Gobierno y demolición de la misma.
- Reacondicionamiento de vivienda y/o comercio original en el edificio (reconstrucción de paredes, aberturas, etc.; mejoramiento de fachada) según corresponda.
- Detección, acompañamiento y respuesta a las demandas que surjan por problemas técnicos y/o 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.
- Una vez mudada la totalidad de la parcela se habilita la demolición de la/s unidad/es funcional/es, a. Luego de la demolición se realiza un cerramiento absoluto de la parcela de forma que se inhabilite una posible toma del espacio.

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, que serán validadas en el proceso de consulta con todos los beneficiarios con particular énfasis en los afectados por los procesos de desplazamiento físico y/o económico, son los 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

9.2 Acciones de Acompañamiento

El Plan incluye un programa de acompañamiento para dar apoyo a las unidades familiares consideradas como vulnerables, con acciones complementarias para evitar que se vean desproporcionadamente afectados por dichos impactos, y que no haya ninguna barrera para que estos puedan mejorar, o al menos restablecer, su condición socioeconómica.

9.2.1 Restablecimiento de medios de vida

La relocalización de los hogares en sitios cercanos a su actual vivienda les permitirá mantener su actual fuente de ingreso y redes de apoyo. Adicionalmente se pondrá en marcha 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:

Antes del desplazamiento:

- Análisis de la actividad económica y de nivel de ingresos promedio
- 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.
- Promoción del acceso a políticas y programas de empleo.

Después del desplazamiento

- Contención a los trabajadores en la puesta en marcha.
- Brindar apoyo y compensación económica 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.

9.2.2 Formación y capacitación en herramientas socio-productivas¹⁴

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

Se articulará el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad que tiene por objetivo Promover procesos de economía popular y solidaria e inclusión socio-productiva ampliando las capacidades y oportunidades de

¹⁴ Este proceso se implementará en paralelo a las acciones definidas para antes, durante y después del desplazamiento.

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:

Eje 1. Fortalecimiento a unidades productivas:

- Diagnósticos barriales, zonales y por distrito (caracterización, evaluación e impacto)
- Fortalecimiento Productivo: Se trata del desarrollo de acciones que promuevan el desarrollo de las unidades económicas. Entre ellas encontramos:
 - Identificación de necesidades y potencialidades → contrataciones específicas:
 - Manejo de maquinarias
 - Ampliación de líneas de negocio/generación de nuevos productos
 - Habilitaciones comerciales /certificaciones por rubro.
 - Desarrollo de identidad de marca y estrategias comerciales.
 - Seguridad e higiene (condiciones de trabajadores/calidad de producto)
 - Asistencia para la planificación financiera.
 - Aspectos de gestión, etc.
 - Acompañamiento en la formulación de proyectos.
- Asistencia Legal / Contable → aspectos de regularización y formalidad.
- Capacitación, asistencia técnica, asociatividad productiva
- Mejora en acceso a mercados (Cuadro 10)

Cuadro 9 - Acciones para mejorar el acceso a Mercados de las unidades productivas

TIPO DE MERCADO	ACCIONES A DESARROLLAR
SECTOR PRIVADO	A. Desarrollo de Grupos Focales B. Participación en eventos relevantes para la población objetivo C. Generación de mecanismos de incentivos para el compra local por sector privado
INSTITUCIONALES	A. Relevamiento y análisis de normativa de compra pública para la Economía Popular B. Relevamiento de circuitos administrativos de compras públicas C. Implementación de Taller de compras públicas D. Desarrollo de normativa de fomento al compra público E. Redes asociativas para la venta al sector público F. Relevamiento de instituciones que puedan ser potenciales clientes
DE PROXIMIDAD	A. Puntos de Venta B. Espacios diferenciados en comercios locales C. Ferias locales. D. Mercado concentrador E. Centros de producción, distribución y consumo

DIGITALES	A. Desarrollo de tienda colectiva B. Usuario de red social C. Catálogos virtuales
DE LA ECONOMÍA Popular y Social	A. Venta a otros actores del sector B. Estrategias de integración vertical u horizontal del sector

Fuente: IVBA

- Fortalecimiento de organizaciones barriales
- Transferencia metodológica, redes, financiamiento
- Fortalecimiento de entramados existentes. Acceso a materias primas (MP) a mejores costos, etc.

Eje 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

Eje 3. Mejoramiento de las condiciones de consumo:

- Inclusión financiera: se trata de promover el acceso a diversos productos financieros y servicios financieros de calidad para el desarrollo de las unidades económicas del barrio.
- Acceso a bienes y servicios de mejor calidad y mejor precio
- Mecanismos de consumo y financiamiento innovadores y alternativos

En el caso específico de afectaciones de actividades económicas, y entendiendo que se hace necesario un análisis de los modos de reproducción de las condiciones de vida los hogares y sus modos de sobrevivencia, se requerirá el estudio y propuesta sobre las actividades comerciales y productivas asociadas o no a la vivienda.

Se partirá de un diagnóstico socioeconómico de los hogares afectados, preferentemente en la fase de Formulación del Proyecto, que deberá contener la siguiente información:

- Tipo de actividad
- Personas que laboran en ella (familiares, empleados)
- Ingresos mensuales
- Tipo de clientela
- Posibilidades de reubicar la actividad
- Estimación de pérdidas de ingreso mientras se reinicia la actividad
- Requerimientos del nuevo lote y vivienda para continuar con la actividad
- Efectos previstos por la relocalización de la actividad.

10 Consulta y Participación

El presente Plan de Consulta establece las directrices para el desarrollo de las instancias de consulta y participación de los proyectos del Programa con los actores afectados por procesos de reasentamiento involuntario.

Los procesos de consulta y participación tienen como objetivo:

- Informar a los habitantes del área de influencia del programa sobre sus características, los cronogramas para su construcción, los actores que participarán y la entidad responsable del mismo.
- Informar sobre los estudios y procedimientos que se llevarán a cabo con los propietarios, titulares de derechos y residentes de los posibles predios que se van a adquirir.
- Prevenir la intromisión de personas ajenas que puedan lesionar los intereses públicos y de la población afectada.
- Presentar las personas responsables de la gestión social y del reasentamiento a la comunidad.
- Establecer canales de comunicación para atender las inquietudes de la comunidad, estableciendo un lugar cercano al área de afectación y horario de atención de la comunidad.

Esto se realizará a través del mecanismo previsto en el Artículo 4°: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones, en todos los casos que involucren relocalizaciones, se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa. La misma constituye una instancia 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, conforme a los parámetros establecidos por la Ley N°14.449 y su Decreto Reglamentario.

Las Mesas de Gestión Participativa estarán conformadas de acuerdo con lo previsto en el Artículo 36° de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

La escala urbana tiene como objetivo trabajar la integración urbana y social con el entorno, y el componente socio-ambiental deberá articular recursos, acciones y programas de gobierno y otros de manera integral a nivel de distrito en el marco de una Mesa de Gestión Local (MGL), integrada por representantes de las diferentes áreas del gobierno local y el IVBA (ver figura Esquema operativo del Programa).

El propósito de la misma es atender a la integralidad de la intervención, propiciando la integración e inclusión de la población del área en términos urbanísticos, pero también sociales, culturales y económicos a través de una articulación interinstitucional.

La escala barrial tiene el objetivo de validar las acciones en el marco del proceso de intervención e integrar actores y recursos existentes en el barrio/proyecto. Esta escala se materializa a través de una Mesa de Gestión Barrial (MGB), que se configura en el desarrollo de un paradigma participativo de planificación y gestión que entiende que este tipo de procesos requieren ser abiertos y permanecer en constante movimiento (ver figura -Esquema operativo del Programa).

Resulta objeto de tratamiento de las MGB el seguimiento de la ejecución, monitoreo y ajuste de los procesos, así como también recepcionar demandas individuales o puntuales acerca del proceso de las familias.

Esquema operativo del Programa



Nota 1. MGL: Mesa de Gestión Local en cada municipio donde interviene el Programa, integrada por representantes de las diferentes áreas del gobierno local y el IVBA.

Acciones de la MGL:

1. Seguimiento proyecto – especial atención a respuestas integrales y apoyo de cada una de las partes a la correcta ejecución del proyecto,
2. Insumo para Observatorio de Intervenciones Urbanas,
3. Implementación RÚPDH,
4. Fortalecimiento de Consorcios – reglamentos de convivencia,
5. Fortalecimiento del programa de cogestión, concientización sobre la importancia del pago de cuotas y métodos de pago,
6. Resolución de Conflictos,
7. Planificar talleres de capacitación según necesidades de las partes involucradas en el proceso a fines de generar y/o fortalecer procesos de transformación del hábitat.

Nota 2: Mesa de Gestión Barrial en cada barrio u obra a ejecutar por el Programa, integrado por actores y recursos existentes en el barrio/proyecto.

Acciones de la MGB:

1. Insumos para Observatorio de Intervenciones Urbanas,
2. Conformación de consorcios – reglamentos de convivencia,
3. Resolución de conflictos,
4. Atención de la demanda,
5. Planificar talleres de capacitación según necesidades de las partes involucradas en el proceso a fines de generar y/o fortalecer procesos de transformación del hábitat.

Los municipios implementarán la modalidad y metodología de gestión de la MGB apropiada en el marco de las políticas locales.

En el caso de los proyectos con beneficiarios preasignados las MGB se constituirán desde la etapa pre-constructiva del proyecto acompañando el proceso de intervención en el territorio desde el inicio, continuando hasta el período de operación del mismo.

Para el resto de los proyectos donde los municipios realizarán la preselección de beneficiarios, las MGB se constituirán una vez iniciado el proceso de selección de beneficiarios inscriptos en el Registro Único y

Permanente de Demanda Habitacional.

En ambos casos las MGB seguirán operativas durante el periodo de operación de los proyectos implementando el Reglamento de Convivencia y Uso de las viviendas/complejos y acompañando y monitoreo de los aspectos sociales y ambientales del Programa.

10.1 Metodología para el Desarrollo de las consultas

La consulta se define como un proceso en el cual los ejecutores de los proyectos se responsabilizan de informar sobre los mismos, sus beneficios, los impactos ambientales y sociales que generarán y las medidas de mitigación que serán adoptadas para evitar o mitigar impactos, a la vez que sirve para recibir y atender consultas, preocupaciones y recomendaciones de los actores afectados e interesados a fin de optimizar beneficios y prevenir riesgos y conflictos.

Las instancias de consulta no son vinculantes para los decisores, pero si orientativas. Para que sea significativa, la consulta debe:

- Contar con una participación representativa.
- Presentar información veraz de los proyectos expresada en un lenguaje comprensible para los participantes.
- Ser realizada con antelación a las versiones definitivas de los proyectos de forma que se pueda incorporar a los mismos los acuerdos generados.
- Dar posibilidad a la libertad de expresión de los participantes, garantizando posibilidades para una igualdad de género tanto en la participación como así también en la efectiva toma de decisiones (se promueve no solo la presencia, sino también garantizar un protagonismo activo en los temas de interés público).
- Generar una devolución de los resultados de la consulta en un tiempo razonable.

Acciones que serán realizadas en la fase de preparación de las consultas:

- Definición del espacio y fecha para la consulta: Se deberá buscar que el espacio sea de un tamaño acorde a la cantidad de participantes esperados, accesible y lo más familiar posible para la mayor cantidad de actores, en particular los vecinos. La fecha y horario se definirá en un momento que sea cómodo para los participantes, con el fin de lograr la mayor convocatoria posible.
- Convocatoria: Se realizarán dos rondas de invitación: Una primera ronda 15 días antes de las reuniones de consulta. Se enviará una invitación vía mensaje telefónico y/o Whatsapp a la base de contactos barriales del IVBA/Municipio. Se pedirá a los referentes barriales que participen activamente en la convocatoria invitando a sus vecinos y vecinas. Se enviará una invitación formal a los actores externos. Un refuerzo de la invitación se realizará vía llamadas telefónicas a los distintos actores dos días antes de las reuniones.
- Información previa: En la invitación se enviará un breve texto que explique el contexto y el motivo de la consulta, además del lugar y fecha de realización. Se ubicarán folletos con esta misma información en las parroquias, organizaciones sociales, etc. Para esta instancia los documentos del proyecto estarán publicados en las páginas del MISP/IVBA y el municipio, al menos dos semanas antes de la consulta. Al momento de la convocatoria se avisará a los invitados que se

encuentran los documentos a disposición tanto en la web como en las oficinas del IVBA y del municipio, abriendo la posibilidad de entregar comentarios, recomendaciones y preguntas con antelación a la consulta en las mismas oficinas o vía mail.

10.2 Desarrollo de las consultas

En las consultas se deberá buscar un equilibrio entre los tiempos del espacio de presentación y el espacio de escucha de los participantes. Para organizar las intervenciones de los participantes y poder registrar correctamente sus intervenciones se propondrán las siguientes reglas de participación:

- Anotarse en una lista de oradores (sólo en caso de que haya más de 30 participantes). Se intercalará la palabra a una mujer y a un varón respectivamente, de modo de garantizar la igualdad en la participación, como así también evitar la monopolización de la reunión por un determinado grupo de interés.
- Presentarse al hablar con su nombre y su organización (en caso de representar una).
- Ser breves, concisos y respetuosos al hablar (tiempo máximo 5 minutos por intervención).
- Comentar o preguntar exclusivamente sobre los proyectos presentados.
- Escuchar las otras intervenciones, respetando el silencio de la sala.

Se pedirá a los participantes que anoten sus comentarios y preguntas durante las presentaciones para el segundo espacio de la reunión. En función de fomentar la participación de personas que no se sientan cómodas hablando en público, se dará posibilidad de entregar sus preguntas o comentarios por escrito para ser leídos por quien coordina el espacio de consulta. En caso de que haya pocas preguntas luego de las presentaciones se realizará una breve dinámica para dar tiempo a los participantes de preparar sus comentarios, recomendaciones y preguntas.

Es de prever que durante las instancias de consulta haya preguntas e inquietudes que puedan ser respondidas en el momento, mientras que para otras no se dispondrá la información necesaria al momento. En estos casos, desde IVBA se explicará cómo se responderán y en qué tiempos. Para el caso de los comentarios y recomendaciones se registrarán y luego, en la instancia del informe de la consulta, se explicará cómo se podrán incorporar a los proyectos o se fundamentará en caso contrario.

10.3 Registro

Se llevará adelante un procedimiento de registro y documentación de las consultas realizadas incluyendo los distintos puntos levantados por los grupos de actores involucrados y respuestas proporcionadas. Se realizarán registros participativos sensibles al género con información desagregada por género, edad y nacionalidad, en caso de que haya diferencias significativas.

Previo a la reunión se anotarán en una lista los nombres de los participantes y las organizaciones o instituciones a las que pertenecen (en caso de que formen parte de una), firmando cada participante junto a su nombre.

Durante la consulta se desarrollará un acta en la que se incluirán los principales puntos de interés de los participantes, de forma tal que se pueda completar para el final de la reunión y ser firmada por los participantes que lo deseen.

Durante la consulta se tomarán fotografías para registrar los distintos momentos de la misma.

10.4 Procedimiento de Consulta Pública Virtual

Para los casos en que no sea posible realizar la consulta pública de manera presencial, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

10.4.1 Documento de consulta pública

El área técnica encargada de la ejecución de la obra, realizará el “Documento de Consulta Pública” que contendrá:

- el Proyecto Técnico de la obra a realizar (memoria descriptiva, planos, presupuesto estimado de la obra),
- el Estudio de Impacto Ambiental y Social (EIAS),
- otros estudios y/o documentación que se consideren necesarios para el conocimiento del Proyecto (aprobaciones, diagnósticos, estudios, etc.),
- documento resumen de la obra a realizar, focalizando en los principales impactos ambientales y sociales que se espera, produzca dicha obra y las principales medidas de mitigación que se adoptarán. Este documento deberá estar realizado además de Word, en algún formato audiovisual, para llegar a todo tipo de público, como PPT con audio, presentación Zoom, etc.,
- el espacio para consultas de los interesados y/o afectados,
- adicionalmente se podrá incorporar un documento explicativo o tipo “Preguntas Frecuentes” donde se indique en qué consiste un proceso de Consulta Pública, la información de los documentos y los mecanismos para el envío de consultas previas.

10.4.2 Convocatoria¹⁵

Se publicará el llamado a consulta pública con el Link para acceso al “Documento de Consulta” detallado en el punto 1; y se difundirá de la siguiente manera:

- Página web del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos (Subsitios de UCEPO y del área técnica correspondiente),
- Página web del Municipio donde se localice la obra,
- Envío de notificaciones por correo electrónico a las instituciones civiles, ONGs y otros organismos identificados. Se verificará que cada notificación haya sido recibida, comunicándose con cada una de las instituciones invitadas.

¹⁵ Cuando la interacción en línea sea difícil, la información se puede suministrar a través de alguna plataforma digital (donde esté disponible), como Facebook, Twitter, grupos de WhatsApp, enlaces y sitios web del proyecto, y medios tradicionales de comunicación (televisión, periódicos, radio, llamadas telefónicas y correo postal), con una clara descripción de los mecanismos existentes para enviar los comentarios por correo postal o mediante líneas telefónicas especiales. Todos los canales de comunicación deben especificar claramente de qué manera los interesados pueden proporcionar sus comentarios y sugerencias.

- Difusión de la consulta, a través de las redes sociales del Ministerio y los medios que se consideren adecuados (radio, diarios locales, etc.). La difusión podrá también ser un video grabado y subtulado que esté disponible durante la consulta.
- Invitación a los referentes del área de influencia directa del proyecto, identificados por el Municipio, de forma telefónica o por whatsapp, en los casos en los que se cuente con dicha información, para garantizar su presencia y que éstos, a su vez, puedan convocar directamente a demás actores relevantes.
- La convocatoria se realizará al menos con 10 días corridos de anticipación a la fecha de apertura del PERIODO DE CONSULTA.

10.4.3 Proceso de consulta pública

De esta manera inicia el “proceso de consulta pública”, que tendrá una duración de 14 días corridos, conforme el siguiente detalle:

- PERIODO DE CONSULTAS: el periodo para realizar observaciones, consultas y/o sugerencias será de 7 días corridos desde la publicación. Durante ese lapso de tiempo, las organizaciones civiles, instituciones y comunidad en general podrán consultar y/o descargar los documentos y realizar observaciones, consultas y/o sugerencias, las que serán recepcionadas y centralizadas por el área técnica, mediante correo electrónico, teléfono y/o whatsapp y se habilitará instancia de intercambio virtual a través de plataformas como Zoom, Google Meet o Skype. Para realizar las consultas se utilizará el formulario que se presenta más adelante.
- PERIODO DE RESPUESTAS: finalizados los 7 días del Período de consulta, el área técnica correspondiente será la encargada de reunir las consultas realizadas y, en caso de corresponder, en conjunto con el Municipio, elaborará un Documento que contenga la respuesta a cada una de las consultas recibidas. El documento de respuesta deberá estar elaborado dentro de los 7 días corridos de finalizado el periodo de consultas.
- En caso de haber una respuesta que requiera más tiempo se expondrá un resumen de lo que se está analizando, donde se colocará una fecha máxima en la que la respuesta será emitida (como máximo 7 días).
- El documento de respuesta será publicado en los mismos canales de difusión y estará a disposición de la comunidad para su conocimiento, por el término de 10 días corridos.
- El día en que se publican las respuestas a los interesados, finaliza el proceso de consulta pública.

De surgir aspectos adicionales, relacionados o no con el proceso recientemente cerrado, durante la ejecución de la obra, los mismos podrán ser dirigidos a la contratista y/o PBA mediante el Mecanismo de Quejas y Reclamos, el cual estará en funcionamiento desde el inicio hasta la finalización de las obras.

INFORME DE CONSULTA. El área técnica efectuará el Informe del procedimiento realizado. En dicho documento se incluirá la descripción del proceso de difusión, medios de publicación y difusión, constancias de publicación y de invitaciones cursadas; registro de consultas recibidas y respuesta brindada a cada una de ellas. Por último, a modo de conclusión, se expondrá si fue necesario realizar algún cambio o

modificación a los documentos del proyecto. El informe será incorporado al EIAS y permanecerá publicado como versión final, en la página web de UCEPO y el área técnica que corresponda.

11 Mecanismos de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos (MARRC)

Se utilizará para el presente marco el Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC) del Programa.

IVBA será el responsable de operar el presente Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC) del Programa para 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 o a través de los teléfonos (0221) 429-4986, (0221) 429-4980, o por mail a través de la casilla: dirtsocial@vivienda.mosp.gba.gov.ar.

Este MARRC considera tanto a los vecinos que prefieren participar de una manera presencial y activa, así como a aquellos que prefieran el anonimato a través de sus líneas telefónicas.

En los casos en los que no sea posible evitar conflictos, IVBA promoverá la negociación y se esforzará en alcanzar la resolución del mismo de forma que todos los actores involucrados (incluyendo el Programa) se vean beneficiados con la solución.

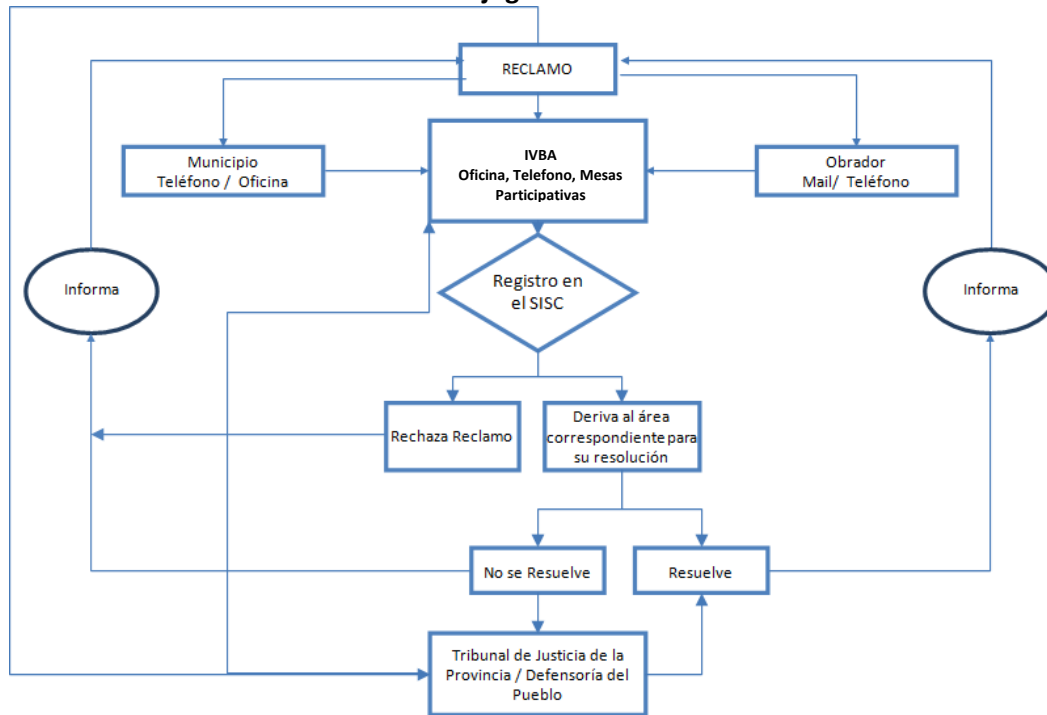
En caso de que no haya acuerdo entre IVBA y quien realizó la inquietud, sea por una inquietud rechazada o por no llegar a un acuerdo en la solución a implementar, se deberán arbitrar los medios y el esfuerzo para alcanzar un acuerdo conjunto entre las partes. Esto puede incluir, entre otros: promover 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 Programa, 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>.

Asimismo, por tratarse de un proyecto financiado por el Banco Mundial, las comunidades y los individuos que se consideren afectados negativamente por el mismo pueden presentar quejas o reclamos ante Servicio de Atención de Reclamos del Banco Mundial (GRS, por sus siglas en inglés) a través de la siguiente dirección de correo electrónico: grievances@worldbank.org.

Gráfico 7 - Flujograma del MARRC



Fuente: IVBA

El MARRC cuenta con las siguientes etapas: (i) Recepción y registro de reclamos; (ii) Evaluación de reclamos; y (iii) Respuesta a Reclamos.

11.1 Recepción y registro de reclamos

- Recepción de reclamos en la oficina del IVBA.
- También se registrarán los reclamos durante todas las instancias participativas, entre ellas mesas, talleres y reuniones participativas.
- IVBA tendrá a disposición una línea telefónica disponible para atención de reclamos y consultas.
- Los obradores tendrán a disposición una línea telefónica y/o e-mail disponible para la atención de reclamos y consultas.

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 acercar un reclamo.

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

De existir un reclamo respecto a la realización y resultados del censo, el mismo deberá ser canalizado a través de los medios mencionados arriba. Será evaluado por los especialistas sociales del IVBA. Todo reclamo deberá tratarse y se dará respuesta en un lapso de 30 días. En los casos en los que el IVBA no

pueda dar solución al reclamo, se articulará con los organismos correspondientes del gobierno de la PBA a fin de estructurar una respuesta satisfactoria, en caso de que sea pertinente ofrecerla. El IVBA llevará un registro exhaustivo y sistemático de todas sus actuaciones, incluyendo las derivaciones.

11.2 Evaluación de reclamos

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

De existir un reclamo respecto a la realización y resultados del censo, el mismo será evaluado por los especialistas sociales del IVBA. Todo reclamo deberá tratarse y se dará respuesta en un lapso de 30 días. En los casos en los que el IVBA no pueda dar solución al reclamo, se articulará con los organismos correspondientes del gobierno de la PBA a fin de estructurar una respuesta satisfactoria, en caso de que sea pertinente ofrecerla. El IVBA llevará un registro exhaustivo y sistemático de todas sus actuaciones, incluyendo las derivaciones.

11.3 Respuesta a reclamos

Los reclamos pertinentes al 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.

De existir un reclamo respecto a la realización y resultados del censo, el mismo deberá tratarse y se dará respuesta en un lapso de 30 días.

Los reclamos deberán ser respondidos por IVBA. En los casos en los que el IVBA no pueda dar solución al reclamo, se articulará con los organismos correspondientes del gobierno de la PBA a fin de estructurar una respuesta satisfactoria, en caso de que sea pertinente ofrecerla. El IVBA llevará un registro exhaustivo y sistemático de todas sus actuaciones, incluyendo las derivaciones.

11.4 Monitoreo

Todo reclamo cerrado con conformidad por parte del reclamante, 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.

De existir un reclamo respecto a la realización y resultados del censo, el mismo será monitoreado hasta que sea resuelto y su resolución debidamente documentada.

12 Relación del Proceso de Reasentamiento con las Etapas Técnicas de la Obra

Si en el programa se presentaran casos de desplazamiento físico o económico de población, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del PR. Esto garantizará la organización y disposición de recursos necesarios para afrontar la resolución de las afectaciones que no implican adquisición de inmuebles, en el momento de iniciar la construcción de las obras, y para así contar con el tiempo suficiente y necesario para la ejecución del PR (Se adjunta Protocolo de actuación para casos de relocalización en Anexo III). A continuación, se describe la relación entre las etapas constructivas y las actividades del Plan:

- Se identificarán los impactos potenciales con el fin de determinar la factibilidad social de la obra y los principales problemas a enfrentar; se estimará la afectación de predios y la población a desplazar, los costos del Plan de Reasentamiento, incluyendo los terrenos, viviendas, infraestructura básica y el equipamiento necesario, en caso de corresponder.
- Se efectuarán los diagnósticos técnicos, legales y socioeconómicos de los predios requeridos y/o afectados y de la población por desplazar.
- Con base en estos diagnósticos, se identificarán los impactos, la cantidad de unidades sociales a reasentar y se formulará el PR, con su cronograma coordinado con los de las obras que generan el reasentamiento. Cada subproyecto que genere reasentamiento deberá preparar un plan de reasentamiento específico, a ser sometido a consideración del BM para su análisis y aprobación antes de llevar adelante las obras.
- Aprobado el PR, se pondrá en conocimiento de la población que deberá ser desplazada por la ejecución de las Obras.
- Ningún desplazamiento tendrá lugar antes de que se hayan implementado en forma completa y fehaciente las medidas de compensación establecidas en el PR.
- La ejecución del PR se llevará a cabo de tal manera que los predios estén disponibles en el momento de iniciación de las obras. Si el cronograma de construcción lo permite, la ejecución del plan podrá continuar durante la construcción de las obras, siempre y cuando no afecte su cronograma de construcción ni signifique el traslado apresurado o provisional de la población.

Cuadro 9 - Planificación y etapas de implementación del Proceso de Reasentamiento

Planificación y desarrollo de intervenciones	Planificación e implementación del PR
Diseño conceptual	<ul style="list-style-type: none"> •Diseño del operativo de relevamiento territorial •Reactivación o constitución consorcial y conformación de la mesa de gestión •Identificación, relevamiento (a partir de una muestra y entrevistas) y caracterización previa de las dinámicas según escalas barriales y asimismo territoriales, que incluyen un estudio de la estructura socio-demográfica, habitacional, económica y cultural, como de los posibles impactos que se generarán durante el desarrollo del programa. •Identificación de afectación potencial de inmuebles y desplazamiento de población y actividades económicas y sociales •Conformación del equipo técnico de profesionales a cargo del proceso de reasentamiento y definición de alternativas según las medidas de compensación y asistencia a adoptar, ejecución de los programas de información y comunicación.
Diseño definitivo	<p><u>DIAGNOSTICOS</u></p> <p>Análisis de la situación dominial e identificación de Unidades Prediales. Realización de Estudio de Títulos de propiedad.</p> <ul style="list-style-type: none"> •Estudio de títulos •Valuación de inmuebles •Censo de población y viviendas. •Condiciones de elegibilidad de beneficiarios a asistencia o compensación. •Identificación y evaluación de impactos •Análisis de alternativas de solución •Criterios de Elegibilidad <u>FORMULACIÓN DEL PLAN</u> •Socialización, Consulta y validación del Plan con la población •Aprobación del Plan •Firma de acuerdos con la población afectada a reasentamiento. •Inicio de la Ejecución del Plan •Inicio del Monitoreo y seguimiento
Contratación	<ul style="list-style-type: none"> •Ejecución del Plan •Definición de la gestión social (equipo multidisciplinar que trabaja en territorio) •Monitoreo y seguimiento

Planificación y desarrollo de intervenciones	Planificación e implementación del PR
Construcción	<ul style="list-style-type: none"> •Ejecución del Plan si el cronograma de construcción lo permite. •Monitoreo y seguimiento
Operación	<ul style="list-style-type: none"> •Evaluación Ex post o documentos de cierre de los Planes de Reasentamiento, a partir de la ejecución de los programas e indicadores definidos en el plan y del seguimiento a las unidades sociales.

Fuente: IVBA

Cuadro 10. - Camino Crítico Actividades del PR

	FASES DEL PROGRAMA				
	Diseño Conceptual	Diseño Definitivo	Contratación	Construcción	Operación
Diseño del relevamiento territorial	■				
Identificación de afectaciones	■				
Conformación del equipo técnico	■				
Censo y diagnóstico Socioeconómico		■			
Levantamiento topográfico		■			
Estudio de títulos		■			
Tasación de inmuebles		■			
Determinación de criterios de elegibilidad		■			
Diseño de alternativas de compensación y asistencia		■			
Socialización del Plan		■			
Firma de acuerdos para la realización del Plan		■			
Definición del equipo de territorio		■			
Ejecución del Plan			■	■	
Monitoreo y seguimiento del Plan			■	■	
Evaluación ex post					■

Fuente: IVBA

13 Presupuesto y Financiamiento del Plan de Reasentamiento

El presupuesto para llevar a cabo los estudios previstos para la preparación e implementación del PR (censo e inventario de la población afectada, estudios de título y tasaciones, asistencia en la mudanza, gastos de escribanía, entre otros) serán financiados con recursos del Programa y de organismos nacionales, provinciales y municipales intervinientes en la operatoria.

La construcción de las unidades habitacionales, la infraestructura y los equipamientos necesarios para la construcción y/o compra de las viviendas podrán ser financiados con los recursos provenientes del Programa y/o de organismos nacionales, provinciales y municipales intervinientes en la operatoria.

14 Seguimiento del Plan de Reasentamiento

14.1 Monitoreo

Durante la ejecución del PR, el equipo de IVBA será el encargado de evaluar los progresos respecto de todas las actividades previstas. En este sentido, se deberá verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada física o económicamente, analizando la situación de las mismas y considerando como mínimo, a las siguientes variables:

- Adaptación a la nueva vivienda y/o espacio de trabajo y/o actividades comunitarias
- Acceso a la educación
- Acceso a la salud
- Acceso a actividades recreativas
- Acceso al transporte
- Acceso a fuentes de empleo
- Actividades productivas y fuentes de ingresos (situación, estabilidad del ingreso, condiciones de trabajo, distancias y tiempos de traslado, continuidad de la actividad tradicional, etc.)
- Evolución de problemáticas sociales particulares
- Evolución de conflictos sociales latentes

Para el análisis de cada variable se deberá contemplar como referencia la situación previa al reasentamiento, de tal forma que se pueda analizar si el PR cumple con su objetivo de garantizar que los hogares, se encuentren en una situación similar o mejor a la que tenía, previo a la intervención del proyecto.

Para dicho trabajo el PR deberá contar con indicadores que permitan medir las variables expuestas y los instrumentos para llevarlo a cabo. Los mismos deberán estar basados en las particularidades encontradas en el diagnóstico socio – económico y en el análisis de vulnerabilidad.

El análisis de los indicadores permitirá identificar situaciones a mejorar y definir acciones concretas para hacerlo.

El Protocolo de actuación para casos de relocalización (Anexo III) establece que una vez cumplida la relocalización la Autoridad de Aplicación, 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 IVBA 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.

14.2 Evaluación ex post

Pasado un año del reasentamiento de la totalidad de los hogares y actividades económicas, 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, dependiendo del número de unidades sociales reasentadas, un profesional o un equipo de profesionales de las ciencias sociales que no esté(n) vinculados con su ejecución. El profesional o equipo de profesionales podrá(n) pertenecer a una Universidad local, una ONG o bien tratarse de consultores independientes que acrediten experiencia en la evaluación de procesos de reasentamiento de población.

15 Difusión del MPR

De acuerdo a lo establecido en el MGAS preliminar, se llevó a cabo una instancia de socialización del MGAS y MPR, la cual se adecuó a las condiciones del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO) en el contexto de la pandemia por COVID-19, utilizándose la modalidad virtual.

La Consulta Pública Virtual fue realizada en dos etapas con una duración total de 14 días. Entre los días 1º y 7 de octubre de 2020 se difundió en los sitios web del IVBA y UCEPO y redes sociales del MIySP los documentos de consulta.

Se brindó a la comunidad la posibilidad de transmitir sus consultas y comentarios a los documentos mediante correo electrónico, vía telefónica y presencialmente en las oficinas del IVBA. Asimismo, los documentos fueron remitidos en formato digital a diversas organizaciones, municipios e instituciones, quienes además fueron invitados a participar de una Audiencia Pública Virtual a través de la plataforma Jitsi, el 7 de octubre de 2020.

La convocatoria y el desarrollo de los eventos, así también como las consultas recibidas y las respuestas brindadas, se encuentran registrados y plasmados en un informe final, que se incluye como anexo VI.

16 Anexos

- I. Decreto Ley 8912
- II. Ley 14.449
- III. Resolución 22/16. “Protocolo de Actuación para casos de Relocalización”
- IV. Modelo de Cuestionario de Censo
- V. Modelo de Ficha de Cierre de Censo
- VI. Modelo de Notificación de Reasentamiento

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

USO DEL SUELO

TÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1°.- La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTÍCULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTÍCULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

ANEXO NORMATIVO

- a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTÍCULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPÍTULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

ANEXO NORMATIVO

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS ÁREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 6°.- Se entiende por:

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Áreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTÍCULO 7°.- Denomínanse:

ANEXO NORMATIVO

a) **Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) **Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) **Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) **Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) **Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

f) **Zona de reserva:** Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) **Zona de reserva para ensanche urbano:** Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) **Zona de recuperación:** La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) **Zona de recuperación de dunas o médanos vivos:** Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) **Zona de usos específicos:** La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTÍCULO 8°.- Denomínanse:

a) **Espacios circulatorios:** Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

ANEXO NORMATIVO

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

CAPÍTULO III

DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO

ARTÍCULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTÍCULO 10.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTÍCULO 11.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTÍCULO 12.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

ARTÍCULO 13.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por

ANEXO NORMATIVO

habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTÍCULO 14.- (Decreto-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTÍCULO 15.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

- a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.
- b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.
- c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

ANEXO NORMATIVO

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
- Red primaria de servicios públicos.
- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta Ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 16.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTÍCULO 17.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

- a)** Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.
- b)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
- c)** Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- d)** Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f)** Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- g)** Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:
 - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
 - Densidad poblacional propuesta.

ANEXO NORMATIVO

- Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 18.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

- 1.-** Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- 2.-** Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3.-** Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)
- 4.-** Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTÍCULO 19.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTÍCULO 20.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 21.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTÍCULO 22.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTÍCULO 23.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTÍCULO 24.- (Ley 10764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TÍTULO III

DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISION Y

EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 25.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente Ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTÍCULO 26.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán

ANEXO NORMATIVO

usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTÍCULO 27.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 28.- (Decreto-Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTÍCULO 29.- (Decreto-Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTÍCULO 30.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTÍCULO 31.- (Decreto-Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPÍTULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTÍCULO 32.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTÍCULO 33.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTÍCULO 34.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 35.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTÍCULO 36.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 37.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTÍCULO 38.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTÍCULO 39.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- Población.
- 2.- Densidad neta.
- 3.- El área neta de espacios edificables.
- 4.- La superficie edificada por habitante.
- 5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 40.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTÍCULO 41.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m2
	Más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto
---	---

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTÍCULO 42.- Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTÍCULO 43.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTÍCULO 44.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios

ANEXO NORMATIVO

edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTÍCULO 45.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

- Uso residencial: 2,5.
- Uso comercial, administrativo y análogos: 3.
- Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTÍCULO 46.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTÍCULO 47.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTÍCULO 48.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

ANEXO NORMATIVO

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTÍCULO 49.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPÍTULO III

DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTÍCULO 50.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTÍCULO 51.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTÍCULO 52.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km.)

ANEXO NORMATIVO

desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Áreas complementarias. Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes". Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 53.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTÍCULO 54.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTÍCULO 55.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTÍCULO 56.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Area verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)
--------------------	--

En ampliaciones de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

ANEXO NORMATIVO

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTÍCULO 57.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTÍCULO 58.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTÍCULO 59.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se registrará por normas específicas.

ARTÍCULO 60.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTÍCULO 61.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPÍTULO IV

**DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO**

ARTÍCULO 62.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTÍCULO 63.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPÍTULO V

CLUBES DE CAMPO

ARTÍCULO 64.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.

ANEXO NORMATIVO

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTÍCULO 65.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

ANEXO NORMATIVO

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTÍCULO 66.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie

ANEXO NORMATIVO

que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTÍCULO 67.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTÍCULO 68.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTÍCULO 69.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TÍTULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 70.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTÍCULO 71.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTÍCULO 72.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPÍTULO II

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTÍCULO 73.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPÍTULO III

DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 74.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTÍCULO 75.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTÍCULO 76.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 77.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTÍCULO 78.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTÍCULO 79.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTÍCULO 80.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTÍCULO 81.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTÍCULO 82.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTÍCULO 83.- (Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

- a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

ANEXO NORMATIVO

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84.- (Texto según Ley 14449) Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 85.- (Texto según Ley 14449) La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 86.- (Texto según Ley 14449) En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el

ANEXO NORMATIVO

inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 87.- (Texto según Ley 14449) Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 88.- (Texto según Ley 14449) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

ARTÍCULO 89.- (Texto según Ley 14449) El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

ARTÍCULO 90.- (Texto según Ley 14449) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de

ANEXO NORMATIVO

redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 91.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 92.- (Texto según Ley 14449) En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

TÍTULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 93.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 94.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- 1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
- 2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- 3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 96.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTÍCULO 97.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TÍTULO VI

DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY

ARTÍCULO 98.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 99.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente Ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 100.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTÍCULO 101.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplieren las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

ANEXO NORMATIVO

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 102.- (Decreto-Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTÍCULO 103.- La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el "Boletín Oficial", siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTÍCULO 104.- (Decreto-Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de Ley

LEY DE ACCESO JUSTO AL HABITAT

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º – Objeto. La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme con el Artículo 36º, inciso 7) de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

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

Artículo 2º – Lineamientos generales. La presente ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

ARTÍCULO 3º.- Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

Artículo 4º – Déficit urbano habitacional. A los fines de esta ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

Artículo 5º – Responsabilidades. El Estado Provincial es el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

Artículo 6º – Registro de demanda habitacional. Los municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

Artículo 7º – Autoridad de aplicación. Deberes. La Autoridad de Aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento y coherencia, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 8º – Lineamientos generales. La Autoridad de Aplicación y los municipios deben implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizado en centros urbanos y rurales;
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes;
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios;
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales;
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social;
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de

- infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos; y
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia; y
 - h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

Artículo 9º – Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPITULO II – PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 10. – Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda;
- b) La función social de la propiedad;
- c) La gestión democrática de la ciudad; y
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 11. – Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana;
- b) acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios;
- c) desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas; y

- d) usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

Artículo 12. – Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Artículo 13. – Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad es entendida como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

Artículo 14. – Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPITULO III – DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLITICAS DEL HABITAT

Artículo 15. – Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
 - i. la cercanía a las áreas de centralidad;
 - ii. las facilidades de accesibilidad y conectividad;
 - iii. el nivel de consolidación urbana; y
 - iv. la cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos;
- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus

- posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro;
- c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes;
 - d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público;
 - e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley 13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen; o
 - f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Artículo 16. – Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.
- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos los grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación,

- experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE ACTUACION

SECCION I – PROMOCION DE PROCESOS DE PRODUCCION SOCIAL DEL HABITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

Artículo 17. – Programa de Lotes. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

Artículo 18. – Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

Artículo 19. – A los fines de esta ley se entiende por:

- a) Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individuales o colectivas;
- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia;
- d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la

construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

Artículo 20. – Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descritos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que los organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

Artículo 21. – Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en

calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.); o

- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m²) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

Artículo 22. – Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m²) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56º del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Artículo 23. – Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

Artículo 24. – Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Artículo 25. – Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas

satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana;
- b) Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales;
- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional;
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar;
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCION II – INTEGRACION SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

Artículo 26. – Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 27. – Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente ley se entiende por:

- a) *Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios*: al 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.

- b) *Villas*: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.
- c) *Asentamientos precarios*: a aquellos barrios informales en los que: sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son general decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra privada vacante degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos

Artículo 28. – Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios;
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los municipios;
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de los villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley;
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica;
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad para evitar procesos de gentrificación; y
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley 10.707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público

Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

Artículo 29. – Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) necesidades de reordenamiento urbano;
- b) hacinamiento de hogares; o
- c) factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Artículo 30. – Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

Artículo 31. – Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Artículo 32. – Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

Artículo 33. – Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía

pública.

Artículo 34. – Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

Artículo 35. – Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva.

A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

Artículo 36. – Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCION III – FOMENTO DEL CREDITO PARA LA MEJORA DEL HABITAT

Artículo 37. – Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat, con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración, funcionamiento y mecanismos de administración y control.

Artículo 38. – Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Sistema de

Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen;
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados;
- c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley;
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos; o
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

Artículo 39. – Fondo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat. La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

Artículo 40. – Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los municipios, organizaciones gubernamentales, no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, que serán consideradas Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda;
- b) construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos; o
- c) construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

Artículo 41. – Asistencia técnica. Las Organizaciones de Microcrédito, incluidas en el artículo 40, deben ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a

las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

Artículo 42. – Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

Artículo 43. – Apoyo a cooperativas de ahorro. La Autoridad de Aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

SECCION IV – ZONAS DE PROMOCION DEL HABITAT SOCIAL

Artículo 44. – Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales deben establecer en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Artículo 45. – Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios pueden determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCION V – ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACION EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

Artículo 46. – Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural;
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial;
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente;
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios; y
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Artículo 47. – Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el Artículo 56º del Decreto-Ley N° 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.

Artículo 48. – Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 45 de la presente ley;

- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo; o
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el Artículo 46.

Artículo 49. – Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos;
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto; o
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el Artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

Artículo 50. – Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria.

Los municipios deberán establecer por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente.

ARTÍCULO 51.- Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se que desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de

grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m².), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

Artículo 52. – Modificación del Decreto-Ley 6769/58. Sustitúyese el inciso 31) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“31 Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”

Artículo 53. – Incorporación al Decreto-Ley 6769/58. Incorporase como inciso 32) del Artículo 226° del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”

Artículo 54. – Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley 5.396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social;
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del Boletín Oficial, dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta ley;

- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales;
- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87; y
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

SECCION VI – CONSORCIOS URBANISTICOS

Artículo 55. – Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Artículo 56. – Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCION VII – GESTION DEMOCRATICA Y PARTICIPACION

Artículo 57. – Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben

asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Artículo 58. – Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la Ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas;
- b) Debates, audiencias y consultas públicas; y
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

Artículo 59. – Acceso a la información. Los organismos públicos deben adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCION VIII – CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Artículo 60. – Creación. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

Artículo 61. – Composición. La Autoridad de Aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la Autoridad de Aplicación;
- b) Representantes de las asociaciones civiles con incumbencias en temas vinculados en la presente ley;
- c) Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta ley;
- d) Representantes de los municipios;
- e) Representantes de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat; y
- f) Representantes del Poder Legislativo.

Artículo 62. – Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

Artículo 63. – Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPITULO V – NORMA MODIFICATORIA

Artículo 64. – Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. Sustitúyense los Artículos 84º al 90º y 92º del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

“Artículo 84º.- Los Municipios, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.*
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado o hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.*
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.*

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Artículo 85º.- *La implementación de la obligación a la que se refiere el Artículo 84º de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:*

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración;*
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de*

plazo máximo para iniciar las obras;

- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo;*
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble;*

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 86º.- *En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva;*

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el Artículo 84º de la presente ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Artículo 87º.- *Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará por la presente ley declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.*

Artículo 88º.- *El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:*

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio;*
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el*

adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta ley; y

- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del municipio*

Artículo 89º.- *El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.*

Artículo 90º.- *Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.*

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Artículo 92º.- *En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.”*

CAPITULO VI – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 65. – Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Artículo 66. – Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deben tramitar bajo la instrucción de “preferente despacho” en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial. Invitándose a los municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

Artículo 67. – Programa de capacitación y difusión. La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ley.

Artículo 68. – Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley 10.397 T.O. por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley 10.707.

Artículo 69. – Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los diez (10) años de su promulgación. Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta ley quedan comprendidas en el artículo 4º inciso d) de la Ley 10.830 y podrán ser requeridas

directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 70. Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a sólo requerimiento de la Autoridad de Aplicación, quedarán automáticamente suspendidas las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente ley, por una única vez y por un término de CIENTO OCHENTA (180) días, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

Artículo 71. – Adhesión y eximición. Decláranse exentos del pago de los impuestos, tasas y contribuciones provinciales existentes y a crearse en el futuro al Fondo Fiduciario Público PROGRAMA CREDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA UNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar.) y al BANCO HIPOTECARIO S.A., exclusivamente respecto de las operaciones gravadas relativas a dicho Programa, en el marco del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012 (B.O. 32.417).

Artículo 72. – Invitación a adherir. Se invita a los municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción en iguales términos a los establecidos en el artículo anterior.

Artículo 73. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Fundamentos

Marco General

La presente Ley viene a dar respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional, en momentos en los que el gobierno nacional ha tomado la decisión de avanzar en la garantía del derecho constitucional de acceso a la vivienda digna para todos los sectores sociales.

En este sentido, al esfuerzo nacional que ha permitido en todo el país alcanzar más de 900.000 soluciones habitacionales desde 2003 a la fecha, se agrega el reciente Decreto 902/2012 que establece el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR.), con el objetivo de otorgar una línea de financiamiento de 400 mil créditos para construir viviendas en los próximos cuatro años.

Pese a estos importantes avances en la ejecución y realización de soluciones habitacionales y de infraestructura social, el déficit urbano habitacional estructural no ha podido revertirse, razón por la cual se impone elaborar nuevas soluciones en las que intervengan los sectores sociales involucrados, los municipios y el gobierno provincial.

En los últimos años, y más allá del esfuerzo estatal mencionado, ha aumentado el déficit de suelo urbano y viviendas para sectores sociales medios y bajos. Asimismo se ha acrecentado y densificado la población que habita en villas y asentamientos. Por otra parte se ha producido una fuerte concentración de la renta urbana que se materializa a través de la realización de prácticas especulativas por parte de los desarrolladores y propietarios, lo cual da como resultado una gran cantidad de inmuebles deshabitados y terrenos baldíos aptos para ser edificados pero que se encuentran retenidos a la espera del aumento del valor del suelo.

El precio del suelo ha experimentado aumentos que superan toda lógica, afectando principalmente a los más jóvenes que se ven imposibilitados de acceder a su primera vivienda.

La situación generada indica que resulta insuficiente encarar el problema con meras políticas de construcción de vivienda social a través de empresas constructoras, y se impone intervenir prontamente en el mercado de suelo urbano como lo hacen por ejemplo Brasil (a través del Estatuto de la Ciudad) o Colombia (con la Ley N° 388/97 de desarrollo urbano).

Argentina enfrenta el desafío de plantear la reforma urbana a partir de legislación que reconozca presupuestos básicos para el desarrollo urbano con inclusión social. Por su parte, la Provincia de Buenos Aires debe fijar un nuevo marco legal que rija lo relativo a la ocupación, subdivisión y ordenamiento del territorio, ya que el Decreto Ley 8912/77 vigente no reconoce la realidad en que se habita la Provincia y sus necesidades de crecimiento.

Se deben, por lo tanto, generar instrumentos legales y de gestión del suelo en todos los niveles de gobierno, estableciendo como regla principal la justa distribución de las cargas y beneficios que produce el crecimiento de las ciudades.

La tierra en general se valoriza por la acción estatal y no del propietario y, consecuentemente, el Estado está obligado a recuperar parte de ese incremento para la sociedad a fin de contar con recursos extra presupuestarios que sirvan para financiar, entre otras cosas, la creación de bancos de tierras.

También debe analizarse cómo debe intervenir el Estado por vía impositiva, como lo hacen Estados Unidos y Canadá, para limitar las prácticas especulativas tendientes a la retención de tierras y viviendas, generando una reducción artificial de la oferta.

Las crónicas periódicas de los diarios anuncian nuevas tomas de tierras, usurpaciones y desalojos, con un destino preanunciado de conflicto, muerte y dolor que nos enfrenta como ciudadanos¹.

¹ Diario Página 12, martes 20 de abril de 2011: Recurso para frenar desalojo de la veredita; www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-166629-2011-04-20.html; Diario Página 12, lunes 14 de marzo de 2011: La toma en el Bajo Flores; www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-164106-2011-03-14.html; Diario Clarín, sábado 19 de marzo de 2011: Refuerzan la seguridad por temor a nuevas usurpaciones; www.clarin.com/ciudades/Refuerzan-seguridad-temor-nuevas-ocupaciones_0_446955502.html.

La lógica de un Estado activo y previsor parece ausente y predomina una mirada represiva e individualista en una suerte de sacralización del derecho de propiedad.

Es por lo expresado que reconocemos como urgente la necesidad de nuevas alternativas para el uso social del suelo, en las que una acción estatal de planificación, reconocimiento de derechos y obligaciones y al fin de eficiente regulación, debe marcar el rumbo presente y futuro, en un momento de la historia argentina en la que se ha recuperado la voluntad política de fortalecer el rol del Estado para construir una sociedad más justa e igualitaria².

A pesar de procesos de gran crecimiento económico y de reconocimiento de derechos sociales y culturales, con una enorme inversión pública en todas las materias de desarrollo nacional, no se ha podido lograr la realización plena del derecho a la tierra y la vivienda digna, ya que la oferta de dichos bienes fundamentales opera casi exclusivamente con la lógica del mercado. Las prácticas especulativas de los propietarios de suelo, crean un clima artificial de escasez de tierra urbanizada que hace que los valores de mercado del metro cuadrado se incrementen incluso por encima del precio que poseían durante el período de dolarización de nuestra economía.

Como consecuencia de esto, las ocupaciones de tierras y viviendas constituyen en la historia reciente la forma más común de acceso al suelo para los sectores populares, generando que 6 de cada 10 personas que en la Región Metropolitana compran un lote o alquilan, lo hagan en el mercado informal.

Si bien la fuerte informalidad que se observa tiene un origen multicausal, una cuestión fundamental se encuentra en el inaccesible precio del suelo, el cual en algunas zonas del área metropolitana en los últimos 8 años se ha incrementado más de un 360%, fenómeno ligado a la falta de acceso al crédito, de acceso al mercado formal de

² “Es el Estado el que debe actuar como el gran reparador de las desigualdades sociales en un trabajo permanente de inclusión y creando oportunidades a partir del fortalecimiento de la posibilidad de acceso a la educación, la salud y la vivienda, promoviendo el progreso social basado en el esfuerzo y el trabajo de cada uno. Es el Estado el que debe viabilizar los derechos constitucionales protegiendo a los sectores más vulnerables de la sociedad, es decir a los trabajadores, los jubilados, los pensionados, los usuarios y los consumidores...”. Feinmann José Pablo, *El Flaco, Diálogos irreverentes con Néstor Kirchner*. ED. Planeta, 2011, pág. 46.

alquileres, de incorrecto destino de la inversión pública, opacidad y elitismo de las normas urbanísticas, entre otras cuestiones.

Tales prácticas se encuentran amparadas por una concepción del derecho de propiedad de origen civilista, individualista y excluyente, que se expande en toda América Latina³, violatorio de los esenciales principios de igualdad y equidad, poniendo al margen del cumplimiento de obligaciones a los propietarios de la tierra. La función social de la propiedad en nuestro país no se encuentra enunciada en forma taxativa en el texto constitucional, tal como sí surgía de la Carta Magna de 1949⁴, lo que no obstaría por vía de aplicación de los pactos internacionales de derechos humanos de los que somos parte en su plena aplicación, tal como surge de la novedosa jurisprudencia al respecto⁵.

³ Ver en Forum de Direito Urbano e Ambiental, número especial sobre América Latina organizado por Edesio Fernandes e Betania Alfonsin. Año 9 – n° 54/2010. Ed. Fórum. La obra colectiva relata los principales temas de interés que se abordan en la región en materia de derecho urbanístico y ambiental, en la que los autores coinciden en la necesidad de reinterpretar y profundizar el concepto del derecho de propiedad.

⁴ Debemos recordar el aporte en esta dirección que proponía la Constitución Nacional de 1949 llevada adelante por el gobierno de Juan Domingo Perón, al disponer: “La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a los obligaciones que establezca la ley con fines de bien común”.- En 1955 el golpe militar a través de sus autoridades anuló esta constitución.

⁵ Creemos importante mencionar algunos fallos judiciales que realizan una interpretación razonada y ajustada a derecho de esta dimensión supra nacional en que debe entenderse el derecho de propiedad.- El Superior Tribunal de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires opinó en oportunidad de expedirse en autos: “Comisión Municipal de la Vivienda c/ Saavedra Felisa Alicia y otros s/ desalojo s/recurso de inconstitucionalidad concedido, expte. N° 1556/02” y en “Comisión Municipal de la Vivienda c/ Fernandez Martha Isabel y otros / desalojo s/recurso de inconstitucionalidad concedido, expte. N° 2108/03”. Así en las referidas causas, entre otros conceptos, el Superior Tribunal de Justicia dijo: “... en el marco de la política de asistencia social habitacional vigente en la ciudad, el procedimiento fijado por el art. 463 del CCAYT aparece como una incongruencia y colisiona con la protección del derecho a la vivienda como derecho social efectivo (arts. 75 inc. 22 CN y 20 y 31 de la CCBA) fundamento de aquellas políticas. En materia de derecho a la vivienda las dos Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales – órgano de contralor del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que reconoce en su art. 11, párrafo 1, el derecho a una vivienda adecuada – cobran crucial importancia sobre todo si se tiene en cuenta que la Corte Suprema ha entendido que los tratados deben considerarse en los términos en que ellos son interpretados por los órganos internacionales encargados de aplicarlos... El Comité ha entendido que uno de los componentes del derecho a una vivienda adecuada es la “seguridad jurídica de la tenencia”...Así en su observación n° 4 ha dicho que todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas...”. Es destacable lo actuado por la Suprema Corte de Justicia en autos “Portillo Cecilia s/ Amparo”, Causa A-70717, de fecha 14 de Junio de 2010 en que se condenó a la Provincia de Buenos Aires y Municipalidad de La Plata a otorgar

Somos conscientes de que no constituye garantía de realización cierta de la función social del derecho de propiedad su simple enunciación en el texto constitucional y/o por vía normativa. El cumplimiento de lo establecido en las normas de contenido social depende en gran medida de su efectividad, asegurada por instrumentos regulatorios del mercado de suelo que permitan conciliar los intereses particulares del propietario con los de la sociedad.

Esta cuestión se verifica con claridad en países como Colombia, Brasil o Chile, que poseen una gran trayectoria en la materia. En el caso colombiano se concreta en el proceso de reforma urbana desarrollado luego de cuatro décadas de discusión a través de la sanción de la Ley N° 388 de 1997 que vino a ajustar la Ley 9ª a los postulados de la Constitución política de 1991, bajo el concepto vigente para la política urbana de entonces *“tanto mercado como sea posible, tanto Estado como sea necesario”*. Si bien de este marco normativo surge como muy potente la potestad del Estado para redefinir el alcance del derecho de propiedad, poniendo en el centro de la escena la ejecución de políticas de vivienda de interés social, los años que llevamos transcurridos desde su puesta en marcha marcan un muy limitado alcance de los instrumentos previstos⁶.

Ello se da principalmente por la gran timidez que poseen los instrumentos utilizados para incidir sobre los precios del suelo, haciendo que no se logre superar la exclusión en tanto no se llega a los hogares con mayores necesidades, que son más del 30% de la población, verificándose entonces la persistencia de la exclusión, a pesar de los

una vivienda adecuada a la actora y su grupo familiar, con especial mención de pactos y tratados de Derechos Humanos de cumplimiento obligatorio.

⁶ Basta con sólo mencionar algunas cuestiones que surgen del régimen urbanístico colombiano: la calificación de suelo para vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP); el establecimiento de cargas o responsabilidades a cargo de los propietarios de suelo, como condición previa a la asignación de derechos o aprovechamientos urbanísticos; la gestión asociada de suelo urbanizable o de renovación, mediante unidades de actuación urbanística que se ejecutan mediante reajustes de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes; la participación de la colectividad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado; la previsión constitucional, de que para la indemnización, en los casos de expropiación, se tendrán en cuenta los intereses del afectado y de la colectividad y pago de precio sin incorporación de expectativas, por lo que se descuenta el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para adquisición; bancos de tierras que pueden ejercer el derecho de preferencia, adquisición pública de suelo por distintas vías, incluida la administrativa, entre otras.

avances de la producción normativa, en la comprensión e interpretación constitucional de la función social⁷.

También la cuestión viene siendo profundamente analizada en la República Federativa de Brasil, en la cual hace poco tiempo se ha conmemorado el décimo aniversario de la sanción de la Ley n° 10.257 conocida como Estatuto de la Ciudad, que vino a dar operatividad e instrumentos de gestión a los artículos 182 y 183 de la Constitución de 1988, en especial en lo referente a la función social y ambiental de la propiedad.

La Ley dio unidad al tratamiento de las ciudades, reforzando el papel de los municipios como gestores de la política urbana bajo los principios de gestión democrática de las ciudades, derecho social a la vivienda, derecho a la regularización de los asentamientos informales consolidados y el combate a la especulación inmobiliaria en áreas urbanas. Sin embargo, y pese a la variedad de instrumentos que cuenta el Estatuto⁸, se impone reconocer que la ley no constituye una herramienta que actúa por sí sola, sino un instrumento más en manos de la sociedad organizada. En este contexto, sólo la organización y movilización social podrá lograr tornar a la herramienta institucional en una de construcción de poder popular y ciudadanía, asegurando los cambios necesarios. Ello es evidente al contemplar en este caso que, pese a que han transcurrido 10 años desde su promulgación, siguen existiendo jueces que ignoran la Ley y tratan la propiedad privada como un derecho absoluto y no relativizado por su función social⁹.

En países como Chile que cuenta también en su Constitución con el principio de función social de la propiedad, la situación no varía demasiado y un ejemplo de ello lo constituye la presentación de un grupo de parlamentarios de dicho país ante Tribunal Constitucional para que se declare inconstitucional una modificación reglamentaria que había uniformado el cálculo de las cesiones gratuitas de tierra que se exigían en los

⁷ Maldonado Copello María Mercedes: "Revistar las tensiones en el proceso de aplicación de la ley N° 388 de 1997", Forúm de Dereito Urbano e Ambiental FDU, Belo Horizonte, ano 9, n° 54, pag. 39-50, 2010.

⁸ Permite entre otros mecanismos de gestión de suelo: las operaciones urbanas consorciadas, las alianzas público privadas, mecanismos transparentes de control fiscal y social, la justa distribución de cargas y beneficios de la urbanización y la recuperación para la comunidad de las plusvalías urbanísticas generadas por la acción de los poderes públicos.

⁹ "El estatuto de la ciudad de Brasil: un comentario". Ed. Alianza de las Ciudades, Ministerio de las Ciudades 2010.

procedimientos para aprobar urbanizaciones por supuestamente infringir la esencia del derecho de propiedad.

En nuestro país, el mejor ejemplo se da en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la que a pesar de poseer el Producto Bruto Interno más alto del país y la Constitución más progresista¹⁰, en los últimos 5 años sólo se han construido 76 viviendas sociales, no se realizó la urbanización de ninguna villa y se promueven desde el gobierno en forma permanente los desalojos forzosos¹¹.

En la Argentina se dan algunas particularidades de tipo jurídico que vale pena reseñar. Como ya se dijo, aunque nuestra Constitución no cuenta en su texto con el principio de la función social y ambiental de la propiedad, sí establece la forma federal del Estado, estableciendo un deslinde de competencias por el cual todas las materias no delegadas por las provincias al Estado Federal son reservas de las primeras. Existen, a su vez, poderes concurrentes llamados cláusulas del bienestar o prosperidad.

Entre las materias delegadas es importante mencionar la cláusula de “los códigos” por la cual las provincias confieren al Congreso Nacional el dictado de los códigos de fondo, entre ellos el Código Civil que diseña los derechos reales.

Las regulaciones urbanísticas eran calificadas por ese mismo Código Civil como limitaciones a la propiedad por razones de interés público y administrativas, reforzando la idea de que lo sustantivo de la propiedad inmobiliaria, en términos de transacción económica privada, estaba estructurado como título o fuente normativa en la legislación del Congreso Nacional. Por lo tanto lo restante, o sea lo ajeno a este núcleo básico del derecho de propiedad, era aquello que podía formar parte de las “meras limitaciones”, como materia local.

¹⁰ El Artículo 31 de la Constitución de la Ciudad establece: La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva...

¹¹ Ver Cravino, María Cristina. Informalidad y política urbana en Buenos Aires; el retorno de viejas prácticas. *Forun de Derecho Urbano e Ambiental – FDU*, Belo Horizonte, año 11, n 61, p. 11-25. 2012.

Otra fuente de la ordenación urbanística es el artículo 17 de la Constitución Nacional sobre inviolabilidad de la propiedad y el de ejercicio de la potestad expropiatoria por razones de utilidad pública previamente declarada por la legislatura.

La reforma constitucional de 1957 incorporó el derecho a la vivienda digna y la reforma de 1994 en su artículo 41 instituyó el principio del desarrollo sustentable que lleva ínsito el de utilización racional del suelo así como el deber del Estado y de los ciudadanos a la preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural.

Es importante mencionar este marco legal en un contexto social en el que la restringida oferta de suelo urbano formal para sectores bajos y medios, lleva a la realización de maniobras al margen de la ley civil y urbanística motivada en general por la necesidad de contar con un espacio físico (en general periférico y degradado ambientalmente) de realización personal y familiar, dando como resultado una marcada proliferación de la informalidad y de densificación de villas y asentamientos.

En este marco la respuesta estatal suele ser de naturaleza paliativa, dada por la presión social y hasta judicial¹² tendiente a la regularización urbana y dominial de estas situaciones consolidadas en el tiempo, aunque en algunos casos la respuesta es de naturaleza represiva hacia quienes buscan un lugar donde vivir¹³.

Los aspectos que hemos analizado marcan claramente la existencia de asignaturas pendientes en la ejecución de políticas públicas que permitan contar con suelo urbano accesible para una gran franja de la población. También se han observado algunos avances ciertos y cuantificables que sientan las bases para construir ciudades más justas. En esta dirección es que consideramos a la presente Ley un generoso aporte hacia formas más justas de planificación urbana, y también un marco legal para que tanto los actores gubernamentales como las organizaciones sociales puedan pensar

¹² “Mendoza Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza – Riachuelo), sentencia original de fecha 20 de Junio de 2006.

¹³ Sebastián Tedeschi señala “La legislación criminal no es un buen remedio para solucionar los conflictos territoriales ni los desalojos, aunque su amenaza latente, es un elemento poderoso de disciplina de los pobres que no tienen un lugar donde vivir en América Latina. Por el contrario criminalizar situaciones de pobreza expone a las personas desalojadas a nuevas situaciones de degradación...de quienes son los mayormente afectados por la violación de su derecho a la vivienda”. Revista Forúm de Derecho Urbano e Ambiental FDU, Belo Horizonte, año 9, n° 54, pág. P. 17-37. 2010..

en conjunto el diseño de los barrios y la urbanización de las situaciones existentes, en un marco participativo y de plena transparencia.

La situación de los sectores populares bonaerenses en este contexto

Es en el contexto descrito que, desde hace varias décadas los sectores populares despliegan un conjunto de estrategias para lograr el reconocimiento de su lugar en la ciudad. Villas de emergencia y asentamientos, entre otras, son algunas de las múltiples modalidades que los sectores populares en la Provincia han desarrollado para hacerse lugar en el espacio urbano, evidenciando la gestación de una nueva fisonomía urbana en la cual las prácticas habitacionales conformadas por los sectores de menores ingresos ponen de manifiesto un marcado contraste con las urbanizaciones cerradas desarrolladas por los sectores medios-altos y altos de la sociedad.

La mayor parte de las veces los procesos informales de ocupación del suelo se constituyen para la población de bajos recursos económicos en la única posibilidad real de acceso a una vivienda, dada la inexistencia o imposibilidad de acceder a estos bienes por medio de mecanismos formales.

La persistencia de condiciones habitacionales precarias junto con la consolidación de villas y asentamientos, aún en los contextos económicos favorables, dan cuenta del carácter no coyuntural y transitorio de estas manifestaciones. El origen de las villas, por ejemplo, está vinculado a los procesos de migración rural-urbana desencadenados desde la década de 1920 por la desestructuración de las economías rurales regionales y los procesos de industrialización sustitutiva en los principales centros urbanos del país, que se constituyen en polos de atracción de la población migrante. Y si bien la vivienda adquirió un lugar central en la agenda pública durante los gobiernos de Perón (1946-1955) y luego el tema fue creciendo en importancia, las históricas desigualdades en materia de hábitat aumentaron a partir de la última dictadura y se profundizaron con el modelo neoliberal de los 90.

Como se destacó más arriba, no obstante el proceso de recuperación económica que vive el país desde 2003 y de la fuerte inversión que viene realizando el Estado argentino en construcción y mejoramiento de vivienda a través de diversos planes

federales, no se han logrado revertir las dificultades que tienen cada vez más familias para acceder de manera formal a una vivienda de condiciones adecuadas, en suelo urbano bien localizado y con seguridad en la tenencia. Por el contrario, los sectores populares se ven cada vez más obligados a vivir en villas y asentamientos en condiciones precarias y, en general, a través del mercado informal sin ningún tipo de protección legal, todo lo cual recrudece la conflictividad social alrededor de la problemática del acceso al suelo y la vivienda.

El panorama provincial del hábitat popular se caracteriza por una escasa oferta de tierras aptas para desarrollo residencial. La inversión en propiedades como resguardo de valor ha hecho aumentar considerablemente la demanda de suelo urbano por parte de sectores de altos ingresos y disminuir el disponible para los sectores populares. Asimismo favoreció la especulación inmobiliaria y generó aumentos importantes en los alquileres y en el poder de negociación de los locadores, excluyendo también de ese mercado a los sectores de menores ingresos.

Vale reiterar que los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial se vinculan con una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del acceso a la tierra. El incremento exponencial de los precios del suelo es causado fundamentalmente por el crecimiento de la actividad económica general, la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos, la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanizaciones para sectores populares y los procesos especulativos, reduciendo así las posibilidades de los mismos para acceder a suelo urbanizado, bien localizado y accesible, considerando su capacidad económica. Este proceso se ve potenciado por una normativa que no promueve el acceso a la vivienda de los sectores populares.

Por otra parte, y desde el punto de vista normativo, se observa una ausencia de políticas de hábitat y regularización dominial unívocas a nivel nacional, así como en el plano provincial un conjunto de piezas normativas que se caracterizan por su desarticulación y focalización en cuestiones parciales, sin brindar pautas integrales para responder a las necesidades sociales. Hasta el momento la Provincia carece de un marco jurídico adecuado en materia de acceso y promoción de un hábitat digno.

Durante buena parte del siglo XX hasta la promulgación del Decreto-Ley 8.912/1977, los fraccionamientos sin servicios fueron legales y confirmaron uno de los principales mecanismos de acceso al suelo urbano para sectores populares. Con posterioridad y

de manera progresiva, el Estado iba dotando de servicios e infraestructura estos lotes, generando un negocio muy rentable a su vez para los loteadores. A partir del Decreto-Ley, la obligatoriedad de contar con servicios elevó los precios de los terrenos que, sumado a la falta de financiamiento y al deterioro de la situación socioeconómica de los sectores populares, restringió el acceso al suelo urbano a través del mercado de suelo formal.

Así, desde la segunda mitad de la década del 70, se puede observar un crecimiento significativo de nuevos asentamientos estrechamente vinculado al proceso de desindustrialización, la inestabilidad económica, la caída del ingreso per cápita y el consecuente incremento de la pobreza que empieza a desarrollarse en ese momento. A ello se sumaron las políticas de erradicación de villas y asentamientos en el área de la Capital Federal (con el consecuente aumento de nuevos asentamientos en el conurbano) y en 1977 el Decreto-Ley 9.912 que puso fin a la política del loteo popular fijando la prohibición de la venta de lotes sin infraestructura. De esta forma, se encareció enormemente el costo de producción de la tierra urbana, se redujo drásticamente la oferta y su precio subió también en forma significativa.

Definida la expropiación como uno de los poderes fundamentales de todo Estado, consistente en la capacidad de suprimir legítimamente la propiedad a nombre de un interés superior, según la doctrina con la que concordamos¹⁴, corresponde hacer un breve repaso de cómo se ha venido desarrollando dicha potestad pública en la Provincia de Buenos Aires¹⁵. Durante el período que abarca los años 1973-2006 en la Provincia de Buenos Aires con el objetivo de lograr la regularización dominial de terrenos ocupados se han dictado en el período señalado 134 leyes de expropiación que no han sido ejecutadas en su gran mayoría por falta de recursos o imposibilidad de concreción técnica por la vía procedimental vigente¹⁶. Por lo tanto, queda claro que

¹⁴ Ver Azuela, A.; Herrera, C.; y Saavedra, C. (2009): "La expropiación y las transformaciones del estado". *Revista Mexicana de Sociología* número 3 (julio-septiembre), Universidad Nacional Autónoma de México – Instituto de Investigaciones Sociales, México DF.

¹⁵ Para un pormenorizado análisis, ver "Políticas urbanas y expropiación en la Argentina. Los casos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires" por Juan I. Duarte y Ángela Oyhandy, Investigación para el LILP.

¹⁶ Rige la Ley N° 5708, la cual establece el mecanismo administrativo y judicial para su perfeccionamiento. En este último deben respetarse las reglas del proceso lo que lleva a largos juicios sin resolución definitiva e imposibilidad de regularizar los barrios en cuestión.

la expropiación en la Provincia de Buenos Aires no ha dado los resultados esperados para una solución definitiva de la cuestión del suelo y la vivienda social.

Lo mencionado hasta aquí, en particular el Decreto-Ley 8.912, marcó un quiebre en relación a las estrategias protagonizadas por los sectores populares quienes hasta ese momento habían logrado acceder a un lote y a una vivienda aún cuando ello significaba un prolongado endeudamiento y el vivir en condiciones de precariedad por la ausencia de servicios básicos.

En este contexto, ya sabemos que la retórica política conservadora predominante ha colocado al problema como uno de amenaza a la propiedad más que en clave de lo que es: una sistemática violación de derechos. Esta mirada conservadora ha resultado en una lógica de diseño e implementación de políticas y programas relacionados al hábitat popular, socialmente excluyente y de escasa, cuando no nula, participación comunitaria.

Como destacó el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) en su Informe sobre la situación de Derechos Humanos en el año 2011 en Argentina, entre las mejoras que se requieren adquiere particular relevancia la necesidad de avanzar con regulaciones y medidas que, partiendo de la función social de la propiedad, desincentiven la especulación inmobiliaria, faciliten el acceso y permanencia en el mercado de alquileres, promuevan la regularización dominial y la seguridad en la tenencia de las viviendas y garanticen y ponderen debidamente los derechos enfrentados en los procesos de desalojo. En este sentido, y tras su visita a Argentina durante el año 2011, la Relatora Especial de Naciones Unidas para el Derecho a una Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik, recomienda al Estado argentino en su informe final que se promueva y sancione una ley que reconozca la función pública del ordenamiento del territorio y se adecuen los principios generales que forman parte del contenido actual del derecho a la propiedad privada regulados en el Código Civil de modo tal de que se incluya el concepto de la función social de la propiedad. Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (Comité DESC) que también en el año 2011 ha evaluado la situación de los DESC en Argentina, insta al Estado “a que adopte políticas en materia de vivienda con el fin de garantizar a todos el acceso a una vivienda adecuada y asequible, con seguridad jurídica de la tenencia”. En este sentido incluso lo exhorta “a luchar eficazmente contra la especulación en los mercados inmobiliario, de la tierra y de la construcción”.

En línea con las recomendaciones de expertos locales e internacionales, y frente a esta situación de violación de derechos y urgente necesidad social, es imperativo contar con una política provincial que exhiba la integralidad y articulación normativa necesarias para modificar la lógica de la redistribución de la propiedad de la tierra destinada a desarrollo residencial, lo que implica redefinir radicalmente el (des)orden social producido por la brutal concentración de la propiedad y exclusión social disparada desde el Decreto 8.912/77 de la dictadura militar y cuyo contenido normativo e implicancias sociales se encuentran hoy vigentes.

En este sentido, y teniendo en cuenta que el estado es un actor privilegiado en la construcción de la ciudad y en las condiciones sociales de su apropiación mediante la elaboración de políticas habitacionales, se destaca como principio guía de una política correctiva de los problemas del hábitat popular en la Provincia, la necesidad de reconocer que el problema no es un mero problema de vivienda, sino uno de mayor complejidad. Las dificultades de los residentes de villas y asentamientos para lograr trascender la “ciudad informal” y alcanzar la inclusión en la formal, indican que las políticas de vivienda excluyentes de miradas integrales sobre el hábitat y la integración social, no logran resolver los problemas de segregación espacial-social. De esta manera, el problema no es meramente “técnico” sino, centralmente político y demanda una activa participación comunitaria para su solución. Es a partir de esta participación que se cuenta con políticas legítimas por ser producto de debates amplios y democráticos; y también se cuenta con acciones y medidas eficaces por dotar a la Provincia de herramientas para la creación de una sociedad más justa en términos de acceso al suelo, el hábitat popular y la conformación de las ciudades bonaerenses.

El pueblo y Estado bonaerenses, confirmando la fortaleza y compromiso de su sociedad, han hecho justamente esto durante los últimos años: a partir de un proceso que en su momento inició el Instituto de la Vivienda de la Provincia, acompañado por el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de Buenos Aires (FOTIVBA), un equipo interdisciplinario de la Universidad Nacional de General Sarmiento y el Ministerio de Infraestructura provincial, se generó un diálogo intenso y participativo que resultó en un anteproyecto de ley de Promoción de Hábitat Popular. De manera novedosa, este proyecto apuntó a brindarle al Estado herramientas legales para intervenir en lo que se llama la “producción del suelo”, esto es generar lugares nuevos o que estén ociosos que sirvan para disminuir el número de personas con problemas habitacionales.

Dicho anteproyecto se vio paralizado en su concreción en marzo de 2011 por la reacción de un sector de desarrolladores inmobiliarios que expresan intereses económicos beneficiarios de la lógica distributiva forjada por el Decreto 8.912/77 de la dictadura militar. Esta reacción, amplificada por medios de comunicación hegemónicos y fuerzas políticas minoritarias, difundió una imagen de lucha de intereses entre los habitantes de los futuros barrios cerrados y los emprendimiento con viviendas populares, dejando de lado el hecho que la resolución de los problemas de hábitat popular hace no sólo a la realización de los derechos de aquellos sin un hábitat digno, sino también a la tranquilidad social del conjunto de la comunidad bonaerense, incluyendo a los residentes de barrios cerrados.

En este contexto, urge promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios; abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; y generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

El presente proyecto de ley fue elaborado sobre la base de una propuesta legislativa originalmente formulada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia, el Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de Buenos Aires (FOTIVBA) y el citado equipo interdisciplinario de la Universidad Nacional de General Sarmiento. A dicho proyecto se le introdujeron una serie de modificaciones, preceptos e instrumentos sustantivos por parte del equipo de asesores legislativos del Bloque “Nuevo Encuentro” de la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, conformado por Diego Pando, Carlos Acuña, Matías Novoa Haidar y Nicolás Trotta, del bloque del Frente Para la Victoria, en especial de Daniel Ríos así como del experto en temas de Hábitat Luciano Scatolini. Asimismo, fueron significativos los aportes realizados por Ernesto Gorbacz, Director para la Producción Social de Habitat del Municipio de Morón.

ANEXO NORMATIVO

Provincia de Buenos Aires

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARÍA SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA

Resolución N° 22/16

La Plata, 27 de mayo de 2016.

VISTO El expediente 2423-4952/16 y lo previsto en el artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, y

CONSIDERANDO:

Que la presente tiene por objeto la promoción del acceso a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, que garantice la satisfacción de los derechos de aquellas personas y poblaciones afectadas a procesos de relocalización, llevados a cabo en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires por cualquier organismo del Estado Nacional, Provincial y/o municipal, a fin de resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, priorizando aquellas familias con pobreza crítica y necesidades extremas;

Que ello se encuadra en el marco de lo prescripto por el artículo 14 de la Constitución Nacional; por el artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; por los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional y demás normas subordinadas, y de los objetivos de fondo que específicamente justifican la relocalización, en pos del interés público y el bienestar del conjunto de la sociedad;

Que asimismo, el derecho internacional de los derechos humanos ofrece un conjunto de estándares mínimos que fijan obligaciones y límites al accionar del Estado en este campo, especialmente en relación a los principios de progresividad y no regresividad (Artículo 11 del PIDESC y la Observación General N° 4 y N° 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales);

Que por otra parte, la Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires prevé en sus artículos 11 y 15 las condiciones de la vivienda y el hábitat dignos y, en su artículo 29 y respectivo decreto reglamentario las circunstancias que justifican un proceso de relocalización;

Que los procesos de relocalización se encuadran en el campo de los derechos humanos en relación a los escenarios concretos en que el derecho a una vivienda adecuada encuentra su cabal expresión, esto es, las localizaciones territoriales específicas y los modos de vida que despliegan las poblaciones en función del mayor o menor grado de satisfacción del mencionado derecho. Al respecto, investigaciones nacionales e internacionales, así como los más relevantes órganos supranacionales (CEPAL, ONU, CIDH) coinciden en señalar la importancia de la dimensión territorial en el desarrollo de la vida humana, la construcción de identidades singulares y colectivas, el despliegue de redes de sociabilidad y cuidados, así como el florecimiento y consolidación de los lazos comunitarios, fundamentales para la construcción de una sociedad justa y para una progresiva mejora en la calidad de vida de los sectores más vulnerables;

Que al respecto, se destaca especialmente la importancia de entender al lugar de radicación de toda vivienda en su vertiente socio-territorial, considerando en especial, el efectivo acceso a los servicios y dispositivos que la vida cívica debe garantizar, tales como la escuela, el hospital, el transporte público, entre otros;

Que debe considerarse, entonces, que quienes se hallan radicados en determinado territorio, incluso cuando éste presentare condiciones sumamente adversas, presentarán un grado de arraigo a ese territorio específico que no ha de estimarse solamente en términos subjetivos, sino que debe presuponer la existencia de una trama vincular, social y material que de ninguna manera puede desconocerse cuando se procura mejorar la calidad de vida de las personas e implementar políticas de interés público;

Que de tal forma, la presente hace operativas las prescripciones contenidas en normas de mayor jerarquía a nivel nacional y provincial, frente a los cuatro escenarios posibles que engloban las circunstancias legítimamente causantes de un proceso de relocalización: la construcción de obras públicas, la necesidad de producir un reordenamiento urbanístico interno, situaciones de graves condiciones negativas de habitabilidad y situaciones de riesgo hidráulico y/o ambiental de villas y asentamientos precarios;

Que la norma a sancionar incluye invalorable importantes aportes de todos los estamentos integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, quienes han realizado un prolífico trabajo al respecto en la comisión Instrumentos y Planificación del mencionado cuerpo y durante su funcionamiento en general;

Que con la sanción de la presente, esta Autoridad de Aplicación da pleno cumplimiento a lo de establecido en la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario 1.062/13, elaborando un Protocolo de Intervención en materia de Relocalización en coordinación con el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat. Al respecto, se han realizado numerosos intercambios entre el mencionado Consejo y la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, cuyos resultados nutren el cuerpo de la norma a dictar;

Que en tal sentido, deviene necesario 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 presupuestaria, en el marco de la demanda habitacional de la Provincia;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por Decreto N° 360/16 y artículo 1° de la Resolución N° 24/16 del Ministro de Infraestructura y Servicios Públicos;

Por ello,

EL SUBSECRETARIO SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA
DEL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Aprobar el "PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE RELOCALIZACIONES" previsto en el artículo 29 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449 y su Decreto Reglamentario 1.062/13, que como Anexo forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2°: El Protocolo operará a través de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien actuará como ente coordinador entre los distintos organismos públicos provinciales intervinientes, municipios y hogares a ser relocalizados.

ARTÍCULO 3°: Registrar, publicar, dar al Boletín Oficial. Cumplido, archivar.

Mauricio Butera
Subsecretario Social de
Tierras, Urbanismo y Vivienda

ANEXO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°: Autoridad de Aplicación. El presente Protocolo será aplicado por la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien coordinará todos los procesos de relocalización de familias en sus distintas etapas. Sin perjuicio de ello, podrá delegar su implementación en cualquiera de sus instancias al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. (IVBA). 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 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar. Asimismo, en caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, juntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

ARTÍCULO 2°: Criterios de priorización. Para la relocalización de hogares en el marco de lo establecido por la Ley 14.449 y siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente, se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 29 de la citada norma.

ARTÍCULO 3°: Procedencia y ámbito temporal de aplicación. La determinación de relocalizar hogares será de última ratio y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado. El presente protocolo se aplicará sin más trámite a partir de quedar firme el acto administrativo que disponga la relocalización y hasta la efectiva finalización del proceso, de acuerdo a las etapas previstas en el Plan Director.

CAPÍTULO II. ESTÁNDARES DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 4°: Participación Ciudadana. En todos los casos de relocalización 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, conforme a los parámetros establecidos por la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario.

Las Mesas de Gestión Participativa estarán conformadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

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. No obstante que, por particularidades de cada caso, podrá convenirse una representación distinta.

El Poder Legislativo y la Defensoría del Pueblo deberán designar un representante cada uno para integrar de modo estable la Mesa de Gestión Participativa.

A su vez, la Autoridad de Aplicación y el Municipio deberán designar representantes en forma estable y podrán convocar para participar de las reuniones a representantes de las áreas particulares de los organismos con implicancia en los diferentes temas que se vayan tratando en la Mesa de Gestión Participativa.

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 caso de que el proceso de relocalización alcance a un número elevado de hogares y que comience por una parte de los mismos, la Autoridad de Aplicación podrá, de ser necesario, convocar a los representantes del grupo de familias afectado en las distintas etapas, pudiendo designar para esta instancia un representante cada 10 hogares, sin perjuicio del funcionamiento de la Mesa de Gestión Participativa que involucre a la totalidad de los integrantes de la relocalización.

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. En ese sentido, en función de las razones establecidas en los artículos 2° y 3° del presente, la Autoridad de Aplicación -en el contexto de la Mesa de Gestión Participativa- favorecerá los mecanismos e instancias de diálogo que generen el consenso necesario para que la totalidad de las personas involucradas en el proceso de relocalización estén incluidas en el Plan Director que se detalla en el artículo siguiente.

En todos los casos se elaborarán actas de las reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

ARTÍCULO 5°: Plan Director. La Autoridad de Aplicación elaborará el Plan Director que guiará el proceso de relocalización, el que será expuesto y tratado en el ámbito de la Mesa de Gestión Participativa. Dicho Plan 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 y su Decreto Reglamentario. Asimismo, deberá contemplar la utilización del espacio liberado de ocupación a raíz de la relocalización.

El Plan Director 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.

ARTÍCULO 6°: Características 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 y 15 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.

ARTÍCULO 7°: Del Procedimiento. Ante la disposición de una relocalización, la Autoridad de Aplicación llevará adelante el siguiente procedimiento:

1. Estimaré en forma aproximada la cantidad de hogares a relocalizar, a través del mecanismo que estime conveniente, pudiendo delegar la tarea en el Municipio correspondiente.
2. Elaborará un proyecto de Plan Director para llevar a cabo el proceso de relocalización, respetando los parámetros previstos en los artículos 5° y 6° del presente protocolo.
3. Realizará un censo en conjunto con el Municipio, a fin de verificar la ocupación habitacional y las características socioeconómicas de los grupos familiares a relocalizar.
4. Supervisará la elección de representantes entre las familias censadas, de acuerdo a lo indicado en el artículo 4° del presente protocolo, para la conformación de la Mesa de Gestión Participativa.
5. Presentará los resultados del censo en la Mesa de Gestión Participativa y se publicarán los listados de los hogares censados.
6. Dispondrá la apertura de un plazo para presentar oposiciones, las que serán recepcionadas y resueltas en forma conjunta por la Autoridad de Aplicación y/o el Municipio.

Las oposiciones deberán ser puestas en conocimiento de la Mesa de Gestión Participativa.
7. Ajustará el Plan Director a los resultados obtenidos del censo y de las posibles oposiciones al mismo.

8. Una vez obtenido el universo de hogares a relocalizar, y teniendo en cuenta las características socioeconómicas de cada uno, se presentará el proyecto de Plan Director a la Mesa de Gestión Participativa. En tal sentido, se podrán constituir acuerdos en torno al mismo en el marco de las necesidades de la población afectada, el contexto de la relocalización y las posibilidades técnicas y presupuestarias. 9. Asimismo, se trabajará el proyecto sobre el macizo / terreno que eventualmente pueda afectarse al Programa de Lotes con Servicios de la Ley 14.449.

9. Se acordará un plan de trabajo y un cronograma flexible de reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

La mudanza de las familias a relocalizar se realizará en la medida que se vayan terminando las viviendas o sean entregadas las soluciones habitacionales. Se coordinará en la Mesa de Gestión Participativa el procedimiento, la fecha, horarios y recursos necesarios para poder efectivizar la misma, contemplando las vicisitudes, características y necesidades particulares de las familias involucradas. Se deberá asegurar el recupero del predio relocalizado, según lo dispuesto por el Plan Director. Asimismo, las familias que se trasladen deberán dejar el inmueble libre de ocupantes y mobiliario.

ARTÍCULO 8°: Censo. Se censarán todas las familias que habitan la zona a relocalizar.

No podrán dejar de tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

- Cantidad de hogares, identificando los niños, niñas, adolescentes, adultos y ancianos.
- Si existe población que debe recibir atención médica especial.
- Si 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.

Se relocalizarán únicamente las familias que por diversos motivos requieran estrictamente el traslado y que hayan sido censadas, siempre que continúen habitando la zona a relocalizar al momento de iniciar el proceso.

Se realizará un censo por hogar, con los datos de todos sus habitantes en una única planilla, independientemente de la cantidad de personas y grupos familiares que convivan en el mismo.

Se considerará un hogar a aquel que tiene entrada desde el exterior y es el ámbito en el que sus habitantes duermen, comen y cocinan.

ARTÍCULO 9°: Notificación de la relocalización. Cumplidos los requisitos precedentes se fijará fecha de relocalización, que deberá ser de día y con buen clima. Luego se

informará a todos los afectados en forma fehaciente de la fecha, hora y condiciones de relocalización.

Se dejará una notificación en cada inmueble incluido en el proceso de relocalización

ARTÍCULO 10: La Autoridad de Aplicación informará al Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat sobre la determinación de relocalizar, como así también de los avances de los procesos de relocalización.

ARTÍCULO 11: 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.

ARTÍCULO 12: El presente protocolo podrá ser ampliado, complementado o modificado por la Autoridad de Aplicación.

C.C. 6593

CENSO EN BARRIOS POPULARES DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

FECHA		SEMANA		SUPERVISOR		ENCUESTADOR	
-------	--	--------	--	------------	--	-------------	--

1 - DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Municipio	Fracción	Radio	Segmento	Manzana/sector	N° de Listado	N° viv	N° hogar
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

2 - DATOS DE UBICACIÓN

Barrio	Calle/Pasillo	Número	Piso	Dpto	Hab.	Tipo Vivienda
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3 - REALIZACIÓN DE LA ENTREVISTA

1 ¿Se realizó la entrevista?

Si 1 No 2 → a Bloque 14

4 - IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y DE HOGARES

1 ¿Todas las personas que residen en esta vivienda comparten los gastos de comida?

Si 1

No 2 **Recuerde:** Hogar: persona o grupo de personas, parientes o no, que habitan bajo el mismo techo y comparten los gastos de alimentación.

2 Registre la cantidad de hogares en la vivienda

Cantidad de hogares

5 - CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

1 TIPO DE VIVIENDA (por observación)

Casa _____ 1

Rancho/Casilla _____ 2

Departamento _____ 3

Pieza en inquilinato _____ 4

Pieza en hotel familiar o pensión _____ 5

Local no construido para habitación habitado _____ 6

Vivienda móvil _____ 7

1.1 ¿Tiene entrada independiente?

Si 1 No 2

2 ¿Cuántos ambientes tiene, en total, esta vivienda? (Sin contar baño/s, cocina, pasillos, lavadero o garaje)

Cantidad de ambientes

3 ¿Cuántos ambientes tiene este hogar para su uso exclusivo? (Sin contar baño/s, cocina, pasillos, lavadero o garaje)

Cantidad de ambientes

4 ¿Los pisos interiores son predominantemente de ...

...mosaico, baldosa, madera, cerámica, alfombra, goma o mármol? _____ 1

...cemento o ladrillo fijo? _____ 2

...ladrillo suelto o tierra? _____ 3

...otro material? (Especificar)..... 4

5 ¿La cubierta exterior del techo es predominantemente de...

- ...membrana o cubierta asfáltica? _____ 1
- ...baldosa o losa (sin cubierta)? _____ 2
- ...pizarra o teja? _____ 3
- ...chapa de metal (sin cubierta)? _____ 4
- ...chapa de fibrocemento o plástico? _____ 5
- ...chapa de cartón? _____ 6
- ...caña, palma, tabla, paja con barro o paja sola? _____ 7
- ...no sabe pero es un departamento en propiedad horizontal? _____ 8

6 ¿El techo tiene cielorraso / revestimiento interior?

- Si 1 No 2

7 ¿El material predominante en las paredes exteriores es de...

- ...ladrillo, piedra, bloque u hormigón? _____ 1
- ...adobe? _____ 2
- ...madera? _____ 3
- ...chapa de metal o fibrocemento? _____ 4
- ...chorizo, cartón, palma, paja sola o material de desecho? _____ 5
- Otro (Especificar) 6

8 ¿Las paredes exteriores tienen revoque o revestimiento externo? (incluye terminación "ladrillo a la vista")

- Si 1 No 2

9 ¿Tiene agua...

- ...por cañería dentro de la vivienda? _____ 1
- ...fuera de la vivienda pero dentro del terreno? _____ 2
- ...fuera del terreno? _____ 3

10 ¿El agua es de...

- ...red pública (agua corriente)? _____ 1
- ...perforación con bomba a motor? _____ 2
- ...perforación con bomba manual? _____ 3
- ...pozo (perforación sin bomba)? _____ 4
- ...transporte por cisterna? _____ 5
- ...río, canal, arroyo o acequia? _____ 6
- ...agua de lluvia? _____ 7
- Otra fuente (Especificar) 8

11 ¿Tiene baño?

- Si 1 No 2 **→ a 16**

12 ¿El baño está...

- ...dentro de la vivienda? _____ 1
- ...fuera de la vivienda pero dentro del terreno? _____ 2
- ...fuera del terreno? _____ 3 **→ a 16**

13 ¿El baño es...

- ...de uso exclusivo del hogar? _____ 1
- ...compartido con otro/s hogar/es de la misma vivienda? _____ 2
- ...compartido con otra/s vivienda/s? _____ 3

14 ¿El baño tiene...

- ...inodoro con botón / mochila / cadena y con arrastre de agua? _____ 1
- ...inodoro sin botón o cadena y con arrastre de agua? (a balde) _____ 2
- ...letrina? (sin arrastre de agua) _____ 3

→ a 16

15 ¿El desagüe del baño es...

- ...a red pública(cloaca)? _____ 1
- ...a cámara séptica y pozo ciego? _____ 2
- ...sólo a pozo ciego? _____ 3
- ...a zanja, hoyo, excavación en la tierra, etc.? _____ 4

16 Esta vivienda, ¿tiene electricidad...

- ...con medidor particular? _____ 1
- ...con medidor compartido? _____ 2
- ...con medidor comunitario? _____ 3
- ...sin medidor (estar colgado de la luz)? _____ 4
- No tiene _____ 5

17 Esta vivienda, ¿tiene gas...

- ...por red? _____ 1
- ...a granel (zeppelin)? _____ 2
- ...en garrafa o tubo? _____ 3
- No tiene _____ 4

18 Este hogar, ¿es...

- ...propietario de la vivienda y el terreno? _____ 1
- ...propietario de la vivienda solamente? _____ 2
- ...inquilino o arrendatario? _____ 3
- ...ocupante gratuito? (con permiso, incluye también al que sólo paga impuestos / expensas pero con permiso) _____ 5
- ...ocupante de hecho (sin permiso)? _____ 6
- Otra situación (Especificar) 7

19 En el último año, dentro de su vivienda ¿tuvo / tiene, alguno de los siguientes problemas...

- | | Si | No |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 1 ...de rajaduras o desprendimiento de mampostería y/o techo? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 2 ...de pérdidas de agua? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 ...de instalación eléctrica incompleta o deteriorada (sin disyuntor y/o llave térmica)? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 4 ...de cortocircuito / paredes electrificadas? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 5 ...del sistema de calefacción por combustión sin salida al exterior (brasero, estufa sin tiro balanceado)? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 6 ...de pérdidas de gas? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 7 ...de iluminación habitual con velas? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 8 ...de desborde de líquidos cloacales? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 9 ...de filtraciones en el techo? | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |

Si hay al menos un Sí

19.1 Por este/os problema/s, en el último año ¿algún miembro del hogar sufrió accidente/s?

Si 1 No 2 Ns/Nr 99

**20 Su VIVIENDA
¿sufre inundaciones?**

Si 1
No 2



20.1 ¿Con qué frecuencia ocurren las inundaciones?

1 Varias veces al año
 2 Al menos una vez al año

**20.2 ¿Por qué causa?
(Opción múltiple)**

1 Por lluvia
2 Por crecida de río, arroyo, canal, zanja, etc.

**21 La CUADRA donde está
ubicada su vivienda
¿sufre inundaciones?**

Si 1
No 2



21.1 ¿Con qué frecuencia ocurren las inundaciones?

1 Varias veces al año
 2 Al menos una vez al año

**21.2 ¿Por qué causa?
(Opción múltiple)**

1 Por lluvia
2 Por crecida de río, arroyo, canal, zanja, etc.

22 En la cuadra donde está su vivienda, ¿hay....

	Si	No
1 ...basurales? _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
2 ...olores fuertes? _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
3 ...desbordes cloacales? _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

23 ¿Cuál de los siguientes artefactos y/o servicios de comunicación tiene su hogar?

	Si	No
1 Microondas, horno y/o cocina eléctrica _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
2 Aire acondicionado _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
3 Ventilador _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
4 Heladera sin freezer _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
5 Heladera con freezer _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
6 Freezer _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
7 Televisor _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
8 Notebook o Tablet _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
9 Servicio de internet / WiFi _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
10 Ninguno _____	<input type="checkbox"/> 10	

24 ¿Qué tipo de vehículos hay disponibles en su hogar?

	Si	No
1 Auto _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
2 Camioneta _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
3 Camión _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
4 Moto _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
5 Bicicleta _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
6 Tracción a sangre _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
7 Otros _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
8 Ninguno _____	<input type="checkbox"/> 8	

6 - CARACTERÍSTICAS DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR

- 1) Una vez registrados todos los nombres y la relación de parentesco, aplique la pregunta 3 en adelante para cada una de las personas.
 2) Realice las preguntas para cada miembro. *Recuerde que los pensionistas se registran como otro hogar.*

Comp Nro	NOMBRE Y APELLIDO	RELACIÓN DE PARENTESCO	GÉNERO	FECHA DE NACIMIENTO		
0	1	2	3	4		
	Comience con la/el Jefa/e - 01	¿Qué relación de parentesco tiene con la/el JEFA/E del hogar? 1 - Jefa/e 2 - Cónyuge o Pareja 3 - Hija/o o Hijastra/o 4 - Nuera / Yerno 5 - Nieta/o 6 - Madre / Padre / Suegros 7 - Hermana/o 8 - Cuñada/o 9 - Otro familiar (Esp.) 10 - Otro no familiar (Esp.)	¿Cuál es su género? 1 - Fememimo 2 - Masculino 3 - Otro (Esp.)	¿En qué fecha nació?		
		REGISTRE SÓLO A LAS PERSONAS QUE PASARON LA NOCHE EN ESTA VIVIENDA DEL..... AL.....		REGISTRE DÍA, MES Y AÑO		
		ANOTE CÓDIGO Y EL NOMBRE, CUANDO CORRESPONDA (ESP.)		DÍA	MES	AÑO
01		01 Jefa/e				
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						

Comp Nro	EDUCACIÓN				
	9	10	11	12	13
0	<p>¿Sabe leer y escribir?</p> <p>1 - Sí 2 - No 3 - Menor de 2 años Pasar a 17</p>	<p>¿Asiste o asistió a algún establecimiento educativo? (colegio, escuela, universidad)</p> <p>1 - Sí, asiste 2 - No asiste, pero asistió Pasar a 13 3 - Nunca asistió Pasar a 17</p>	<p>En los últimos 15 días, ¿cuántos días faltó al establecimiento educativo?</p> <p>(Anote cantidad de días)</p> <p>Anote 0 si NO faltó</p> <p>Si 0, pasar a 14</p>	<p>¿Cuál fue el motivo principal por el cual faltó?</p> <p>1 - Cuidado de familiar 2 - Enfermedad 3 - Lluvia / inundaciones 4 - No quiere ir 5 - Por problemas dentro de la escuela 6 - Paro / capacitación docente 7 - Probl. edilicios en la institución 8 - Otro motivo</p> <p>PASAR A 14</p>	<p>¿Cuál fue el motivo más importante por el que dejó de estudiar?</p> <p>1 - Terminó los estudios 2 - Le resultaba difícil / le costaba estudiar 3 - No le gustaba / no tenía interés en estudiar 4 - Por trabajo 5 - Costo de transporte 6 - Causas personales (problemas de salud, la familia no lo mandó, cuidado de familiar, migración) 7 - Embarazo (propio o de la pareja) 8 - Falta de vacantes 9 - Otras causas (no hay escuelas cerca, repitencia, se quedó libre)</p>
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					

PARA PERSONAS DE 10 AÑOS O MÁS						
Comp Nro	OCUPACIÓN PRINCIPAL					
0	1	2	3	4	5	
	<p>En la semana pasada, ¿trabajó al menos una hora, hizo alguna changa, fabricó algo para vender, ayudó a algún familiar o amigo en su negocio?</p> <p>1 - Si Pasar a 3 2 - No</p>	<p>La semana pasada ¿Usted...</p> <p>1 - ...no deseaba o no quería trabajar? Pasar a Salud</p> <p>2 - ...no podía trabajar por razones personales (cuidado del hogar, estudios, incapacidad)? Pasar a Salud</p> <p>3 - ...no tenía o no conseguía trabajo? Pasar a 6</p> <p>4 - ...no tuvo pedidos o clientes, le faltó trabajo? Pasar a 6</p> <p>5 - ...tenía una ocupación / trabajo / negocio al que no concurrió? Pasar a 4</p>	<p>¿Ese es un trabajo pago, en dinero, y/o mercadería/producto?</p> <p>1 - Sí 2 - No</p>	<p>¿No trabajó en esa ocupación / negocio durante la semana pasada por...</p> <p>1 - ...suspensión CON pago? (asalariado) Pasar a 8</p> <p>2 - ...suspensión SIN pago? (asalariado) Pasar a 6</p> <p>3 - ...rotura de equipos, falta de materias primas o mal tiempo? (no asalariados) Pasar a 5</p> <p>4 - ...enfermedad, vacaciones u otra licencia? Pasar a 8</p> <p>5 - ...causas personales? Pasar a 8</p> <p>6 - ...huelga? Pasar a 8</p> <p>7 - ...otros motivos transitorios? (Especificar) Pasar a 5</p>	<p>¿Volverá a ese trabajo a lo sumo en un mes?</p> <p>1 - Sí Pasar a 8 2 - No 99 - Ns/Nr</p>	
			PASAR A 8			
01						
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						

Comp Nro	PARA TODOS								
	1		2		3		4		
0	<p>¿Tiene algún tipo de cobertura médica? (Opción múltiple)</p> <p>1 - Obra social no PAMI 2 - PAMI 3 - Prepaga o mutual 4 - Coseguro 5 - Sistema de emergencias médicas de salud 6 - No tiene obra social ni prepaga 99 - Ns/Nr</p>								
	<p>¿Cuándo fue la última vez que consultó a un médico clínico o a un especialista?</p> <p>1 - Menos de 1 año 2 - Más de 1 año pero menos de 2 3 - Entre 2 y 3 años 4 - Más de 3 años 5 - Nunca consultó Pasar a 5 99 - Ns/Nr</p>								
	<p>¿Dónde realizó la última consulta?</p> <p>1 - En una sala o centro de salud público del barrio 2 - En una sala o centro de salud público fuera del barrio 3 - En un hospital público 4 - En un establecimiento privado (incluye estab.de prepaga o de la obra social) 5 - En un consultorio particular 6 - En su domicilio 7 - En otro lugar 99 - Ns/Nr</p>								
	<p>¿Alguna vez le fue denegada la atención médica por alguna de las siguientes razones? (Opción múltiple)</p> <p>1 - Residencia en el barrio 2 - País de origen 3 - Color de piel o aspecto físico 4 - Discapacidad 5 - No poseer DNI 6 - Nunca fue denegada 99 - Ns/Nr</p>								
	1	2	3	4	5	6	99		
01									
02									
03									
04									
05									
06									
07									
08									
09									
10									
11									
12									

4 ¿Por qué motivo NO consultó al médico en ese momento? (Opción múltiple)

- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|---|--------------------------|----|
| No le pareció importante _____ | <input type="checkbox"/> | 1 | Perdía o le descontaban horas de trabajo _____ | <input type="checkbox"/> | 6 |
| No tuvo tiempo _____ | <input type="checkbox"/> | 2 | Fue pero no lo atendieron _____ | <input type="checkbox"/> | 7 |
| Le quedaba lejos _____ | <input type="checkbox"/> | 3 | Falta de acceso a transporte _____ | <input type="checkbox"/> | 8 |
| No tenía dinero _____ | <input type="checkbox"/> | 4 | Pidió un turno y todavía no lo atendieron _____ | <input type="checkbox"/> | 9 |
| Costo económico de transporte demasiado elevado _____ | <input type="checkbox"/> | 5 | Otro motivo (Especificar)..... | <input type="checkbox"/> | 10 |
| | | | Ns/Nr _____ | <input type="checkbox"/> | 99 |

5 ¿Algún miembro del hogar tiene dificultad o limitación permanente para caminar o subir escaleras?

- Si 1
- No 2 **Pasar a 6**

5.1 Por ésta dificultad, ¿tiene problemas para movilizarse dentro del barrio?

- Si 1
- No 2

6 Algún miembro del hogar ¿dejó de hacer sus actividades habituales (trabajo / escuela) por el consumo de alguna droga y/o alcohol?

- Si 1
- No 2

6.1 ¿Buscó/buscaron asistencia por el consumo de esta/s sustancia/s?

- Si 1
- No 2

10 PUEBLOS ORIGINARIOS

1 ¿Alguna persona de este hogar se identifica / reconoce como indígena o descendiente de pueblos indígenas?

- Si 1 Indique el pueblo:
- No 2

11 SEGURIDAD PÚBLICA

1 En el último año ¿usted o algún miembro de su hogar fue víctima de ...

	Sí		2. Denunció		3. ¿Por qué no denunció? (usar código)	No
	En el barrio	Fuera del barrio	Sí	No		
1 ...un robo con violencia? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 ...un robo sin violencia? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ...alguien lo golpeó, empujó o atacó, generándole una lesión física sin que el motivo haya sido un robo u otro delito? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 ...alguien lo amenazó con provocarle un daño físico a usted o su familia, o a sus propiedades? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 ...alguien sufrió ofensas sexuales? (contacto indeseado, manoseo, acoso sexual, violación o intento de violación) _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 ...alguien tuvo pedidos de coima, pagos o regalos por parte de personal de organismos públicos? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 ...alguien sufrió maltrato, agresión, menosprecio o humillado por parte de la policía u otra fuerza de seguridad? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 ...un homicidio? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TABLA DE CÓDIGOS DE POR QUÉ NO DENUNCIÓ

- | | |
|---|---|
| No denunció porque... | 5 - ...desconfianza en las fuerzas de seguridad |
| 1 - ...lo que sucedió no fue importante, no tiene sentido, es una pérdida de tiempo | 6- ...desconfianza en la justicia |
| 2 - ...lo resolvió por su cuenta | 7 - ...no se la quisieron tomar |
| 3 - ...desconocimiento de cómo o dónde hacer la denuncia | 8 - Otra razón |
| 4 - ...falta de tiempo o recursos para hacer la denuncia | 99 - Ns/Nr |

4 El/los miembro/s de este hogar, ¿cómo se siente/n...

	Muy seguro	Seguro	Poco seguro	Nada seguro	Ns/Nr
1 ...en su barrio?					
2 ...en su casa?					
3 ...viajando en transporte público?					
4 ...fuera del barrio?					

12 ESTRATEGIAS E INGRESOS DEL HOGAR

1 En el último mes, ¿las personas de este hogar han vivido ...

	Si	No
1 ...de lo que ganan por sus trabajos?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
2 ...de jubilaciones o pensiones? (<i>Independientemente del tipo</i>)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
3 ...de subsidios o ayudas en dinero del gobierno (nacional, provincial o municipal)? Incluye AUH, Envión o garrafa social. (Si sí) ¿Cuál o cuáles) Especificar	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
4 ...algún alquiler (por una pieza, vivienda, terreno, etc.)?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
5 ...recibieron ayuda en dinero de familiares no miembros del hogar?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
6 ...de otro/s ingreso/s?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

si son TODOS NO
↓
FIN DE LA ENTREVISTA

SI hay al menos un Si

2 En el último mes, ¿cuánto dinero ingresó en total al hogar?

Monto \$

Ns/Nr 99

MOSTRAR TARJETA

ANOTE CÓDIGO DE LA TARJETA

13 OBSERVACIONES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

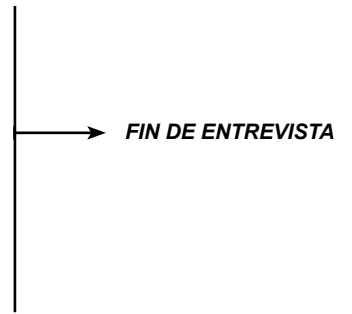
.....

.....

.....

14- CAUSA DE NO RESPUESTA

- 1 Ausencia momentanea
- 2 Ausencia temporal
- 3 Se negaron a responder
- 4 Otras causas
- 5 La vivienda se encontraba deshabitada, en alquiler o venta
- 6 La vivienda se encontraba deshabitada en construcción
- 7 La vivienda se encontraba deshabitada por ser de uso comercial u otro fin
- 8 Problemas de listado



15 - DATOS DE CAMPO

Persona entrevistada

Teléfono

Datos del censista

Censista: Nro

Visitas del Censista	
Fecha	Hora
1 <input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> : <input type="text"/>
2 <input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> : <input type="text"/>

Recuperación de ausencias, rechazos y otras causas

Recuperador Nro

El censista entregó

Ausencia Rechazo Otras causas

Visitas del Recuperador	
Fecha	Hora
1 <input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> : <input type="text"/>
2 <input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> : <input type="text"/>

Entrevista realizada	
Si <input type="checkbox"/>	1
No <input type="checkbox"/>	2

CUADRO RESUMEN

Personas que habitan en el hogar

Total femenino

Total masculino

Total otro

A large rectangular area with a black border, containing numerous horizontal dotted lines for writing observations.

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES**

Id de la Unidad Funcional o Parcela:

DATOS DE LA PERSONA ENTREVISTADA

- 1. Nombre y Apellido:**
- 2. Teléfono:**

DATOS DE LA UNIDAD FUNCIONAL O PARCELA

- 1. Tipo y uso/s de la Unidad Funcional o Parcela:**
- 2. Condición de tenencia u ocupación:**
- 3. En caso de que la persona entrevistada no sea propietaria completar los datos del/ la mismo/a**

Apellido:

Nombre:

Dirección:

Parentesco:

¿Percibe ingresos por alquiler? Sí / No. Monto aproximado: \$

OBSERVACIONES:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Logo Municipio

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES**

HOGAR

1. Número de Hogar: de

2. Composición del hogar:

Nº	PARENTESCO	APELLIDO	NOMBRE	Fecha Nac.	D.N.I (tipo y Nº)	MOVILIDAD REDUCIDA*	COMENTARIO
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

Cantidad de personas en el hogar:

3. Menores fuera del hogar

Nº	PARENTESCO	APELLIDO	NOMBRE	Fecha Nac.	D.N.I (tipo y Nº)	MOVILIDAD REDUCIDA*	MOTIVOS
1							
2							
3							
4							
5							

Cantidad de menores fuera del hogar:

(*) Se considerarán limitaciones o dificultades de largo plazo para ver y/o para caminar y subir escaleras.

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

ANEXO HOGAR - Id de la Unidad Funcional o Parcela:

ANEXO ECONÓMICO - Id de la Unidad Funcional o Parcela:

ACTIVIDAD ECONÓMICA

1. Nombre de la actividad, local o establecimiento:

2. Actividad Principal:

3. Rubro (según producto o servicio):

TRABAJADORES/AS

Nº	APELLIDO	NOMBRE	Vive en el Barrio	Función / Tarea	EDAD	COMENTARIOS
1						
2						
3						
4						
5						

Cantidad de trabajadores/as:

ANIMALES

1. De tracción:

Caballo/s. Cant: Otro/s. Tipo: Cant:

2. De granja:

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES**

Cantidad

Fin

- Autoconsumo
- Venta
- Autoconsumo
- Venta
- Autoconsumo
- Venta
- Autoconsumo
- Venta
- Autoconsumo
- Venta

ANEXO SOCIAL - Id de la Unidad Funcional o Parcela:

ORGANIZACIÓN SOCIAL

1. Nombre de la Organización Social

.....
.....

2. Actividad/es realizada/s

Comedor o merendero:

Educativa:

Actividades para adultos mayores:

Cuidado de niño/as:

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES**

Capacitación en oficios:

Actividades recreativas/deportivas:

Actividades Religiosas:

Otra:

3. Grado de formalización:

Sin personería jurídica

Con personería jurídica. Tipo:

Asociación Civil

Fundación

Cooperativa de trabajo

Mutual

4. Cantidad de personas que asisten por día:

5. Cantidad de personas que trabajan en la organización:

6. Franja horaria y días en que funciona:

Lunes

Martes

Miércoles

Jueves

Viernes

Sábado

Domingo

De _____ a _____ hs

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES**

Declaro bajo juramento que los datos aquí consignados son correctos y corresponden a la información suministrada al momento de la confección de la presente ficha.

Asimismo, declaro que fui debidamente informado/a que la información fue solicitada en el marco del plan de mejoras del barrio y no confiere derecho u obligación alguna para ninguna de las partes. En caso de desear solicitar rectificar la información aquí declarada deberé acercarme a la oficina del Instituto de la Vivienda, sita en calle 7 N° 1267, 4º piso de la ciudad de La Plata, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles a partir del corriente, con la documentación respaldatoria correspondiente. Cumplido dicho plazo se desestimará toda rectificación posterior, no pudiendo realizar diligenciamientos por otras vías. *

(*) El texto puede modificarse o ajustarse en función de cada uno de los barrios.

Contiene:

Anexo Hogar. Cant: _____

Anexo Económico

Anexo Social

Apellido: _____

Nombre: _____

DNI: _____

Firma: _____

Fecha: _____

.....

Firma, Aclaración y Organismo

.....

Firma, Aclaración y Organismo

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD

[Escriba aquí]



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

XX de XXXXXXXX de XXXX

A LOS/AS SEÑORES/AS

Nombre y apellido Ubicación del inmueble

Barrio

En el marco de las relocalizaciones por riesgo ambiental e hidráulico / por necesidades de reordenamiento urbano

generadas por la obra _____ del Barrio _____ del Municipio de

1. con Expediente: _____ en el marco del Programa de Obras de vivienda de

interés social con impacto en empleo, en razón del Censo realizado el día ____ de _____

de _____, el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires notifica y reconoce a

(Nombre de los/las Jefes/jefas de hogar) y su correspondiente grupo conviviente relevado en el

mencionado Censo, que reside en el inmueble identificado como (dirección o código de

identificación del domicilio) como **SUJETOS DE DERECHO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL** del proceso

de Relocalización que será llevado a cabo en los términos de la Ley N° XXXXXX.

Asimismo, se informa que aquellas personas que deseen solicitar la rectificación de la información

declarada en el mencionado operativo censal, deberán acercarse a las oficinas de IVBA, dentro del

plazo de cinco (5) días hábiles a partir del corriente, con la documentación respaldatoria

correspondiente. Cumplido dicho plazo se desestimará toda rectificación posterior, no pudiendo

realizar diligenciamientos por otras vías. **[SOLO EN CASO DE CIERRE DE CENSO PREVIO A LA**

PRESENTE NOTIFICACIÓN]

QUEDA USTED DEBIDAMENTE NOTIFICADO.

Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Calle 7 e/ 58 y 59 N° 1267 La Plata (1900)

LOGO DE LA MUNICIPALIDAD

[Escriba aquí]



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

XX de XXXXXXXX de XXXX

A LOS/AS SEÑORES/AS

Nombre y apellido Ubicación del inmueble

Barrio

En el marco de las relocalizaciones por riesgo ambiental e hidráulico / por necesidades de reordenamiento urbano

generadas por la obra _____ del Barrio _____ del Municipio de

2. con Expediente: _____ en el marco del Programa de Obras de vivienda de

interés social con impacto en empleo, en razón del Censo realizado el día ____ de _____

de _____, el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires notifica y reconoce a

(Nombre de los/las Jefes/jefas de hogar) y su correspondiente grupo conviviente relevado en el

mencionado Censo, que reside en el inmueble identificado como (dirección o código de

identificación del domicilio) como **SUJETOS DE DERECHO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL** del proceso

de Relocalización que será llevado a cabo en los términos de la Ley N° XXXXXX.

Asimismo, se informa que aquellas personas que deseen solicitar la rectificación de la información

declarada en el mencionado operativo censal, deberán acercarse a las oficinas de IVBA, dentro del

plazo de cinco (5) días hábiles a partir del corriente, con la documentación respaldatoria

correspondiente. Cumplido dicho plazo se desestimará toda rectificación posterior, no pudiendo

realizar diligenciamientos por otras vías. **[SOLO EN CASO DE CIERRE DE CENSO PREVIO A LA**

PRESENTE NOTIFICACIÓN]

QUEDA USTED DEBIDAMENTE NOTIFICADO.

Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Calle 7 e/ 58 y 59 N° 1267 La Plata (1900)