

## ANEXO

### Protocolo para el Abordaje de Procesos de Relocalización y Reurbanización de Villas y Asentamientos Precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo

#### 1. GENERALIDADES

##### 1.1. Objetivo del Protocolo y finalidades

El objetivo del Protocolo es establecer un conjunto de reglas, requisitos y procedimientos para garantizar estrategias de abordaje social, habitacional y urbano en los proyectos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos en la Cuenca Matanza Riachuelo (CMR) a fin de contribuir a dar solución a la situación de precariedad habitacional de la población afectada, mejorar su calidad de vida, y asegurar la efectividad de sus derechos sociales, culturales y económicos.

##### 1.2. Ámbito de aplicación

El presente Protocolo se aplicará a todos los procesos de relocalización y reurbanización en la CMR, en el marco de la Causa Judicial “Mendoza”.

A tal efecto, se tendrá en cuenta el concepto de Cuenca establecido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la Resolución de fecha 27 de diciembre de 2012 y el límite hidrográfico aprobado por Resolución ACUMAR N° 1113/13.

##### 1.3. Naturaleza del Protocolo

El presente Protocolo establece un conjunto de presupuestos mínimos que deberán ser implementados por las jurisdicciones involucradas en los procesos de relocalización y reurbanización en la CMR, pudiendo ser complementados con las normas locales en la materia, en caso de ser más favorables para la población afectada.

##### 1.4. Definiciones

A efectos de este Protocolo se definen los siguientes términos.

1.4.1. Relocalizaciones: se entiende por relocalizaciones los procesos planificados de desplazamiento de población que responden a

razones de riesgo ambiental o que resultan imprescindibles como parte de un proceso de reurbanización de una villa o asentamiento.

1.4.2. Reurbanizaciones: se entiende por reurbanizaciones los procesos integrales de intervención habitacional y urbana en villas y asentamientos que comprenden un conjunto de acciones destinadas a lograr la prestación de todos los servicios de infraestructura, la provisión de viviendas de interés social y/o la ejecución de obras de mejoramiento de las viviendas del barrio, y la regularización del dominio.

1.4.3. Villas y asentamientos: las villas y asentamientos comprenden tipologías de barrios informales que se forman mediante distintas estrategias de ocupación del suelo y presentan diversos grados de precariedad y densificación, déficit en el acceso a los servicios públicos básicos y situación dominial irregular en la tenencia del suelo.

1.4.4. Conjuntos habitacionales: los conjuntos habitacionales se caracterizan por ser barrios construidos en altura u horizontalmente mediante programas o planes de vivienda para la urbanización de villas y asentamientos, o para la localización de población relocalizada de sus barrios de origen.

1.4.5. Urbanizaciones Emergentes (UREM): se entiende por Urbanizaciones Emergentes al conjunto de barrios que presentan las características de “villas y asentamientos” y “conjuntos habitacionales”.

1.4.6. Riesgo ambiental: se entiende por riesgo ambiental al resultado de la combinación de amenazas ambientales, exposición de personas y bienes a esas amenazas, vulnerabilidad social, e incertidumbre relacionada con las decisiones, procedimientos y prácticas políticas en el territorio.

1.4.7. Jurisdicciones locales: se entiende por jurisdicciones locales a los municipios de la Provincia de Buenos Aires dentro del territorio de la CMR y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Las jurisdicciones locales actúan como Unidades Ejecutoras de este Protocolo en sus respectivos territorios.

1.4.8. Jurisdicciones: se entiende por Jurisdicciones a la CABA, a los municipios de la Provincia de Buenos Aires que pertenecen a la CMR, a la Provincia de Buenos Aires y al Estado Nacional.

## **1.5. Valores y principios de aplicación e interpretación**

La aplicación y la interpretación de este Protocolo, estarán sujetas al cumplimiento de la justicia social, ambiental y espacial, al principio de mejora continua y real de la calidad de vida y al principio pro homine.

## **2. LINEAMIENTOS Y PRINCIPIOS RECTORES**

### **2.1. Enumeración de lineamientos y principios rectores**

En los procesos de relocalización y reurbanización deberán cumplirse los lineamientos y principios rectores que se enuncian en este capítulo, sin perjuicio de aquellos que se vinculen con las reglas específicas de interpretación y aplicación enumeradas en el punto 1.5.

### **2.2. Intervención territorial en función de criterios de riesgo ambiental**

El riesgo ambiental constituye el criterio principal para la priorización de las intervenciones habitacionales y urbanas en la CMR. A tal efecto, el Mapa de Riesgo Ambiental de Urbanizaciones Emergentes de la CMR desarrollado por la ACUMAR, permite identificar las villas y asentamientos en donde se expresan las mayores problemáticas ambientales, y guiar las acciones del Estado en materia habitacional y urbana.

### **2.3. Intervención integral en el territorio**

Deberá garantizarse que las intervenciones en el territorio de las villas y asentamientos sean integrales. A tal efecto, las intervenciones habitacionales y urbanas deben contemplar, entre otros aspectos detallados en el punto 3 y 5 de este Protocolo, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, la cercanía y acceso efectivo a centros educativos y de salud, el tratamiento y generación 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. Asimismo, para evitar intervenciones parciales y desarticuladas, deberán respetarse las distintas etapas establecidas en el punto 4.

### **2.4. Relocalización de población como última alternativa**

A fin de atender al principio de arraigo y de evitar los desplazamientos involuntarios por criterios arbitrarios, la

relocalización sólo es procedente como última opción y debe estar debidamente fundamentada por las Unidades Ejecutoras mediante acto administrativo, cuando ya se hayan evaluado todas las alternativas posibles para atender al riesgo ambiental o cuando resulte imprescindible como parte del proceso de reurbanización de una villa o asentamiento.

Los criterios técnicos que se utilicen para la fundamentación de la relocalización, son aquellos que resulten de peritajes, evaluaciones ambientales y pesquisas de salud. Las jurisdicciones locales deberán informar debidamente a la población afectada sobre esa fundamentación y evaluar en conjunto los criterios.

## **2.5. Implementación participativa e información**

Las autoridades deberán garantizar el derecho a la información y la participación por parte de las personas afectadas en cada una de las instancias de los procesos de relocalización y reurbanización, incluyendo las etapas pre y post intervención.

La información relativa al proceso debe ser completa, adecuada, veraz, oportuna, y accesible en cualquier momento.

Las Mesas de trabajo, reguladas en el punto 6, constituyen el principal ámbito de información y de participación, especialmente de elaboración de consensos y de toma de decisiones. Estas instancias, que deben realizarse al menos bimensualmente tanto en las villas y asentamientos intervenidos como en los conjuntos habitacionales en caso de que resida población relocalizada, son convocadas y coordinadas por las jurisdicciones locales que ejecutan los programas habitacionales y requieren de la participación de representantes de la ACUMAR y de las áreas del Estado Municipal, Provincial y/o Nacional involucradas en cada proceso.

Las Mesas de trabajo deberán ser complementadas con otros dispositivos como reuniones y talleres para abordar temas puntuales, y también con un abordaje individual que permita atender las particularidades de cada caso. De este modo, se garantiza la atención a las trayectorias y necesidades tanto individuales como colectivas de las poblaciones involucradas en cada proceso, así como a las capacidades y experiencias locales generadas en la producción social del hábitat.

## **2.6. Abordaje de la singularidad**

Las propuestas a realizar en cada barrio requieren de abanicos de alternativas habitacionales que permitan incorporar las perspectivas, expectativas y evaluaciones de cada grupo afectado en virtud de su trayectoria y situación coyuntural. En este sentido, la implementación de metodologías de planificación participativa garantiza la singularidad del abordaje para cada territorio a intervenir.

## **2.7. Articulación institucional basada en un enfoque multidimensional**

A fin de atender todas las dimensiones involucradas en los procesos de relocalización y reurbanización, las autoridades deberán coordinar y articular con distintas áreas del Estado, y también con instituciones barriales, organizaciones sociales y comunitarias.

En los procesos de relocalización, la necesidad de articulación institucional cobra especial énfasis ya que deben atenderse las repercusiones del cambio de localización sobre el acceso a centros de salud, a instituciones educativas, a comedores y espacios de contención, a las actividades culturales y de esparcimiento así como sobre las actividades comerciales, productivas y laborales de las familias.

## **2.8. Sustentabilidad económica de la vivienda**

La sustentabilidad de las soluciones habitacionales logradas requiere que los costos asociados al nuevo hábitat sean soportables por la población involucrada. Esto implica que:

2.8.1. Se definan medios de compensación por el valor de las propiedades y pertenencias que se perdieran en virtud de la relocalización.

2.8.2. Los costos que deben asumir los habitantes deben ser proporcionales a su nivel de ingreso y no pueden impedir ni comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas del grupo familiar, ni de sus generaciones futuras. Así, las cuotas cancelatorias de los créditos no deben superar el veinte por ciento (20%) del ingreso total del grupo familiar.

2.8.3. Los planes financieros deben considerar los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda nueva, tomando los recaudos para la implementación de tarifas sociales en servicios públicos, exenciones o reducciones tributarias y las expensas consorciales accesibles.

2.8.4. El diseño de la vivienda deberá atender a criterios de eficiencia y ahorro energético.

De ningún modo, la falta de capacidad de pago de las familias puede limitar el acceso a la vivienda.

## **2.9. Atención a los riesgos de empobrecimiento**

Los programas habitacionales y urbanos deben evitar impactos que conlleven un empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia de los afectados.

Como consecuencia:

2.9.1. En el caso de las reurbanizaciones, las modificaciones en el entorno deben respetar las actividades comerciales y productivas ya existentes.

2.9.2. En el caso de las relocalizaciones, para el diseño de las viviendas nuevas, estén o no en conjuntos habitacionales, es necesario que se contemple el equipamiento o espacio adecuado para la reproducción de las actividades económicas desarrolladas en las viviendas de origen.

2.9.3. Debe considerarse la formalización de aquellos comercios o actividades informales ya existentes de modo de que el proceso de adecuación a las normativas previstas no genere dificultades a los afectados con gastos que superen su capacidad financiera o con procedimientos no ejecutables debido a su complejidad administrativa.

2.9.4. Deberá incentivarse la contratación de mano de obra del barrio afectado para las obras que requieran las intervenciones habitacionales y urbanas.

Para garantizar la sustentabilidad de estas actividades económicas, se requieren diagnósticos en las villas y asentamientos afectados, que nutran la planificación.

## **2.10. Protección de la población de futuros desplazamientos**

Las jurisdicciones en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar todos los resguardos necesarios para evitar el desplazamiento de la población más vulnerable ya sea por efecto del mercado inmobiliario o por costos excesivos de mantenimiento de la vivienda así como por conflictos sociales o de relaciones intrafamiliares.

Para ello, resulta fundamental:

2.10.1. Diseñar e implementar instrumentos de planeamiento y gestión de suelo que contribuyan a alcanzar este objetivo como la zonificación urbanística especial para vivienda social, el derecho de preferencia a favor del Estado en la adquisición de los inmuebles ante la intención de enajenación de los mismos por sus titulares, entre otros.

2.10.2. Contemplar restricciones sobre el parcelamiento y edificabilidad que aseguren el sostenimiento en el tiempo de destinos habitacionales de baja escala e impidan la realización de emprendimientos comerciales o de desarrollo inmobiliario con efecto gentrificador.

2.10.3. Contemplar distintas alternativas para la regularización dominial que garanticen la seguridad jurídica de la tenencia y sean evaluadas por la población afectada, en base a un asesoramiento técnico jurídico especializado, entre ellas, dominio pleno y derecho de superficie.

2.10.4. Tomar los resguardos necesarios para evitar el desplazamiento de la población por el carácter excesivo de los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda, principalmente en relación a tributos, expensas y tarifas de servicios públicos, en conformidad con el punto 2.8.3.

2.10.5. Atender a la dinámica de vida y a las relaciones intrafamiliares principalmente en la definición de la adjudicación de viviendas y en la definición de los modos y criterios de regularización dominial.

2.10.6. Articular con distintas áreas del gobierno para evitar situaciones de violencia familiar y/o de género, realizando un acompañamiento social a los grupos familiares y prestando especial atención a las recomendaciones del equipo social ante estas situaciones.

2.10.7. Trabajar en la integración social atendiendo a la diversidad de trayectorias residenciales entre población relocalizada desde distintos barrios de origen. A su vez, elaborar estrategias de inserción en el nuevo entorno con la población receptora.

## **2.11. Protección de los grupos vulnerados**

Las jurisdicciones adoptarán medidas de protección para los grupos vulnerados en las villas y asentamientos de la CMR. Se considera especialmente a los inquilinos, los migrantes, las personas con discapacidad, con afecciones a la salud y a los adultos mayores.

Así, las jurisdicciones no podrán limitar el acceso a una vivienda digna en base a la condición de la tenencia, el origen, las discapacidades, salud y la edad, debiendo adoptarse los resguardos necesarios en la operatoria de la adjudicación de las viviendas y en las modalidades de regularización dominial.

Asimismo, deberá garantizarse la adecuación de la vivienda a la discapacidad, capacidad limitada, enfermedad específica del miembro de la familia, la inclusión en relación a la ubicación de su vivienda en la zona reurbanizada o relocalizada y la cercanía física con otros familiares o personas de apoyo en el caso de relocalización.

## **2.12. Enfoque de género, derechos y diversidad**

La orientación sexual y la identidad de género no pueden constituir razones que generen discriminación o abuso, por ello, las jurisdicciones deberán adoptar medidas de protección en los procesos de reurbanización y relocalización especialmente en:

2.12.1. Los criterios de adjudicación de las soluciones habitacionales.

2.12.2. Los criterios y modos de regularización dominial.

2.12.3. La implementación participativa.

2.12.4. El diseño de la vivienda, de los espacios públicos, de la infraestructura de servicios y equipamientos.

2.12.4. El acompañamiento social y asesoramiento jurídico en todo el proceso para las víctimas de violencia, de trata de personas con fines de explotación sexual y de toda forma de discriminación o abuso.

## **2.13. Derecho a una vivienda adecuada**

Las soluciones habitacionales implementadas y la adecuación de las viviendas existentes, deben responder a los criterios de una vivienda adecuada de acuerdo con el derecho internacional relativo a las observaciones generales N°4 y N°7 PIDESC y a otros instrumentos internacionales de derechos humanos, deben garantizar estándares mínimos de habitabilidad y cumplir la normativa vigente en materia de edificación y planeamiento urbano.



La vivienda adecuada debe cumplir como mínimo con los atributos que se detallan a continuación:

2.13.1. Seguridad jurídica de la tenencia que garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

2.13.2. Disponibilidad de servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición; acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia. En el caso de infraestructura de servicios de agua potable, cloacas, pluviales, electricidad y gas, deberá asegurarse la provisión y la operatividad de los mismos.

2.13.3. Soportabilidad de los gastos de acuerdo al punto 2.8.2.

2.13.4. Habitabilidad de la vivienda que ofrezca a los ocupantes un espacio adecuado y con la calidad de materiales que los proteja del frío, humedad, calor, lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurantes y de vectores de enfermedad, que sea segura físicamente, garantice la privacidad, la perdurabilidad, que cumpla con principios de higiene de la vivienda preparados por la Organización Mundial de la Salud y normativas locales y que respete criterios de eficiencia energética.

2.13.5. Asequibilidad de la vivienda de acuerdo al punto 2.8.3.

2.13.6. Localización de la vivienda que garantice la cercanía y acceso efectivo a servicios educativos, garantizando vacante y la misma jornada educativa del lugar de origen; centros de atención de salud, con traslado de la historia clínica, y continuidad de tratamiento médico en caso de corresponder; centros de primera infancia, jardines maternos o de infantes y otras instituciones sociales; facilidades de accesibilidad del transporte público y conectividad.

2.13.7. Adecuación a las necesidades de los miembros del hogar, con posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro, con diseño adecuado para personas con necesidades especiales.

2.13.8. Adecuación ambiental y paisajística.

2.13.9. Adecuación cultural en relación con los materiales de construcción utilizados, las técnicas constructivas y el diseño

arquitectónico, que deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

#### **2.14. Censo responsable**

Los censos de la población de villas y asentamientos en la CMR y la actualización de datos deberán ser realizados siguiendo parámetros que garanticen: el acceso a la información por parte de la población afectada, una metodología de implementación consensuada con esa población, la transparencia en su ejecución contando con organismos de contralor, la veracidad de la información relevada y la responsabilidad del tratamiento de los datos.

En este sentido, los censos y actualizaciones de datos deberán respetar los siguientes parámetros:

2.14.1. La herramienta de levantamiento de información a utilizar y su implementación deben ser puestos en conocimiento de los vecinos en las Mesas de trabajo respetando los atributos del derecho de información detallados en el punto 2.5.

2.14.2. El día de realización del censo deberá ser notificado con una antelación suficiente a la población afectada y a las autoridades, defensorías y organizaciones involucradas.

2.14.3. Como mínimo debe relevarse la siguiente información en cada hogar: grupos familiares y relaciones familiares; cantidad de integrantes; género, edad, discapacidad o movilidad reducida de los integrantes; personas que requieren atención médica especial; comercio o actividad productiva en la vivienda; ingresos por grupo familiar; mascotas y animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar; instituciones educativas o de educación no formal, centros de salud, comedores, instituciones deportivas, culturales a las que concurren los integrantes del hogar; redes vecinales y sociales haciendo hincapié en redes de soporte para el cuidado de niños y de ancianos; tipo de vivienda según régimen de tenencia.

2.14.4. Durante la realización del censo deberá garantizarse la participación de veedores, defensores, asesores técnicos de los vecinos y de la ACUMAR.

2.14.5. Deberá garantizarse el censo de los inquilinos tomando todos los recaudos necesarios a tal fin.

## **2.15. Compromiso y disponibilidad de los recursos públicos necesarios**

La planificación integral debe incluir garantías presupuestarias que permitan la realización de todas las obras y actividades incluidas en cada una de las etapas del proceso de relocalización y reurbanización descritas en el punto 4. En la etapa post intervención se deberá destinar recursos específicos para acompañar a las familias en la apropiación del hábitat, atender a las demandas que puedan surgir por problemas de obra, de seguridad o conflictos sociales.

Las jurisdicciones deberán gestionar y generar distintas fuentes de financiamiento para estos fines. Para ello resulta fundamental que los recursos obtenidos por la implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías generados en otras áreas o de tributos que sancionan la ociosidad del suelo, sean destinados de manera prioritaria al financiamiento de los procesos de relocalización y reurbanización.

## **3. COMPONENTES DE LA PLANIFICACIÓN INTEGRAL**

A fin de garantizar el carácter integral del abordaje de los procesos de relocalización y reurbanización, la planificación debe contemplar, como mínimo, los componentes que se enumeran a continuación.

### **3.1. Diagnóstico**

3.1.1. Diagnóstico habitacional y urbano: relevamiento físico de preexistencias identificando equipamientos sociales, educativos, de salud, comunitarios, espacios públicos y libres.

3.1.2. Línea de base ambiental: análisis de la calidad ambiental del territorio.

3.1.3. Censo de la población, con sus respectivas actualizaciones periódicas, siguiendo las características identificadas en el punto 2.14.

3.1.4. Diagnóstico de actividades comerciales y productivas desarrolladas en la zona afectada.

3.1.5. Programa de necesidades: conjunto de requerimientos específicos surgidos del relevamiento de expectativas de la población, que determinan el uso de los espacios del barrio y su entorno.

### **3.2. Plan de abordaje social**

El Plan de abordaje social incluye la definición de mecanismos de información y participación en todo el proceso de reurbanización y relocalización, incluyendo las etapas pre y post intervención, cumpliendo con los puntos 2.5, 4.1.1., 4.2.1, 4.3.1 y 6.

### **3.3. Proyecto habitacional y urbano**

En el Proyecto habitacional y urbano, debe considerarse, entre otros aspectos:

3.3.1. Espacios públicos existentes a revalorizar y nuevos espacios públicos en caso de evaluarse necesarios.

3.3.2. Espacios para equipamientos comunitarios.

3.3.3. Superficies a consolidar o relocalizar.

3.3.4. Soluciones habitacionales:

- a. Características de los mejoramientos de viviendas a consolidar.
- b. Características de las viviendas para la relocalización.

3.3.5. Cicatrización de los espacios demolidos por la relocalización.

3.3.6. Accesibilidad y conectividad a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación.

3.3.7. Infraestructura de provisión de agua potable, gas, energía eléctrica, desagüe cloacal y pluvial (factibilidades, proyectos, convenios).

3.3.8. Evaluación ambiental y definición de medidas de prevención, mitigación o remediación de potenciales impactos negativos.

3.3.10. Plan de trabajo de ejecución de obras.

### **3.4. Programa de relocalizaciones**

El Programa de relocalizaciones implica una planificación específica para cada etapa de mudanza e incluye, entre otros, los siguientes componentes:

3.4.1. Definición de opciones de soluciones habitacionales.

3.4.2. Adquisición de terrenos aptos para la construcción de vivienda nueva (si se requiere).

3.4.3. Plan de trabajo de las obras específicas en cada etapa de mudanza.

3.4.4. Listado de adjudicatarios de soluciones habitacionales.

3.4.5. Operatoria de relocalización. Debe estar asegurada la solución habitacional de destino previamente a la entrega de la vivienda a demoler.

3.4.6. Mecanismos para garantizar el acceso a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación en la nueva localización.

3.4.7. Planificación del abordaje social y técnico del post intervención según punto 4.3.

### **3.5. Plan de regularización dominial y planes financieros**

Debe identificarse y evaluarse las alternativas jurídicas-financieras para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y la regularización dominial según los puntos 2.8., 2.10., 2.11. y 2.12.

### **3.6. Plan de contingencia**

El Plan de contingencia está constituido por acciones destinadas a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios básicos en el tiempo que transcurre hasta la concreción de las soluciones habitacionales definitivas. Deberá contar con los siguientes componentes:

3.6.1. Diagnósticos colectivos de priorización de problemáticas socioambientales.

3.6.2. Proyectos de intervención (objetivo, cronograma, presupuesto, responsables, fuente de financiamiento, etc.) para la atención de las problemáticas priorizadas.

### **3.7. Definiciones institucionales**

Entre las principales definiciones institucionales, se destacan:

3.7.1. Definición de equipos sociales y técnicos: las dimensiones que integran los procesos habitacionales pertenecen al ámbito de lo urbano, lo social, lo ambiental y lo legal, entre otras, por lo tanto, la planificación y ejecución de los procesos implican la conformación de equipos con profesionales y técnicos de estas disciplinas. Además, resulta central la permanencia de estos equipos durante todas las etapas de cada proceso, incluyendo el abordaje post intervención.

3.7.2. Presupuesto y recursos públicos necesarios para realizar todas las acciones y obras necesarias.

### **3.8. Mecanismos de monitoreo y evaluación**

Los sistemas de monitoreo y evaluación del proceso que atraviesan transversalmente todas las etapas, permiten un ejercicio reflexivo y la generación de insumos para la toma de decisiones. Estas instancias deben comprender la participación comunitaria desde el momento de definición de los objetivos y metodologías para la evaluación y la información producida debe estar a disposición de la población involucrada.

## **4. ABORDAJE SOCIAL Y TÉCNICO A IMPLEMENTAR EN CADA ETAPA DEL PROCESO DE INTERVENCIÓN**

### **4.1. Abordaje previo a la intervención**

Desde el diseño de la planificación integral cumpliendo con los componentes descritos en el punto 3 y previo a cada intervención, se requerirá la realización de las actividades del abordaje social y técnico que se enumeran a continuación:

#### **4.1.1. Abordaje social**

- a. La definición y capacitación de los equipos sociales y técnicos que abordarán el proceso.
- b. La inserción territorial y toma de contacto con la población involucrada.
- c. La implementación de dispositivos para garantizar la información y la participación de la población afectada, incluyendo la realización de Mesas de trabajo atendiendo los puntos 2.5 y 6.
- d. La realización de censos, actualización de datos, y todo levantamiento de información que sirva a la conformación de los diagnósticos necesarios para la planificación de las intervenciones, cumpliendo con los contenidos mínimos y parámetros de los puntos 2.14 y 3.1.
- e. La elaboración consensuada con la población de los criterios de adjudicación de los mejoramientos en casos de reurbanización o de las viviendas nuevas en casos de relocalización de acuerdo a lo regulado en el punto 7.
- f. La confección y comunicación del listado de adjudicatarios de mejoramientos y/o vivienda nueva.
- g. 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.

- h. La planificación del sostenimiento de las actividades comerciales y productivas.
- i. 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.
- j. La planificación de las medidas de seguridad a cargo de las áreas del gobierno correspondientes, que se implementarán con el objetivo de evitar situaciones de inseguridad para la población afectada por los procesos de urbanización y relocalización, y de cuidar los predios destinados a vivienda social si aún no están en obra como también los predios que quedan vacantes en caso de demoliciones.
- k. La planificación del abordaje de las mascotas afectadas por la intervención.
- l. La evaluación con la población de las distintas alternativas de regularización dominial con sus programas financieros y la definición de la estrategia a implementar.
- m. La organización de visitas de la población afectada a las obras de vivienda.
- n. La confección de manuales de uso de las viviendas nuevas y de posibles ampliaciones en caso de viviendas unifamiliares así como del funcionamiento de las instalaciones de servicios.
- o. La firma de actas de acuerdo con los vecinos afectados por relocalizaciones o por obras en sus viviendas, de modo previo a las intervenciones.
- p. La organización de talleres pre consorciales o de futura organización comunitaria, según corresponda.
- q. El abordaje de la integración de la población afectada a relocalización y la población receptora.

#### 4.1.2. Abordaje técnico

- a. La realización de relevamientos físicos para la elaboración de un diagnóstico habitacional y urbano de los barrios a abordar, siguiendo lo establecido en el punto 3.1.
- b. La elaboración de un Programa de Necesidades.
- c. La consecución de terrenos con las consiguientes evaluaciones ambientales que acrediten su idoneidad para la construcción de viviendas.

- d. La definición del alcance y la formulación de las obras de cicatrización a realizar en sectores afectados por demoliciones con sus respectivos cronogramas y presupuestos.
- e. La elaboración de anteproyectos de reurbanización.
- f. El diseño de las obras, mejoramientos y/o viviendas a construir, consensuado con la población afectada.
- g. La presentación a los organismos del Estado pertinentes para financiar los proyectos de vivienda nueva, de obras de infraestructura, de mejoramientos y/o de cicatrización.
- h. El armado de pliegos de condiciones generales y de especificaciones técnicas, presupuestos oficiales, planes de trabajo y toda documentación necesaria para licitar y/o administrar las obras.
- i. La solicitud de factibilidad y el pedido de aprobación de los proyectos de infraestructura secundaria, así como la firma de los convenios de inspección con la prestadora de servicios públicos.
- j. El inicio y ejecución de las obras de viviendas nuevas en el caso de relocalizaciones y el control de los contratistas designados para tal acción.
- k. La articulación con áreas de transporte y empresas de servicios de modo de garantizar la accesibilidad en el nuevo entorno, en caso de relocalizaciones.
- l. El análisis jurídico-financiero de las distintas alternativas de regularización dominial.

#### **4.2. Intervención: mudanza o trabajos de concreción de obras in situ.**

Esta etapa consiste en la ejecución de las intervenciones urbanas y habitacionales ya sean obras en el barrio mismo o mudanzas a viviendas nuevas, debiendo realizarse las siguientes acciones:

##### **4.2.1. Abordaje social**

- a. La difusión de información detallada a las familias directamente afectadas así como a las familias aledañas a las zonas de obra o relocalización para reducir la incertidumbre sobre las acciones en ejecución.
- b. La realización de reuniones previas a la intervención de modo de evacuar dudas.
- c. La organización de la logística en el caso de las relocalizaciones, incluyendo modos de transporte de las pertenencias, logística



- de entrega de viviendas, equipos a cargo del proceso, cronograma detallado de mudanzas a realizar cada jornada, etc.
- d. Entrega de actas de recepción de viviendas y/o mejoramientos.

#### 4.2.2. Abordaje técnico

- a. La recepción provisoria con las observaciones de tareas pendientes y/o de trabajos a realizar y la recepción definitiva de las obras.
- b. La habilitación de todos los servicios básicos en el caso de entregas de vivienda nueva.
- c. La implementación de dispositivos de constatación por parte de las familias sobre la calidad de las obras y/o de la vivienda adjudicada de modo de que puedan dar su conformidad o generar los reclamos pertinentes.
- d. La implementación de operativos de fumigación y/o desratización que se requieran para mitigar los efectos del movimiento de suelos y demoliciones sobre la presencia de plagas.
- e. La limpieza de aquellos predios en los que se hayan realizado demoliciones con su inmediata puesta en valor de modo de evitar intrusiones y/o su degradación ambiental.

#### 4.3. Abordaje post intervención

Luego de ejecutadas las obras de intervención o realizada la mudanza, deberán implementarse las siguientes acciones:

##### 4.3.1. Abordaje social

- a. La recepción y sistematización de las demandas que surgen por problemas técnicos y su resolución.
- b. La implementación de dispositivos de participación como Mesas de trabajo, según lo establecido en los puntos 2.5 y 6.
- c. La 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.
- d. El fortalecimiento de la organización comunitaria de la población relocalizada mediante asambleas, talleres y organización de proyecto comunes relacionados con el nuevo hábitat.
- e. En el caso de que las nuevas tipologías habitacionales sean de Propiedad Horizontal, se requiere el acompañamiento para la regularización consorcial mediante la implementación de

asambleas consorciales por edificio y capacitación y asesoramiento a los administradores y consejos de administración.

- f. El abordaje de la integración de la población afectada a relocalización y la población receptora.

#### 4.3.2. Abordaje técnico

- a. La resolución de los problemas técnicos que puedan surgir después de entregadas las viviendas o ejecutados los mejoramientos.
- b. La realización de capacitaciones y asesoramiento a las familias sobre el uso y mantenimiento de las nuevas instalaciones.
- c. La puesta en valor participativa del espacio común o público.
- d. La regularización dominial de las viviendas de acuerdo a lo establecido en el punto 2.10.5 y la gestión por parte de las jurisdicciones locales de la afectación de los inmuebles al régimen de protección de la vivienda, en caso de que los adjudicatarios estén de acuerdo, en concordancia con lo establecido en los puntos 8.2.9 y 8.3.12.

### 5. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA ADECUADA, INFRAESTRUCTURA Y HÁBITAT

Las viviendas deben cumplir con los atributos de vivienda adecuada identificados en el punto 2.13.

Para asegurar estos contenidos, las intervenciones previstas por este Protocolo deben buscar el cumplimiento de estándares mínimos que se agrupan en tres categorías que se describen a continuación.

#### 5.1. Sobre los proyectos de vivienda nueva

5.1.1. Las viviendas unifamiliares o unidades funcionales a subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal deben ser construidas de acuerdo a los Estándares Mínimos de Calidad para viviendas de interés social de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación (SSDUyV) y a todas las normativas locales aplicables de acuerdo a la implantación del proyecto.

5.1.2. La superficie de la vivienda a ejecutar debe estar en relación con la composición del grupo familiar destinatario de dicha vivienda.

5.1.3. La cantidad de grupos familiares y los fundamentos de la relocalización deben establecerse en la planificación integral, ya sea

por apertura de calles necesaria para la reurbanización del barrio, adecuación de la densidad construida y/o liberación de espacios necesarios para uso colectivo o superficies de imposible afectación a usos residenciales. Esto resulta fundamental para definir la cantidad de viviendas nuevas que requiere la intervención integral del barrio.

5.1.4. La cantidad de dormitorios de cada vivienda debe corresponderse con la conformación de cada grupo familiar, respetando los criterios establecidos en el punto 7.5.

5.1.5. Toda vivienda tiene como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina y estar/comedor. La cantidad de baños debe ser adecuada a la cantidad de ambientes.

5.1.6. Las viviendas que presenten características constructivas específicas para personas con discapacidad deben ser diseñadas y construidas de acuerdo a las “directrices de accesibilidad física para viviendas de interés social” y se asignan del mismo modo que se establece en la ley 26.182 modificatoria de la Ley 24.464, que regula el Sistema Federal de la Vivienda.

5.1.7. Las viviendas a construir deben garantizar una adecuada durabilidad y mantenimiento.

5.1.8. Los componentes estructurales de la vivienda deben ajustarse a las condiciones de seguridad fijadas en el Punto 4.2. de la reglamentación de la SSDUyV.

5.1.9. Los muros exteriores, techos y pisos deben contar con las condiciones de impermeabilidad y la aislación térmica fijadas en el punto 4.3. de la reglamentación de la SSDUyV.

5.1.10. Todos los ambientes deben tener vanos de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos, adecuados para mantener una iluminación natural suficiente, así como condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen la higiene y la eliminación de olores, fijadas en el punto 4.3.2. de la reglamentación de la SSDUyV.

5.1.11. Toda vivienda debe disponer de agua potable distribuida por cañerías en el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño debe estar equipado como mínimo, con un lavatorio o pileta para el aseo personal, una ducha o bañera y un inodoro con descarga de agua instalada. La cocina debe tener por lo menos una pileta con canilla. Asimismo toda vivienda debe contar con una instalación de

iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo, de una luz por ambiente.

5.1.12. La localización de los proyectos habitacionales debe ser consensuada con la población afectada en el ámbito de las Mesas de trabajo y su ubicación se evaluará en función de criterios de proximidad al barrio de origen.

5.1.13. La localización de los proyectos habitacionales debe tener 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 deben priorizar las siguientes condiciones:

- a. La cercanía a las áreas de centralidad
- b. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
- c. El nivel de consolidación urbana.
- d. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

5.1.14. Para la elegibilidad del terreno se deben tomar en cuenta los siguientes criterios:

- a. Debe pertenecer a áreas consolidadas o a consolidar, con usos predominantemente residenciales, adecuadas características ambientales del entorno y estar conectados al sistema vial principal.
- b. Debe cumplir las siguientes condiciones:
  - b.1. Presentar una topografía y niveles capaces de asegurar una rápida eliminación de las aguas de lluvia. El nivel de piso terminado de la planta baja y los accesos estará sobre la cota de la máxima inundación registrada.
  - b.2. Poseer indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad del conjunto habitacional a localizar, según la ordenanza municipal vigente o el Código Urbanístico de la CABA.
  - b.3. Contar con disponibilidad permanente de agua potable.
  - b.4. Contar con suministro de energía eléctrica.
  - b.5. Contar con disponibilidad permanente de eliminación de líquidos cloacales a redes que aseguren su adecuado tratamiento.
  - b.6. Contar con mensura y relevamiento de edificios e infraestructura existente.

5.1.15. Si las viviendas nuevas están relacionadas con relocalizaciones se debe garantizar el acceso a las infraestructuras comunitarias entendidas como aquellas edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cuidado de niños, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación. Para los espacios públicos de esparcimiento debe contemplarse las prácticas ya vigentes y los usos deseados por la población.

5.1.16. Los proyectos deben asegurar la calidad del suelo apta para uso residencial y recreativo y en los casos de existencia de suelos degradados y/o contaminados que sean susceptibles de recuperación y remediación mediante obras o acciones adecuadas, las mismas deberán incluirse como parte de las obras.

5.1.17. El diseño de los conjuntos habitacionales debe ser presentado a la población destinataria y consensuado en el ámbito de las Mesas de Trabajo.

5.1.18. El diseño de los conjuntos habitacionales debe cumplir con las recomendaciones del capítulo 3 del documento de Estándares Mínimos de Calidad para viviendas de interés social de la SSDUyV. Asimismo, los proyectos pueden contemplar propuestas de programas específicos para los sectores comunes que permitan cualificar los proyectos de vivienda y/o salvar el déficit de equipamiento comunitario del entorno.

5.1.19. El diseño urbano debe cumplir con las recomendaciones del capítulo 2 del documento de Estándares mínimos de calidad para viviendas de interés social de la SSDUyV.

5.1.20. Como forma de evitar procesos de desplazamiento y reemplazo de la población destinataria de procesos de relocalización, pueden emplearse instrumentos de planeamiento y gestión de suelo de acuerdo al punto 2.10.1. y las restricciones mencionadas en el punto 2.10.2.

## **5.2. Sobre la infraestructura de provisión de servicios**

5.2.1. Para las soluciones habitacionales de vivienda nueva se debe prever la provisión de servicios mediante infraestructuras formales de red. Éstas deben asegurar la provisión de agua potable, desagües cloacales y pluviales y red de gas y de electricidad.

5.2.2. Planificación de la provisión de servicios: los conjuntos habitacionales se deben ejecutar en terrenos seleccionados por sus características urbanísticas y por su capacidad de proveer servicios básicos. Para facilitar el cumplimiento de este criterio ACUMAR pone a disposición el Mapa de Riesgo Ambiental de UREM, que permite analizar las áreas a intervenir en relación a las áreas servidas y las áreas de expansión de redes según los planes directores vigentes.

5.2.3. Los proyectos habitacionales y urbanos deberán garantizar la provisión de servicios de agua potable y saneamiento así como su operación bajo los mismos estándares de calidad que los centros urbanos de la CMR. Deben contar con la factibilidad (vigente) de la prestadora de servicios y cumplir con los siguientes pasos:

- a. Factibilidad otorgada.
- b. Aprobación del proyecto ejecutivo de obras secundarias (y primarias si fuesen necesarias y estuviesen a cargo del Municipio).
- c. Convenio de inspección de las obras con la prestadora de servicios.
- d. Cesión de las redes para la operación y mantenimiento del servicio.

5.2.4. Planes de trabajo: la ejecución de las infraestructuras de servicio deben programarse conjuntamente con las obras de arquitectura, entendiendo que si las mismas forman parte de obras, convenios y contrataciones diferentes, deben planificarse los planes de trabajo de manera tal que el camino crítico para la terminación de las viviendas esté definido por el plazo de terminación de las obras (primarias y secundarias) de infraestructura asegurando la provisión de servicios.

5.2.5. Alternativas provisorias: en aquellos casos en los que por impedimentos técnicos (necesidad de obras primarias para mayor oferta de servicio, atrasos en las obras de expansión, etc.) no pueda vincularse la unidad de vivienda a la red formal, se debe proveer -previa obtención de las autorizaciones y permisos correspondientes - de infraestructura independiente con el objeto de cubrir la demanda de servicio de los habitantes pero la misma tendrá carácter excepcional y provisoria (hasta el momento de lograr el objetivo inicial). Esta infraestructura domiciliaria se debe ejecutar conforme a las especificaciones técnicas del proveedor de servicio de la red con el objetivo de evitar incompatibilidades futuras.

5.2.6. Conexiones domiciliarias en villas o asentamientos: una vez ejecutada las redes frentistas a viviendas existentes se debe proyectar y ejecutar progresivamente la conexión domiciliaria con el objeto de garantizar la conexión efectiva a las redes de tratamiento de efluentes y de provisión de agua segura de la totalidad de la población destinataria. Estas acciones pueden requerir la reformulación de conexiones existentes, el cegado de pozos, etc. A tal fin, hay a disposición herramientas y programas para facilitar el cumplimiento de este objetivo que apuntan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y evitar la contaminación de la CMR.

5.2.7. Provisión de servicios en villas o asentamientos con sectores de tejido irregular: en general las intervenciones de apertura de calles y consolidación de manzanas forman parte de procesos largos en el tiempo por lo que muchas veces la provisión de redes (especialmente de agua y cloaca) convive con estructura de tejidos urbanos provisorios, definitivos y proyectados. En este sentido este Protocolo propone:

- a. Para toda red nueva, cumplir los pasos antes descritos para una red formal (cumplimiento de especificaciones técnicas, aprobación de factibilidad y de proyecto, convenio de inspección, etc.).
- b. Iniciar las obras por las vías principales (troncales) que serán las que menos modificaciones futuras tendrán.
- c. Retroalimentar los proyectos de apertura de calles, adecuación de vías de circulación (salvando barreras físicas) y rectificación de límites de manzanas con las prefactibilidades de los anteproyectos de tendido de redes para que progresivamente se consiga una ejecución y operación más adecuada.
- d. La conexión de desagües domiciliarios cloacales debe desvincularse de los desagües pluviales tanto de redes internas como externas.
- e. Evitar el cierre de accesos a vías de circulación (mantener en lo posible doble circulación).
- f. Contemplar en los proyectos las aperturas de calles futuras para siguientes etapas.
- g. Analizar la compatibilidad del proyecto ejecutivo de infraestructura con otros proyectos vigentes, para garantizar la factibilidad de las instalaciones.
- h. Asegurar términos de operación, mantenimiento y calidad del servicio.

### **5.3. Sobre los proyectos de reurbanización integral de villas y asentamientos**

5.3.1. Los proyectos de reurbanización deben cumplir con los componentes de la planificación integral detallados en el punto 3.

5.3.2. Los proyectos de reurbanización deben asegurar la plena participación de los habitantes mediante su presentación y discusión en las Mesas de trabajo.

5.3.3. Los proyectos deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

5.3.4. Se recomienda incluir iniciativas de diseño participativo para las propuestas de espacio público.

5.3.5. Para las acciones de provisión de servicios se deben tener en cuenta las consideraciones incluidas en el Decreto PEN N° 358/2017 de creación del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP).

5.3.6. En las intervenciones sobre el tejido urbano informal que requieran relocalizaciones y demolición de construcciones existentes se deben contemplar como parte del plan, los proyectos de cicatrización.

5.3.7. Como forma de evitar procesos de desplazamiento y reemplazo de la población destinataria de estas políticas de reurbanización con criterios de radicación definitiva, pueden emplearse instrumentos de planeamiento y gestión de suelo de acuerdo al punto 2.10.1 y las restricciones mencionadas en el punto 2.10.2.

5.3.8. Se debe asegurar que la regularización del dominio del suelo se realice en el marco de los proyectos de reurbanización integral, que incluyen las mejoras de calles, espacio público, provisión de servicios y de equipamiento, mejoras de viviendas, consolidación de manzanas, etc. y no como una única intervención aislada.

5.3.9. Las acciones de consolidación de manzanas y de mejoramiento de viviendas deben tender progresivamente a garantizar el cumplimiento de los reglamentos de edificación de la jurisdicción.

## **6. MESAS DE TRABAJO**



## **6.1. Definición**

Las Mesas de trabajo son espacios de información, deliberación y consensos que tienen como fin garantizar la participación social en los procesos de relocalización y reurbanización en el marco de la Causa Mendoza.

## **6.2. Obligatoriedad de la realización de las Mesas de trabajo**

Es obligatorio realizar Mesas de trabajo en los procesos de relocalización y reurbanización en la CMR en tanto constituyen el principal espacio para garantizar el derecho de información y participación de los afectados.

## **6.3. Integrantes de las Mesas de trabajo**

Las Mesas de trabajo deberán integrarse por:

6.3.1. Por parte de los Estados obligados: las autoridades de la jurisdicción local responsables del cumplimiento de la manda judicial y la ACUMAR. Debe garantizarse la participación continua de funcionarios públicos que estén en condiciones de evacuar consultas, suministrar información y asumir compromisos. Las jurisdicciones locales deberán designar a un representante que lleve a cabo las acciones vinculadas a los aspectos logísticos de las Mesas de trabajo, siendo el principal responsable de convocar a los demás funcionarios o áreas de gobierno, entre otros aspectos.

6.3.2. Por parte de los vecinos: todos los vecinos involucrados en los procesos de relocalización y reurbanización, y los representantes elegidos por los mismos, no pudiendo las autoridades condicionar tal selección o impugnar la misma.

6.3.3. Por parte de los organismos de Defensa Pública, Defensoría del Pueblo o protección de derechos: los funcionarios designados por sus autoridades a tal fin

6.3.4. ONGs, asesores técnicos, referentes de organizaciones comunitarias, representantes de Universidades y otros que los vecinos propongan.

## **6.4. Convocatoria**

La jurisdicción local es la principal responsable de realizar la convocatoria a las Mesas de trabajo y, para esto, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

6.4.1. La convocatoria deberá realizarse con antelación suficiente, considerándose tal un plazo no menor a 5 días hábiles de su realización.

6.4.2. Los destinatarios de la convocatoria son todos los integrantes de la Mesa de trabajo.

6.4.3. Los medios para realizar la convocatoria deben ser idóneos respecto de los destinatarios de las mismas. En relación a los vecinos, deberán considerarse todos los medios idóneos para llegar a su conocimiento, articulando con los medios de comunicación comunitarios y educativos. Los demás integrantes de la Mesa de trabajo podrán fortalecer la convocatoria a los vecinos, sin dejar de ser principal responsabilidad de las jurisdicciones locales.

6.4.4. La convocatoria debe contener la identificación sintética de los temas a tratar en la reunión.

6.4.5. Ante una suspensión de la Mesa de trabajo, ésta debe ser avisada mediante los mismos medios idóneos por los que se había realizado la convocatoria, garantizando que todos los convocados tomen conocimiento.

## **6.5. Principios que rigen las Mesas de trabajo**

Las Mesas de trabajo deberán regirse por los siguientes principios:

6.5.1. Más y mejores derechos: las Mesas de trabajo son una herramienta para garantizar los derechos de los ciudadanos y no para limitar el goce de los mismos, siendo fundamentales los derechos de participación y de información.

6.5.2. Duda en favor de vecinos: en caso de dudas en relación a la extensión de los derechos de los que gozan los involucrados o sobre el funcionamiento o competencia de la Mesa de trabajo, éstas deberán ser interpretadas a favor de los intereses de los vecinos.

6.5.3. Información pública: las reuniones de las Mesas de trabajo y el contenido de las deliberaciones serán de carácter público. En este sentido, es fundamental la redacción pública y consensuada de las actas de las reuniones. El responsable de la redacción de las actas debe presentar copia a la ACUMAR en los 5 días siguientes para que la ACUMAR las adjunte al expediente judicial.

6.5.4. Información disponible, accesible y permanente: la información referente a los temas tratados en las Mesas de trabajo debe estar

disponible y accesible para todos los involucrados en los espacios en donde éstas se realizan. Asimismo, más allá de las Mesas de trabajo, la jurisdicción local debe diseñar un sistema que permita una permanente comunicación de la información existente por vías alternativas que favorezcan el acceso por parte de cualquier autorizado, en cualquier momento.

6.5.5. Producción de la información: el responsable primario de la producción de la información relativa a las temáticas de las Mesas de trabajo es la jurisdicción local, que deberá aportarla de manera suficiente de acuerdo a la agenda definida para cada Mesa de trabajo y también deberá ser adjuntada al acta para su inserción en el expediente judicial.

6.5.6. Asesoramiento en las Mesas de trabajo: los participantes de las Mesas de trabajo podrán contar en las reuniones con el asesoramiento jurídico, técnico y de otro tipo que consideren adecuado.

6.5.7. Métodos dialógicos: la jurisdicción local debe implementar un sistema que le permita recibir las ideas, propuestas o inquietudes de los vecinos, para analizarlas con la suficiente seriedad y dar una respuesta fundada a cada una. En particular, frente a la toma de decisiones fundamentales relativas a la relocalización y/o reurbanización, la jurisdicción local debe exhibir sus propuestas a los interesados y someterlas a críticas, correcciones e incluso contrapropuestas, que permitan la toma de la mejor y más fundada determinación.

6.5.8. Lenguaje simple: debe extremarse la simpleza de la comunicación, como forma de evitar que el exceso de datos técnicos o el abuso del lenguaje especializado dificulte su comprensión efectiva.

6.5.9. Reglas de diálogo: todos los actores participantes mantendrán el respeto y la tolerancia mutua para el intercambio de opiniones, aspirando así a enriquecer el debate. Todas las decisiones serán tomadas por consenso de los miembros, no pudiendo avanzar en acciones o documentos en conjunto sin tomar en cuenta la visión de todos los actores.

## **6.6. Carácter de los compromisos asumidos en las Mesas de trabajo**

Las manifestaciones dadas por los funcionarios públicos y los compromisos por ellos asumidos en el marco de las Mesas de trabajo,

son considerados respuestas al derecho de ser oído por los vecinos, y como tales deben ser respetados.

Los compromisos por ellos asumidos y los consensos o acuerdos logrados, serán considerados como ejercicio de los deberes de funcionarios públicos, e interpretados según la buena fe, la confianza legítima, el principio de la duda en favor de los afectados, la progresividad de los consensos y su continuidad independientemente de los cambios de autoridades o gestiones de gobierno.

### **6.7. Constancias de las Mesas de trabajo**

Para registrar las Mesas de trabajo deberá cumplirse con lo siguiente:

6.7.1. En cada Mesa de trabajo deberá realizarse un acta.

6.7.2. Responsable de la redacción y revisión: el acta debe ser redactada por personal capacitado. Debe ser revisada por los organismos de Defensa Pública o protección de derechos y por los vecinos que estén presentes.

6.7.3. Estilo de redacción: el acta de la Mesa de trabajo debe ser detallada y fidedigna.

6.7.4. Contenido de las actas: el acta debe reflejar el desarrollo de la reunión, especialmente:

- a. Identificación de funcionarios presentes y su cargo, así como del resto de los participantes.
- b. Los resultados y expresiones de los intervinientes, con nombre y apellido de los participantes que las realizaron. No se admiten expresiones impersonales y generales de las áreas del gobierno.
- c. Temas tratados.
- d. Compromisos asumidos y consensos logrados
- e. Temas pendientes no tratados y que estaban en la agenda.
- f. Temas propuestos para próximas Mesas de trabajo por los distintos participantes.
- g. Fecha precisa de la próxima reunión.

6.7.5. Modos: el acta puede ser escrita a puño y letra o mecanografiada. Cualquiera sea el modo optado, la misma deberá digitalizarse.

6.7.6. Lectura y firma: el acta de la reunión debe ser leída en voz alta y firmada por todos los integrantes participantes el mismo día de la reunión y antes de dar por finalizada la misma, a fin de corroborar que

reflejen el desarrollo de la reunión y se realicen las correcciones necesarias.

6.7.7. Inserción en el expediente judicial: deberá hacerse copia del acta firmada, y enviarse a la ACUMAR para su inserción en el expediente judicial.

6.7.8. Presentación en el barrio afectado: deberán hacerse copias para que queden disponibles en el barrio afectado.

## **6.8. Periodicidad**

Las Mesas de trabajo deben realizarse al menos una vez cada dos meses.

## **6.9. Fechas, horarios y lugar de reunión**

Las Mesas de trabajo deben realizarse en diversos días y horarios, aún fuera de los de labor administrativa, para maximizar las posibilidades de concurrencia a los vecinos.

Deberán considerarse especialmente las jornadas escolares para no superponer las Mesas de trabajo con los horarios de ingreso o salida de las instituciones educativas.

Preferentemente las Mesas de trabajo deberán realizarse en la villa, asentamiento o conjunto habitacional involucrado (en donde se encuentre la población afectada).

## **6.10. Contenido de las Mesas de trabajo**

En las Mesas de trabajo deben tratarse todos los componentes de la planificación integral identificados en el punto 3 y aquellos otros que sean propuestos por las jurisdicciones o los vecinos.

# **7. OPERATORIA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN**

## **7.1. Objetivo**

Esta sección tiene por objeto orientar a las Unidades Ejecutoras de relocalizaciones enmarcadas en la Causa Mendoza, en los procesos de definición de criterios claros y mecanismos transparentes de adjudicación de las soluciones habitacionales propuestas.

## **7.2. La participación e información en la operatoria de adjudicación de viviendas**

Para que la ejecución de un programa de relocalización se realice con la efectiva participación de las familias afectadas, se implementan espacios colectivos y de abordaje individual que dan lugar a la discusión de criterios, a la toma conjunta de decisiones, y al acceso permanente a la información por parte de la población afectada. La conformación del listado de adjudicatarios, al igual que las restantes definiciones relativas al proceso, se enmarca dentro de estos procesos de participación.

### **7.3. Una vivienda por grupo familiar**

En los procesos de relocalización de villas y asentamientos, se adjudicará una vivienda por grupo familiar.

### **7.4. Conformación del listado de adjudicatarios**

7.4.1. El listado de adjudicatarios de viviendas se construye según:

- a. Condiciones principales de adjudicación de viviendas, como por ejemplo estar censado, y estar residiendo en la zona afectada. Para la realización del censo deberá respetarse lo establecido en el punto 2.14.
- b. Criterio/s vector/es, como por ejemplo liberación de cierto sector, situaciones prioritarias de salud, prioridad por precariedad de la vivienda, prioridad por riesgo ambiental o sanitario, entre otros.
- c. Otros criterios incorporados, como por ejemplo, situaciones críticas de hacinamiento, antigüedad en el barrio, etc.
- d. Voluntad de cada grupo familiar de ser relocalizado.

7.4.2. No serán limitantes para acceder a la adjudicación de una vivienda, la capacidad de pago, la condición de inquilino, ni la cantidad de integrantes que conforman el grupo familiar.

7.4.3. Para lograr el listado de adjudicatarios, es necesario:

- a. Establecer condiciones claras que especifiquen los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda nueva (por ej.: estar censado, estar residiendo en la zona afectada, etc.) y comunicarlas en Mesa de trabajo.
- b. Determinar un criterio “vector” que organice la operatoria (liberación de un sector delimitado, casos prioritarios por problemas de salud, casos prioritarios por precariedad habitacional, casos prioritarios por riesgo ambiental o sanitario, etc.).

- c. Consensuar en Mesas de trabajo los distintos criterios de adjudicación que tendrán lugar en la operatoria de relocalización. Es importante aclarar que habrá criterios “vectores” (como el de liberar determinado sector) y habrá otros que serán incorporados si no colisionan con los primeros (por ej.: el de antigüedad en el barrio de origen).
- d. En ningún caso la jurisdicción local podrá mudar grupos familiares sin su consentimiento. En caso de que el grupo familiar esté en la zona afectada a liberar y no desee mudarse, se deberá implementar un abanico de estrategias alternativas (cambio interno de vivienda dentro del mismo barrio de origen, crédito blando y sustentable para comprar vivienda en zona deseada, etc.).

7.4.4. Al definir este listado, se debe generar propuestas habitacionales que funcionen como alternativas para aquellos grupos familiares que no cumplan con los requisitos de adjudicación de viviendas, de modo de evitar la precarización de su situación habitacional y garantizar una mejora en su calidad de vida.

## **7.5. Adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar**

7.5.1. La adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar debe seguir las siguientes reglas:

- a. Se debe adjudicar viviendas con la cantidad de habitaciones necesarias según la conformación de cada grupo familiar de modo de evitar situaciones de hacinamiento (más de dos personas por habitación).
- b. Se deben considerar, asimismo, las variables de edad, de género y de relaciones intrafamiliares.
- c. Si hubiere algún miembro del grupo familiar censado como “hijo” y que en la actualidad contase con su propio grupo familiar residiendo en la zona afectada, este último deberá considerarse como “desglose” del primer grupo familiar, adquiriendo el derecho de acceder a su propia vivienda nueva.
- d. Se debe atender las situaciones de discapacidad motriz y de movilidad reducida haciendo entrega de viviendas preparadas especialmente.
- e. Aquellos que posean comercio o espacio para actividad productiva en su vivienda, deben poder reproducir su actividad en el nuevo emplazamiento.

- f. Se debe garantizar la continuidad del acceso a educación, salud, comedores y grupos/instituciones que trabajen con deporte, cultura, recreación, educación, etc.
- g. Se debe respetar las relaciones vecinales (ayuda mutua, conflictos, etc.) en la distribución de los grupos familiares según la localización de las viviendas nuevas.

7.5.2. Para incorporar estos requisitos en la definición de las adjudicaciones de viviendas, es necesario:

- a. Actualizar la información de cada grupo familiar afectado relevando la información detallada en el punto 2.14.3.
- b. Trabajar con cada familia que desarrolla una actividad comercial o productiva en su vivienda, la implementación de estrategias para la reducción del impacto económico que la mudanza podría llegar a provocar.
- c. Atender la voluntad de proximidad o lejanía con otros grupos familiares a relocalizarse en la misma etapa.

## **8. IMPLEMENTACIÓN INSTITUCIONAL**

La implementación de programas de relocalización o reurbanización requiere de estructuras institucionales acordes a la envergadura de los procesos que se desarrollan en cada territorio.

A continuación se identifican los roles y funciones de la ACUMAR, los municipios de la Provincia de Buenos Aires, la CABA, la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional, y los prestadores de servicios públicos en relación a los procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos, sin perjuicio de otras funciones que surjan del ordenamiento jurídico.

### **8.1. Funciones de ACUMAR**

8.1.1. Coordinar y articular las acciones con áreas del Estado Provincial y Nacional, con el Gobierno de la CABA y con los municipios de la Provincia de Buenos Aires, en los procesos habitacionales y en materia de planificación en la CMR.

8.1.2. Complementar el abordaje propuesto por las jurisdicciones locales de modo de colaborar en la calidad de los procesos.

8.1.3. Capacitar a distintos actores en relación al contenido de este Protocolo.



8.1.4. Supervisar y controlar los procesos de relocalización y reurbanización llevados a cabo por las jurisdicciones locales con el fin de verificar que se observen los lineamientos rectores que se desarrollan en el presente Protocolo.

8.1.5. Proveer al resto de los actores el Mapa de Riesgo Ambiental de Urbanizaciones Emergentes de la CMR para la identificación de los barrios en los que se expresan las mayores problemáticas ambientales y su priorización.

8.1.6. Proponer a las jurisdicciones competentes la expropiación de predios que puedan destinarse al desarrollo de los programas habitacionales preservando los criterios de ordenamiento ambiental territorial.

8.1.7. Intervenir en la definición de los predios propuestos aplicando criterios ambientales en función de los objetivos estratégicos del Plan Integral de Saneamiento Ambiental, velando por la integralidad de las acciones implementadas en la CMR.

8.1.8. Participar en las Mesas de trabajo convocadas por las jurisdicciones locales.

8.1.9. Participar en los censos de población y actualizaciones de datos de los censos que se realicen.

8.1.10. Realizar observaciones y recomendaciones e interpretar el alcance y contenido de este Protocolo.

## **8.2. Funciones de los municipios**

8.2.1. Conformar la Unidad Ejecutora de los programas a desarrollar o definir un área y funcionario responsables de articular las acciones necesarias para llevar adelante la relocalización o reurbanización en cuestión.

8.2.2. Ejecutar los programas a desarrollar.

8.2.3. Definir los equipos técnicos y sociales para todas las etapas del proceso de relocalización o reurbanización.

8.2.4. Elaborar el Plan Integral de reurbanización o relocalización con el contenido mínimo identificado en el punto 3.

8.2.5. Llevar adelante las acciones descritas en las Etapas del abordaje social y técnico incluidas en cada proceso: pre, durante y post intervención (Punto 4) cumpliendo los requisitos exigidos por

los Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat (punto 5) en conformidad con los atributos del derecho a una vivienda adecuada establecidos en punto 2.16.

8.2.6. Informar a los organismos financiadores y a la ACUMAR el estado de avance de cada uno de los proyectos de obras de forma mensual.

8.2.7. Confeccionar el listado de adjudicatarios de las viviendas de acuerdo a lo establecido en el punto 7 de este Protocolo y remitirlo a la ACUMAR y al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires para la formalización de las adjudicaciones.

8.2.8. Realizar las Mesas de trabajo de acuerdo a lo establecido en el punto 6 de este Protocolo.

8.2.9. Gestionar en forma gratuita ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires la afectación de los inmuebles al régimen de protección de la vivienda en conformidad con la Ley Provincial N° 14.394.

### **8.3. Funciones de CABA**

8.3.1. Ejecutar los programas a desarrollar a través de la Unidad de Proyectos Especiales del Instituto de la Vivienda (IVC) o de las áreas o unidades que en futuro la reemplacen.

8.3.2. Establecer la estructura institucional necesaria para llevar adelante los programas habitacionales, conformando el equipo social y técnico idóneo para todas las etapas del proceso.

8.3.3. Elaborar la planificación integral en cada villa o asentamiento a intervenir con el contenido mínimo identificado en el punto 3.

8.3.4. Definir y supervisar la planificación de las reurbanizaciones y/o relocalizaciones propuestas garantizando el abordaje social, el equipamiento urbano y las obras de infraestructura necesarias.

8.3.5. Llevar adelante las acciones descritas en las “Abordaje social y técnico a implementar en cada etapa del proceso de intervención”: pre, durante y post intervención (Punto 4) cumpliendo los requisitos exigidos por los Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat (punto 5) en conformidad con los atributos del derecho a una vivienda adecuada establecidos en punto 2.13.

8.3.6. Informar a los organismos financiadores y a la ACUMAR el estado de avance de cada uno de los proyectos de obras de forma mensual.

8.3.7. Confeccionar el listado de los adjudicatarios de las viviendas a través del IVC de acuerdo a lo establecido en el punto 7 de este Protocolo y remitirlo a la ACUMAR.

8.3.8. Realizar las Mesas de trabajo de acuerdo a lo establecido en el punto 6 de este Protocolo.

8.3.9. Proceder a la entrega de las viviendas e instrumentar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del beneficiario.

8.3.10. Realizar la constitución de la correspondiente hipoteca a favor de la CABA cuando corresponda.

8.3.11. En los casos de adjudicación de vivienda nueva, gestionar en forma gratuita la inscripción de la totalidad del inmueble como bien de familia.

8.3.12. Gestionar, en forma gratuita, la afectación del inmueble al régimen de Protección de la Vivienda.

8.3.13. Financiar la adquisición de tierras necesarias para los casos de relocalizaciones de familias por riesgo ambiental.

8.3.14. Financiar e impulsar aquellas expropiaciones que fueran necesarias para liberar fracciones que puedan utilizarse en reurbanizaciones y/o relocalizaciones.

#### **8.4. Funciones del Estado Nacional a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano del Ministerio del Interior**

8.4.1. Financiar los proyectos habitacionales y urbanos.

8.4.2. Asesorar a los Municipios en el diseño y planificación de los Proyectos de reurbanización.

8.4.3. Analizar y evaluar los proyectos presentados por los Municipios según los *Estándares mínimos de proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat* identificados en el punto 5.

8.4.4. Remitir los proyectos presentados por los Municipios a ACUMAR.

8.4.5. Emitir la no objeción técnica y financiera de los proyectos.

8.4.6. Adoptar las medidas y controles necesarios para el cumplimiento de los Acuerdos suscriptos.

8.4.7. Supervisar y auditar el inicio, el avance y la finalización de cada proyecto.

8.4.8. Informar a la ACUMAR mensualmente sobre el desarrollo de cada uno de los proyectos.

## **8.5. Funciones de la Provincia de Buenos Aires**

8.5.1. Financiar la adquisición de tierras necesarias para los casos de relocalizaciones de familias por riesgo socioambiental.

8.5.2. Financiar e impulsar aquellas expropiaciones que fueran necesarias para liberar fracciones que puedan utilizarse en reurbanizaciones y/o relocalizaciones.

8.5.3. Asesorar y supervisar a los municipios en la planificación de las reurbanizaciones y/o relocalizaciones propuestas, garantizando la contención social, el equipamiento urbano y las obras de infraestructura necesarias.

8.5.4. Priorizar la emisión en tiempo y forma de los certificados de aptitud necesarios para garantizar la calidad ambiental y uso del suelo adecuados para las reurbanizaciones propuestas.

8.5.5. Suscribir los convenios con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Urbano del Ministerio del Interior.

8.5.6. Revisar y aprobar las certificaciones de avance de obra emitidas por los Municipios.

8.5.7. Adjudicar las viviendas conforme los lineamientos del presente documento, considerando la lista de beneficiarios presentada por los Municipios.

8.5.8. Proceder a la inmediata entrega de las viviendas e instrumentar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del beneficiario, una vez finalizada la obra.

8.5.9. Realizar la constitución de la correspondiente hipoteca a favor de la Provincia cuando corresponda.

8.5.10. Instrumentar el recupero de las cuotas, cuando corresponda, que abonarán los beneficiarios, adjudicatarios de las viviendas, para su reinversión en nuevos proyectos de viviendas en su jurisdicción.

## **8.6. Funciones de las Prestatarias de servicios públicos**

8.6.1. Brindar asistencia técnica a las Unidades Ejecutoras que lo requieran.

8.6.2. Otorgar las factibilidades en función de las capacidades del servicio.

8.6.3. Evaluar y aprobar los proyectos de redes secundarias.

8.6.4. Inspeccionar la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados en el marco de los convenios previamente suscriptos.

8.6.5. Realizar las obras de expansión de infraestructura.

8.6.7. Asegurar la calidad del servicio.

8.6.8. Operar y mantener las redes.