

ARGENTINA: Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

MARCO DE POLÍTICA DE REASENTAMIENTO

Noviembre 2016 – Versión 4

MINISTERIO DE ECONOMIA
MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AMBA: Área Metropolitana de Buenos Aires

BM: Banco Mundial

CN: Constitución Nacional

EIAS: Estudio de Impacto Ambiental y Social

INDEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos

IVBA: Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

MARRC: Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos

ME: Ministerio de Economía

MlySP: Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, PBA

MPR: Marco de Política de Reasentamiento

PBA: Provincia de Buenos Aires

PO: Política Operacional del Banco Mundial

PR: Plan de Reasentamiento

RMBA: Región Metropolitana de Buenos Aires

RPPVAP: Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios

SF: Subsecretaría de Finanzas

SSTUV: Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda

UCEPO: Unidad de Coordinación de Proyectos de Obras

UEP: Unidad Ejecutora del Proyecto

INDICE

SINTESIS	5
1 INTRODUCCIÓN	6
2 EL PROYECTO	8
2.1 Descripción de las acciones a financiar	8
2.2 Antecedentes Provincia de Buenos Aires.....	11
2.3 Descripción del Programa.....	15
2.4 Acciones del programa que podrían implicar desplazamiento físico o económico de la población.....	25
3 OBJETIVOS Y PRINCIPIOS PARA LA PREPARACIÓN Y EJECUCIÓN DEL REASENTAMIENTO.....	26
3.1 Objetivos.....	26
3.2 Principios	26
4 MARCO INSTITUCIONAL	28
En el siguiente esquema se presenta el organigrama del Programa.	28
5 MARCO JURÍDICO	30
5.1 Marco Jurídico Nacional	30
5.1.1 Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos	31
5.1.2 Constitución Nacional.....	33
5.1.3 Código Civil	33
5.1.4 Ley Nacional 21.499 de Expropiaciones	35
5.2 Marco Jurídico Provincial	37
5.2.1 Constitución Provincial	37
5.2.2 Ley 5.708 General de Expropiaciones	37
5.2.3 Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat.....	39
5.2.4 Decreto-Ley 8.912/77	40
5.2.5 Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6.769/58).....	41
5.3 Análisis del plexo normativo a la luz de la PO 4.12	42
6 PREPARACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	45
6.1 Detalle de las responsabilidades	45
6.2 Estudios necesarios para la preparación del PR.....	45
6.2.1 Censo y diagnóstico socioeconómico.....	45
6.2.2 Levantamiento topográfico	48
6.2.3 Estudio de títulos.....	49
6.2.4 Tasación y determinación del monto indemnizatorio	49
6.3 Tipos de afectación y categorías de población afectada.....	51
7 CONTENIDO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO.....	52
8 MEDIDAS DE COMPENSACION O ASISTENCIA.....	53
9 CONSULTA Y PARTICIPACION	56
10 MECANISMOS DE ATENCIÓN DE RECLAMOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MARRC).....	58
11 RELACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS	61
12 PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	65
13 SEGUIMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	66
13.1 Monitoreo del PR.....	66
13.2 Evaluación ex post	66

14	DIFUSION DEL MPR.....	67
15	ANEXOS.....	69
15.1	Ley 14.449.....	70
15.2	Decreto-Ley 8.912/77.....	91
15.3	Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones	121
15.4	Cuadro de Brechas entre el PO 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.....	129
15.5	Informe del proceso de socialización de la intervención	135
15.6	Presentación	147
15.7	Lista de asistentes.....	163

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos.....	31
Tabla 2.	Resumen de las correspondencias y brechas observadas.....	43
Tabla 3.	Nivel de correspondencia de la normativa nacional y provincial respecto a la PO 4.12.....	43
Tabla 3.	Tipo de impactos y variables.....	51
Tabla 4.	Alternativas de compensación y asistencia para situaciones de tenencia formal.....	54
Tabla 5.	Etapas técnicas del programa y tiempos de formulación e implementación del PR.....	63

INDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Síntesis de Componentes	8
Figura 2.	Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4	16
Figura 3.	Localización de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4	16
Figura 4.	Perímetros de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4.....	17
Figura 5.	Listado de Trabajos Preparatorios	20
Figura 6.	Organigrama del Proyecto	29

SINTESIS

El objetivo general del Proyecto “Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)”, es promover soluciones integrales para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad del área metropolitana, mediante el desarrollo de 5 componentes: 1) Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 bis¹ en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), 2) Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)², 3) Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires, 4) Administración, seguimiento y monitoreo de los Componentes ejecutados por la CABA y 5) Administración, seguimiento y monitoreo del Componente ejecutado por la Provincia de Buenos Aires (PBA).

El Programa “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)”, consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en enclaves de características sociales, urbanas y ambientales deficitarias.

El Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP) creado en el marco de la Ley 14.449³ se concibe como la herramienta de captación de información para la implementación del “régimen de integración socio-urbana” (Artículo 28). A partir de ese Registro, la Provincia de Buenos Aires cuenta con 1.579 barrios inscriptos (o en proceso de inscripción) al año 2015. Los mismos abarcan una superficie de 14.708 hectáreas, en donde residen aproximadamente 417.932 hogares, el 2,6% de la superficie urbana y el 8,7% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires. Por otra parte, el censo 2010 indicó que existían 1.240.753 hogares deficitarios. Eso equivale al 25,9% de todos los hogares del territorio provincial, que suman 4.789.484. El 71,6% se encuentran en los 24 partidos del Gran Buenos Aires.

Cabe mencionar que el déficit no sólo es cuantitativo, sino que también se registran déficits cualitativos asociados al grado de ocupación de hogares, conexión a redes de servicios, estado de preservación edilicio, entre otras variables que atienden a una concepción más amplia y compleja del hábitat.

En ese sentido desde la Provincia de Buenos Aires surge el interés por hacer una revisión sobre las políticas públicas de producción de viviendas de los años `70, enmarcadas en la construcción de conjuntos habitacionales, que hoy a casi

¹ Villas: Urbanizaciones o auto urbanizaciones informales productos de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a las familias provisoriamente, cuyas características son: Tramas 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, escaso o nulo espacio verde e infraestructura autoprovista. Fuente: Ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires “Acceso Justo al Hábitat”.

² Los 24 partidos de la Provincia de Buenos Aires que conforman el Gran Buenos Aires (GBA) son: Lomas de Zamora, Quilmes, Lanús, General San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda, Morón, San Isidro, Malvinas Argentinas, Vicente López, San Miguel, José C. Paz, Hurlingham, Ituzaingó, La Matanza, Almirante Brown, Merlo, Moreno, Florencio Varela, Tigre, Berazategui, Esteban Echeverría, San Fernando y Ezeiza.

³ Ley de Acceso Justo al Hábitat <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

cinco décadas presentan un grado de deterioro elevado y se constituyen en nodos donde ese déficit cualitativo se avizora ampliamente.

Según lo abordado en el Proyecto ReHabitarse sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado⁴ se destacan 80 conjuntos habitacionales en el Gran Buenos Aires. De ese universo de conjuntos habitacionales, resulta un total de 41.445 unidades.

En este marco el Programa plantea los siguientes ejes de acción: a) Planificación Urbana, b) Infraestructura edilicia, urbana y de servicios y c) Gobernanza y capital social.

Este Marco de Reasentamientos se desarrolla específicamente para el Componente 2: “**Mejora del hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)**”, siendo que para el Componente 1 se desarrollará su propio Marco de Reasentamientos ajustándose a la legislación y procedimientos administrativos propios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

1 INTRODUCCIÓN

El programa de “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)⁵” se encuentra orientado a promover soluciones integrales con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad en municipios del Gran Buenos Aires. Sus principales ejes de acción son los siguientes:

- **Planificación Urbana**
- **Infraestructura edilicia, urbana y de servicios**
- **Gobernanza y capital social**

Las intervenciones específicas del Programa no han sido definidas al momento de su formulación y serán identificadas durante su implementación. Al respecto, las intervenciones podrán desarrollarse en conjuntos habitacionales que cumplan con los siguientes criterios de elegibilidad: conjuntos habitacionales entre 500 a 999 y 1000 a 1999 unidades -entre los que se encuentran los conjuntos habitacionales finalizados antes de 1977 (Plan Alborada), y los

⁴ Hacia un programa de rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Eduardo Beckinschtein; Lucía E. Calcagno; Domingo Pablo Risso Patrón. Primera edición, Buenos Aires, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Sociedad Central de Arquitectos, 2013.

⁵ El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se encuentra conformada por la Ciudad de Buenos Aires y el primer y segundo cordón de la Provincia de Buenos Aires, coincide con los 24 municipios de la definición de Gran Buenos Aires del INDEC.

iniciados luego (Plan FONAVI)-; considerando asimismo las tipologías 1 o 4 (Combinación de más de una tipología, cuando en su combinación de tipologías hay del tipo 1). Así, y con el objetivo de salvaguardar los derechos e intereses de eventuales afectados en el caso de que las obras y acciones previstas involucren reasentamiento físico de población o afectación de sus actividades económicas o medios de subsistencia, se elabora el presente Marco de Política de Reasentamiento (en adelante MPR).

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 desplazamiento⁶.

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 así a todas las situaciones que: a) tengan relación directa y considerable con el proyecto financiado por el Banco, 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.

⁶ 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.

2 EL PROYECTO

2.1 Descripción de las acciones a financiar

Figura 1. Síntesis de Componentes

Componente 1: Integración social y urbana del Barrio 31 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)
Componente 2: Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)
Componente 3: Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Urbano Sustentable
Componente 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo

Componente 1: Integración social y urbana del Barrio 31 en la CABA

Este Componente pretende la progresiva recomposición e incorporación del tejido urbano de la Villa 31 y 31 Bis, como una experiencia piloto con potencial replicabilidad en otras “villas” de alta densidad urbana, implementando acciones innovadoras encaminadas tanto a perfeccionar las condiciones físicas de los asentamientos, como fomentando la construcción de capital social y humano y la coordinación interinstitucional, tanto a nivel nacional como del Gobierno de la Ciudad.

La intervención busca responder integralmente a la multiplicidad de problemáticas que atraviesan los conflictos de las villas, dotando a los beneficiarios directos de las herramientas necesarias para que quienes las habitan puedan desarrollar sus proyectos de vida. Se priorizarán iniciativas de acción territorial intersectorial: integración urbana, conectividad, movilidad y espacio público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad el desarrollo del capital social y el desarrollo económico y se contribuirá al desarrollo de una nueva institucionalidad, entendiendo esta última como la progresiva regularización de los derechos y obligaciones de los vecinos.

Además, en la actualidad las tierras y predios del polígono de intervención pertenecen al Estado Nacional, y los habitantes no disponen de los títulos de propiedad. El componente tomará las medidas pertinentes para la transferencia y/o adquisición de los predios del Estado Nacional en concordancia con la Ley

de Urbanización N° 3.343, así como el proceso de regularización dominial y formalización de las actividades de los residentes.

El programa Barrio 31 tendrá como beneficiarios directos a toda la población en las Villas 31 y 31 bis. De acuerdo con el relevamiento poblacional desarrollado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) en cumplimiento de la Ley 3.343, la población total de las villas 31 y 31 bis en el año 2010 fue de 27.960 personas, 6.210 viviendas y 10.374 familias. Se estima que para el año 2015 la cantidad poblacional aumentó y la intervención impactará en la actualidad a una población aproximada de 43.190 personas, 8.502 viviendas y 13.015 familias. Más aún, las villas representan la desigualdad y la segregación de la ciudad en su conjunto, y el plan integral de urbanización beneficiará indirectamente a los 3.054.267 habitantes de la CABA.

La ejecución de las obras y medidas de este componente estará a cargo de la SECISYU creada a tal efecto en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Ciudad de Buenos Aires.

Componente 2: Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

El segundo componente consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en barrios vulnerables en municipios del Gran Buenos Aires.

Subcomponente 2.1.: Planificación Urbana

Subcomponente 2.2.: Infraestructura Edilicia, Urbana y De Servicios

Subcomponente 2.3. : Gobernanza y Capital Social

Se proveen los detalles de este Componente en el capítulo 2: “Descripción del Programa”.

Componente 3: Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Urbano Sustentable

Existen numerosas iniciativas respecto a integrar áreas metropolitanas generando políticas coordinadas e inclusivas, ejemplos de esto existen en provincias como Santa Fe y Mendoza. En Santa Fe, por ejemplo, a través de la creación del Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOOM), y en Mendoza, a partir de la configuración de un nuevo municipio utilizando este criterio para el cordón del Gran Mendoza.

Si definimos área metropolitana a toda una unidad geográfica constituida por una ciudad central y jurisdicciones circundantes entre las que se mantienen estrechas vinculaciones de orden físico, económico, social y cultural y cuyos gobiernos locales manifiestan la voluntad de organizarse de manera conjunta, se puede iniciar una planificación de políticas públicas comunes en el mediano y largo plazo, la gestión de proyectos compartidos y la implementación de acciones conjuntas.

En el caso del AMBA, aún resta generar un desarrollo adecuado del diagnóstico y la investigación necesaria para apoyar un proceso de esa índole, aunque existen avances efectuados desde los gobiernos de la Ciudad de Buenos Aires y de la PBA y desde distintas instituciones de investigación.

Para la coordinación de las acciones de este componente se articulará con la Mesa de Trabajo actualmente vigente entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. De dicha Mesa de Trabajo depende un Comité Ejecutivo de Alto nivel (CE) que definirá los aspectos de coordinación y gestión de la asistencia técnica. Actualmente, el CE está integrado, en representación de la CABA, por el Ministro de Gobierno y, en representación de la Provincia de Buenos Aires, por el Secretario General.

Los aspectos de seguimiento e implementación -como la propuesta de nuevos abordajes temáticos- le ha sido encomendado a dicho Comité Ejecutivo, que depende de la mesa de trabajo. Las acciones previstas implicarán:

Subcomponente 3.1. Fortalecimiento Institucional⁷

Iniciativas de fortalecimiento institucional de las áreas involucradas en materia de hábitat, actividades de armonización e intercambio de información de los sistemas de monitoreo y asignación para vivienda entre CABA y Provincia de Buenos Aires.

Además, se buscará establecer conceptos comunes para la titularización, con miras a financiar el proceso de regularización dominial.

Subcomponente 3.2. Asistencia técnica

Este subcomponente incluye la realización de un diagnóstico de la situación actual del AMBA, en lo que se refiere a vivienda y asentamientos informales, y actividades de asistencia técnica para los funcionarios de ambas jurisdicciones⁸. El resultado de las actividades que financiará este subcomponente consistirá en

⁷ Durante la preparación del proyecto se determinarán y precisarán las actividades que se incluirán en este componente.

⁸ Estas actividades se detallarán durante la preparación del proyecto.

recomendaciones de políticas integradas sobre planeamiento y desarrollo urbano a nivel metropolitano.

El subcomponente realizará investigaciones, capacitaciones, asistencias técnicas y estudios en profundidad, que permitan el intercambio y la planificación de políticas de mediano plazo. Además, se financiarán estudios de campo y en territorio sobre las problemáticas socio-habitacionales de las jurisdicciones del AMBA.

Se espera que este componente contribuya a la elaboración de acciones para la concepción conjunta de ideas y políticas coordinadas para el AMBA, con el objetivo de promover la integración urbana y social y, por ende, mejorar la problemática del hábitat y contribuir a reducir la desigualdad en el acceso a la vivienda y a los servicios básicos.

Componente 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo

Componente 4 y 5 - Administración, Seguimiento y Monitoreo: Estos componente serán ejecutados de manera individual por cada Unidad Ejecutora. No obstante ello, es un componente integral del Proyecto que utilizará una misma metodología que sigue las normas y procedimientos del Banco. Este componente apoyará a cada Unidad Ejecutora del Proyecto, por lo cual financiará, entre otros, los costos vinculados al seguimiento, la evaluación y la auditoría del Programa. También realizará la recolección de datos al inicio y cierre del Proyecto, construcción de las líneas de base para la matriz de resultados y los análisis que permitan el monitoreo de la implementación y la evaluación de los resultados del Proyecto.

El Proyecto beneficia directamente a aproximadamente 53.190 habitantes del área metropolitana (ver Tabla contigua). El Componente 3, por su parte, tendrá como fin beneficiar a todos los municipios del AMBA y al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ya que sus recomendaciones de política que eventualmente serían implementadas, lograrán una mejora en el planeamiento y el desarrollo urbano metropolitano.

Beneficiarios directos del Proyecto

Jurisdicción	Beneficiarios directos
CABA	43.190
PBA	10.000
Total AMBA	53.190

Fuente: Elaboración propia.

2.2 Antecedentes Provincia de Buenos Aires

La Provincia de Buenos Aires se caracteriza por ser parte de una vasta llanura que ocupa aproximadamente 307.571 km² de extensión, en la que habita un tercio de la población del país, aproximadamente 15.625.084 habitantes⁹. Se trata de una Provincia heterogénea con fuertes asimetrías socioeconómicas e importantes complejidades territoriales.

A lo largo de la última década, según datos provistos por los dos últimos censos, la situación habitacional en la Provincia de Buenos Aires ha variado de manera significativa. Para el año 2010, un 16,6% de los hogares de la Provincia vivía en condiciones precarias. Con respecto a este indicador, la situación se presenta aún más crítica en los 24 municipios del Gran Buenos Aires que en el interior de la misma. Respecto al indicador de tenencia precaria, se observa una situación muy similar en el Conurbano y en el interior, así como las tasas de hacinamiento de hogar.

El censo 2010 indicó que existían 1.240.753 hogares deficitarios en la Provincia de Buenos Aires. Eso se traduce en el 25,9% de hogares deficitarios sobre el territorio provincial, que cuenta con un total de 4.789.484 hogares. Por otra parte, puede afirmarse que unos 787.348 hogares revisten la categoría de hogares con “déficit crítico”. Esta última situación abarca, por un lado, a familias que habitan viviendas que dada la calidad de los materiales con que han sido construidas son irreversibles –casas precarias, ranchos, casillas- y deberían ser reemplazadas por otras viviendas (171.385 hogares); y por otro lado, a familias que viven en lugares que presentan rasgos de precariedad –sin instalaciones sanitarias, falta de terminaciones en pisos o paramentos, etc.- pero pueden ser recuperadas por medio de obras de mejoramiento e infraestructura básica (615.963 hogares).¹⁰

Estos datos de la realidad provincial muestran que el déficit habitacional (25,9%) es levemente inferior a la media nacional (28%). Sin embargo, no debe perderse de vista que el 37% del déficit nacional radica en el territorio provincial, y de la totalidad de los hogares bonaerenses en situación deficitaria (1.240.753), el 71,6% se encuentran en los 24 partidos del Gran Buenos Aires, mientras que el 28,4% restante se encuentra en el interior de la Provincia.

Otra característica habitacional de la Provincia es que en la estructura del déficit, el componente del déficit cualitativo (asociado al requerimiento de mejoramiento habitacional o ampliación), no resulta tan elevado como a nivel nacional, siendo prácticamente equivalente al componente del déficit cuantitativo (asociado al requerimiento de construcción de nuevas viviendas). Esta particularidad muestra incluso que en los 24 partidos del Gran Buenos Aires el requerimiento de construcción de viviendas nuevas o promoción de políticas que permitan el

⁹ Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. INDEC 2010.

¹⁰ Informe de Gestión 2015 de la Ley 14.449 del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaría de Tierras Urbanismo y Vivienda.

acceso al stock construido es mayor al de los mejoramientos habitacionales, inversamente a lo que sucede en el interior de la Provincia.

Otra de las dimensiones cruciales al momento de analizar el déficit urbano-habitacional abarca la consideración de la escasez, la calidad insuficiente o la inaccesibilidad a los servicios de agua y saneamiento. Según los datos del 2010, el 24,9% de los hogares no disponen de acceso a la red pública de agua, mientras que dicha proporción asciende al 51,6% al considerar la ausencia de acceso a la red de desagüe cloacal. Al igual que en el resto de las variables analizadas, este déficit es mayor en el conurbano bonaerense que en el interior de la Provincia. Por otra parte, se observa entre 2001 y 2010, una tendencia en términos relativos al aumento de la cobertura del servicio siendo ésta más rápida en el caso de la cobertura de la red pública de agua que en la red de cloaca, y mayor en el interior de la Provincia que en el conurbano bonaerense.

El Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP) creado en el marco de la Ley 14.449¹¹ se concibe como la herramienta única y centralizada de relevamiento y captación de datos para la implementación del “régimen de integración socio-urbana” (Artículo 28). Dicho registro se construye progresivamente, e integra información social, catastral, dominial, urbana, reflejando antecedentes de intervenciones en cada uno de los barrios inscriptos. Su elaboración permite sistematizar y avanzar en un diagnóstico preciso que permite definir las políticas públicas elaborando proyectos de actuación de acuerdo a su perfil socio urbano, y considerando los instrumentos y encuadres legales existentes. El período de elaboración y completamiento comprendió desde mediados de 2014 a fines de 2015, implicando diversas tareas necesarias para cumplimentar con los tiempos establecidos por la Ley. La información se integra y materializa a partir de un Sistema de Información Geográfica y una aplicación web, que posibilita la administración, visualización y consulta de los folios barriales.

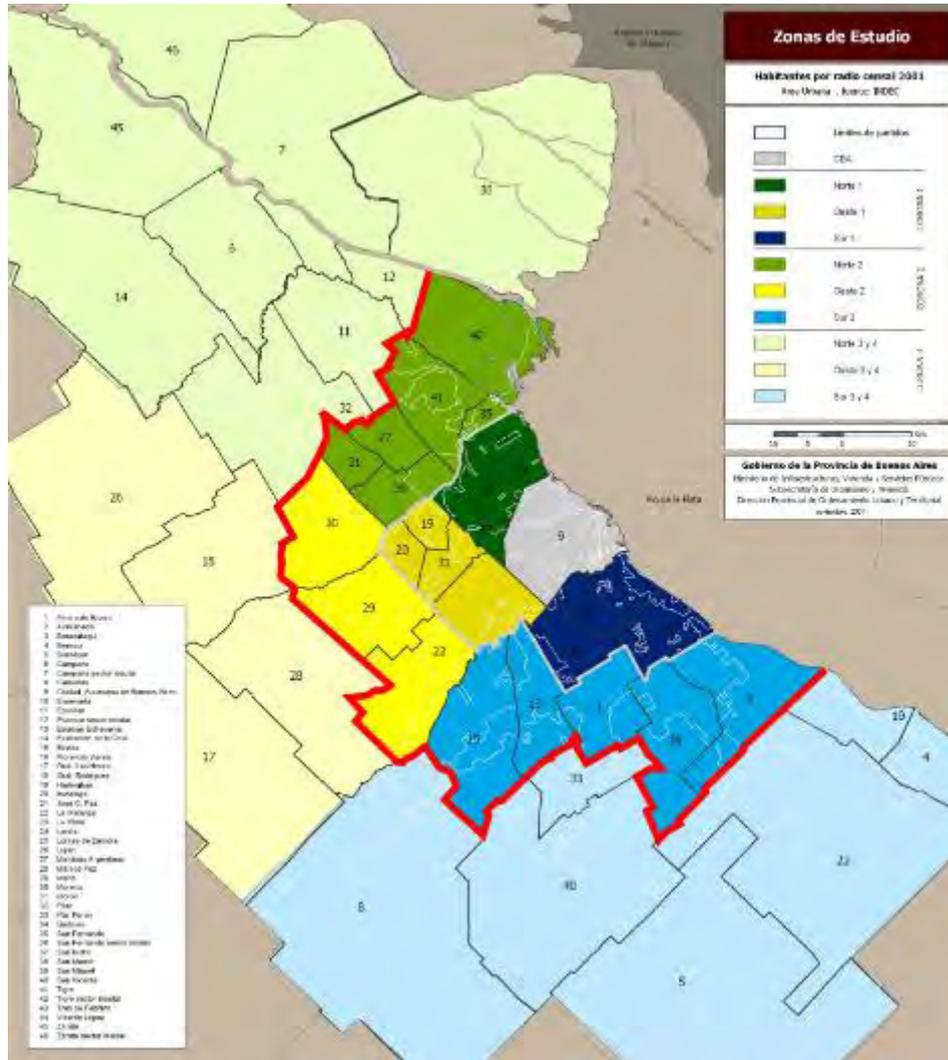
A partir del procesamiento de la información de los datos del RPPVAP se obtuvieron los resultados que se detallan a continuación:

- A partir de los barrios incorporados, a noviembre de 2015 la provincia de Buenos Aires cuenta con 1.579 barrios inscriptos (o en proceso de inscripción) en el Registro. Los mismos abarcan en conjunto una superficie de 14.708 hectáreas, en donde residen aproximadamente 417.932 hogares. Ello representa el 2,6% de la superficie urbana y el 8,7% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires.
- La proporción de la superficie urbana ocupada y de hogares en villas y asentamiento se reduce significativamente en el interior de la provincia de Buenos Aires en contraposición a la Región Metropolitana de Buenos

¹¹ Ley de Acceso Justo al Hábitat <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

Aires (RMBA)¹², donde el peso relativo de los hogares en villas y asentamientos aumenta progresivamente desde el tercer cordón hacia la Ciudad de Buenos Aires.

En el siguiente mapa se detalla el territorio de abordaje, representando con una línea roja los municipios de análisis comprendidos en el Gran Buenos Aires, y la totalidad de los 41 municipios representan la Región Metropolitana.



Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, MIVSP, SSUyV, DPOUT, GPBA, 2007¹³.

¹² En términos de este análisis la Región Metropolitana de Buenos Aires está comprendida por las siguientes jurisdicciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios de la Provincia de Buenos Aires: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Lomas de Zamora, Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate.

¹³ http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/planurbana/Lineamientos_RMBA.pdf

2.3 Descripción del Programa

Actualmente, el AMBA alberga aproximadamente 12.800.000 habitantes, de los cuales 2.200.000 habitantes residen en asentamientos precarios y villas de emergencia (casi un 15% del total de su población). Dicha población no goza del acceso a una vivienda digna y en gran medida, no ve satisfechas sus necesidades básicas de acceso a los servicios urbanos. De acuerdo al Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP), en la Provincia de Buenos Aires, se reconocen 1.579 asentamientos. Por otra parte, cabe mencionar que el déficit no sólo es cuantitativo sino que también se registran déficits cualitativos asociados al grado de ocupación de hogares, conexión a redes de servicios, estado de preservación edilicio, entre otras variables que atienden a una concepción más amplia y compleja del hábitat.

En ese sentido desde la Provincia de Buenos Aires surge el interés por hacer una revisión sobre las políticas públicas de producción de viviendas de los años `70, enmarcadas en la construcción de conjuntos habitacionales, que hoy a casi cinco décadas presentan un grado de deterioro elevado y se constituyen en nodos donde ese déficit cualitativo se avizora ampliamente. Según lo abordado en el Proyecto ReHabitatar sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado se destacan 80 conjuntos habitacionales en el Gran Buenos Aires, de los cuales 15 estuvieron enmarcados en el Plan Alborada (previos al año 1977), y 65 conjuntos habitacionales fueron construidos bajo el Plan FONAVI (posteriores al año 1977). De ese universo de conjuntos habitacionales, bajo el Plan Alborada se contabilizaron 9.967 viviendas, y bajo el Plan FONAVI 31.478 viviendas, representando un total de 41.445 unidades. El estudio brinda una serie de parámetros que definen tipologías y categorías de clasificación diversas que responden a las características constructivas, densidades, y cantidad de unidades.

En este marco, el programa de “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” busca integrar al entorno urbano las villas y asentamientos informales, así como también los grandes conjuntos habitacionales que presentan un grado avanzado de deterioro, contribuyendo al porvenir de los barrios de forma tal de consolidar una agenda de inversiones sobre la comprensión sistémica e integral devenida de la planificación territorial. Como fin último, se aspira a contar con una transformación urbana secuencial sobre el territorio metropolitano.

El objetivo general de este programa es promover soluciones integrales para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires.

CASOS DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA

El criterio de selección adoptado para la definición de las condiciones de elegibilidad de Conjuntos Habitacionales se sustenta en la investigación del Proyecto ReHabitación sobre los Conjuntos construidos por el Estado.

Siguiendo los parámetros comparativos de los conjuntos habitacionales de los rangos 500 a 999 y 1000 a 1999 unidades, entre los que se encuentran los conjuntos habitacionales finalizados antes de 1977 (Plan Alborada), y los iniciados luego (Plan FONAVI), y considerando asimismo las **tipologías 1 o 4** (Combinación de más de una tipología, cuando en su combinación de tipologías hay del tipo 1), se destacan los siguientes conjuntos habitacionales:

Figura 2. Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4

N°	MUNICIPIO	AÑO	UBICACIÓN	VIVIENDAS
1	Almirante Brown	1979	Charcas / Salaberry / Rawson	604
2	Almirante Brown	1986	Av. Monteverde / Squiu / Araujo / Figueroa / Humahuaca / cont Pedro Lacace	560
3	Avellaneda	1979	Cnel Casacuberta / Centenario Uruguayo / Los Pozos / Daeza / La Fuente / El Salvador	1690
4	Avellaneda	1979	Irala / Comb de Malvinas / Agrelo / Quiroga / Defensa / Mazzini / Acc Sudeste	894
5	Avellaneda	1990	Gral Escalada / Edison / Cucha Cucha / Genova / Agrelo / Morse	586
6	Florencio Varela	1981	927 A Trenque Lauquen	1302
7	Gral. San Martín		J.M. Campos / Boulogne Sur Mer / Cuba	872
8	La Matanza		Av. Int Crovara / Camino de Cintura (Ciudad Evita)	3364
9	Lanús	1993	Posadas / Cno Gral Belgrano / vías provinciales FFCC	1315
10	Lomas de Zamora		Barrio Campanario / Lavallol	556
11	Moreno	1988	Ruta 23 cruce con Arroyo Las Catonas	1600
12	Morón		Av Marconi / Carlos Gardel	1172
13	San Fernando	1995	Pasteur / Sarratea / Carlos Casares / Plumerillos	1000
14	San Isidro	1979	Acc Norte / Cno Real Morón / San Fernando / Figueroa Alcorta	1500
15	Tres de Febrero	1993	Av Bernabe Marquez / Pte Perón / Leandro Alem / Juan XXIII	504

Fuente: Información Elaborada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Año 2008.

Extraído del libro: "Proyecto ReHabitación. Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado", Eduardo Bekinschtein, Lucía Calcagno, Domingo Pablo Riso Patrón (2013)

SSDUV (Nación) / SCA / CPAU

Observaciones

- 1 - Plan Alborada (finalizado antes de 1977)
- 2 - Plan FONAVI (construidos a partir de 1977)

NHD: Núcleo Habitacional Definitivo

Características de Diseño

1. Tiras PB hasta 3 pisos sin ascensor
2. Torres con más de 3 pisos con ascensor
3. Duplex
4. Combinación de más de una tipología

Figura 3. Localización de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4

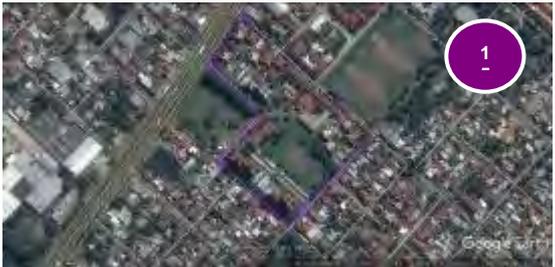
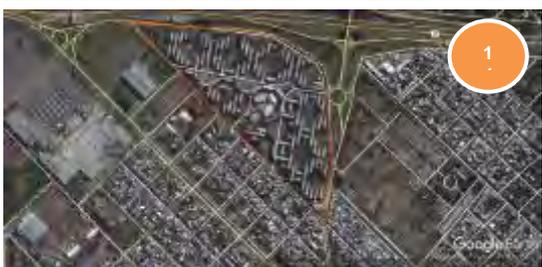
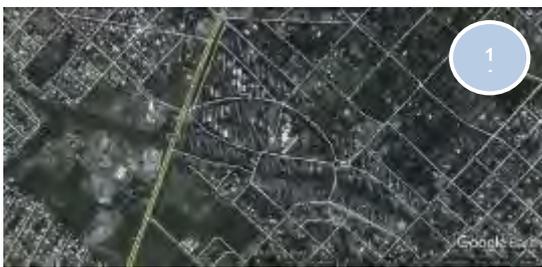
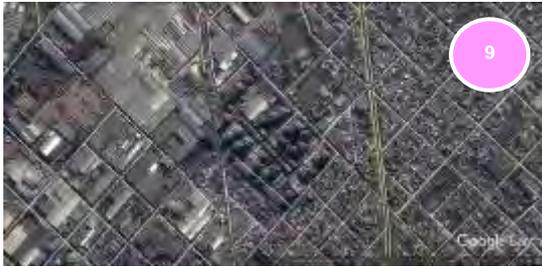


Fuente: Elaboración propia sobre Google, 2016

Nota: Los conjuntos habitacionales de La Matanza y Don Orión en Almirante Brown aparecen detallados de forma separada. La sumatoria de las partes excede el total de viviendas, si bien respeta la tipología.

Figura 4. Perímetros de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4





El programa prevé los siguientes componentes específicos:

Componente 2: Mejora del hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

El objetivo general del Programa se encuentra orientado a promover soluciones integrales con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires.

Sus principales ejes de acción son los siguientes:

- Planificación urbana
- Infraestructura edilicia, urbana y de servicios
- Gobernanza y capital social

El Programa conlleva las siguientes acciones, las cuales se aplicarán en el área de intervención piloto y podrán ajustarse a otras áreas potenciales de intervención: i) a partir de un estudio de diagnóstico determinar el tipo de obras que corresponderá ejecutar en el área de intervención, a los fines de cumplir con el Objetivo General; ii) de acuerdo a las obras determinadas en la etapa anterior, poner en valor y en buen estado las condiciones edilicias del complejo habitacional, adecuar la infraestructura para permitir la accesibilidad, readecuar las redes de infraestructura de servicios públicos, construir equipamiento urbano y mejorar el espacio público; y, iii) promover e incrementar la gobernanza y el capital social de la comunidad en el área de intervención, empoderando a la población, fortaleciendo su auto-gestión (organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria) y concientizando a sus habitantes en las cuestiones que los afectan (medio ambiente, sanidad, salud, animales domésticos, etc).

SUBCOMPONENTE 2.1.: PLANIFICACIÓN URBANA

Este subcomponente incluye actividades y estudios que permitan contar con información fidedigna para la definición de las intervenciones a realizar, conforme el siguiente detalle:

2.1.1. Relevamiento socio-habitacional

El objetivo de este estudio es poder establecer la línea de base sobre la que se planificarán las acciones incluidas en el resto de los componentes. Las actividades previstas se organizan en dos etapas, la primera comprende las tareas necesarias previas al relevamiento, y la segunda, las propias de la ejecución del trabajo de campo para la recolección de información de fuentes primarias.

Figura 5. Listado de Trabajos Preparatorios

Trabajos preparatorios
Contacto inicial con referentes barriales informando la posibilidad de un proyecto de rehabilitación y para conocer las inquietudes más acuciantes relativas a lo habitacional del complejo.
Planificación del operativo de relevamiento. Etapas. Recursos
Construcción y definición del plano de base de la zona de la intervención.
Confección de cartografía con base en la restitución de la imagen satelital
Consolidación de la base GIS sobre la cual se volcará la información del relevamiento.
Diseño de instrumentos y guías de entrevistas.
Diseño de circuitos internos al polígono de la intervención para el barrido del relevamiento.
Confección de base de datos y sintaxis.
Selección y capacitación de encuestadores.
Reuniones previas con vecinos para comunicar el operativo de relevamiento.
Impresión de cédulas de relevamiento y otros materiales gráficos para el trabajo de campo (plano general del barrio / planos particulares de conjuntos habitacionales / planos edificios)
Realización de la prueba piloto.
Ajuste de instrumentos para la bajada final y realización del relevamiento de casos.
Relevamiento, carga, procesamiento y análisis de datos
Ejecución del operativo de relevamiento.
Realización de entrevistas con actores claves.
Carga, procesamiento y elaboración de la matriz de análisis de datos.
Elaboración de informe con la recopilación, el análisis e interpretación de los datos obtenidos.
Producción de cartografía según variables seleccionadas.

2.1.2. Análisis de la situación dominial

El objetivo de este estudio es esclarecer la situación dominial de la totalidad de las unidades funcionales existentes, para lo cual contemplará el análisis de la documentación legal existente, los reglamentos de propiedad horizontal o estatutos de co-propiedad si existieran y la solicitud de informe dominial al Registro de la Propiedad. Asimismo se llevará adelante la interpretación, carga de datos y digitalización de la información recibida por parte de los diferentes organismos. Este estudio se presenta como el instrumento clave para el

saneamiento y posterior regularización dominial de las unidades faltantes (en caso de que existieran) por parte de los organismos actuantes. A su vez plantea la posibilidad de organización social y definición de los reglamentos de uso interno y constitución o fortalecimiento de las organizaciones consorciales, con el consecuente diseño del estatuto legal y administrativo, en caso de corresponder.

2.1.3. Elaboración del diagnóstico integral

Este estudio incluye el diagnóstico urbano del Barrio y el análisis estructurado según variables de análisis que permitan comprender su inserción territorial. Por otra parte, supone el diagnóstico técnico de la capacidad operativa de las infraestructuras existentes, y el análisis pormenorizado de las condiciones actuales de la situación edilicia, estructural y constructiva de los edificios del Conjunto. Por último, considera un análisis económico y fiscal. De estos análisis se desprende el diseño de proyectos ejecutivos prioritarios. Se detallan a continuación los contenidos mínimos del diagnóstico integral:

- **Diagnóstico urbano:** tiene como propósito avanzar en la caracterización local y regional del polígono de la intervención y su entorno inmediato, contando con un abordaje sistémico sobre las siguientes variables de análisis: social, habitacional, urbana, económica, ambiental y movilidad & transporte.
- **Diagnóstico económico y fiscal:** se propone analizar la variable económica y financiera asociada al mercado de suelo y vivienda (tasación de predios y unidades funcionales), así como estimar el monto de las diferentes inversiones en la zona (inversiones acumuladas, ejecutadas y programadas por diferentes actores públicos y privados), y del gasto público en servicios, entre otros.
- **Diagnóstico técnico de las infraestructuras y de las condiciones edilicias del Conjunto habitacional:** el objetivo de este apartado es contar con un relevamiento actualizado y exhaustivo del estado de preservación y funcionamiento de las redes de infraestructura y asimismo evaluar las condiciones edilicias y las consecuentes patologías que se desprendan de la falta de mantenimiento del Conjunto.

2.1.4. Definición de escenarios y lineamientos

Sobre los antecedentes y resultados obtenidos en relación a los estudios previos (componentes 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3) se desarrolla una instancia integradora que permite definir, evaluar y costear escenarios de actuación y definir lineamientos específicos. Se deberán evaluar escenarios de actuación que suponen combinación de diferentes variables y a partir de la definición de los lineamientos

se deben estimar costos de las intervenciones, así como también posibles impactos sociales y ambientales.

2.1.5. Elaboración de la Estrategia General (MASTER PLAN)

Sobre la base de la definición del escenario óptimo en función de lo evaluado en el punto 2.1.4 se sientan las bases y se desarrolla el Master Plan (planificación, etapas, montos de inversión, instrumentos de gestión, actores vinculantes y comunicación) sobre el que se traducirán los proyectos ejecutivos y otros instrumentos de actuación plausibles de ser aplicados sobre el polígono de la intervención y su área de influencia.

SUBCOMPONENTE 2.2.: INFRAESTRUCTURA EDILICIA, URBANA Y DE SERVICIOS

Sobre la base de lo definido en el subcomponente 2.1 se definirán las intervenciones físicas para la puesta en valor de la estructura edilicia, readecuación y mejoramiento de las redes de infraestructura de servicios públicos, construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público. Pudiendo incluir en estos ítems las siguientes intervenciones:

2.2.1. Puesta en valor de las condiciones edilicias

Podrá contemplar el mejoramiento de las condiciones físicas y estructurales de los edificios del Conjunto, así como de las viviendas en particular atendiendo a las necesidades de los hogares como consecuencia del déficit habitacional que padecen.

2.2.2. Readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos

Podrá incluir la readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos existente tales como: agua potable y saneamiento, desagües pluviales, gas y tendido eléctrico. Estas obras persiguen el objetivo de garantizar el derecho a la ciudad promoviendo el pleno acceso de los habitantes del Conjunto a: viviendas dignas, a servicios públicos de calidad, y a espacios públicos que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de la vida urbana de la población residente.

2.2.3. Construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público

Podrá incluir la puesta en valor, rehabilitación y/o construcción de nuevos espacios de uso comunitario. Este ítem contempla también la adquisición de mobiliario y otros insumos que favorezcan el adecuado funcionamiento de estas superficies destinadas al uso común. Aquí se podrán desarrollar actividades diversas tendientes a fortalecer los lazos comunitarios, y reivindicación de

derechos sociales, educativos, sanitarios, económicos y culturales de la población residente en el polígono de la intervención y su área de influencia.

Asimismo, podrán adicionarse como parte de la consolidación del espacio público: la construcción de veredas, acceso para personas con movilidad reducida o capacidades diferentes, materialización de calles de acceso dentro del polígono de la intervención, colocación de alumbrado público, provisión de mobiliario urbano, y parquización de los espacios comunes, entre otras intervenciones. Se trabajará el espacio público como soporte para la integración del barrio a la trama urbana, acceso a los servicios urbanos a través de la apertura de calles y creación de nuevos espacios verdes. En este sentido, el objetivo es consolidar la conexión con la ciudad y mejorar el acceso de los servicios de transporte de recolección de residuos, transporte de provisión de bienes y servicios y atención a la salud, dentro y fuera del polígono de la intervención.

El tipo de obras previstas, de acuerdo a las intervenciones principales y complementarias mencionadas anteriormente, abarca las siguientes categorías:

- Obras de tendido de red eléctrica: instalación eléctrica subterránea o aérea, conexiones de cableado, conexión con medidor, remoción de cableado mal instalado, alumbrado público, etc.
- Obras de tendido de red de gas: instalación de cañerías subterráneas, conexiones de cañerías, conexiones con medidor, remoción de cañerías mal conectadas, etc.
- Obras de agua y saneamiento: redes secundarias, interceptores, conexiones, estaciones de bombeo, cañerías de impulsión, etc.
- Obras de drenaje: canalizaciones y conductos de drenaje, conexiones, obras hidromecánicas (compuertas, válvulas, etc), estructuras de infiltración controlada, etc.
- Obras de mejoramiento edilicio: impermeabilización de techos y paredes, pintura, revoques, restauración de columnas, adecuación para la accesibilidad, etc.
- Obras de mejoramiento urbano: pavimentación a baja escala, obras edilicias de baja escala, adecuación para la accesibilidad, parquización, remoción y plantación de ejemplares arbóreos, etc.

Las áreas de gobierno que participan en la definición de los tipos de obras de infraestructura edilicia, urbana y de servicios que compondrán las intervenciones del Programa, son:

- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:
Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos (MISP): a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra

(UCEPO), la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y el Instituto de la Vivienda de la PBA (IVBA), y, Ministerio de Economía (ME): a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).

- Municipio de Morón, a través de la Secretaría de Políticas Sociales y Abordajes Integrales.

Otras agencias no gubernamentales o empresas con participación en las posibles intervenciones proyectadas, son:

- Aguas y Saneamiento Sociedad del Estado (AySA),
- Gas Natural Ban S.A. ó MetroGAS S.A.,
- Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte Sociedad Anónima (EDENOR) ó Empresa Distribuidora Sur Sociedad Anónima (EDESUR).

SUBCOMPONENTE 2.3. : GOBERNANZA Y CAPITAL SOCIAL

Este subcomponente tiene como principal objetivo fortalecer el Capital Social dentro de los grandes Conjuntos habitacionales y villas y asentamientos informales del GBA con acciones de inclusión y transformación de dichos entornos acercándoles espacios de oportunidades y convergencia comunitaria. En ese sentido, el programa propone reconocer y empoderar a la población dentro de ámbitos donde se integren cuestiones de identidad, género, edad, etnia, capacidades diferentes, gestión y renta comunitaria a fin de conocer las necesidades concretas, atenderlas de forma específica pero asimismo diferencial que contemple a toda la población existente y asuma el potencial crecimiento de los barrios. Bajo este supuesto, se pretenden diseñar e implementar acciones que permitan poner en marcha programas que a su vez generen una distribución más equitativa de los recursos y de los bienes, asegurando la sostenibilidad de los mismos en el tiempo.

Además, se buscarán los medios para implementar estrategias participativas de apoyo permanente al trabajo social de acompañamiento que por otra parte contribuyan a la implementación del programa y cada uno de sus componentes. En este sentido, la ejecución de mejoras urbanas en el complejo deben ir acompañadas de acciones tendientes al fortalecimiento de los consorcios u organización vecinal –según corresponda-, por un lado, a fin de que sean parte del programa, lo enriquezcan y favorezcan su ejecución y, por otro, para que se comprometan al mantenimiento del complejo una vez realizadas las mejoras.

Para ello, este subcomponente busca articular la gestión local, con la gestión comunitaria, estableciendo y organizando mecanismos participativos que

faciliten entre otras cosas dar mayor consistencia y vivificar la organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria.

Cabe señalar que dentro de **COMPONENTE 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo**, para la Provincia de Buenos Aires, este componente contempla acciones tendientes a fortalecer las capacidades de gestión de las principales instituciones que intervienen en la ejecución del proyecto, el Municipio, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) para de este modo permitir la correcta y ágil implementación del Programa. Asimismo, incluye actividades específicas como:

- a. Supervisión Técnica y ambiental
- b. Auditoría externa

2.4 Acciones del programa que podrían implicar desplazamiento físico o económico de la población

El presente MPR se desarrolla para las actividades previstas por el Componente 2. Sin embargo, tal como se mencionara anteriormente, al menos al momento de su formulación el Componente 2 no prevé desplazamientos físicos o económicos de población. A priori, las obras u otras acciones previstas no resultan desencadenantes de impactos negativos sobre la población de manera tal que obliguen al desplazamiento físico de hogares o de actividades económicas de personas o firmas, o se les provoquen perjuicios económicos por problemas de inaccesibilidad, obstrucción a su movilidad o limitación espacial.

De todas maneras, el presente MPR constituye un instrumento preventivo con el objeto de responder ante el caso eventual que alguna intervención del Componente 2 “Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” 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.

El presente MPR permitirá salvaguardar los derechos e intereses de eventuales afectados para el caso de que uno o más de dichos impactos o perjuicios se produjeran, ya sea de forma permanente o temporaria.

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, el organismo ejecutor 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 PRI 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.
- *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.
- *Equidad y reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación:* las soluciones incluidas en el PRI 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.
- *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.
- *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

El Organismo ejecutor será la Provincia de Buenos Aires a través del Ministerio de Economía desde la Subsecretaría de Finanzas, y asimismo la Sub-Ejecución estará a cargo del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos desde la Unidad de Coordinación de Proyectos de Obra (UCEPO). La SE contará con asistencia técnica de las dependencias del MlySP, entre ellas la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV) y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA). Para ello, se deberá contar con la capacidad operativa y mancomunada con los Municipios involucrados, los que podrán actuar como contratante.

ORGANIZACIÓN PARA LA EJECUCION

A- Prestatario y Garante

El Prestatario del Préstamo es la Provincia de Buenos Aires.

El Garante del Préstamo es la Nación Argentina.

B- Organismo Ejecutor

El Organismo Ejecutor (OE) del Programa es el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, quien administrará el Programa a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).

C- Organismo Subejecutor

El Organismo Subejecutor (OS) del Programa es el Ministerio de Infraestructura y de Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, quien actuará a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO).

El OS contará con asistencia técnica de las dependencias del MlySP, entre ellas: Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV) e Instituto de la Vivienda de la Provincia Buenos Aires (IVBA);

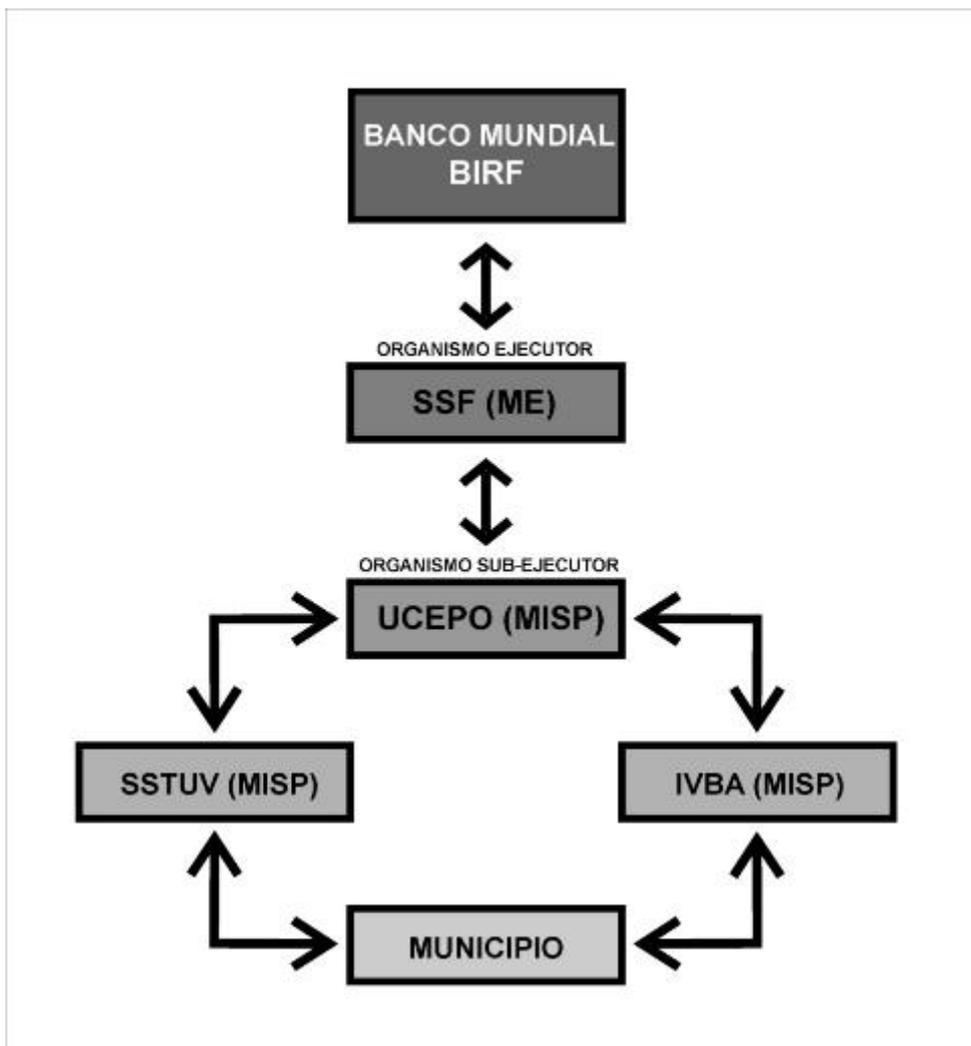
D- Organismo Contratante

El Organismo Contratante de las obras (OC) será el Municipio correspondiente

E- Organigrama

En el siguiente esquema se presenta el organigrama del Programa.

Figura 6. Organigrama del Programa



Fuente: Elaboración propia

En caso de ser necesario, los reasentamientos se llevarán a cabo desde la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien podrá delegar su implementación en el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, según lo establecido en el Artículo 1°, del Capítulo I: Disposiciones generales, del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones”¹⁴. Para ello, y en caso de verse obligado al reasentamiento, se deberá contar con el trabajo asociado del Municipio en donde se desarrolle la intervención, a fin de articular acciones conjuntas.

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

¹⁴En el marco de la Ley 14.449 de acceso justo al Hábitat - PBA

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario
- Especialista en tasaciones
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del programa.

5 MARCO JURÍDICO

5.1 Marco Jurídico Nacional

La República Argentina no cuenta con una normativa que regule específicamente un servicio de asistencia y asesoramiento para la relocalización, reasentamiento, readquisición de inmuebles y restablecimiento de los medios de subsistencia a las personas que -como consecuencia de la ejecución de proyectos de infraestructura- deban ser trasladados de su lugar de residencia habitual o lugar de actividad económica¹⁵.

No obstante, existe un plexo normativo genérico, conformado por normas, tanto nacionales como internacionales, que definen las obligaciones que asume el Estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna. Dichos derechos, de incidencia en la cuestión en análisis, se encuentran previstos en la Constitución Nacional, -que incluso ha incorporado a partir de su reforma del año 1994, una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional-, y en normas de inferior rango, como la ley de expropiación o la de Política Ambiental Nacional.

Cada uno de los sub-proyectos de los componentes referidos que cuenten con el financiamiento del Banco Mundial, se fundamentarán en estas normas así como en el presente Marco de Política de Reasentamiento Involuntario, que integra el procedimiento legal expropiatorio con un conjunto de acciones de compensación y asistencia adicionales, no expresamente comprendidas en dicho marco legal.

El MPR se apoya en las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de la República Argentina, en las declaraciones y garantías

¹⁵ Como se mencionara en la nota anterior es interesante resaltar que la Provincia de Buenos Aires ha promulgado recientemente el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones, el cual será explicado en detalle al momento de analizar el marco normativo provincial.

constitucionales y normas nacionales y provinciales, así como en los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que establecen las pautas para la adquisición de predios, tasación de bienes afectados y protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo.

En esta línea, el ordenamiento jurídico argentino reconoce, consagra y garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada en el texto de su Constitución Nacional. En consecuencia, cuenta con un cuerpo normativo -en el orden nacional y provincial- que establece el procedimiento expropiatorio a través del cual los Estados o sujetos expropiantes pueden privar y quitar la propiedad a los particulares, en el interés superior de la utilidad pública y el bien común, de manera tal que no lesione las garantías constitucionales antedichas.

5.1.1 *Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos*

La Constitución Argentina, a través del Artículo 75°, inciso 22, otorga rango constitucional a los tratados de derechos humanos ratificados por el Estado. La jerarquía constitucional de los tratados internacionales implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados de derechos humanos, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Por este motivo, las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina en materia de derechos humanos.

Tabla 1. Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos

Tratado	Descripción
Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”	21. 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

	<p>esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.</p>
<p>Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas</p>	<p>Artículo 17°: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será Privado arbitrariamente de su propiedad.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales</p>	<p>Artículo 11°: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.</p>

5.1.2 Constitución Nacional

La Constitución Nacional establece en su Artículo 17° el principio de “inviolabilidad de la propiedad”. A tal respecto, ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley. Asimismo, en los casos que se procedan a la expropiación por causa de utilidad pública, la misma debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

Por su parte, el Artículo 14° indica que los derechos que se reconocen en la Carta Magna, entre los que se encuentra el de propiedad, deben ser ejercidos “conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio”. Así, las reglamentaciones imponen limitaciones, que en algunos casos son establecidas legalmente a los fines de compatibilizar los derechos y obligaciones de los que gozan los hombres en sus relaciones de vecindad, basadas en intereses predominantemente privados, mientras que en otros supuestos se establecen para armonizar el derecho privado o individual con el interés general o colectivo.

Asimismo, el Artículo 41° estipula el derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, y el consecuente deber de preservarlo.

Por último, en relación con los Gobiernos Provinciales, el Artículo 121° menciona lo siguiente: “Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal y el que expresamente se hayan reservado, por pactos especiales, al tiempo de su incorporación.” Así, indica que las provincias poseen la facultad de disponer sobre sus tierras y establecer limitaciones en terrenos ubicados bajo su jurisdicción, siempre y cuando se fundamenten en principios de utilidad pública.

5.1.3 Código Civil

El Código Civil y Comercial de la Nación tutela el derecho a la propiedad disponiendo que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente de una cosa; que se presume perfecto; que es perpetuo; que no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, hasta que otro adquiera el derecho por prescripción adquisitiva y para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es el actual de veinte años. También se indica que el dominio es exclusivo y excluyente porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; como asimismo que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios.

Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas

las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo. Estos derechos se han configurado como reales.

El derecho de propiedad conforma el derecho real por excelencia, el mismo dispone que el derecho real sea el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código. El derecho real se define teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un señorío de la voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea éste mueble o inmueble. Consecuentemente, el beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su Libro Primero, Título III, el Capítulo 3° denominado 'Vivienda' - que viene a sustituir el régimen de Bien de Familia creado por la Ley 14.394 - incorporando la protección a la vivienda a favor de sus titulares. Sin perjuicio de la protección establecida, el Artículo 255° del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el Artículo 249° (conf. inc. e).

Es importante mencionar que el anterior Código Civil de la Nación incluía el Artículo 2511° – eliminado de la actual redacción del cuerpo normativo -, en el que establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública declarada en forma previa a la desposesión y justa indemnización, entendiéndose por “justa indemnización” no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

La gran diferencia con el régimen del bien de familia, en el sistema de la ley 14.394 solo se protegía la familia y no la persona individual. En el sistema del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, toda persona, aunque viva sola, puede afectar el inmueble. Lo importante es que el beneficiario viva en el inmueble. Así lo establecen los artículos:

- ARTICULO 246 NCCC.- Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:
 - a. El propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;

- b. en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.
- ARTICULO 247 NCCC.- Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.

La reforma toma en cuenta una tendencia que venía considerándose jurisprudencialmente, tal es el caso “CEBER, JUANA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL s/RECURSO DIRECTO A CAMARA” (Cámara Nacional en lo Civil, Sala M, mayo de 2014).

En el mismo, el Tribunal revocó la resolución dictada por el Registro de la Propiedad del Inmueble, mediante la cual se denegó el pedido de afectación del inmueble del que los actores son condóminos al régimen de Bien de Familia. El Registro negó la inscripción porque los actores son concubinos, sin hijos. El Tribunal consideró que “la finalidad del Bien de Familia no es sólo favorecer el fin social de la vivienda o unidad económica familiar, sino especialmente a la familia en sí misma. Por tanto, es a ésta como institución, y a todos los miembros que la componen en un pie de igualdad, a quienes va dirigido especialmente el beneficio de protección. Entonces, no hay razón alguna que justifique hoy la discriminación sobre el alcance de este último cuando la familia es de carácter convencional y no matrimonial. Mucho menos si la desigualdad se produce respecto del tipo familiar de hecho cuando no existen hijos en común...”.

5.1.4 Ley Nacional 21.499 de Expropiaciones

La presente Ley establece que la utilidad pública debe servir de fundamento legal a la expropiación y así, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

En cuanto a los sujetos activos, dispone que podrán actuar como expropiantes: a) El Estado Nacional, b) La Ciudad de Buenos Aires, c) Las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales, d) Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, siempre que estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley (Artículo 2°). En cuanto a los sujetos pasivos, establece que la acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado (Artículo 3°).

La Ley determina que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado y sean cosas o no, siendo un requisito que dichos bienes sean determinados. En

este sentido, la expropiación podrá referirse a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto, en cuyo caso la declaración de utilidad pública debe hacerse en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar.

Por su parte, la indemnización comprenderá: a) el valor objetivo del bien; b) los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; y c) los intereses. La indemnización no comprende, entonces: a) las circunstancias de carácter personal; b) valores afectivos; c) ganancias hipotéticas; d) el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse; e) el lucro cesante.

La Ley dispone que la indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor. Ninguna ley puede modificar ni subvertir los principios de raigambre constitucional que han sido preservados aún ante el caso de leyes de emergencia y nunca una "indemnización previa" podrá entenderse como "crédito a cobrar por expropiación". "El principio de "justa" indemnización", basado en la garantía de la propiedad (Artículo 17° de la Constitución Nacional) exige que se restituya íntegramente al propietario el mismo valor de que se lo priva".

Los últimos artículos de la Ley se refieren al procedimiento judicial, los plazos de expropiación y la retrocesión. En cuanto al plazo, la ley dispone que se tendrá por abandonada la expropiación (salvo disposición expresa de ley especial) si el expropiante no promueve el juicio dentro de los tres años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez años, cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica. No regirá esta disposición en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

El expropiado tendrá acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años.

Del mismo modo, la ley contempla los casos de expropiación irregular, la cual tiene lugar en los siguientes casos: a) cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización, b) cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales,

c) cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.

5.2 Marco Jurídico Provincial

La expropiación, a nivel provincial, se encuentra regulada por cada jurisdicción. Dicha figura se encuentra prevista en la Constitución Provincial y su procedimiento se rige por leyes provinciales específicas sobre la materia, en ejercicio de sus poderes no delegados al Gobierno Nacional.

5.2.1 Constitución Provincial

El Artículo 31 de la Constitución Provincial establece que la propiedad es inviolable y que ningún habitante de la Provincia de Buenos Aires 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.

5.2.2 Ley 5.708 General de Expropiaciones

La presente Ley 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 (...)*¹⁶.

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)¹⁷.

¹⁶ Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en autos —Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otro s/expropiación, del 01/04/2004.

¹⁷ Artículo 43°: —...*Entiéndase que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia de dominio al expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización. Hasta tanto ello no ocurra, podrá dejarse sin efecto cualquier expropiación...* (texto según ley 9836).

5.2.3 Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat

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.

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.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

En su Artículo 29 se habla específicamente de relocalización. En todos los casos que fueran posibles, 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.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones según Ley 14.449

Según lo establecido en el Artículo 1 del Capítulo I del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones”, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana y de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

En caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, conjuntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

Por lo expuesto en el Artículo 2°: Criterios de priorización, se desprende que 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.

Siguiendo lo establecido en el 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.

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 establecen la elaboración de un Plan Director (Artículo 5°) que guiará el proceso de relocalización.

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.

Por su parte, en el Artículo 6° se establecen las características de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. Se establece 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 Artículos 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.

5.2.4 Decreto-Ley 8.912/77

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

5.2.5 Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6.769/58)

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

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

5.2.6. Normativa de regularización dominial de viviendas sociales

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

Dicha normativa se encuentra reglamentada por el Decreto N° 699/10, prorrogado por las Resoluciones IVBA N°1.809/12, 1687/14 y 890/16, a través del cual se crea el “Plan de Escrituración del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires”, declarando de interés social la regularización dominial de las viviendas construidas, financiadas y administradas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Este marco jurídico satisface las necesidades sustanciales de regularización dominial de aquellas familias beneficiarias de dichas viviendas sociales, a través de la entrega de las escrituras traslativas de dominio, generando con ello, no sólo seguridad jurídica sino también un mejoramiento en la organización comunitaria, a través de los consorcios en el caso de los complejos habitacionales afectados al régimen de propiedad horizontal –Título V-Capítulos

1 a 10-Artículos 2037 al 2072 inclusive del Código Civil y Comercial de la Nación- y en la calidad de vida de la población en general.

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

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

5.3 Análisis del plexo normativo a la luz de la PO 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.

En este sentido, el estudio concluyó que existen correspondencias entre la PO 4.12 y la legislación nacional en cuanto al tratamiento de personas afectadas por procesos expropiatorios que tienen claros derechos de propiedad sobre los bienes expropiados. Por su parte, las mayores asimetrías identificadas se presentan cuando los procesos expropiatorios desplazan a personas sin derechos reconocidos sobre las tierras que ocupan debido a que la normativa sobre expropiación protege a propietarios legales y no cubre las pérdidas de bienes, ingresos y medios de subsistencia que pueden sufrir personas sin derechos a la tierra que ocupan.

Por su parte, los procesos de expropiación no incluyen formalmente procesos de consulta, resultando común el uso del procedimiento de EIA como la instancia de participación ciudadana. De ahí la importancia de la manera en que se planean y coordinan los diferentes procesos ligados a un proyecto de desarrollo.

El cuadro del anexo 15.4 hay una comparación detallada de las legislaciones nacionales y provinciales con el PO 4.12 con algunos comentarios. A continuación la tabla 2 muestra un resumen de las brechas.

Tabla 2. Resumen de las correspondencias y brechas observadas

Correspondencias con la PO 4.12	Brechas
<p>Tanto la PO 4.12 como el marco legal argentino a nivel nacional y provincial reconocen que las personas expropiadas de sus bienes tienen derecho a ser indemnizadas por daños y perjuicios. La protección que ofrece la legislación argentina a personas que tienen derechos legales formales sobre los bienes que son objeto de expropiación es similar a la ofrecida por la PO 4.12.</p> <p>El proceso de licenciamiento ambiental en Argentina requiere que los impactos potenciales adversos de los proyectos de desarrollo, incluyendo el desplazamiento involuntario de personas, sean adecuadamente mitigados a través de medidas o planes específicos.</p> <p>El proceso de licenciamiento incluye el requisito de audiencia o consulta pública y de la participación ciudadana para la autorización de actividades con efectos negativos y significativos.</p>	<p>Si bien los propietarios de bienes expropiados tienen una protección adecuada bajo la normativa Argentina, la manera en que ésta se aplica es altamente dependiente de la confluencia de acciones de varias dependencias sin subordinación entre sí y a menudo sin concatenación formal de procesos decisorios y procedimientos administrativos.</p> <p>La normativa sobre expropiación no contempla compensación en especie (tierra por tierra) en casos en que la indemnización en efectivo no es apropiada para solucionar el problema que la expropiación crea al propietario afectado.</p> <p>En casos de expropiación, no hay un marco general que proteja a ocupantes informales por pérdida de bienes, ingresos y medios de subsistencia.</p>

Para salvar esta brecha entre la legislación y la P.O. 4.12, dentro del presente documento en el punto 9 sobre Mecanismos de compensación y asistencia, se desarrollará con mayor grado de detalle la forma de avalúos y alternativas de asistencia y compensación para los afectados a reasentamiento.

Tabla 3. Nivel de correspondencia de la normativa nacional y provincial respecto a la PO 4.12

Referencia: NC=No Contempla; CP=Coincidencia Parcial; CS=Coincidencia Similar; CC=Coincidencia Completa.

Resumen	CN	Nación	Jurisprudencia	PBA
Objeto expropiable	CC	CC	CS	CC
Determinación objeto a expropiar	CC	CC	CS	CC
Derechos expropiados	CC	CC	CS	CC
Alcance monto indemnizatorio	CS	CC	CS	CC
Determinación monto indemnizado	CS	CC	CS	CC
Desapoderamiento del bien	CC	CC	CS	CC
Transferencia de la propiedad al expropiante	CC	CC	CS	CC

En términos generales, el estudio afirma que existen más similitudes que diferencias entre las normas del Banco sobre reasentamiento involuntario y las de la legislación Argentina. La mayor asimetría entre el sistema argentino *vis a vis* la PO 4.12, radica en que la concepción del sistema argentino está orientada hacia una tutela de la propiedad privada en su concepción clásica "civilista". El sistema expropiatorio ampara integralmente todas las formas de la propiedad reconocidas en el Código Civil, pero no se expide respecto de otros tipos de intereses o expectativas que, sin llegar a constituir un derecho de propiedad, constituyen la base para un reclamo legítimo sustentado en otros instrumentos jurídicos en materia de derechos sociales y económicos, tales como los tratados de protección de derechos humanos, o los derechos económicos y sociales consagrados por la ONU, incluyendo la consideración de grupos o comunidades en riesgo, minorías étnicas u otros grupos vulnerables.

Por su parte, las asimetrías vinculadas con el sistema expropiatorio se presentan fundamentalmente, aunque no radicalmente, en torno a: el concepto de reparación integral, el de depreciación, el de lucro cesante, y en menor medida el concepto de expropiación parcial. El concepto de reparación integral del sistema expropiatorio argentino es a grandes rasgos compatible con la definición de la PO. 4.12.

En cuanto a las exigencias en materia de información a la población o las consultas previas al reasentamiento, en términos generales, el Banco no las identifica consignadas en forma específica en los regímenes de expropiación,

sin perjuicio de lo cual muchas provincias consignan un régimen para la tramitación de los proyectos a través del procedimiento de EIA, en el cual se incluye una instancia de participación ciudadana.

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.

6 PREPARACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

6.1 Detalle de las responsabilidades

Según se anticipó anteriormente, y en línea con lo establecido en el Artículo 1° del Capítulo I del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones” la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana, de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29° de la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

6.2 Estudios necesarios para la preparación del PR

El tipo de PR dependerá de la cantidad de personas o unidades económicas. En caso que las personas desplazadas fueran menos de 200 y que la afectación de sus activos sea menor al 10%, podrá prepararse un Plan de Reasentamiento Abreviado, de acuerdo a 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: el Censo y Diagnóstico socioeconómico, el levantamiento topográfico, el estudio de títulos y la tasación de los inmuebles. Dichos estudios serán explicados a continuación:

6.2.1 *Censo y diagnóstico socioeconómico*

Se llevará a cabo un censo 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 programa. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o hagan

uso de algún bien inmueble asentado sobre la tierra afectada por el programa.

Según lo establecido en el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones y consistentemente con la PO 4.12, 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.

En esta línea, para el diseño del instrumento del censo se recomienda, mínimamente, incluir las siguientes variables:

- Identificación completa del predio (dirección, zona, barrio, identificación catastral, servicios públicos y su ubicación en el predio).
- Identificación de mobiliario ubicado en el inmueble, en especial respecto a las actividades económicas, comerciales e industriales y de prestación de servicios.
- Identificación de las unidades sociales residentes y de las actividades económicas comerciales, industriales o residenciales que se desarrollan en cada uno de los predios (número de unidades sociales, composición e identificación de cada uno de los miembros correlacionados en cada unidad, tipificación (hogar, económica, socioeconómica, rentistas, otra).
- Situación de propietario, inquilino u ocupantes.
- Identificación de la tenencia del predio (información que se vinculará y constará con los estudios de títulos en caso de propietarios y poseedores) y la relación de las unidades con el mismo respecto de los usos del inmueble.
- Identificación del uso del predio (vivienda, servicios, industria, comercio, renta, depósito, otros que se encuentren) y del modo de ingreso al mismo.
- Trámites vinculados directamente al predio y su condición activa (servicios públicos e impuestos)
- Descripción de condiciones físicas y de habitabilidad de la vivienda (características físicas, espaciales y funcionales, servicios públicos, otros relacionados con las actividades económicas).
- Características socioeconómicas de la población, así como las

relacionadas con las dimensiones espacial, demográfica, económica, social, psicosocial y cultural.

- Expectativas frente al traslado.
- Localización cartográfica vinculada a los predios y éstos a las unidades sociales y económicas.

Para la elaboración del diagnóstico socioeconómico se recomiendan considerar las siguientes variables:

- *Dimensión espacial:* Se refiere al proceso de desarrollo histórico del asentamiento y/o barrio, su proceso de consolidación, la dinámica de las relaciones existentes y los actuales usos que se hacen de él, con el fin de determinar la dinámica de la ocupación del espacio y de la población.

- *Dimensión física:* En los casos particulares en los que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

Contempla las características de la infraestructura y el equipamiento básico existente en el área de estudio y en cada uno de los predios afectados (uso y relación habitacional, condición de tenencia, servicios públicos, medios de transporte, servicios institucionales o comunitarios y tipos de construcciones existentes).

- *Dimensión demográfica:* Incluye la estructura por edad, sexo y género, estado civil, porcentajes y características de la población económicamente activa, tipo de familias y relaciones de parentesco, niveles de escolaridad, ocupación y lugares de desarrollo de las ocupaciones.

- *Dimensión económica:* Contempla los ingresos económicos de cada unidad social, el porcentaje de estos ingresos que son derivados del inmueble afectado y del entorno, el tipo de ocupación, el lugar de trabajo y su distancia del lugar de residencia, y en general, las estrategias de subsistencia familiar.

En el caso de industrias, comercios o servicios, se analizará el tipo de actividad, su área de cobertura, el tipo de clientela, número y domicilio de los trabajadores, el nivel de ventas y la posibilidad para su reubicación.

Cuando se trate de vendedores informales que ocupan el espacio público, deberán contabilizarse. La recolección de información relacionada con los ocupantes permanentes del espacio público podrá hacerse mediante encuesta cuyo formato debe ser pre-elaborado.

- *Dimensión social:* Se refiere al nivel de vida y cohesión social de las unidades sociales (acceso a servicios sociales, de educación y nivel educativo, de salud, y seguridad social, de participación y organizaciones sociales); de la población vulnerable (mujeres, adultos mayores, menores de 5 años, personas que puedan ser objeto de discriminación en base a su orientación sexual o identidad de género, condición de discapacidad), del acceso y vinculación a programas de bienestar social públicos o privados, de comportamientos de movilidad de la población y de las relaciones de vecindad, entre otros.
- *Dimensión psicosocial:* Datos como los niveles de satisfacción con el entorno, los vecinos, la vivienda y las expectativas ante el reasentamiento, permitirán evaluar la disposición o resistencia al desplazamiento y el grado de stress que este generará en las personas.
- *Dimensión cultural:* Relacionada con normas, costumbres y redes sociales y económicas que puedan ser relevantes en el proceso de desplazamiento y reasentamiento.

En los casos particulares en los que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

La realización del relevamiento deberá ser informada con anterioridad a los propietarios y residentes de los predios requeridos. Se deberá detallar el objetivo, fechas y horarios de la aplicación de la encuesta (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad), con el fin de garantizar la presencia de los afectados el día del censo. En este sentido, se recomienda contar con un enfoque transversal de género, que permita conocer los horarios más convenientes para garantizar la participación de mujeres en dichas reuniones.

El relevamiento establece una fecha de corte para el reconocimiento del derecho a recibir asistencia en el proceso de reasentamiento. Por este motivo, resulta de fundamental importancia que la población haya sido informada de la existencia de dicho límite.

Consolidados y validados los resultados del registro de unidades sociales afectadas, ese listado servirá para definir la población incluida en el Plan de Reasentamiento y posibilitará el análisis de cada una de las situaciones para evaluar la indemnización o tipo de asistencia correspondiente.

6.2.2 Levantamiento 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 adquiridos.

El inventario debe incluir información sobre el uso del suelo, una descripción de la vivienda 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.

6.2.3 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.).

6.2.4 Tasación y determinación del monto indemnizatorio

Como se mencionó anteriormente, en cuanto a la normativa nacional, el procedimiento y los métodos para determinar el monto correspondiente al valor indemnizatorio de la expropiación del bien se encuentran previstos en la Ley 21.499, en concordancia a las normas que emite el Tribunal de Tasaciones de la Nación, creado por la Ley N° 21.626.

En cuanto a la normativa provincial, la determinación del valor del monto indemnizatorio (prevista en el Artículo 12) 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.

En los casos de interés social se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en

cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.

6.3 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:

Tabla 3. Tipo de impactos y variables

Variables	Impactos	Categorías
Afectación parcial del inmueble	Pérdida parcial del inmueble	Propietarios con afectación parcial
Afectación total del inmueble	Pérdida total del inmueble	Propietarios, poseedores
Residencia en el inmueble	Pérdida de la vivienda	Propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios
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
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

		establecimiento educativo
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
Participación comunitaria	Pérdida de organizaciones comunitarias	Población que participa en las organizaciones sociales locales

En cuanto a los criterios de elegibilidad para recibir compensación y/o asistencia, será indispensable:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica en los predios requeridos para el desarrollo del programa.
- Encontrarse registrado en el relevamiento oficial previamente a la fecha de corte correspondiente. En reuniones informativas posteriores a la realización del relevamiento, se deberá dar a conocer los listados de población elegible a fin de que puedan ser revisados. En este aspecto y a fin de evitar modificaciones posteriores, se dará un tiempo de 15 días para presentar objeciones al listado (por error o por omisión), las que serán evaluadas en el marco de los criterios que se definan y comuniquen con anterioridad al relevamiento referido.

7 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.*
- *Criterios de elegibilidad para cada alternativa de solución.*
- *Programa de adquisición de los inmuebles afectados (descripción del proceso y cronograma).*
- *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*

8 MEDIDAS DE COMPENSACION O 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.

El PR deberá desarrollar medidas que aseguren que la población afectada: a) sea informada respecto a sus opciones y derechos en cuanto al reasentamiento, b) sea participada respecto de las diferentes opciones técnicas y económicas viables y c) se les otorgue una indemnización rápida y efectiva equivalente al costo total de reposición por las pérdidas de activos atribuibles directamente al programa, en caso de corresponder.

Si se debiera llevar a cabo el traslado de población, se deberán prever medidas que garanticen que las personas reciban: a) asistencia (como por ejemplo recursos económicos y técnicos que faciliten el traslado o en relación a trámites necesarios) y b) viviendas o sitios para vivienda, o sitios cuyo potencial productivo, ubicación y otros factores sean, como mínimo, equivalentes en conjunto a las características del sitio original, de acuerdo a la evaluación jurídica y socioeconómica que se realice en cada caso. En estos casos, las personas afectadas deberán contar con apoyo luego del desplazamiento, durante un período de transición, necesario para el restablecimiento de los medios de

subsistencia y sus niveles de vida.

Cuando se identifiquen casos de ocupación del espacio público, ya sea con o sin permiso de la autoridad competente, será necesario desarrollar acciones a fin de reubicar tales actividades, con el objetivo de contribuir con el mejoramiento de sus condiciones de trabajo.

Se deberá también considerar la pérdida de acceso a servicios de salud, educación y transporte. Por tal motivo, será fundamental diseñar medidas para que la población afectada cuente con un acceso equivalente en el sitio de acogida.

Todas estas medidas deberán considerar, particularmente, la existencia de personas o grupos que por diversas cuestiones puedan resultar más vulnerables a los impactos generados por el desplazamiento. Para esos casos, será importante diseñar medidas específicas que aseguren el restablecimiento o mejora (en casos de situación de vulnerabilidad) de sus condiciones socioeconómicas previas al programa.

En la siguiente tabla se señalan las medidas de compensación y asistencia, según correspondan los casos como se ha detallado anteriormente.

Tabla 4. Alternativas de compensación y asistencia para situaciones de tenencia formal

Tipos de Afectación	Alternativa
Propietario de tierra con o sin Mejoras, con afectación total o parcial	Las que resulten de la aplicación de la normativa correspondiente. Como mínimo, se ofrecerá: <ul style="list-style-type: none">• Adquisición de la tierra a costo de reposición que permita su sustitución por otra de prestaciones equivalentes.• Compensación de las mejoras que se registren.
Propietario de vivienda con afectación total	Si reside en la vivienda: <ul style="list-style-type: none">• Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar.• Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición.• Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición.• Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere). Si no reside en la vivienda: <ul style="list-style-type: none">• Adquisición de la vivienda a costo de reposición.

	<ul style="list-style-type: none"> • Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición. • Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición.
Propietario con afectación parcial de la vivienda	<p>Determinación de la habitabilidad de la vivienda luego de la afectación parcial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor de la vivienda por reducción de accesibilidad. • Asistencia técnica para refacción de fachada (en caso de ser necesario).
Propietario o arrendatario con afectación parcial del comercio	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor del comercio debido a, por ejemplo, reducción de accesibilidad.
Afectación de actividad económica desarrollada por el propietario del inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> • Adquisición del inmueble a precio de reposición que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Asesoramiento inmobiliario para la adquisición de un nuevo local para relocalización de la actividad. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de actividad económica desarrollada por un arrendatario del inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación en efectivo y/o asistencia que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Asesoramiento inmobiliario para el alquiler de un local para el traslado del negocio. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de arrendatarios o inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> • Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble. • Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para el arrendamiento de la nueva vivienda.
Afectación temporaria de actividad económica desarrollada en el inmueble	<ul style="list-style-type: none"> • Compensación en efectivo para afrontar el traslado temporario. • Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado temporario.
Afectación permanente de actividades que se desarrollen en la vía pública	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes.

Es dable aclarar que en Conjuntos Habitacionales con la tipología edilicia referida resulta habitual la presencia de ocupaciones irregulares en los espacios comunes pertenecientes a los respectivos consorcios, así como en los espacios públicos existentes en los mismos. Dichas ocupaciones pueden tener el carácter de vivienda, comercio u objeto de lucro por alquiler.

Una de las situaciones más comunes es la ocupación producida por la expansión de los departamentos: en las plantas bajas, por ampliación de la vivienda, instalación de un comercio, lavadero, parrilla, jardín y/o depósito, y en las plantas altas, por la construcción de escaleras que generan un nuevo acceso a un departamento de un piso superior o el aprovechamiento de una losa para la ampliación de la vivienda. Otras situaciones irregulares frecuentes son la construcción de cocheras individuales o en tiras, de locales comerciales y/o de viviendas.

En estas circunstancias, previa 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 excluida los ocupantes que ingresaran con posterioridad al mismo.

Es importante mencionar que el Artículo 9° del Protocolo de la PBA indica que, una vez establecida la fecha de relocalización, la misma deberá ser de día y con buen clima. A su vez, el artículo establece que se deberá informar a todos los afectados en forma fehaciente de la fecha, hora y condiciones de relocalización. Para tal fin, se dejará una notificación en cada inmueble incluido en el proceso de relocalización.

9 CONSULTA Y PARTICIPACION

Los procesos de consulta y participación tienen como objetivo:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Prevenir la intromisión de personas ajenas que puedan lesionar los intereses públicos y de la población afectada.
- d) Presentar las personas responsables de la gestión social y del reasentamiento a la comunidad.

- e) 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 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 de 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. 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 sean consideradas.

En todos los casos se elaborarán actas de las reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

10 MECANISMOS DE ATENCIÓN DE RECLAMOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MARRC)

El sistema de reclamación vigente en la República Argentina comprende reclamos ante la Administración (Poder Ejecutivo) y ante los tribunales de Justicia (Poder Judicial). A estas instancias se suma la posibilidad de presentar reclamos ante el Defensor del Pueblo de la Nación (Ombudsman), designado por el Poder Legislativo.

En cuanto se refiere a las reclamaciones por un acto administrativo, éstas pueden canalizarse a la entidad de competencia de la Administración. En todos los casos, resulta de aplicación la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos aprobada por Ley N° 19.549 y su reglamento. Este procedimiento es general, emana de la ley nacional de procedimientos administrativos y es aplicable a cualquier acto de la administración pública.

Del mismo modo, un particular podrá recurrir directamente ante sede judicial, aplicándose el sistema general vigente en el país con base en lo previsto por la Constitución Nacional. Al respecto, todo conflicto entre partes adversas debe ser resuelto por un juez imparcial en base a las reglas de competencia.

Paralelamente, podrán presentarse reclamos ante la Defensoría del Pueblo de la Nación¹⁸ quien tiene la obligación de darle trámite y resolverlo. Para ello, podrá realizar los pedidos de información que se consideren pertinentes para luego emitir una recomendación al respecto.

Por su parte, el programa contará con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC), el cual será utilizado para aquellos asuntos relacionados al reasentamiento involuntario. El MARRC deberá arbitrar los medios y mecanismos transparentes para facilitar la recepción de inquietudes (consultas, reclamos, quejas) de las partes interesadas del programa y responder a las mismas a fin de solucionarlas y de anticipar potenciales

¹⁸ Sitio web: <http://www.dpn.gob.ar> - Teléfono: 0810-333-3762 – Dirección: Suipacha 365, Ciudad de Buenos Aires.

conflictos.

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

El MARRC cuenta con las siguientes etapas:

1) Recepción y registro de reclamos

- Se instalará buzón de reclamos en locaciones del programa y en las oficinas de la Municipalidad a donde se lleve a cabo la intervención.
- Se habilitará un teléfono específico.
- Se habilitará una dirección de email específica para recibir reclamos.
- A través de participación en las reuniones periódicas consideradas como parte de la implementación del programa.

Estos mecanismos deberán ser informados y regularmente publicitados (i.e. 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 cada Municipalidad donde se lleve a cabo el programa.

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 sean rechazadas 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.

3) Respuesta a reclamos

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

Los reclamos deberán ser respondidos por las Municipalidades donde se lleve a cabo las intervenciones. De no ser posible o de tratarse de una denuncia específica deben ser remitidas a los organismos provinciales pertinentes que puedan resolverla.

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.

5) Solución de conflictos

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

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

En todos los casos, se informará que los interesados podrán también comunicarse con las siguientes instituciones relacionadas con el proyecto:

- *Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos*: Teléfono 0221-4295000. Página web: <http://www.mosp.gba.gov.ar>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires*: Teléfono: 0800-222-5262. Página web: <http://www.defensorba.org.ar>

Asimismo, resulta posible que los municipios en donde se lleven a cabo a las intervenciones cuenten con mecanismos de atención de reclamos y de resolución de conflictos propios, los cuales constituyen instancias intermedias entre el MARRC (propio del programa) y aquellos reclamos que se pudieran realizar en sede administrativa y en tribunales de justicia. Como ejemplo, se describe el proceso que lleva adelante el Municipio de Morón:

Atención al vecino

Sistema de Atención al Vecino: OIR

El Sistema de Atención al Vecino de Morón busca reforzar el vínculo entre el Estado municipal y el ciudadano poniendo a disposición de la comunidad una Oficina de Informes y Reclamos (OIR) para atender cualquier consulta, reclamo o sugerencia vecinal.

A través del uso de las nuevas tecnologías de la información, desde el comienzo de la gestión se simplificaron los tramites y agilizaron las respuestas para generar una verdadera modernización de los procedimientos administrativos. La propuesta es generar canales sólidos de comunicación para resolver las inquietudes vecinales, que le permitan al Municipio ser una fuente de información y asesoramiento constante para el ciudadano.

Todos los interesados podrán contactarse vía telefónica al 0800-666-6766, de lunes a viernes de 8 a 17h, o por correo electrónico a atencion.vecino@moron.gob.ar.

Gestión Participativa de Conflictos

La Gestión Participativa de Conflictos actúa como una herramienta de gestión para el abordaje de reclamos, denuncias y conflictos entre personas, grupos y/o instituciones, tendientes a la búsqueda de acuerdos inclusivos que promuevan el protagonismo, el compromiso y la construcción de ciudadanía. Se promueve la construcción de consenso a través del diálogo y así poder prevenir situaciones comunales o vecinales concretas que pudieran terminar en conflictos.

La Dirección se encuentra en Buen Viaje 968, Oficina N°18/20, Morón. Teléfonos: 4489-7765/ 7726. Además, cuenta con oficinas en las Unidades de Gestión Comunitaria (unidades zonales dentro del Municipio)

11 RELACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS

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. 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

estimaré 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 sub proyecto 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.
- 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.

Tabla 5. Etapas técnicas del programa y tiempos de formulación e implementación del PR

Planificación y desarrollo de intervenciones	Planificación e implementación del Plan de Reasentamiento
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>DIAGNOSTICOS</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 <p>FORMULACIÓN DEL PLAN</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
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.

A continuación se puede visualizar el camino crítico de las 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					■

12 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 Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

La construcción de las unidades habitacionales, la infraestructura y los equipamientos necesarios para la construcción de las viviendas podrán ser financiados con los recursos provenientes del programa.

El Banco Mundial no efectuará desembolsos para fines de indemnización en efectivo u otro tipo de asistencia para el reasentamiento pagado en efectivo, ni para cubrir el costo de la tierra (incluida la compensación por la adquisición de la tierra (párrafo 34, PO 4.12 del Banco Mundial).

Según se especifica en el Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) el Programa contará con un Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS) conformado por especialistas técnicos socio-ambientales competentes contratados en el marco del Programa. En tanto a la aplicación del MPR, se prevén los siguientes profesionales, quienes estarán dedicados a tiempo completo:

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario.
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario.
- Especialista en tasaciones.
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones.
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario.
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del proyecto.

Según lo estimado en el MGAS, el presupuesto asignado para tales fines, ronda en los U\$S 276.000.

En relación a los recursos necesarios para las soluciones habitacionales, se estima un valor de U\$S 60.000, compuestos por U\$S 10.000 por lote y U\$S 50.000, en caso de construcción de viviendas nuevas. No obstante, no se descarta la posibilidad de diseñar otras alternativas para alcanzar las soluciones habitacionales requeridas por el Programa.

13 SEGUIMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

13.1 Monitoreo del PR

Durante la ejecución del PR, un equipo del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires 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:

- Vivienda (calidad, ubicación, superficie y cuestiones pertinentes)
- Infraestructura y servicios públicos
- Equipamiento comunitario, educativo y de salud
- Actividades productivas y fuentes de ingresos (situación, estabilidad del ingreso, condiciones de trabajo, distancias y tiempos de traslado, continuidad de la actividad tradicional, etc.)

Para dicho trabajo el PR deberá contar con indicadores que permitan medir las variables expuestas y los instrumentos para llevarlo a cabo.

13.2 Evaluación ex post

Pasado un año del reasentamiento de la totalidad de las unidades sociales 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.

El presente apartado se encuentra alineado al Protocolo de la PBA, cuyo Artículo 11 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.

14 DIFUSION DEL MPR

Este MPR se difundirá a través de su publicación en las páginas web del Ministerio de Economía y del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires y de la web del Banco Mundial.

- <http://www.ec.gba.gov.ar/>
- <http://www.mosp.gba.gov.ar/>
- <http://www.bancomundial.org/>

Como parte de las Políticas Operativas del Banco Mundial, se requiere la Socialización de los lineamientos del “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” citados en los documentos: Evaluación Social, Marco de Política de reasentamientos (MPR), Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), tanto a los actores claves que participaron para la elaboración de los mismos (a partir de la observaciones en terreno, entrevistas en profundidad y grupos focales), como a una mayor concurrencia de la población destinataria con el proyecto a implementar. De esta forma, el miércoles 9 de Noviembre de 2016 a las 10h se realizó el proceso de socialización de los resultados del trabajo de campo implementado entre Julio y Agosto del 2016 en el barrio “Carlos Gardel” del Municipio de Morón y del desarrollo de los documentos referidos previamente. La presentación del Programa y del documento se formalizó en el Polideportivo Gorki Grana, en la localidad de Castelar, partido de Morón.

La convocatoria para participar del proceso fue efectuada por funcionarias/os del Municipio de Morón. Para ello, se contactó vía visitas domiciliarias y llamados telefónicos a la población del barrio “Carlos Gardel”, así como a través del diseño y difusión de afiches en los espacios públicos informando de la presentación del Programa y el Proyecto.

En total participaron 220 personas aproximadamente, representando a vecinas-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

La presentación constó de la proyección de un breve video con imágenes del barrio “Carlos Gardel”, la presentación general del Proyecto “Transformación Urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires” (puntualizando en el Componente 2, “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”), se expusieron los principales resultados que se obtuvieron

durante el trabajo de campo, y finalmente se otorgó la palabra a los asistentes para que pudieran realizar los comentarios y consultas que consideraran necesarias. Los/as participantes que tomaron la palabra valoraron el acercamiento por parte de las instituciones estatales al barrio, el trabajo de campo realizado y la necesidad de trabajar en valores que redunden en un desarrollo equitativo para todas/os las/os vecinas/os. Las inquietudes presentadas se refirieron a cuestiones del estado actual de los servicios básicos del barrio, el mejoramiento edilicio, la atención/mantenimiento de los espacios comunes y espacios verdes, la necesidad de una mayor comunicación y participación comunitaria en lograr un mejoramiento integral del barrio y algunas cuestiones en caso de que el préstamo no fuera aprobado.

El equipo técnico de la Provincia respondió a las inquietudes dentro de los términos contemplados en el pedido de préstamo del proyecto y en el supuesto de su no aprobación, informó a la comunidad que se haría lo posible para poder intervenir en el barrio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Es importante mencionar que, en caso de que el Programa involucre el reasentamiento físico de población o afectación de sus actividades económicas o medios de subsistencia, los Planes de Reasentamiento que se desarrollen durante la implementación también deberán contar con un proceso de socialización similar al que se llevó a cabo para el presente MPR. Los procesos de consulta y participación específicos de cada PR tendrán en cuenta los lineamientos de la sección 9 del presente documento, en línea con el Artículo 4°: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones. A su vez, una copia física de las versiones finales de cada uno de los PR que se desarrollen deberán encontrarse disponibles en las oficinas de los gobiernos municipales correspondientes a donde se ejecuten las intervenciones.

15 ANEXOS

ANEXO NORMATIVO

15.1 Ley 14.449¹⁹

15.2 Decreto-Ley 8.912/77²⁰

15.3 Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones²¹

15.4 Cuadro de Brechas entre el PO 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.

15.5 Informe del proceso de socialización de la intervención

15.6 Presentación

15.7 Lista de asistentes

¹⁹ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

²⁰ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

²¹ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/r-iyyp-16-22.html>

Anexo I - Ley 14.449²²

²² <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

LEY 14449

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT

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 lo establece 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.
- 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 será 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.

ANEXO NORMATIVO

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, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO 8º: Lineamientos generales. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas 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.
- 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.
- 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

ANEXO NORMATIVO

establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO 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.
- 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, entendiendo 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.
- 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 se entiende 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 de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III

DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

ANEXO NORMATIVO

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.

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 13059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
- 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.

ANEXO NORMATIVO

- 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 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.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN I

PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT 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: Definiciones. 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 individual o colectiva;

ANEXO NORMATIVO

- 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 las 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:

ANEXO NORMATIVO

- 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.).
- 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 56 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

ANEXO NORMATIVO

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.

SECCIÓN II

INTEGRACIÓN 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 generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos

ANEXO NORMATIVO

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 las 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.
- 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 N° 10707, 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.
- 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

ANEXO NORMATIVO

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.

SECCIÓN III

FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 37: Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Público "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 y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 38: Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "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.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 39: Fondeo 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 Público "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 y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, 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.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

ARTÍCULO 41: Asistencia técnica. El Fondo fiduciario debe 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.

ANEXO NORMATIVO

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.

SECCIÓN IV

ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 44: Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán 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 podrán 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.

SECCIÓN V

ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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.

ANEXO NORMATIVO

- 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.
- 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 establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 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 46 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.
- 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.
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la 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.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 50: Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán 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. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

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 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 N° 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 6.769/58. Sustitúyese el inciso 31) del artículo 226 del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“inciso 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. Incorpórase como inciso 32) del artículo 226 del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“inciso 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 N° 5396 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

ANEXO NORMATIVO

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.
- 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.

SECCIÓN VI

CONSORCIOS URBANÍSTICOS

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.

SECCIÓN VII

GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

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.

ANEXO NORMATIVO

- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- 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 deberán 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.

SECCIÓN VIII

CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 60: Creación. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactorial 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 organizaciones no gubernamentales 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.
- f) Representantes del Poder Legislativo: 3 por la mayoría y 2 por las minorías de ambas Cámaras.

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 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.

CAPÍTULO V

NORMA MODIFICATORIA

ANEXO NORMATIVO

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

“Artículo 84: 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: 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: 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, no pudiendo el mismo ser superior

ANEXO NORMATIVO

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

ANEXO NORMATIVO

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 92: 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”.

CAPÍTULO 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 deberán 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 N° 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 N° 10.707.

ARTÍCULO 69: Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley N° 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizará 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 4° inciso d) de la Ley N° 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

ANEXO NORMATIVO

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 requerimiento de la Autoridad de Aplicación, la Legislatura Provincial, podrá suspender 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, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

ARTÍCULO 71: Invitación a adherir. Se invita a los Municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

ARTÍCULO 72: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.

Anexo II - Decreto-Ley 8.912/77²³

²³ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

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 m ²
	Más de 2	2	10 m ²
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m ²
	Más de 2	2	12 m ²
Comercial y análogos			10 m ²

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 regirá 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

ANEXO NORMATIVO

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 cumplimenten 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.

Anexo III - Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones²⁴

²⁴ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/r-iysp-16-22.html>

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

Anexo IV - Cuadro de Brechas entre el PO 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación</p>	<p>Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.</p>	<p>Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.</p> <p>Toda iniciativa de expropiación deberá contar con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto (Art. 4º, Ley 5708).</p>	<p>Se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.</p>	<p>N/A</p>
<p>2. Catastro preliminar</p>	<p>Toda expropiación se realiza en base a los planos de diseño de obra del proyecto, que requieren un catastro previo para determinar las parcelas afectadas. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).</p>	<p>Existe en todo el territorio nacional. Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. En la actuación administrativa que se efectúe deberá cursarse comunicación al Registro de la Propiedad, para que se lleve a cabo la pertinente anotación preventiva de expropiación —inhibición— en el asiento concerniente al bien expropiado (Art. 5º, Ley 5708). Asimismo, se requerirá opinión de la autoridad municipal, que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado por alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial (Art. 4º, Ley 5708). Cuando la expropiación se refiere a inmuebles, el acto aprobatorio del convenio de avenimiento deberá disponer la anotación del mismo en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Cuando se haya tomado posesión de un inmueble expropiado o donado con destino a una obra pública, de inmediato se comunicará por el juez o el funcionario que intervenga, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Catastro, para que proceda a dar de baja en la guía de contribuyentes la superficie afectada.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>
<p>3. Derechos de personas sujetas a expropiación</p>	<p>Son cubiertos por la CN, artículo 17 y Ley 21.449. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.</p>	<p>Son cubiertos por la CN, Artículo 17, la CP y Ley 5.708. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.</p>	<p>Es consistente.</p>	<p>N/A</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
<p>4. Consulta previa</p>	<p>No contemplada en el régimen específico de la Ley 21.449. 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). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831.</p>	<p>No contemplada en el régimen específico de la Ley 5.708. 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 la Ley Provincial N° 11.723 y regulación provincial de Acceso a la Información de la Administración). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831. Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta pública en el marco del procedimiento de EIA de la Ley 11.723 o de los marcos regulatorios sectoriales si se prevé un Plan de Manejo Social o un estudio similar en el marco del proyecto en particular.</p>	<p>Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto. Se sugiere incluirla en las primeras etapas de evaluación de los proyectos de manera de anticipar las acciones de gestión ambiental y social.</p>	<p>Esto se realizará a través del mecanismo previsto en el Artículo 4°: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones (Ley 14.449), en todos los casos que involucren relocalizaciones, se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa</p>
<p>5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados</p>	<p>En los casos de aplicación de la Ley 21.499, rigen sus previsiones específicas y la normativa descripta en punto 4.</p>	<p>Idem punto 4</p>	<p>Se cumple con medidas administrativas.</p>	<p>Ídem punto 4.</p>
<p>6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte</p>	<p>Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular. Pueden formar parte de los EIA en la medida en que sean requeridos en los TDR. También pueden resultar de medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma, sino que surge de las misiones y funciones del Ministerio de Desarrollo Social. El procedimiento expropiatorio, sea por juicio o avenimiento, involucra necesariamente la interrelación de los aspectos físicos, fiscales, jurídicos y económicos que informan los sistemas catastrales territoriales de cada provincia ordenados conforme la Ley 26.209, los registros de la propiedad locales (Ley 17801), los procesos de avalúo técnico del TTN y el diseño de obra según en comitente o el proyectista.</p>	<p>Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos.</p>	<p>NACION: Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA. PROVINCIA: 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.</p>	<p>El MPR prevé llevar a cabo un censo 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. El censo también se encuentra previsto como requisito de la Ley 14.449.</p>

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
7. 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. En el caso del Matanza Riachuelo, la Sentencia en la causa —MendozaI ha impuesto este tipo de análisis en algunos de los componentes del Plan de Saneamiento (a cargo del Ministerio de Salud).	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 PRI, 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).
8. 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 mas 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
9. Valuación de activos afectados	Conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado	Conforme Art. 12 Ley 5708, pondera 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.	Se cumple con medidas administrativas.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley y la Constitución Nacional.	Requisito esencial de la Ley y la Constitución.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 21.449 como avenimiento	Previsto en Ley Provincial (avenimiento o concertación directa).	Es consistente.	N/A
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación	Justa, integral y previa a la expropiación.	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral respecto de todo título de propiedad suficiente. Se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos.	Idem. La reparación es plena e integral.	NACION: Consistencia parcial con los Principios. Ver, en el Informe la distinción entre categorías de afectados, según la perfección de títulos y plenitud de derechos (Sección 4) PROVINCIA: Consistencia plena	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación y asistencia, incluyendo para los casos de afectaciones a arrendatarios.
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	Consistencia parcial con los Principios. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante), ya sea temporaria o permanente al momento de la fecha de corte del censo, desarrollada tanto por un propietario como por un arrendatario o poseedor.
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	El artículo 10 de la Ley 21499 y definiciones del TTN (7.1.) sobre valor objetivo.	El monto indemnizatorio abarca, según los artículos 6 y 8 de la Ley 5708: <ul style="list-style-type: none"> • el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión; • los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. • los intereses del importe de la indemnización calculados desde la época de la desposesión; • El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado solo en aquellos casos en que sea el motivo determinante de la expropiación. La jurisprudencia de SCJBA lo conceptúa como un resarcimiento completo, que asegure la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído y la intangibilidad del patrimonio del afectado (autos —Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otro s/expropiaciónII, del 01/04/2004).	NACION: El concepto de indemnización integral es a grandes rasgos compatibles con la definición de la P.O. 4.12 las normas y métodos de valuación según el TTN, variarán según se trata de tierras solas, con estructuras o construcciones incorporadas y de acuerdo sea la expropiación total o parcial. La Norma TTN 3.1 contempla la utilización del valor comparativo en los casos en donde existe un mercado. En ausencia de un mercado, la Norma TTN 4.1 acepta utilizar el método del costo de reposición de una construcción, incluyendo la sumatoria de los gastos necesarios para edificar un inmueble de idénticas características. En este último caso se aplicará un coeficiente de depreciación en función del uso del inmueble. PROVINCIA: El concepto de indemnización integral es, a grandes rasgos, compatibles con la definición de la OP.4.12.	Además de lo mencionado en la columna anterior, se deben tener en cuenta las observaciones en el punto 9. En estas circunstancias, previa evaluación y diagnóstico de la situación socio-- conómica 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 excluida los ocupantes que ingresaran con posterioridad al mismo.
17. Depreciación	Se establece a los efectos de la valuación, una disminución en concepto de depreciación del valor del bien por uso.	Se contempla la depreciación monetaria por cómputo de intereses desde el momento de la desposesión	NACION: No existe compatibilidad entre la norma argentina y la PO 4.12 PROVINCIA: Existe compatibilidad.	No hay brecha en tanto a la normativa provincial aplicable a este Programa.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
18. Expropiación parcial/total	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas, en función de su mayor o menor utilidad. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien, cuando esta no es apta o viable para su uso económico habitual.	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien.	Es consistente.	N/A
19. Unidad Económica 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. Son criterios que se tienen en cuenta para definir si existe inutilización de las porciones remanentes y definir la procedencia de un expropiación inversa. Cuando no existen, pueden ser definidos por la Justicia.	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. Son criterios que se tienen en cuenta para definir si existe inutilización de las porciones remanentes y definir la procedencia de un expropiación inversa. Está previsto en los artículos 6° y 10 de la Ley 5.708. El Código Rural lo contempla en el Artículo 43 (Ley 10.083).	Es consistente.	N/A
20. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio. Para el caso del avenimiento se paga un 10% por encima de la valuación del TTN	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio	Es consistente.	N/A
21. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra) La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría asimilarse a la pérdida de medios de vida.	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
22. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Consistencia con OP 4.12. para todos los casos de afectación a la propiedad entendida en sentido amplio.	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.
23. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado en la Ley 21.449.	No contemplado en la Ley 5708.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo. En PBA, pueden utilizarse las exigencias de actualización periódica de informes ambientales en casos tales como la radicación industrial establecida en la Ley 11.459.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post.

Anexo V - Informe del proceso de socialización de la intervención

Argentina: Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

Proyecto “Transformación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)”

PROCESO DE SOCIALIZACIÓN Y CONSULTA DEL MGAS



Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Morón

9 de Noviembre de 2016

INTRODUCCIÓN

Como parte de las Políticas Operativas del Banco Mundial, se requiere la Socialización de los lineamientos del “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” citados en los documentos: Evaluación Social, Marco de Política de reasentamientos (MPR), Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), tanto a los actores claves que participaron para la elaboración de los mismos (a partir de la observaciones en terreno, entrevistas en profundidad y grupos focales), como a una mayor concurrencia de la población destinataria del proyecto a implementar. De esta forma, el miércoles 9 de Noviembre de 2016 a las 10h se realizó el proceso de socialización de los resultados del trabajo de campo implementado entre Julio y Agosto del 2016 en el barrio “Carlos Gardel” del Municipio de Morón y del desarrollo de los documentos referidos previamente: Evaluación Social, MPR y MGAS. La presentación del Programa y de los documentos se formalizaron en el Polideportivo Gorki Grana, en la localidad de Castelar, partido de Morón. Dichos documentos estuvieron en su versión impresa disponibles en el municipio de Morón y en lugar de la presentación para que puedan ser consultados por los vecinos del barrio. A continuación se resume el proceso de convocatoria, la presentación realizada y las inquietudes manifestadas por los-as participantes.

REGISTRO DE LA CONVOCATORIA

La convocatoria para participar del proceso fue efectuada por funcionarias-os del Municipio de Morón. Para ello, se contactó vía visitas domiciliarias y llamados telefónicos con las personas que asistieron a los grupos focales y colaboraron en las entrevistas en profundidad del trabajo de campo, y se sumó una convocatoria más amplia con referentes barriales y vecinas-os que desearan estar presentes. A su vez, se diseñaron y difundieron afiches en los espacios públicos informando de la presentación del Programa y el Proyecto:

Figura 1: Afiche de difusión de la convocatoria para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 2: Invitación impresa cursada a participantes para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 3: Difusión de la actividad en diferentes espacios municipales y del Barrio “Carlos Gardel”



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

Debido a la cantidad estimada de personas que podrían formar parte de la actividad, y no contando en el barrio con ningún espacio cerrado que permitiera llevar adelante la misma (atendiendo/previendo inclemencias climáticas), se decidió como lugar para la presentación el Polideportivo Municipal Gorki Grana que cuenta con un SUM e instalaciones adecuadas, facilitando además el traslado de los participantes por parte del Municipio.¹ Las fotografías muestran el momento de llegada y registro de los-as participantes:

¹ El Municipio puso a disposición del evento cuatro autobuses para el traslado de las-os vecinos del barrio hasta el Polideportivo Gorki Grana.

Figura 4: Arribo y registro de los-as participantes que asistieron a la socialización y consulta del Programa



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

El Municipio realizó invitaciones directas a un total de 67 personas, entre las que se encuentran quienes participaron en el trabajo de campo y referentes barriales. Esta invitación se hizo extensiva al resto de habitantes del barrio Gardel a partir del boca a boca y los afiches informativos difundidos. En total participaron 220 personas aproximadamente, representando a vecinos-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

Figura 5: Momentos previos a la presentación



Fuente: Toma propia, 9 de Noviembre de 2016

PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA “MEJORA DEL HÁBITAT EN BARRIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES” Y EL PROYECTO “TRANSFORMACIÓN URBANA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (AMBA)” (COMPONENTE 2)

La presentación del Proyecto “Transformación Urbana en el AMBA” en el marco del Programa “Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del GBA”, así como de los resultados obtenidos en la Evaluación Social del barrio “Carlos Gardel” junto a los contenidos básicos del MPR y el MGAS estuvo a cargo de funcionarios-as del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.²

En primer lugar, se emitió un breve video con imágenes del barrio “Carlos Gardel”. A continuación, se procedió a la presentación general del Proyecto “Transformación Urbana en el Área Metropolitana de

² Se adjunta a este documento la presentación Power Point difundida.

Buenos Aires” y se puntualizó en el Componente 2, “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”, cuyo objetivo es desarrollar intervenciones para la mejora del hábitat en barrios de características sociales, urbanas y ambientales vulnerables.

En segundo lugar, se expusieron los principales resultados que se obtuvieron durante el trabajo de campo, sintetizados en:

- Falta de adecuación de las infraestructuras a las demandas del Barrio (gas, agua y cloaca)
- Deterioro de los espacios comunes
- Accesibilidad reducida (dificultades de movilidad para vecinos con discapacidad)
- Falta de mantenimiento edilicio
- Hacinamiento
- Dificultades con la disposición de los residuos

La vía diseñada para la intervención en estas problemáticas fue expuesta a través de la explicación de los tres Subcomponentes y los principales ejes de intervención propuestos en el Programa:

- Puesta en valor edilicio.
- Regularización dominial.
- Infraestructura de servicios.
- Construcción de equipamiento comunitario.
- Habilitación de espacios públicos y áreas verdes.
- Gestión de residuos.
- Gestión social del conjunto habitacional.

En tercer lugar, se informó a los presentes la metodología utilizada para la confección de documentos de salvaguardas del Banco, haciendo énfasis en los objetivos del marco de gestión ambiental y social, compartiendo los riesgos y oportunidades que podrían producirse en la implementación del programa.

Todo ello pensado desde una lógica participativa con la comunidad en constante comunicación y trabajo conjunto entre los-as vecinos-as y las instituciones estatales, difundiendo entre los-as presentes una dirección de mail a la que pueden hacer llegar sus inquietudes y consultas: ucpoba@gmail.com.

Durante el encuentro, se socializaron los distintos documentos ambientales y sociales preparados en el marco del Proyecto a ser financiado por el Banco Mundial (Evaluación Social, Marco de Política de Reasentamiento, Marco de Gestión Ambiental y Social), aclarando que fueron seleccionados 15 barrios con similares características que podrían entrar en el Proyecto, y que entre ellos y como caso piloto se encuentra el barrio “Carlos Gardel”. No obstante se resaltó que más allá de las intervenciones específicas que se puedan financiar a través del proyecto, se está gestionando con la Empresa Agua y Saneamiento de Argentina (AySA) para avanzar con el proyecto de infraestructura de agua y saneamiento, así como la continuidad del Programa de Mejoramiento en el marco del Plan Federal de Urbanización financiado por el Gobierno Nacional. Es importante destacar que durante el encuentro los vecinos participantes no hicieron comentarios específicos sobre los documentos arriba mencionados ya que los mismos se

enfocaron en las necesidades de infraestructura del barrio³. Sin embargo, el gobierno manifestó que una vez que se definan los sub-proyectos a ser financiados bajo los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) se prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todo-as los-as vecinos-as a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto⁴.

Figura 6: Desarrollo de la actividad y presentación de resultados.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

PARTICIPACIÓN DE LOS-AS ASISTENTES

Luego de la presentación, se otorgó la palabra a los asistentes para que pudieran realizar los comentarios y consultas que consideraran necesarias. Los/las participantes que tomaron la palabra valoraron el acercamiento por parte de las instituciones estatales al barrio, el trabajo de campo realizado y la necesidad de trabajar en valores que redunden en un desarrollo equitativo para todas-os las-os vecinas-

³ Los principales comentarios recibidos y las respuestas por parte del gobierno de la Provincia se detallan en el presente anexo.

⁴ Los PGAS y cualquier otro documento que pueda requerirse en base a las políticas operacionales del banco deberán ser difundidos y consultados por los representantes municipales y provinciales responsables. No se llevarán a cabo consultas para cada obra individual, sino más bien para cada tipo de obra, asegurando la participación de toda la comunidad.

os. Las inquietudes presentadas están sintetizadas en el siguiente cuadro junto a las respuestas que se facilitaron:

Cuadro 1: Consultas presentadas por las-os participantes y respuestas dadas

		CONSULTAS	RESPUESTAS
2.2. Infraestructura edilicia, urbana y servicios	Servicios Básicos	1. Pérdidas de gas con alto riesgo de explosión	El Subcomponente 2.2 del Programa está orientado a realizar las intervenciones necesarias para implementar servicios básicos de calidad y sostenibles, el reacondicionamiento de los edificios, así como el mejoramiento de los espacios comunes. Se articulará con el Municipio para considerar los casos actuales más urgentes.
		2. Desborde de la red cloacal	
		3. Deterioro de las instalaciones eléctricas. Paredes electrificadas por la humedad de las filtraciones de agua	
	Mejoramiento edificio	1. Filtraciones de agua en los techos edificios	
		2. Pedido al municipio de materiales para hacer mejoras edilicias	
		3. Desmoronamiento de revoques, presumen peligro de derrumbe	
	Espacios comunes	1. Deterioro de veredas y pasillos que imposibilitan el acceso de ambulancias, la movilidad de personas con discapacidad motriz y circulación peatonal en general	
		2. Abandono de los espacios comunes: césped alto, basura acumulada. Falta de personal, maquinaria e insumos para la limpieza general del barrio.	
		3. Poca a nula iluminación de los espacios comunes	

	Espacios verdes	1. Solicitud de limpieza de los espacios comunes. Requerimiento de fumigación.	El Subcomponente 2.2 del Programa prevé la gestión de residuos y la habilitación de espacios públicos y áreas verdes para la recreación de la comunidad.
		2. Qué propuestas hay para el uso y disfrute de los espacios verdes	
	Participación Social	1. Falta diálogo entre los vecinos y apoyo solidario. Necesidad de trabajo social y apoyo para la cohesión social del barrio.	Tanto para la implementación de los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todas las personas vecinas a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto.
		2. Solicitaron mayor difusión de la información	
2.3. Gobernanza y Capital social	Inquietudes	1. Qué uso está previsto para la escuela vacía	La escuela es jurisdicción provincial y se preverá qué uso se le puede dar en beneficio de la comunidad
		2. Qué tipo de soluciones están contempladas para el hacinamiento.	La problemática se detectó a lo largo del trabajo de campo y ha sido incorporado a los documentos presentados al BM
		3. Preocupación por una posible situación de reasentamiento	El Proyecto contempla una Salvaguarda de Reasentamiento para los casos en que las intervenciones del Programa impliquen estos casos.
		4. A falta de no aprobación del proyecto, qué pasos a seguir para lograr otro proyecto que solucione las problemáticas del barrio	El Estado considerará los recursos disponibles para intervenir en el desarrollo del barrio

Figura 7: Consultas realizadas por las-os asistentes.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

Anexo VI - Presentación



**Buenos
Aires
Provincia**

Ministerio de Economía

Ministerio de **Infraestructura**
y **Servicios Públicos**



Buenos Aires
Provincia

Proyecto en elaboración para ser presentado al
Banco Mundial:

TRANSFORMACION URBANA EN EL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

El presente proyecto constituye una acción conjunta entre el
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el **Gobierno de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires**.

COMPONENTES

1	Programa Integración social y urbana en el Barrio 31 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)
2	Programa Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)
3	Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Sustentable
4 - 5	Administración, seguimiento y monitoreo

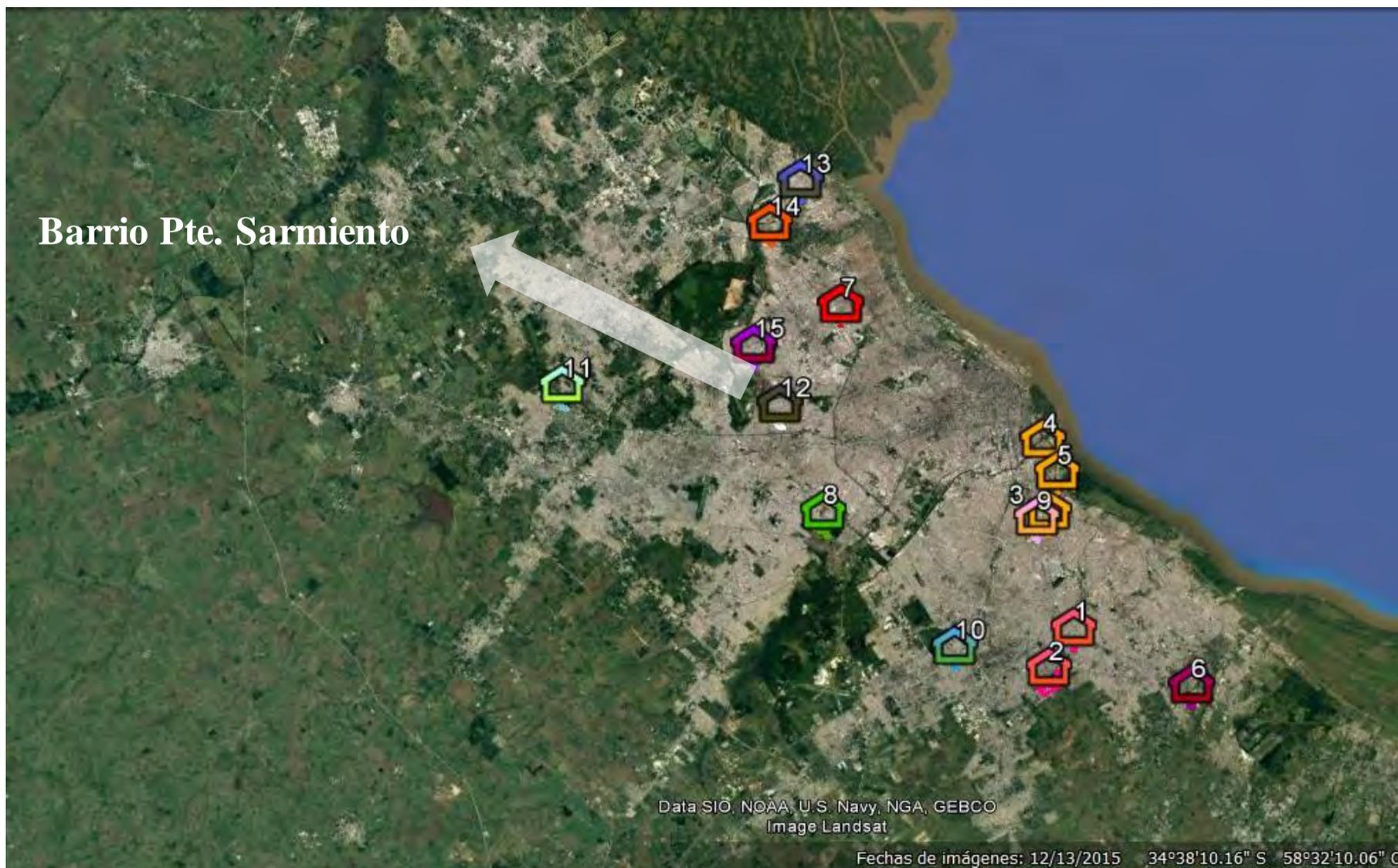
 Programa a cargo de la Provincia de Buenos Aires

Componente 2.

**Programa de Mejora del Hábitat en los
barrios vulnerables del Gran Buenos
Aires (GBA) | 2017 – 2021**

Proyecto Piloto

El **objetivo** del Programa es desarrollar intervenciones para la mejora del hábitat en barrios de **características sociales, urbanas y ambientales vulnerables**.



CASOS de APLICACIÓN | Alta densidad compacta
Hacinamiento y Cercanía a Centros Urbanos | **15 Barrios**

Programa de Mejora del hábitat en barrios vulnerables del GBA



CASO PILOTO: BARRIO PRESIDENTE SARMIENTO

EVALUACIÓN SOCIAL: METODOLOGÍA



Grupos Focales y Entrevistas: con actores de la comunidad, trabajadores y funcionarios municipales | Julio – Agosto 2016

HÁBITAT

- ✓ **Falta de adecuación de las infraestructuras a las demandas del Barrio (gas, agua y cloaca)**
- ✓ **Deterioro de los espacios comunes**
- ✓ **Accesibilidad reducida (dificultades de movilidad para vecinos con discapacidad)**
- ✓ **Falta de mantenimiento edilicio**
- ✓ **Hacinamiento**
- ✓ **Dificultades con la disposición de los residuos**

SUBCOMPONENTES DEL PROGRAMA

2.1	Planificación Urbana
2.2	Infraestructura edilicia, urbana y servicios
2.3	Gobernanza y Capital social

SUBCOMPONENTE 2.1. Planificación Urbana / Estudios Previos

- Diagnóstico
 - Participación Ciudadana
 - Situación Actual
 - Expectativa vs Posibilidades
 - Plan Maestro
- Estrategias de Intervención

SUBCOMPONENTE 2.2. Infraestructuras / Obras de Mejoramiento

- Mejoras en las redes de infraestructura de servicios públicos
- Mejoramiento de los espacios públicos y equipamientos comunitarios
- Reacondicionamiento de los edificios

Programa de Mejora del hábitat en barrios vulnerables del GBA



SUBCOMPONENTE 2.3. Gobernanza / Organización y participación barrial

- Pertenencia
- Sustentabilidad
- Organización
- Diálogo
- Participación
- Integración

¡GRACIAS!

Consultas:  ucpoba@gmail.com

Anexo VII - Lista de asistentes



Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

Nombre y Apellido	DNI	Firma
NAUAY AGUIERO	76.477.855	<i>NAUAY AGUIERO</i>
Monica Paola Renederone	26.034.363	<i>Monica Paola Renederone</i>
SILVIA OLIVIA TAMARA	26.034.436	<i>COO ALLAMO</i>
JOSEFA COMAN	21.620.691	<i>JOSEFA</i>
Progrsa Praxisi Matoran	17.694.631	<i>Progrsa</i>
Yvonne Ryan	35.119.060	<i>Yvonne</i>
GLECIANA DARIO	27.792.629	<i>GLECIANA</i>
Elvira Mita. Suarez	31.146.064	<i>Elvira</i>
DAIANA GALARZA	36.088.727	<i>DAIANA</i>
Rita Adriana	14.863.190	<i>Rita Adriana</i>
MARIA-LUISA-BALDOVINO	16.751.553	<i>MARIA-LUISA</i>
MUGO nicolás gonzalez	31.003.141	<i>MUGO gonzalez</i>
AGN CAPECE PRADO	35.859.954	<i>AGN CAPECE</i>
JULIETA ROSA REDONDO	16.878.544	<i>JULIETA</i>
MARCELA DANIEL	17.163.681	<i>MARCELA</i>
LUZIAN ALEJANDRA	34.871.242	<i>LUZIAN</i>
DIEGO ROSA	30.038.765	<i>DIEGO</i>
SARA FERRERO	12.572.068	<i>SARA FERRERO</i>
DANTE RUIZ DIAZ	13.236.919	<i>DANTE</i>
LUIS M. De LUCA	20.067.111	<i>LUIS M. De LUCA</i>
GONZALEZ ANDESA	21.800.455	<i>GONZALEZ</i>
ACHEW MARIA	38.85.2062	<i>ACHEW</i>
Blanca godoy	34.514.274	<i>Blanca godoy</i>
LUCRECIA LORENA CORIA	29.497.547	<i>LUCRECIA</i>
YANITA CASARSA	31.582.823	<i>YANITA CASARSA</i>
SILVA PABLO	31.102.321	<i>SILVA</i>
GONZALEZ REBECA IRENE A	23.614.198	<i>GONZALEZ</i>
ROSA FLORENTINA	28.351.870	<i>ROSA</i>
Elis Veron	28.470.272	<i>Elis</i>



Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

Nombre y Apellido	DNI	Firma
SUSANA AGUIÑO	18621516	S Aguiño
Vivida Rose	20.838.886	Vivida Rose
Luís Kaino	25.764.669	Luís Kaino
RICARDO MATRBA	31139919	RICARDO
FERNANDO AVALOS	25563548	FA
OSCAR	25734196	Oscar
Aurora Angel, NADIN	24.103.504	Aurora Angel
Emilie Rodriguez	6.279.037	Emilie Rodriguez
DANIELA BELEW GODOY	38589234	Daniela Belaw Godoy
Zulema Galusi	21499.712	Zulema Galusi
Voldea Juan Corbal	36826.855	Voldea Juan Corbal
MARCELA NOEMI CACCEJAS	24543173	Marcela Noemi Caccejias
MIRTA SUSANA LOPEZ	13235863	Mirta Susana Lopez
Monica	1337999	Monica
Leon	272921	Leon
MARCELA SALVATI	20272714	Salvati
Noemi Agusti	13.501.851	Agusti
ELIANA ARCAMONE	29.408.774	Arcamone
JOSE FIGUEROA J	12620855	Jose Figueroa
SILVA JAVIER	2+380358	Silva
Dowela Aguiño	94251047	Dowela Aguiño
RAUL CHAITO	13491525	Raul Chaito
VIVIANA SALGADO	1487+954	Viviana Salgado
MARIA SOFO	26666414	Maria Sofio
Romina Nacaraz	35.429.167	Romina Nacaraz
Nesta Osuna Rojas	16.296.890	Nesta Osuna Rojas
Carolina Ruiz	38.675.007	Carolina Ruiz
Almendra Mercedes Quintana	23244216	Almendra Mercedes Quintana
Esther Avallat	12226524	Esther Avallat



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
JORGE LEQUISA	25.734.196	
MARIA TERESA ZURRIAM	5.726.908	
MARIA BALDOVINO	16.751.553	
MARIA MUÑOZ	10.340.353	
ACOSTA KEVIN	37.906.283	
MARIA PAOLA RIVADENEIRA	26.034.363	
MARINA CUFRE	25.764.669	
GLADIS CARRIZO	16.017.111	
ANDRES LIZONDO	7.527.446	
BUSTINDUY GRACIELA	34.102.376	
ROKE RAMON MEDINA	17.694.631	
CARMEN MEDINA	13.076.511	
AVALOS FERNANDO	25.563.548	
SILVIA GUAYAMA	20.051.436	
IBÁÑEZ ANGELICA	20.838.890	
PENALTA MAXIMILIANO L.	33.981.033	
MUÑOZ SABRINA	32.788.702	
ALCARAZ NATALI	35.287.756	
AGÜERO NAUCY	26.477.855	
AQUINO SUSANA	18621516	
VIELLA SARD	27152725	
VIELLA ROSA BEATRIZ	20.838886	
ALCANTARA ROGER	350784027	
RICARDO MATEIRA	30999914	

JOSE



Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

Nombre y Apellido	DNI	Firma
SILVIO LEIVA	20272921	Leiva
MARCELA SALVATI	20272714	Salvati
JULIO LEDERHA	16878544	Lederha
MARCELO ALVAREZ	36662402	ALVAREZ
JORGE GERTCHE	11737401	JORGE R. Gertche
CRISTINA DOMINGUEZ	17918352	
NOEMI AGUSTI	13501851	Agusti
LAURA CIRANNI	31750376	
HABEZ ENZISO	30103658	Habel Enziso
GRACIELA SALERNO	18617688	Graciela
VIVIANA HALDONADO	24291088	Haladonado Viviana
JOSE FIGUEROA	12620855	Jose Figuerola
ROMINA SOLIS	35160197	Romina Solis
ALEJANDRA LUJAN	34871247	
DAVID PRADO	33981324	Prado
MIRTA LOPEZ	13235863	Mirta
SARA FERREIRA	12572068	Sara Ferreira
CARLOS MARTINEZ	30336950	mirta
NATALIA GARCIA	24837872	Natalia Garcia
RITA OCHOA	14863190	Rita Ochoa
AMANCIA SALINAS	92758200	Amancia Salinas
RUBEN PERALTA	12226229	Ruben Peralta
ALEJANDRO ROJAS	28351870	
OSCAR LOPEZ	14435004	
DIEGO SOSA	30038765	
ELIZABETH ARIAS	29011919	Elizabet
JESSICA CARRAS	45738648	Jessica Carras
JORGE PASSINI	10607256	Passini
GRACIELA MESA	27381098	Graciela Mesa
MARGARITA GODOY	31046061	Godoy
AMADA JIMENEZ	13985423	Jimenez
ANGEL FRANZI	12900209	Franzi
MARISOL OCHOA	34374550	Marisol
SOL TORRES	33297029	Torres



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
MACIEL CRISTINA	24837577	<i>Maciel Cristina</i>
MORENO MIRIAM	26229232	
MARIANA FARIAS	43184653	
PAOLA VIVAS	33301836	<i>Paola Vivás</i>
CLAUDIO MEDINA	20103669	
DANELLI KARINA		
VIRGINIA SORIA		
CUFRE CARINA		<i>Carina Cufre</i>
SOL CUFRE		<i>Sol Cufre</i>
MARIA ESTHER HANEGA		
CORREA NATALIA		
GUZMAN		<i>Guzman</i>
VIDELA		<i>Victoria Beatriz</i>
GRISELDA VERA		<i>Griselda Vera</i>
JOSE MANUEL ROJAS		<i>Jose Manuel Rojas</i>
MARTA VERON	21.120.897	<i>Marta Veron</i>
ROMERO JUSTO		
YOLANDA MENDOZA		<i>Yolanda Mendoza</i>
ABREU ANDREA	no está	
AGUIERO KARINA		
MATEO RICARDO	30.138914	<i>Ricardo</i>
Ibáñez Alexis	35582411	<i>Alexis M. Ibáñez</i>
Ibáñez Angeles	20.838.890	<i>Angeles Ibáñez</i>
Ajón Nostali	35.756.787	<i>Nostali Ajón</i>



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
ACOSTA ROSA MARIA	27380079	
COMAN ALICIA		<i>[Handwritten signature]</i>
MARIA CRISTINA SUAREZ	13722923	
GRACIELA BUSTINDUI	34102376	<i>[Handwritten signature]</i>
ZULMA BEATRIZ MIÑO	22086851	<i>Zulma Miño</i>
AGUSTI NOEMI	13501851	
CARMEN AYALA		
PEÑA SOLEDAD	36296564	<i>[Handwritten signature]</i>
ALICIA GODOY		
DEBORA CELESTE MONTES	31231950	
DIAZ ROSA	35974721	
DIAZ CRISTINA	16547711	
MEDINA ADOLFO		<i>Roberto Medina</i>
SAMUEL REVEIRO	7699866	
BENITEZ FRANCISCO	8545789	<i>[Handwritten signature]</i>
JUAN RIVADENIRA	24716442	<i>[Handwritten signature]</i>
BENITEZ JOSE LUIS	21708089	<i>NO ESTA</i>
MORTEIRA NELIDA ALEJANDRA	24949447	
KARINA AGÜERO	28628493	
MONTES	17922524	<i>Blondia Montes</i>
JUANA QUINTANA	24103978	<i>JUANA QUINTANA</i>
DECOUT CECILIA	18907944	<i>[Handwritten signature]</i>
FARIAS NOELIA	19025244	
RUIZ CAROLINA	38675007	<i>[Handwritten signature]</i>



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
SARA VIDELA	27152725	Sara Videla
SUSANA AQUINO	18621516	Susana Aquino
CLAUDIA LEIVA	22931459	Claudia Leiva
LORENA ALEJANDRA CORVALAN	27387743	
ALEJANDRO BLOCK	36789027	Alejandro Block
LEGUIZA JORGE OSCAR	25734196	Jorge Leguiza
FERNANDO RAMON AVALOS	25563548	Fernando Ramon Avalos
AGÜERO NANCY	26477855	Nancy Agüero
YAMILA GUTIERREZ	27117999	Yamila Gutierrez
AVALOS FERNANDEZ LILIANA	93002623	Liliana Avalos
BULACIO PAOLA	28876747	
KARINA GEREZ	21727161	Karina Gerez
RODRIGUEZ SANTOS	10845470	Rodriguez Santos
DIAZ YOLANDA		
LAURA CASTILLO	21796199	Laura Castillo
VICTOR SANCHEZ	18471153	Victor Sanchez
GAMARRA NICOLASTICA		Nicolastica Gamarra
MIÑO SABRINA	33981033	Sabrina Miño
ALICIA LISERA	14216142	Alicia Lisera
SILVIA GUAYAMA	20021436	Silvia Guayama
ALEJANDRA QUINTANA		Alejandra Quintana
ZULMA MIÑO	22086651	
ARANDA JORGE	12620864	Jorge Aranda
GODOY ALICIA	13076726	Celia Alicia Godoy

