

**PLAN DE REASENTAMIENTO ABREVIADO  
PARA LA APERTURA DE CALLE N°4 EN BARRIO 31  
2020**

**Organización institucional SECISYU  
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

## SIGLAS Y ABREVIATURAS

AMBA: Área Metropolitana de Buenos Aires  
AUSA: Autopistas Urbanas Sociedad Anónima  
BA 1: Bajo Autopista 1  
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CEDEL: Centro de Desarrollo Emprendedor y Laboral  
CESAC: Centros de Salud y Acción Comunitaria  
DE: Desarrollo Económico  
DH: Desarrollo Humano  
EIAS: Estudio de Impacto Ambiental y Social  
GCBA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
GO.REA: Gerencia Operativa de Reasentamiento  
IS: Integración Social  
IE: Integración Económica  
IVC: Instituto de la Vivienda de la Ciudad  
MPR: Marco de Políticas de Reasentamiento  
OP: Política Operacional del Banco Mundial  
OSC: Organizaciones de la Sociedad Civil  
PR: Plan de reasentamiento  
RR/RA/REA: Reasentamiento  
PQRS: Pregunta, queja, reclamo, sugerencia  
PP: Puntos Porcentuales  
RR / RA: Reasentamiento  
SAME: Sistema de Atención Médica de Emergencias  
SASH: Sistema de almacenamiento subterráneo de hidrocarburos  
SECISYU: Secretaría de Integración Social y Urbana  
UCP: Unidad de Coordinación del Programa  
UEP: Unidad Ejecutora del Programa  
VE: Vivienda Existente  
VN: Vivienda Nueva

- 
1. Descripción general del Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis
  2. Área de influencia del Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis

3. Descripción de la necesidad del reasentamiento y área de influencia
  4. Principios del PR
  5. Objetivos del PR
  6. Definición de marco normativo aplicable y análisis de brechas con la OP4.12
  7. Organización institucional SECISYU
  8. Planificación de etapas del proceso de reasentamiento
  9. Pasos para la identificación de parcelas y diagnóstico
  10. Resultado del diagnóstico
  11. Identificación afectaciones
  11. Requisitos para constituirse en beneficiario/a
  12. Criterios para la asignación de Unidades Funcionales
  13. Mecanismo de atención de reclamos y resolución de conflictos
  14. Programas
    - 14.1 Programa de restitución física de viviendas
    - 14.2 Programa acompañamiento a personas y hogares reasentamiento abreviad
    - 14.3 Programa para la Integración Social
    - 14.4 Programa de restitución de actividades económicas y fomento de la empleabilidad
    - 14.5 Programa de regularización dominial y pago
    - 14.6 Programa de Mudanza y demolición
  15. Estrategia de evaluación
  16. Cronograma
- Anexo I - Historia Villa 31 y 31bis
- Anexo II - Análisis de brechas normativas

---

El siguiente plan de reasentamiento abreviado se desarrolla con el objetivo de cumplir con los requerimientos necesarios acordados para todas las Operaciones que entrañen reasentamiento conforme lo establecido a la PO 4.12 del BM. En este sentido el alcance y el nivel de detalle del plan de reasentamiento es acorde a la magnitud y la complejidad del proceso.

## **Introducción**

Los proyectos urbanos pueden causar desplazamiento de actividades y/o personas, pérdida de tierras y otros activos económicos, y problemas sociales y ambientales. En dichos proyectos, se considera importante el seguimiento de directrices destinadas a evitar o mitigar impactos adversos y asegurar que las personas afectadas por un reasentamiento no resulten en una situación más desfavorable que 'sin proyecto', en una concepción integral de la relación entre el derecho de propiedad y otros derechos esenciales que hacen a la dignidad humana.

El presente PRA es el resultante de las obras que se implementan a fin de dar cumplimiento al Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis de la CABA, específicamente en la Manzana 12 del Sector YPF. La preparación del PRA comprenderá una evaluación rápida de la magnitud y la complejidad del reasentamiento, identificando temas tales como el tipo y nivel de impacto que lo activa, si es individual o colectivo, entre otros aspectos que ayudarán a definir su alcance y evaluar la necesidad de recursos técnicos, físicos y financieros para desarrollarlo. En este caso, dado que la cantidad de personas desplazadas son menos de 200 se prepara un Plan de Reasentamiento Abreviado, de acuerdo a lo establecido en la OP 4.12 del BM.

### **1. Descripción general del Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis**

El componente 1: "Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis de la CABA", forma parte del Proyecto de Transformación Urbana del AMBA financiado por el Banco Mundial. Este componente pretende la progresiva recomposición e incorporación del tejido urbano de la Villa 31 y 31 Bis. 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

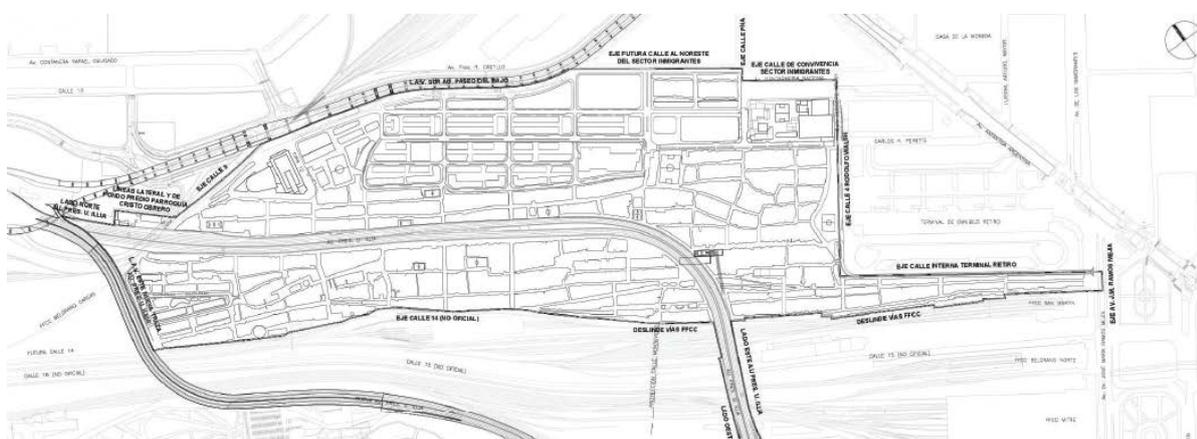
proyectos de vida. Se priorizarán iniciativas de acción territorial intersectorial: integración urbana, conectividad, movilidad y espacio público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, el desarrollo del capital social, el desarrollo económico y se contribuirá al desarrollo de una nueva 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 3.343 y la ley N°6129 (ver Marco Legal y Normativo), así como el proceso de regularización dominial y formalización de las actividades de los residentes.

## 2. Área de influencia del Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis

Plan de Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 Bis de la CABA, se implementa en el Barrio 31 o villa 31 y 31 bis, que se encuentra en la Comuna 1 de la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Retiro, de la Ciudad de Buenos Aires.

El Barrio 31 se emplaza en un total de 32 hectáreas y 74 manzanas, cuyo dominio es, en su mayoría, del Estado Nacional. Se extiende longitudinalmente, conformando diez sectores que se emplazan uno a continuación del otro, de uno y otro lado de la Autopista Illia: en el margen suroeste, los sectores San Martín, Playón Este, Playón Oeste, Ferroviario y Cristo Obrero; en el margen noreste, Güemes, YPF y Comunicaciones; entre unos y otros se ubica el sector Autopista y, del otro lado de la calle Perette, Inmigrantes.

*Plano 1. Villa 31 y 31 bis según ley N°6129.*



Fuente: SECISYU.2018

### **3. Descripción de la necesidad del reasentamiento y área de influencia**

Tal como se mencionó previamente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Secretaría de Integración Social y Urbana, se encuentra ejecutando las obras de infraestructura necesarias para cumplir con el plan de integración del Barrio 31 Carlos Mujica, Retiro, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el marco de la Ley 6.129 de re-urbanización e integración del Barrio 31, y del plan de movilidad urbana desarrollado en conjunto entre la SECISYU y la Secretaría de Transporte (SECTRANS) -dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (MDUyT)- la SECISYU desarrolló un esquema de apertura de calles con la finalidad de:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad, movilidad y circulación peatonal y vehicular dentro del polígono de intervención establecido en la Ley 6.129.
- Garantizar el ingreso de los servicios de emergencias, desde ambulancias para servicios de asistencia médica del SAME<sup>1</sup>, pasando por vehículos policiales hasta autobombas hidrantes de Bomberos.
- Facilitar el ingreso de vehículos de mantenimiento de servicios públicos (agua, cloacas, energía eléctrica) y de provisión de mercaderías para comercios del Barrio 31.
- Acortar las distancias a futuras paradas del transporte público que comenzará a circular por el interior del Barrio 31.

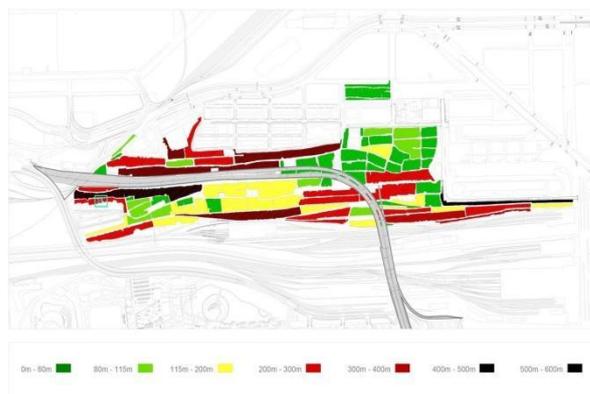
A fin de lograr las aperturas de calles correspondientes con una trama urbana acorde a los códigos de urbanización, se elaboró un plano de diagnóstico de la situación actual de las manzanas involucradas del el Barrio 31; lo que permitió extraer las siguientes conclusiones:

- Aproximadamente el 26% de las calles internas tienen un ancho menor o igual a 4 metros.
- Menos del 50% de las manzanas del Barrio tienen su lado más desfavorable de 100 metros de largo o menor.

#### ***Plano 2. Plano de Diagnóstico previo a Apertura de Calles.***

---

<sup>1</sup> SAME: Sistema de Atención Médica de Emergencias es un servicio gratuito de atención médica de urgencias y emergencias, tanto individuales como colectivas del GCBA.



Fuente: SECISYU.2019

**Plano 3. Plano de Diagnóstico posterior a Apertura de Calles.**



Fuente: SECISYU.2019

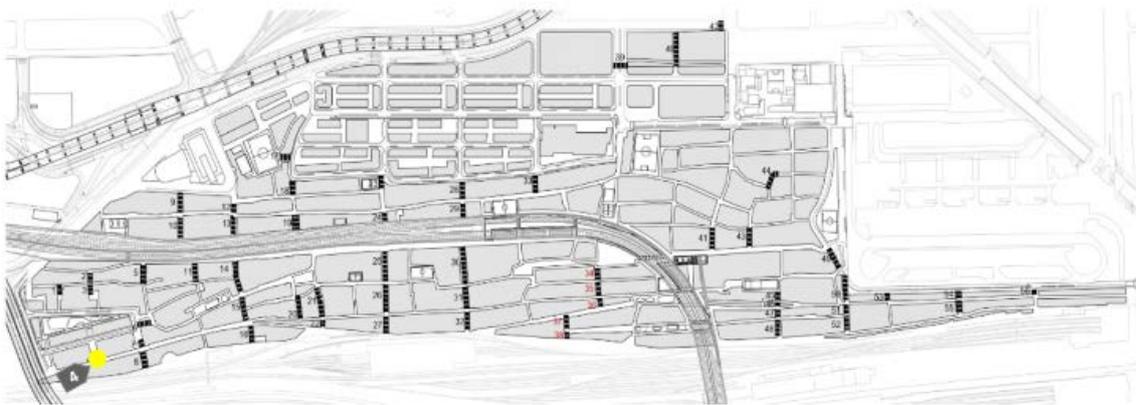
En el caso de la apertura de calle que corresponde a este PRA, involucra la apertura 4, de la manzana 12 del Barrio 31 que involucra a la parcela 42 y la casa 42.

**Plano 4. Apertura de calle número 4 dentro del Barrio 31.**



Fuente: SECISYU.2019

*Imagen 1. Imagen satelital. Localización de apertura número 4. Barrio 31.*



Fuente: SECISYU.2019

## 4. Principios del PRA

El Plan de Reasentamiento Abreviado (PRA) sigue los principios y procedimientos del Marco de Políticas de Reasentamiento <sup>(2)</sup>, que fue aprobado por el Banco Mundial. El PRA abarca los efectos económicos y sociales directos que da por resultado: i) el desplazamiento o la pérdida de la vivienda, ii) la pérdida de los activos o del acceso a los activos, iii) la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia. Los principios de dichos PRs

<sup>2</sup> El Marco combina las previsiones de la legislación nacional y las de la Política Operacional de Reasentamiento (OP 4.12) y se encuentra publicado en la página web de la Secretaría de Integración Social y Urbana del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (<http://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/secretaria-de-integracion-social-y-urbana>).

son:

- **EVITAR O MINIMIZAR EL REASENTAMIENTO.** Para ello se analizarán todas las opciones disponibles a fin de evitar el reasentamiento o de ser inevitable, afectar a la menor cantidad de población posible.
- **RESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS ANTERIORES AL REASENTAMIENTO.** Se diseñarán e implementarán programas a fin de asistir a la población en el restablecimiento - y en la medida de lo posible - mejoramiento de sus condiciones socioeconómicas anteriores al reasentamiento.
- **INCLUSIÓN.** Todos los reasentados identificados en los censos que se realicen, tendrán derecho a ser compensados y/o asistidos en el restablecimiento de sus condiciones anteriores – como pertinente, independientemente de la forma de tenencia de la tierra que acrediten.
- **EQUIDAD Y RECONOCIMIENTO DE LAS DIFERENCIAS EN CUANTO A LA AFECTACIÓN.** Las compensaciones y/o asistencia y el acompañamiento social y técnico que se proponga en los PR's serán proporcionales a los impactos causados por el reasentamiento.
- **COMUNICACIÓN Y CONSULTA.** La población que deba ser reasentada recibirá información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes, el estado en que se encuentran sus procesos de reasentamiento y las medidas de compensación y/o asistencia previstas en el PR. Se tomarán en cuenta sus opiniones para el diseño del mismo.
- **TRANSPARENCIA.** Todo el proceso de reasentamiento y adquisición de predios incluye criterios de elegibilidad para ser reasentado. Los mismos serán difundidos y validados de manera tal que sean conocidos por todos los participantes. El proceso se conducirá de manera objetiva y técnicamente garantizando que los beneficios cubran a la población afectada por las obras y que se apliquen los criterios y procedimientos establecidos de manera equitativa para todos.
- **CELERIDAD.** Las Entidades responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos, asignarán los recursos físicos, humanos,

administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

- **LIBERTAD DE ELECCIÓN DE LA MEDIDA COMPENSATORIA.** Se garantizará libertad de elección de la compensación o asistencia del Plan de Reasentamiento. El Proyecto no impondrá condiciones para las negociaciones más que las previstas en el Plan de Reasentamiento.

## 5. Objetivos del PRA

El presente PRA tiene por objetivo asegurar que las personas afectadas sean compensadas y rehabilitadas de manera equitativa y adecuada tal como lo establece la Política de Reasentamiento del Banco Mundial (Op 4.12).

### *Objetivo general*

Restablecer -y en la medida de lo posible mejorar- las condiciones socioeconómicas y físicas de base de los residentes afectados por el reasentamiento del sector.

### *Objetivos específicos*

- Garantizar a las familias la reposición de su vivienda y facilitar las condiciones de generación de ingresos.
- Acompañar a las familias a ser relocalizadas en el proceso de incorporación a su nuevo hábitat, en el que se aseguren condiciones económicas, sociales y culturales adecuadas para su readaptación y desarrollo.

## 6. Definición de marco normativo aplicable y análisis de brechas con la OP4.12

Tal como se mencionó previamente, el presente PRA se basa en las provisiones del Marco de Políticas de Reasentamiento. A continuación se retoman algunas de las provisiones principales del MPR y se resumen en las tablas 1, 2 y 3, y en la tabla 4 se incluye el análisis comparativo entre la la OP 4.12 y la normativa nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Tabla 1: Artículos de la CN relacionados a un proceso de reasentamiento**

### **Artículo 14**

Todos los habitantes de la Nación gozan, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, del derecho de usar y

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | disponer de su propiedad.   |
| <b>Artículo 14 bis</b>      | El Estado es responsable de garantizar el acceso a una vivienda digna.  |
| <b>Artículo 17</b>          | La propiedad es inviolable y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. En esta línea, la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.  |
| <b>Artículo 41</b>          | Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo.   |
| <b>Artículo 75, inc. 19</b> | El Congreso de la Nación posee las siguientes facultades: proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento.   |
| <b>Artículo 75, inc. 22</b> | La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención Americana sobre Derechos Humanos; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo tienen jerarquía constitucional. Dicha jerarquía implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados ratificados, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Es por esto que las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina. |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Artículo 121</b> | Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación. De ello podemos inferir que las provincias tienen la facultad de disponer sobre los terrenos ubicados bajo su jurisdicción, incluyendo procesos de expropiación. |
|---------------------|--|

**Tabla 2: Artículos de la Constitución de la CABA relacionados a un proceso de reasentamiento**

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

**Tabla 3: Leyes aplicables a los procesos previstos en el PR**

Expresa que toda persona tiene derecho, de conformidad con el

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ley N° 104 de Derecho a la Información</b></p>                 | <p>principio de publicidad de los actos de gobierno, a solicitar y a recibir información completa, veraz, adecuada y oportuna, de cualquier órgano perteneciente a la Administración Central, Descentralizada, Entes Autárquicos, y otros Organismos integrados por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Empresas y Sociedades del Estado.</p>  |
| <p><b>Ley N° 238 de Expropiaciones</b></p>                           | <p>Regula el procedimiento indemnizatorio en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estableciendo en su Título IV el régimen para calcular el monto de la indemnización. Al respecto, el artículo 9º estipula que la indemnización a pagar por el expropiante sólo comprende el valor objetivo del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública, los daños que son consecuencia directa e inmediata de la expropiación y los respectivos intereses.</p>   |
| <p><b>Ley N° 3.343 de Urbanización de las Villas 31 y 31 bis</b></p> | <p>En el mes de febrero de 2010 se promulgó la Ley N° 3.343, sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La misma dispone la urbanización del polígono correspondiente a las Villas 31 y 31 bis (artículo 1º), destinando el mismo a viviendas, desarrollo productivo y equipamiento comunitario (artículo 2º) conforme al relevamiento poblacional realizado y/o actualizado por el Instituto de la Vivienda o el organismo que en el futuro lo reemplace (artículo 3º).</p> <p>Resulta relevante, en el presente MR, destacar lo dispuesto por el artículo. 9º: “La implementación de este proyecto no implicará desalojo forzoso alguno, y para aquellos actuales habitantes -de acuerdo al censo poblacional establecido en el artículo 3º- cuyas viviendas necesiten ser relocalizadas se garantizará, en acuerdo con los mismos, una solución habitacional de similares características dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la presente Ley”.</p> <p>Ante la necesidad de la adquisición de predios de propiedad pública o privada que se encuentren dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la Ley N° 3.343 de Urbanización. La adquisición de dicho terreno se realiza por el procedimiento establecido en la Ley N° 2.095 de Compras y Contrataciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Ley N° 6129 para la Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica"</b> | Es el marco normativo que regula la ejecución del proyecto de reurbanización. Busca reglamentar y complementar la ya sancionada Ley 3.343, garantizando la reurbanización, radicación definitiva e integración a la Ciudad del Barrio Padre Carlos Mugica. |
|--|--|

## 6.1 LEY N° 6129 para la Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica"

En el mes de diciembre de 2018 se sancionó la ley LEY N.º 6129 para la Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica"<sup>3</sup>. El proceso de construcción de esta ley y su anteproyecto, fue ampliamente participativo<sup>4</sup>, y se conformaron mesas de trabajo técnicas y ampliadas con la ciudadanía y actores clave del barrio, con organismos de la sociedad civil y defensa de derechos. A continuación, se presentan los 10 lineamientos fundamentales que guían el espíritu de dicha ley, y que son concordantes con los principios, objetivos, y programas de este PR.

### 10 Lineamientos fundamentales

6

- 1** La totalidad de las políticas públicas que se implementen deberán contar con el **presupuesto necesario** y adecuarse a los principios de **igualdad social y de género**, de **no discriminación**, de **justicia espacial y ambiental**.
- 2** Los habitantes del barrio tendrán **participación plena e informada** en el proceso de reurbanización e integración social.
- 3** Se dotará al Barrio Padre Carlos Mugica de los **servicios públicos, infraestructura y equipamiento comunitario necesarios**.
- 4** **No se realizarán desalojos forzosos. Toda relocalización que se realizará dentro del polígono y bajo consentimiento**
- 5** Se readecuarán las viviendas para alcanzar **estándares de habitabilidad apropiados**.
- 6** Se brindará a la totalidad de las/os habitantes del barrio **seguridad en la tenencia** de las viviendas que ocupen. En ningún caso la incapacidad de pago será un obstáculo para garantizar este derecho.
- 7** Se dispondrá de **oferta educativa, sanitaria y de movilidad** y se impulsarán políticas para la adecuada **inserción socioeconómica** de las/os habitantes del barrio.
- 8** Deberá asegurarse el derecho de **acceso a la justicia** de la totalidad de las/os habitantes del barrio.
- 9** Deberá procurarse la **posibilidad real de permanencia** en el tiempo de las/os actuales habitantes del barrio, impulsando instrumentos que fortalezcan el **arraigo**.
- 10** Deberá resguardarse la **preservación de la identidad barrial y los lazos comunitarios existentes**.



A los fines de la interpretación del siguiente cuadro, deberá tenerse en cuenta que la Ley 238 de Expropiaciones de la Ciudad de Buenos Aires resultará aplicable en aquellos casos

<sup>3</sup> Publicación en Boletín Oficial: <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/448918>

<sup>4</sup> Como Anexo se incluye informe sobre el Proceso participativo para la elaboración del proyecto de ley 6129.

de tenencia formal de inmuebles. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de tenencia informal, se aplicarán los principios generales de la citada ley en conjunto con normas nacionales y específicas, mientras que las situaciones no previstas serán resueltas en los lineamientos y compensaciones previstos para la elaboración del presente PR.

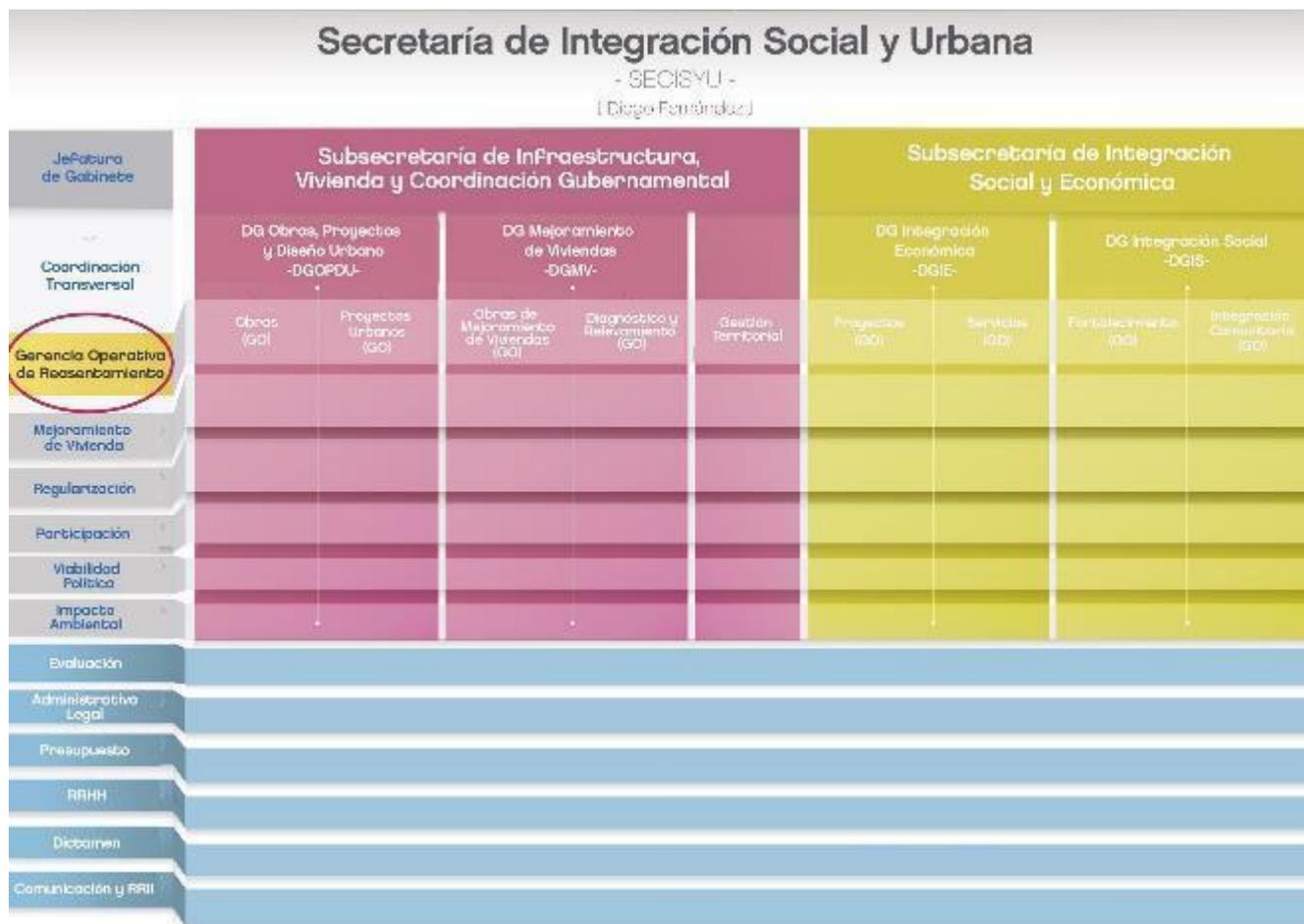
El análisis de las brechas entre el OP 4.12 y la normativa nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido su extensión, figura como Anexo de este PR.

## **7. Organización institucional SECISYU**

La Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU) fue creada mediante el Decreto N° 363 del año 2015 en diciembre de 2015 para la ejecución y coordinación de la implementación del proyecto de re-urbanización del Barrio 31, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del GCBA.

La Gerencia Operativa de Reasentamiento (GO.REA) depende directamente del Gabinete de la SECISYU, articular definiciones de temas transversales con las subsecretarías, tomar decisiones sobre temas estratégicos y orientar la política general de la intervención.

*Imagen 2. Organigrama de la secretaría de Integración Social y Urbana. SECISYU 2018*



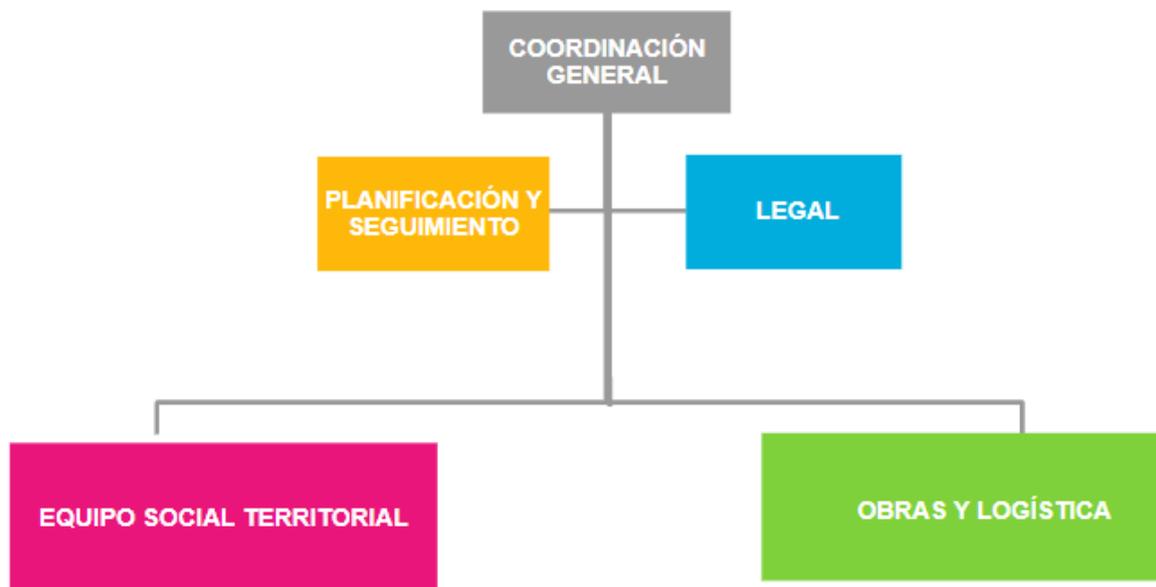
## 7.1 Gerencia Operativa de Reasentamiento

La estructura organizativa de la Gerencia Operativa de Reasentamiento (G.O.REA) busca articularse en torno al proceso de reasentamiento, facilitando la toma de decisiones para la implementación territorial.

El equipo encargado del abordaje territorial, se conforma por un grupo de profesionales de distintas disciplinas; trabajo social, psicología, urbanismo, sociología, y abogacía, entre otras. Alrededor de este equipo, se articulan áreas transversales de soporte y asistencia tanto para la planificación, sistematización, y seguimiento de procesos, como para el soporte legal y de obras y logística. Es importante destacar que independientemente de las especificidades de cada rol y disciplina, se hace hincapié en que la modalidad de trabajo de los equipos esté orientada al contacto con la población. En este sentido, las áreas legal, de obras y logística y de planificación, cuentan con referentes para que brinden soporte al equipo de social territorial del proceso. Cada profesional del equipo social territorial tiene la responsabilidad del acompañamiento de 20 hogares, para poder realizar un seguimiento dedicado y mantener un vínculo cercano con cada hogar, además de poder relevar demandas específicas y articular con las áreas correspondientes para brindar una respuesta.

En el caso de los reasentamientos abreviados, el equipo estará como mínimo conformado por una dupla

*Imagen 3. Organigrama de la G.O.REA.*



Fuente: SECISYU.2019

**Coordinación General:** Coordina integralmente las áreas involucradas en los procesos de reasentamiento.

**Planificación y Seguimiento:** Asiste a las áreas para la implementación y seguimiento de procesos de reasentamiento.

**Legal:** Brinda asistencia a la población y equipos para la conformación de legajos para la adjudicación de viviendas y comercios, y para la escrituración.

**Social Territorial:** implementa el abordaje sociocomunitario y articula con las restantes áreas de la gerencia para tal fin.

**Obras y logística:** Asiste a la población y a los equipos en lo referido a las viviendas y comercios nuevos, capacitaciones, visitas y mantenimiento, y el momento de la mudanza de personas y sus bienes.

## 7.2 Articulaciones de la Gerencia Operativa de Reasentamiento

Para el logro de los objetivos planteados, la G.O.REA articula con diversas áreas que

componen la SECISYU tal como se señala a continuación.

*Imagen 4. Esquema de articulación de la Gerencia Operativa de Reasentamiento con otras áreas de la Secretaría. SECISYU 2018*



**Integración Social:** se trabaja en facilitar la disponibilidad a servicios en dimensiones tales como: salud, educación, deporte, cultura, acceso a la justicia y géneros.

**Integración Económica:** Con esta área se trabaja principalmente en el apoyo al empleo y en el desarrollo de las actividades económicas.

**Obras:** Lleva adelante todo lo vinculado a la construcción de obras de vivienda y espacios públicos.

**Regularización Dominial y Servicios:** Se encarga de Garantizar la escrituración de las viviendas junto con la formalización de los servicios básicos y promover el repago, la conformación de consorcios sostenibles.

**Comunicación:** se trabajan de manera articulada los productos de comunicación telefónica, audiovisual y gráfica que se distribuye a la población.

**Evaluación:** se desarrollan integralmente los procesos de evaluación que incluyen el diseño de los instrumentos de recolección de datos, la recolección, sistematización, y el análisis de la información relevada.

**Participación:** Esta área es transversal a toda la estructura de la SECISYU, se trabaja en el diseño de estrategias para garantizar la transparencia y el acceso a la información. Conjuntamente con esta área, se está trabajando un sistema integrado de PQRS (preguntas, quejas, reclamos y sugerencias).

**Dictamen, Organizaciones y Sistema Político:** Encargados de concebir la normativa que otorgará fundamento legal a todo el proceso que se está llevando a cabo en el Barrio reglamentados bajo la ley 6129.

## 8. Planificación de etapas del proceso de reasentamiento

A continuación, se presenta de manera esquemática los hitos del proceso de reasentamiento, y señalan las áreas con las que se articula de manera prioritaria a lo largo del mismo.<sup>5</sup>

*Imagen 5. Resumen general del proceso de reasentamiento. Fuente: SECISYU*



Cabe destacar que por tratarse de un proceso de reasentamiento abreviado, el proceso de adjudicación de viviendas, se realiza en tiempos más breves, mientras que el proceso de apropiación de la vivienda, tiene una duración igual a la de los procesos extendidos.

<sup>5</sup> Referencias: RR: Reasentamiento, O: Obras, RD: Regularización dominial, DE: Desarrollo Económico, DH: desarrollo Humano.

Imagen 6. Gantt. Fuente: SECISYU. 2019



## 9. Pasos para la identificación de parcelas y diagnóstico

### 9.1 Identificación de parcelas a reasentar

A partir del plano de identificación de la apertura de calle, se realiza una identificación preliminar de las parcelas a reasentar a través de la observación directa del equipo de Obras y Logística y el equipo Social Territorial de la GO.REA, junto con el equipo de Obras e Infraestructura de la SECISYU.

*Plano 5. Identificación de Apertura de Calle en Barrio 31.*



*Fuente: SECISYU. 2019*

Luego se convoca a una instancia grupal de tipo plenaria y abierta a las parcelas posibles identificadas (ver foto aérea) en la manzana 12. En esa instancia se presenta a la población la necesidad y motivos del reasentamiento, pasos del proceso, y requisitos para formar parte del mismo.

***Imagen 6. Vista de la parcela identificada para reasentar.***



Fuente: SECISYU. 2019

Luego de esa instancia grupal y plenaria se identificó que solamente se ve comprometida la parcela 42, y que el hogar que podría cumplir con los requisitos técnicos y sociales y mostraba predisposición a ser parte del proceso de reasentamiento (ver punto 10. Resultados del diagnóstico).

Luego de lo cual, se procede a realizar el relevamiento técnico de la unidad funcional y el relevamiento social del grupo familiar residente (de la parcela 42) y el cotejo con el censo del barrio 31 a fin de establecer si figuran en dicho registro. (ver puntos 9.2,9.3 y 9.4).

## 9.2 Relevamiento técnico de las viviendas

El relevamiento de las viviendas contempla principalmente los siguientes **objetivos**:

- Relevar la superficie de las viviendas
- Realizar los croquis correspondientes
- Fotografiar el espacio para adjuntar al informe
- Observar la estructura y los materiales
- Confeccionar planos

## 9.3 Relevamiento social de los hogares

En paralelo a la realización del relevamiento técnico, se realiza el relevamiento de unidades sociales, es decir de personas y grupos familiares.

El relevamiento social de los hogares y unidades sociales contempla principalmente los siguientes **objetivos**:

- Proveer información socio-demográfica actualizada de la población.
- Reestablecer el vínculo con los hogares a reasentarse por parte del equipo social de reasentamiento.

Se indagaba acerca de las características de las viviendas, composición de los hogares y tipo de tenencia, características demográficas básicas individuales (tales como edad, sexo, situación conyugal y acceso a documentación personal), situación laboral e ingresos, y acceso a la educación, a la salud y a políticas sociales, entre otras. La información recogida fue cargada y sistematizada en una base de datos que alimenta una plataforma.

## 9.4 Censo

La Secretaría de Integración Social y Urbana, con el apoyo de la Dirección General de

Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, realizó durante noviembre y diciembre de 2017 un empadronamiento en la totalidad del Barrio 31 y 31 bis<sup>6</sup>, a excepción del sector Bajo Autopista y parte del sector Cristo Obrero, áreas sujetas al plan de reasentamiento, en los cuales ya se había realizado un operativo homónimo en el año 2016. El **objetivo general** del operativo fue obtener datos demográficos precisos que permitan aportar información válida para la gestión pública, relevando la totalidad de las viviendas particulares, los hogares, la población y las unidades económicas.

El operativo fue un censo de derecho que tuvo como meta la identificación de hogares, actividades y económicas como sujetos de derecho<sup>7</sup>. Se planificó en un total de 6 días de trabajo de campo, distribuidos en dos fines de semana (del 24 al 26 de noviembre y del 1 al 3 de diciembre) a los que se sumó una fecha más (el domingo 10 de diciembre), debido a la necesidad de suspender por lluvia el domingo 3. A su vez, se realizó un trabajo cartográfico que implicó el reconocimiento del terreno durante dos meses previo a la salida al campo, mediante el cual se pudo confeccionar la cartografía necesaria para ubicar a los relevadores en el territorio.

Se utilizaron dos cuestionarios; el primero, denominado EMPAB HyP correspondía a viviendas, hogares y población, incluyendo en una primera parte la ubicación geográfica de la vivienda, la realización o no de la entrevista, la identificación de la cantidad de hogares que habitaban en cada vivienda y las características básicas del hogar. En una segunda parte, se indagaba por la composición del hogar, las características demográficas básicas de sus componentes, la presencia de embarazadas y los ingresos monetarios totales percibidos por el hogar. Se buscaba preferentemente la respuesta del jefe o jefa de hogar, aceptando en caso de ausencia, la respuesta de cualquier miembro mayor de 18 años.

El segundo cuestionario se denominó EMPAB UE y estaba destinado a relevar las unidades económicas u organizaciones sociales que no compartieran el espacio con un hogar.

## 10. Resultado del diagnóstico

---

<sup>6</sup> Cabe señalar que esta es un área diferente de la que está debajo de la Autopista Illia (Bajo Autopista) y la necesidad de reasentar se debe a las obras mencionadas en el punto 3 de este PRA. El censo y relevamiento socioeconómico son las fuentes de información utilizadas para la identificación de beneficiarios en el área a reasentar. La información recopilada a través de ese proceso se detalla en el punto 10 de este PRA.

<sup>7</sup> La actualización del censo se realizó a través de una ventanilla de reclamos a los fines de atender los reclamos de ausentes y rechazos. Este operativo está descrito en el punto 13.4 del presente PR. Por otro lado, a fin de actualizar datos socioeconómicos se realizaron relevamientos del hogar de las personas y familias que actualmente residen en el área afectada tal como se describe en el punto 9.2 y 9.3. Los resultados de la información recopilada en dichos relevamientos se detalla en el punto 10.

## 10. 1. Parcelas a reasentar

Luego de realizar los relevamientos previamente descritos (ver puntos 9.1 y 9.3) se confirma el reasentamiento de la parcela 42 identificada como Casa 42, en la manzana 12 del Barrio 31.

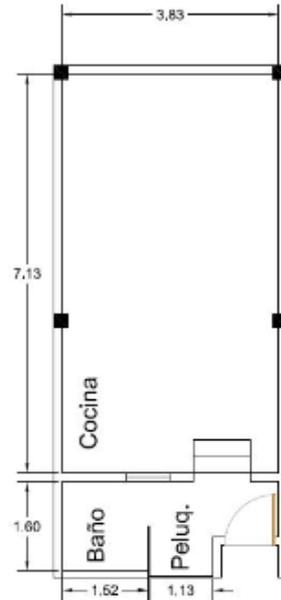
En la imagen que sigue se identifica la parcela a reasentar a través de una vista frontal.

*Imagen 7. Vista frontal de la parcela identificada para reasentar.*



*Fuente: SECISYU. 2019*

Del relevamiento técnico de la parcela surge el siguiente plano total:



## 10. 2. Características de los hogares a reasentar

Del relevamiento social realizado a la familia que reside en la parcela a reasentar se presenta la siguiente tabla, con información social relevante para su caracterización.

**Tabla 4: Hogar a reasentar. Apertura Calle 4**

| HOGAR 1       |              |              |      |                     |              |                            |                         |                             |   |  |  |
|---------------|--------------|--------------|------|---------------------|--------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---|--|--|
| Parentesco    | Nacionalidad | Discapacidad | Edad | Educación           | Hacinamiento | Condición General Vivienda | Condiciones de tenencia | Uso Vivienda                | Ingresos  | Salud  |  |
| Jefe de hogar | Peruana      | No           | 52   | Primaria            | Si           | Precaria                   | Propietarios            | Uso comercial y residencial | El principal ingreso es el de Jefe de hogar quien trabaja en construcción. La esposa trabaja en limpieza y yerno también trabaja en construcción. Uno de sus hijos trabaja en una peluquería dentro del hogar y recibe ingresos eventuales por este emprendimiento. | En líneas generales no muestran problemas de salud. Se atienden en el sistema público del barrio. La hija de 22 años está embarazada de 6 meses. |  |
| Hija          | Peruana      | No           | 22   | Cursando Terciario  |              |                            |                         |                             |   |  |  |
| Yerno         | Peruana      | No           | 29   | Primaria            |              |                            |                         |                             |   |  |  |
| Hijo          | Peruana      | No           | 16   | Cursando Secundaria |              |                            |                         |                             |   |  |  |
| Esposa        | Peruana      | No           | 49   | Primaria            |              |                            |                         |                             |   |  |  |
| Nieto         | Peruana      | No           | 1    |                     |              |                            |                         |                             |   |  |  |

## 11. Identificación afectaciones

La tenencia y el uso de las unidades funcionales<sup>8</sup> son factores clave para el análisis de los impactos. El hogar de Manzana 12, que debe reasentarse, funciona dentro de UF que se utilizan de forma mixta, es decir uso comercial y residencial y se reconocen como propietarios. No hay identificación de propietarios de múltiples propiedades (propietarios no

<sup>8</sup> Entenderemos por unidad funcional un espacio determinado por límites físicos que funciona como una unidad autónoma. Distinguimos aquí entre unidades funcionales exclusivas (con un solo uso) y mixtas (más de un uso).

residentes), ni de actividades económicas exclusivas. Tampoco se registraron Organizaciones de Sociedad Civil.

### 11.1 Alternativas de compensación y reposición

En pos de dar cumplimiento a la Ley 6129 que reconoce en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras, y en pos de consolidar una política pública que promueva el arraigo de las personas en el barrio, se propone como alternativa de compensación, la restitución física de unidades funcionales. En base a esta premisa, la opción seleccionada por los hogares se resume en la tabla que figura a continuación.

|         | Afectación                             | Uso de la UF                        | Alternativa de propuesta  |
|---------|--|-------------------------------------|---|
| Hogar 1 | Pérdida total de unidad funcional (UF) | Mixta (uso residencial y comercial) | Unidad funcional nueva en el predio de YPF del barrio 31 <sup>9</sup> <sup>10</sup> |

**En este PRA el hogar identificado es propietario de la unidad funcional**, pero resulta oportuno explicar que incluso si no fuera así, estas compensaciones están proyectadas para los diferentes tipos tenencia, es decir tanto para propietarios como para inquilinos <sup>11</sup>. Para conocer información sobre las viviendas nuevas, ver apartado Programa de restitución física de viviendas (14.1).

### 12. Requisitos para constituirse en beneficiario/a

Para que un grupo familiar se constituya como beneficiario de las alternativas previamente explicitadas y de los programas que se desarrollan en el punto 11 de este PR, es necesario

<sup>9</sup> Al menos un representante del hogar realizó una visita a la obra de viviendas nuevas para conocer de primera mano las características de esa alternativa ofrecida, y otros -principalmente los niños y otras personas que por cuestiones de movilidad o seguridad no pudieran ir a la obra- tuvieron la posibilidad de conocer las viviendas utilizando realidad virtual en el punto de información. (ver punto 14 de este PRA). Parte de la experiencia del punto de información – que incluye la utilización de realidad virtual a través de visores – se desarrolló en el marco de la gestión comunitaria que inició en septiembre de 2019.

<sup>10</sup> Conforme a los criterios que se describen en el punto 12.2 Criterios para la asignación de Unidades Funcionales, al hogar a reasentar se le asigna un dormitorio adicional en la vivienda nueva para que continúe con el ejercicio de la actividad económica. Asimismo, con el mismo objetivo, se aclara que la vivienda nueva asignada se ubica en Planta Baja.

<sup>11</sup> Se hace referencia a aquellos habitantes que se identifican como propietarios por auto declamación. Como se mencionó anteriormente, tanto la Ley 3.343 y como la Ley 6129 reconocen en los habitantes un derecho a acceder a una solución habitacional, sin perjuicio de la ilegitimidad de su propiedad sobre las tierras donde se encuentra asentado el Barrio 31.

que cumpla con los requisitos que a continuación se detallan. Asimismo, en cuanto a la adjudicación se realizará conforme los criterios que quedan enunciados en el punto 12.2.

**Se corrobora que el hogar descrito en este PR cumple con todos los requisitos para la adjudicación.** A continuación, se listan los requisitos para constituirse en beneficiario/a adjudicatario en el marco del proceso de reasentamiento.

### 12.1 Requisitos de adjudicación

Los requisitos<sup>12</sup> para ser adjudicatario de vivienda son los siguientes:

- a) Ser beneficiario empadronado según el operativo censal oportunamente realizado;
- b) Residir en forma permanente en la unidad funcional afectada al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio. Es decir, desde su empadronamiento hasta la efectiva mudanza, con excepción de aquellos que se encuentren en vivienda transitoria o con subsidio habitacional otorgado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires<sup>13</sup>,
- c) No haber sido beneficiario de otros Programas de Vivienda social en los últimos 10 años, contados a partir del otorgamiento del último beneficio, excluidos las soluciones habitacionales transitorias derivadas de la aplicación del Programa creado por el Decreto N° 690/06 y sus modificatorios<sup>14</sup>;
- d) No ser titular de inmuebles dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)<sup>15</sup>;
- e) Acreditar la identidad de todos los miembros del grupo familiar de/los con Documento Nacional de Identidad expedido por el Registro Nacional de la Personas<sup>16</sup>;

<sup>12</sup> De acuerdo con las Leyes 3343 y 6129, los criterios de elegibilidad para constituirse en beneficiarios son los mismos para toda la población del barrio 31. El presente proceso de reasentamiento está vinculado a una necesidad de apertura de calle. Las alternativas de compensación y apoyo para este PRA son las mismas que se aplican en otros procesos de reasentamiento. Estos se explican en el punto 11.1 Alternativas de compensación y reposición y en el punto 14 Programas.

<sup>13</sup> En el caso que un beneficiario incluido en el censo se haya mudado en forma permanente se considerará al mismo como propietario no residente y se definirá la alternativa de compensación siguiendo los lineamientos establecidos para la compensación a propietarios de más de 1 unidad funcional en zona a reasentar: (i) equiparar metros cuadrados con habitación adicional en vivienda nueva (garantiza flujo y capital) ó unidad funcional de reposición por canje; (ii) equiparar metros cuadrados con habitación adicional en lo posible en planta baja + quita de cuotas (garantiza flujo, capital y ahorro) ó unidad funcional de reposición por canje; o (iii) equiparar metros cuadrados con habitación adicional en planta baja ó local exclusivo ó puesto en feria + quita de cuotas (garantiza flujo, capital y ahorro) ó unidad funcional de reposición por canje.

<sup>14</sup> Los requisitos C y D se cotejan a través de pedidos de informe con el Registro de la Propiedad Inmueble. Para población objetivo del presente PRA, se corrobora que no hay casos de incumplimiento del mismo. Sin embargo, ante un eventual caso de incumplimiento de dichos requisitos, y en el ámbito de intervención de la SECISYU, el caso será abordado por el Comité de Reasentamiento, y la alternativa de solución será conforme lo establecido en las salvaguardas y políticas operacionales del Banco Mundial.

<sup>15</sup> Durante el proceso de Adjudicación, que se extiende en los meses previos a las mudanzas, se corrobora a través de la gestión social que todos los integrantes de las familias cuenten con el DNI. En aquellos casos en los que no cuenten con el mismo, se asistirá a la familia, para que pueda tramitarlo, y de acuerdo a la magnitud de población que lo requiera, podrá articularse con el RENAPER, a fin de hacer una jornada masiva en el barrio de tramitación de DNI. Asimismo, en el Galpón, existe una oficina de este organismo, para asesorar a las familias para la gestión del DNI.

<sup>16</sup> Los requisitos F y G aplican solo a organizaciones sociales y no tienen impacto en la población objetivo del presente PRA, ya que no hay presencia de organizaciones sociales a reasentar en dicha etapa. Sin embargo,

- f) Acreditar la personería jurídica de la organización social conforme normativa vigente. En caso de que acredite el inicio del trámite de reconocimiento correspondiente, podrá ser beneficiaria una vez obtenido el mismo;
- g) Además de deberán demostrar actividad social o económica permanente en el Barrio "Padre Carlos Mugica" y al momento de la posesión definitiva;
- h) Ser mayores de edad al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio;
- i) Dejar a disposición de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o de la repartición que en el futuro la reemplace, libre de ocupantes y enseres, la totalidad de la construcción en la que residía el beneficiario y su grupo que familiar, todo lo cual se formalizará mediante el correspondiente el instrumento que se suscriba a en la escritura.

Los requisitos previamente mencionados surgen de la Ley N° 6129 para la Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica" (ver punto 5).

Sin embargo, ante un eventual caso de incumplimiento de dicho requisito, y en el ámbito de intervención de la SECISYU, el caso será abordado por el Comité de Reasentamiento, y la alternativa de solución será conforme lo establecido en las salvaguardas y políticas operacionales del Banco Mundial.

## 12.2 Criterios para la asignación de Unidades Funcionales

Para la determinación de la tipología de la unidad funcional que como solución única y definitiva que se asigne con destino vivienda se considerarán los siguientes aspectos:

- Los grupos familiares con integrantes con discapacidad, o movilidad reducida permanente, o con adultos mayores;
- Las actividades comerciales que se desarrollan;
- Las actividades sociales que se desarrollan;
- La cantidad de dormitorios según cantidad de miembros del grupo familiar, conforme se determina a continuación:
  - de 1 a 2 miembros: 1 dormitorio
  - de 3 a 4 miembros: 2 dormitorios
  - de 5 a 6 miembros: 3 dormitorios
  - de 7 a 9 miembros: 4 dormitorios
  - más de 10 miembros: se considerará la asignación de una vivienda de 5 dormitorios, reservándose la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o el

---

ante un eventual caso de incumplimiento de dichos requisitos, y en el ámbito de intervención de la SECISYU, el caso será abordado por el Comité de Reasentamiento, y la alternativa de solución será conforme lo establecido en las salvaguardas y políticas operacionales del Banco Mundial.

organismo que la reemplace, la facultad de evaluar los casos por sus particularidades fácticas.

Podrá priorizarse la asignación de plantas bajas considerando:

- (i) grupos familiares con integrantes con Certificado de Discapacidad motriz expedido por autoridad competente,
- (ii) la presencia de personas con movilidad reducida que a criterio de la Secretaría de Integración Social y Urbana no requiera fehaciente acreditación y
- (iii) el uso social o económico con necesidad de fachada.

### **13. Mecanismo de atención de reclamos y resolución de conflictos<sup>17</sup>**

En el siguiente apartado se describirán aquellos mecanismos existentes en el Barrio 31 en general, y para el proceso de reasentamiento en particular. Dichos mecanismos buscan ser canales para la recepción y respuesta de consultas o quejas, por ese motivo se solicitan datos personales.

Para realizar denuncias de manera anónima existen los mecanismos de la ciudad formal, por ejemplo: la Línea 134, para denunciar telefónicamente delitos federales como narcotráfico, trata de personas, explotación infantil, grooming, abuso sexual y prostitución, o la línea 144 sobre violencia de género.

#### **13.1 Dispositivos generales de resolución de reclamos del Barrio 31**

La SECISYU cuenta con un sistema de atención de reclamos y quejas y resolución de conflictos<sup>18</sup> creado de manera específica, para el cual se utilizan las dos oficinas descentralizadas de atención en el Barrio Carlos Mugica:

##### **Galpón**

Es un centro comunitario que reúne atención de organismos de Gobierno y actividades gratuitas para los vecinos. El Galpón cuenta con oficinas de atención de diversas áreas de Gobierno como la Oficina de Empleo, la Defensoría del Pueblo, el Servicio Zonal, ANSES,

---

<sup>17</sup> La Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU) tiene un mecanismo de reclamo para todo el Barrio 31, el cual está descrito en dicha sección (13). A lo que respecta las cuestiones de la difusión, la SECISYU ha sido muy activo en cuanto a la difusión vinculada al proceso de urbanización en general y explicando los fundamentos de los procesos de reasentamiento en particular. Ver punto 14 para conocer más detalles en relación a la estrategia de comunicación y difusión.

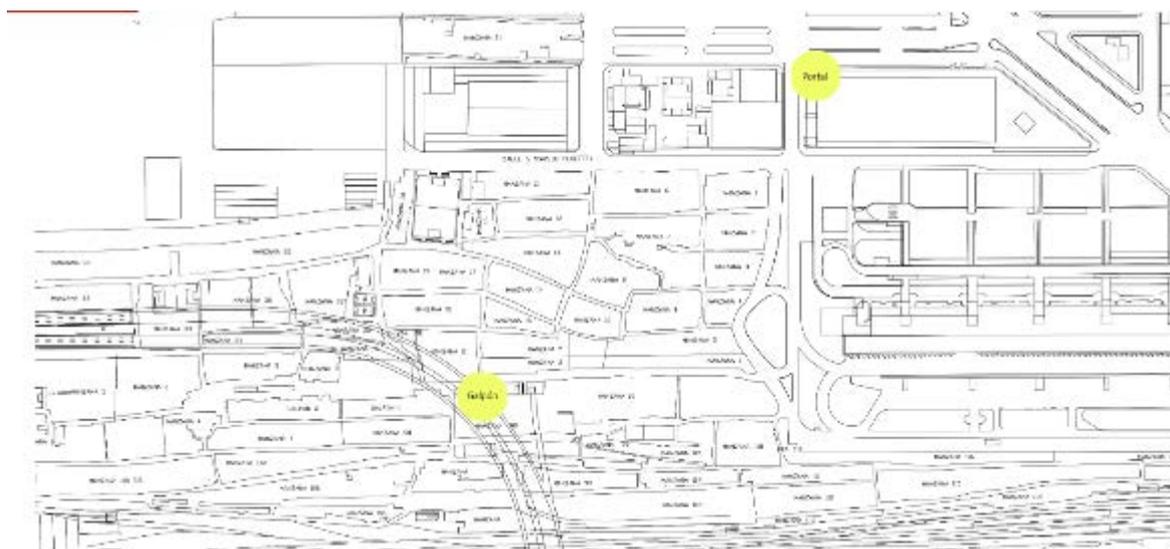
<sup>18</sup> Se excluye de este apartado las restantes oficinas que tiene la SECISYU en el barrio, dado que tienen otros objetivos por fuera de la gestión de reclamos.

la Dirección de Acceso a la Justicia, el Registro Nacional de las Personas, el Centro Integral de la Mujer y Desarrollo Social. Además hay un equipo de emergencia y otro de asesores económicos encargados de orientar sobre la oferta social, laboral, cultural y educativa en el Barrio 31. Se ubica en Calle Comercial y Bajoautopista y su horario de atención es de lunes a viernes de 9 a 17 h.

### Portal

Es una Oficina de la Secretaría de Integración Social y Urbana donde se reciben los reclamos vinculados al mantenimiento de luminarias públicas, de tendidos eléctricos, redes de agua potable, espacios públicos, y pedidos de vactor y atmosféricos. Se ubica en la calle Gendarmería Nacional Av. y Walsh, Rodolfo y su horario de atención es de lunes a viernes de 8 a 17hs.

*Imagen 8. Oficinas descentralizadas SECISYU en el Barrio Carlos Mugica.*



Fuente: SECISYU. 2017

## 13.2 Sistema de Preguntas, Quejas, Reclamos y Sugerencias (PQRS)

Es una herramienta de registro y derivación de las demandas, preguntas, quejas y reclamos y/o sugerencias de los/as vecinos/as realizan a la SECISYU.

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

y resolverlas. Además, los vecinos pueden presentarse en las oficinas territoriales de la Secretaría, y registrar su reclamo o consulta. Por último, la Secretaría pone a disposición un buzón de PQRS en toda obra iniciada, usualmente en algún espacio comunitario cercano. Las preguntas, quejas, reclamos y sugerencias son luego categorizados y canalizados según su tipo en una planilla colaborativa, en la que se vincula al PQRS con el área específica que debe dar respuesta.

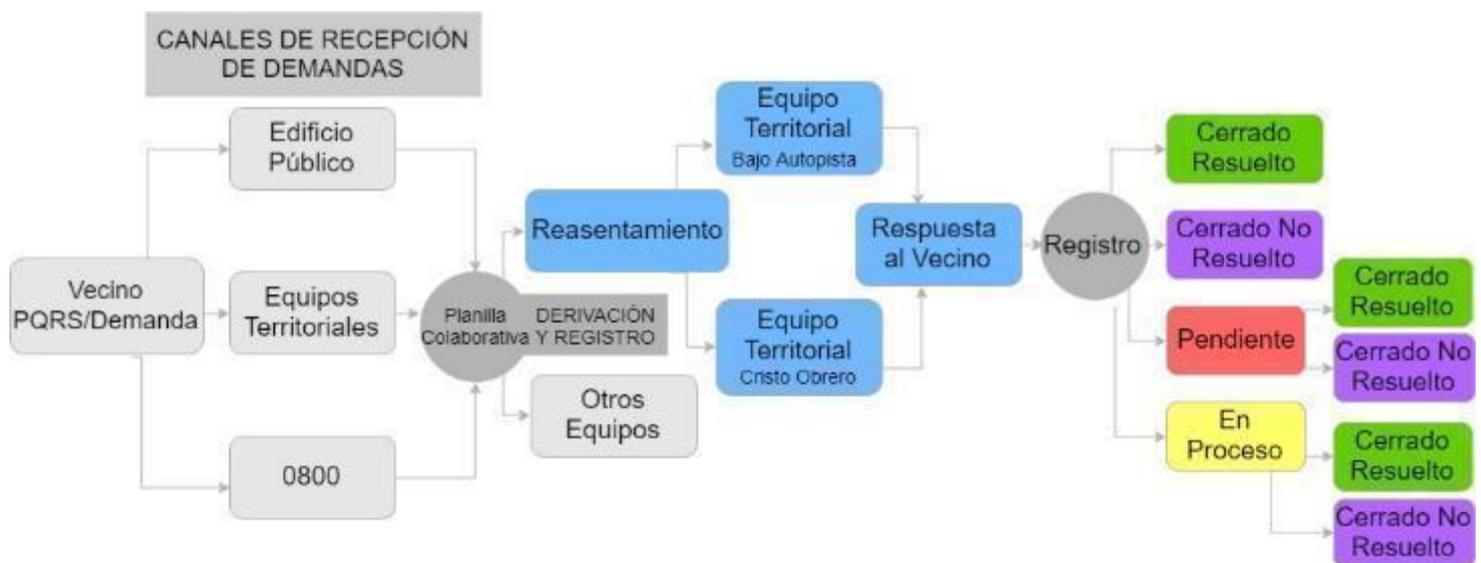
Todos los equipos de la SECISyU tienen acceso a esta herramienta por medio de una persona referente (en total hay 15 referentes de equipos), que cumplen la función de responsable de comunicar hacia adentro de sus equipos la llegada de algún PQRS y realizar la carga de lo que su propio equipo derive a otros equipos de la secretaría.

Al ser una herramienta de derivación las resoluciones cargadas por un referente en el PQRS dependen siempre de otros equipos diferentes de aquel que realiza la carga. Cada equipo tiene de manera paralela su propia herramienta de recepción, derivación, registro y resolución de PQRS que llegan de manera directa por el propio equipo o desde la planilla de PQRS. Una vez resuelta cada demanda se carga la “situación de resolución” en planilla PQRS a fin de cerrar el circuito de la demanda.

Se trata de un instrumento único de registro, dinámico, en el que los equipos interactúan por medio de las derivaciones enviadas y recibidas y pueden hacer el seguimiento de cómo avanza la resolución de cada PQRS.

De este modo, el sistema PQRS considera tanto a los vecinos que prefieren participar de una manera presencial y activa, así como a aquellos que podrían preferir el anonimato o quienes no tienen tiempo para concurrir a una dependencia de Gobierno para registrar una queja. A continuación se presenta el flujograma de funcionamiento del sistema PQRS en relación a la G.O.REA.

Imagen 9. Flujograma del sistema PQRS en relación a G.O.REA



Fuente: SECISYU. 2018

### 13.3 Dispositivo específico para la resolución de reclamos vinculados a los procesos de reasentamiento

El hogar de este PRA no ha evidenciado ninguna necesidad vinculada con este programa, sin embargo se incluye ante la eventualidad.<sup>19</sup>

El Comité de Reasentamiento es el organismo responsable de llevar adelante el Procedimiento de Resolución de Reclamos que se suscite con motivo de los reasentamientos que disponga la SECISYU.

**Los objetivos principales del Comité de reasentamiento son:**

- Decidir sobre la incorporación al empadronamiento de personas integrantes de unidades sociales, en cumplimiento de los requerimientos de la Ley N° 3.343, y que no hayan sido incluidas en los operativos censales realizados dentro del Barrio 31.
- Elaborar propuestas para establecer parámetros de asistencia y/o compensación en los términos de la Ley N° 3.343.
- Decidir sobre casos ad hoc afectados al proceso de reasentamiento

<sup>19</sup> Tal como se describe, el hogar no tenía reclamos presentados ante el Comité de Reasentamiento, sin embargo se aclara que de haberlos tenido, se estima un plazo de resolución de 1 a 3 semanas a partir de que el hogar presenta la documentación respaldatoria requerida por el Comité.

## Conformación

El Comité es un organismo colegiado formado por 7 miembros de la SECISYU:

1. Responsable de la Gerencia Operativa de Reasentamiento
2. Responsable de la Dirección General de Integración Económica
3. Responsable de la Dirección General de Integración Social
4. Responsable de la Dirección General de Obras e Infraestructura
5. Asesor/a de Gabinete de la Secretaría de Integración Social y Urbana
6. Asesor/a presupuestario de la Secretaría de Integración Social y Urbana
7. Asesor/a legal de la Secretaría de Integración Social y Urbana

*Imagen 10. Proceso de resolución de reclamos de los procesos de reasentamiento*



Fuente: SECISYU 2018

## Funcionamiento

Todo reclamo o consulta se ingresa a través de la Mesa de Entrada y Salida de la SECISYU que se ubica en el edificio "Galpón" del Barrio 31. Aquellas personas que presenten un reclamo deberán hacerlo a través de un formulario de reclamos y junto con la documentación probatoria del caso. Luego de lo cual se llama a convocatoria del Comité para tratar cada reclamo.

Para la resolución de los reclamos el Comité de Reasentamiento puede solicitar asistencia de las diferentes áreas de la SECISYU, para que dentro del ámbito de sus competencias arbitren las medidas necesarias para resolver los reclamos en trámite.

Asimismo, se puede solicitar que el reclamante concurra para agregar documentación y/ o realizar declaraciones que amplíen la presentación inicial. Por último, el Comité de Reasentamiento resolverá los reclamos a través de un Informe Final, de carácter vinculante, y posteriormente se notificará de modo fehaciente al reclamante.

#### **Criterios para la evaluación de reclamos**

En términos de la Ley N°3.343, los reclamos tendrán que ser acompañados con documentación original probatoria que acredite la información brindada y/o testimonios brindados por autoridad competente. El Comité evaluará dichas pruebas y analizará si es suficiente para tomar una decisión, podrá solicitar mayor documentación.

#### **Para la toma de decisiones el Comité tendrá en consideración:**

- Tipo de reclamo, descripción y fecha en la que se presentó
- Documentación que acompaña
- Datos que surgen del DNI
- Padrón aprobado por resolución 59/SECISYU/17 y Censo de 2010
- Relevamiento Socio Demográfico realizado por la Gerencia Operativa de Reasentamiento
- Informes de distintas áreas de la SECISYU
- Criterios de asignación
- Operatorias de Relocalización aprobadas

**El hogar caracterizado en el presente PRA no tuvo reclamos presentados ante el Comité de reasentamiento.**

### **13.4 Dispositivo específico para la resolución de reclamos vinculados al censo**

**El hogar de este PRA no ha evidenciado ninguna necesidad vinculada con este programa, sin embargo se incluye ante la eventualidad.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley N° 6.129, se faculta a la Secretaría de Integración Social y Urbana (GCBA) en tanto Autoridad de Aplicación a realizar los mecanismos necesarios con el fin de incorporar al padrón a quienes habitaban en el polígono al momento del empadronamiento del año 2017.

El **objetivo** del operativo de la ventanilla de reclamos consistió en realizar un padrón complementario al confeccionado durante 2017 a los fines de atender los reclamos de

ausentes y rechazos.

Han sido **destinatarios** de este operativo aquellos hogares, comercios y organizaciones sociales registradas como ausentes o rechazos durante el empadronamiento bajo modalidad censal realizado en noviembre y diciembre de 2017 o bien, aquellos que sin estar registrados como ausentes o rechazos acrediten efectiva residencia al momento del empadronamiento.

#### APERTURA DE MESA DE RECLAMOS

Se han realizado dos instancias para presentación de reclamos para actualizar el censo durante 2019. La primera, se extendió durante 7 días consecutivos, desde el 8 de abril y hasta el 14. Los días de semana el horario se realizaron de 10 a 18 hs. y el fin de semana de 10 a 14 hs. La segunda instancia se extendió durante 7 días consecutivos (fin de semana incluido) entre el 25 de noviembre y el 1 de diciembre de 2019. Los días de semana el horario se realizaron de 10 a 17 hs. y el fin de semana de 10 a 14 hs.

**El hogar caracterizado en el presente PRA no presentó reclamos en ninguna de estas dos instancias mencionadas.**

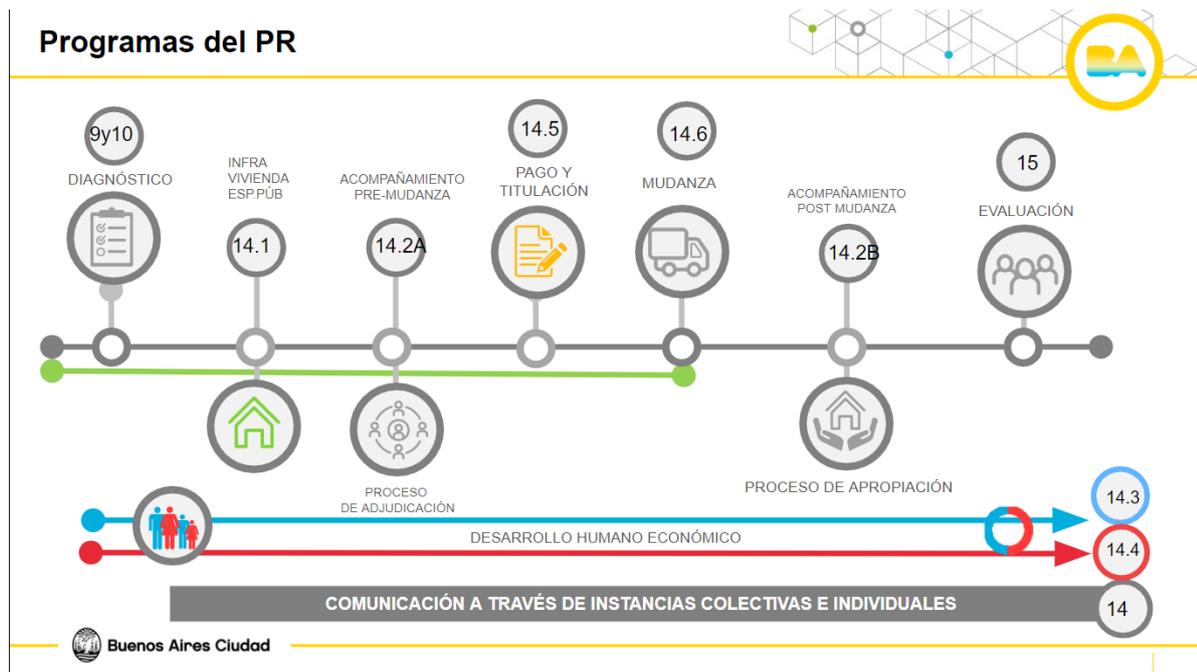
## 14. Programas

A continuación, se describen los programas que se desarrollarán con la población incluida en el proceso de reasentamiento<sup>20</sup>. En esta línea temporal, se observa de manera esquemática en qué momento del proceso se desarrolla cada uno.

*Imagen 11. Distribución de programas durante el proceso.*

---

<sup>20</sup> En el contexto de COVID-19, alguno de los programas podrán ser revisados teniendo en cuenta las orientaciones que propone el Banco Mundial sobre este asunto, incluida la Nota técnica sobre consultas públicas cuando hay restricciones para organizar reuniones públicas, entre otros. Por ejemplo, se incluirán canales de comunicación adicionales online y offline (teléfono, correo electrónico, WhatsApp, correo postal, etc.); y en caso de que exista la necesidad de realizar algún tipo de reunión grupal, la misma se podrá hacer en forma virtual o en forma presencial, incorporando estrictos protocolos de distanciamiento social.



Fuente SECISYU.

Cada uno de los programas que conforman este Plan de Reasentamiento tiene como marco una estrategia general de comunicación y participación, que apunta a desarrollar y fortalecer relaciones de confianza, consensuar acciones de intervención y promover la apropiación del proyecto por parte del vecino, fomentando así el acuerdo social.

De esta manera la gestión social y comunitaria de los procesos de reasentamiento tiene por objeto impulsar la participación de los actores locales en la construcción de su nuevo hábitat y acompañar la reconfiguración del tejido social, reconociendo las identidades socio-comunitarias y garantizando el pleno ejercicio de derechos, para alcanzar una mejor calidad de vida.

Las instancias participativas de trabajo son un dispositivo adecuado para desarrollar maneras de atravesar la fragmentación del lazo social. El mismo funciona como motor para la generación en conjunto de alternativas creativas, identitarias e inclusivas hacia la defensa de los derechos de los/las sujetos/as sociales. Asimismo, permiten a los/as integrantes confrontar, hacer circular la palabra y la escucha, tejer tramas vinculares, deshacerlas y conformar nuevas, establecer relaciones significativas, posibilitando procesos de subjetivación y solidaridad frente al individualismo y la competencia.

En el proceso de participación ciudadana existen **diferentes niveles de involucramiento y grado de influencia de opiniones y propuestas en la toma de decisión**. En el caso de la participación de las personas afectadas por el PR las herramientas que se utilizarán serán de tres niveles:

Consultivas. Reuniones, asambleas, plebiscitos, urnas o buzones, talleres temáticos, y apertura de diferentes canales para que los vecinos hagan las consultas que crean necesarias.

Decisorias. Mesas de trabajo, negociación y resolución de conflictos

Informativas, de doble vía: las instancias informativas son una de las patas fundamentales de todo el proceso. Estas intervenciones deben lograr transmitir tranquilidad y seguridad sobre el proceso que van a atravesar cada uno de los vecinos.

En paralelo y de manera complementaria, en la actualidad hay diferentes herramientas para asegurar la difusión de las acciones previstas en el marco del proceso de reasentamiento, tanto al interior del Barrio como al resto de la ciudad.

La estrategia de comunicación del PR incluye también diversos canales de difusión de la información relevante para el resto del Barrio. Estos canales de difusión también se utilizan para comunicar todas las acciones vinculadas al Plan Integral, más allá de los procesos de reasentamiento:

- Folletería para difusión:

Para cada taller o reunión con vecinos se difunden piezas como soporte de la difusión, que se entregan puerta a o por Whatsapp.

- Material gráfico informativo:

Folletería para difusión: Para cada taller o reunión con vecinos se imprimen folletos como soporte de la difusión, difundimos puerta a puerta según el sector involucrado y enviamos por Whatsapp el flyer en versión digital.

***Imagen 12. Material Gráfico Informativo.***

 BAIntegracion
 buenosaires.gob.ar/integracion

*Sumate a vivir mejor*



## Conocé los materiales de tu nueva casa



 Buenos Aires Ciudad
 Vamos Buenos Aires

### Ventajas de la Vivienda nueva

-  Aislación térmica y acústica
-  Equipada con artefactos eléctricos de bajo consumo
-  Buena ventilación e iluminación
-  Calefacción en todos los ambientes
-  Vivienda con rejas instaladas en ventanas y balcón
-  Focos de iluminación instalados en todos los ambientes
-  Baño completamente equipado con cerámica y piezas de baño
-  Muros divisorios entre vecinos son de bloques de cemento
-  Ventanas de doble vidrio completamente herméticas
-  Ambientes amplios y luminosos
-  Espacio para placard empotrado con puertas

para más información podés acercarte al punto de información ubicado en \_\_\_\_\_ en el horario \_\_\_\_\_ o en el galpón el lunes de 9:30 a 13 hs y Miércoles por la tarde de 13 a 16:30 hs

Fuente: SECISYU 2018

- Punto informativo de reasentamiento:

Desde fines de abril del 2019 se encuentra disponible un espacio para que la población a reasentarse pueda conocer de forma directa un modelo de una vivienda nueva.

**Punto de Información sobre Viviendas Nuevas**  
(Frente a cancha Ledezma)



La experiencia que se propone en el Punto de Información consta de los siguientes pasos:

1. **Recepción:** En la entrada estará una persona del equipo previamente capacitada con la información necesaria, quien recibirá a los vecinos que deseen ingresar al contenedor a conocer sobre el proyecto de reasentamiento, cabe mencionar que todos los vecinos pueden realizar el recorrido, sin embargo, se deberá aclarar que el beneficio de la vivienda nueva es únicamente para los vecinos del Bajo Autopista afectados por el proceso de reasentamiento.
2. **Experiencia Emocional:** En la segunda fase, el vecino podrá tener una experiencia multi sensorial a través de visores 360° donde podrá conocer la obra, la vivienda modelo, la proyección de cómo será el espacio público y todos los beneficios de la vivienda nueva en realidad virtual, además el espacio estará equipado con una TV donde proyectaremos testimonios de los vecinos que ya vivieron el proceso de reasentamiento y que residen actualmente en las viviendas nuevas en el sector de Cristo Obrero.
3. **Experiencia racional:** En esta fase, El vecino será nuevamente atendido por un integrante del equipo quien podrá solventar todas las dudas con respecto al proceso, los materiales de la vivienda nueva, el repago, la titulación, las tipologías, el dictamen entre otras.

El contenedor está ambientado y equipado con recursos y materiales necesarios para hacer de esta, una experiencia confiable y amena para todos los vecinos. A continuación se presenta un esquema de cómo es el recorrido dentro del contenedor.

Imagen 13. Estructura del funcionamiento del punto de información de reasentamiento.



Fuente: SECISYU

- Oficinas de Gobierno en el Barrio:

Cartelería exterior en oficinas de Gobierno: Detallamos toda la oferta de actividades y prestaciones de cada oficina de Gobierno en carteleras que se colocan en la entrada.

- Call Center

Para la difusión de actividades, talleres y novedades la SECISYU cuenta con un call center. Este dispositivo puede alternar entre llamadas telefónicas directas, mensajes pre grabados, contacto vía SMS y Whatsapp.

**Líneas de contacto para el barrio**



El Portal Telefónico  
6065-8181



WhatsApp de la 31  
11 7367-0571

Ciudad de Buenos Aires:

- Medios Digitales:

**Página web:** Es el sitio oficial de la Secretaría en donde se explica el proyecto a partir del desarrollo de los ejes de abordaje y la oferta de salud, educación y trabajo del Barrio. Incluye además el detalle de todas las obras que se realizan y los documentos legales e informativos disponibles para ser descargados.

**Redes sociales:** Buscamos realizar una comunicación dinámica y actualizada de todo el trabajo de la Secretaría en el barrio para que los vecinos del Barrio 31 y de toda la Ciudad

conozcan el trabajo que estamos haciendo y su impacto.

•Prensa:

Mantenemos un contacto diario y fluido con los medios de comunicación. Los informamos sobre los avances del proyecto y respondemos a todas sus consultas

### **14.1 Programa de restitución física de viviendas**

Este programa se implementará como una solución habitacional definitiva, en el marco del proceso de reasentamiento.

#### **Objetivo**

Ofrecer a grupos familiares afectados por el proceso de urbanización la posibilidad de acceder a viviendas ubicadas dentro del barrio puestas a disposición para los grupos familiares que conforme al Plan de Reasentamiento.

#### **Selección del terreno y ubicación**

La Ley 3.343 que dispone la urbanización de las villas 31 y 31 bis, establece en su Artículo 9º que “La implementación de este proyecto no implicará desalojo forzoso alguno, y para aquellos actuales habitantes -de acuerdo al censo poblacional establecido en el artículo 3º- cuyas viviendas necesiten ser relocalizadas se garantizará, en acuerdo con los mismos, una solución habitacional de similares características dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la presente Ley, en el marco de lo establecido en el inciso “n” del artículo 14 de la Ley 1.251, modificada por Ley 2.237.” En este sentido, y a partir de la identificación de la necesidad del reasentamiento poblacional, se procedió al análisis de alternativas de terrenos para el reasentamiento de población.

En la evaluación de terrenos se consideraron los siguientes requerimientos:

- a) Disponibilidad de terrenos públicos dentro del polígono establecido por la Ley 3341.
- b) Terrenos libres de ocupación de personas o con cantidad mínima.
- c) Superficie acorde a las necesidades del Proyecto.

A partir de dicho análisis, se decidió la adquisición del predio <sup>(21)</sup> de propiedad privada de YPF S.A. -ocupado por contenedores vinculados a la actividad portuaria - sito en la Avenida Ramón S. Castillo N° 1180 <sup>(22)</sup>.

El terreno cuenta con un área de 8 hectáreas y, pese a que se ubica en un área adyacente al Barrio 31, en la actualidad no cuenta con población ni formal ni informal.

**Imagen 13. Imagen del sitio (febrero 2016).**



Fuente: Informe Estudio Hidrogeológico – Terreno YPF

### **Estudios de aptitud del terreno YPF**

El Terreno YPF se ubica en la Av. Presidente Ramón Carrillo 1250. Entre 1957 y 1993 fue utilizado como central de abastecimiento de la empresa petrolera YPF S.A., siendo denominado “Almacén Central”.

En este sentido, se han llevado a cabo los correspondientes estudios de Investigación de Sitio, Fase I y Fase II, a fin de determinar la potencial contaminación del suelo, así como también el correspondiente RBCA (estudio de riesgo para la salud humana).

Dada la existencia de SASH (sistema de almacenamiento subterráneo de hidrocarburos) preexistentes en el predio, se llevó adelante con la intervención de la Subgerencia Operativa de Sitios Potencialmente Contaminados de la APrA, un Plan de erradicación de los SASH identificados (Plan de Saneamiento Ambiental).

---

<sup>21</sup> Decreto 2016 – 206- AJG

<sup>22</sup> Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal bajo la Matrícula FR 20-2929, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 86A, Parcela 3, de propiedad de Y.P.F. S.A.

En este marco, la SECISYU presentó el día 7 de septiembre de 2017 a la APrA el informe de cierre del Plan de Saneamiento del terreno YPF, el cual comprendió la erradicación de los 4 (cuatro) SASH identificados durante los relevamientos efectuados en el predio (Estudios de Fase I – Investigación de sitios), junto con el tratamiento de suelo y residuos peligrosos identificados durante los trabajos. Los trabajos fueron realizados por la empresa Lihue Ingeniería S.A., operador contratado por la SECISYU y habilitado por la autoridad de aplicación para realizar este tipo de trabajos.

De acuerdo a los resultados de los muestreos de suelo y agua subterránea realizados al finalizar el saneamiento, el estudio determinó que los valores objetivos requeridos por la autoridad fueron alcanzados satisfactoriamente. De las conclusiones del estudio se desprende que, "...ninguna de las concentraciones de Compuestos de Interés (CDI) presentes en el predio, sobrepasan los Niveles Objetivo Específico para Cada Sitio, por lo cual se puede asegurar el predio no presentan riesgos para la salud humana en un futuro".

De esta manera, se obtuvo el Conforme de Recomposición Ambiental (CRA), a través de la Disposición 1669-2017-DGEVA, en enero de 2018, estableciendo que el predio no presenta un riesgo para salud humana.

#### **Transferencia del terreno YPF**

El GCBA realizó una propuesta formal de compra de dicho predio ante el Directorio de la firma YPF S.A., que dio un inicial visto bueno de dicha transferencia. Ello dio lugar al procedimiento de compra directa encausada en la Ley 2095 de Compras y Contrataciones de la CABA. A tal efecto, se realizó el procedimiento dando lugar al Decreto N° 206/16 que autorizó la compra por un valor de Nueve Millones (U\$S 9.000.000), luego de lo cual se instruyó a la Dirección General Escribanía General a instrumentar la transferencia de dominio mediante escritura pública y a inscribirla en el Registro de la Propiedad Inmueble, para dar por finalizado el proceso de compra, transferencia y entrega de la posesión del predio donde serán edificadas las viviendas para el reasentamiento.

#### **Masterplan: inserción en el barrio.**

Para el proyecto del masterplan se contemplaron las siguientes pautas de inserción como lineamientos:

- Construcción de una nueva imagen identitaria del barrio.
- Conexión con el barrio presente y con las infraestructuras portuarias, intentando que el nexo entre las distintas estructuras urbanas sea lo menos violento posible.
- Generación y ubicación estratégica de espacios públicos de mitigación

intermediaria, ya que el parque en altura será el hito de espacio público dentro del barrio.

**Imagen 13. Imagen alusiva al proyecto del MasterPlan.**



Fuente: SECISYU 2018

**Imagen 14. Categorización de los espacios públicos de YPF.**



Fuente: SECISYU 2018

La trama que organiza el sector responde a un sistema jerarquizado de avenida, calles, y pasajes. La dirección predominante es la NE-SO derivada de la continuación de Perette. Junto a las transversales de dirección SE-NO conforman un amanzanamiento regular que va adaptándose a las continuidades del tejido preexistente traspuertas las medianeras originales del terreno.

*Imagen 15. Organización del sector.*



Fuente: SECISYU 2018

Circunscriben un sistema de macro manzanas, delimitadas por circulación completa en su perímetro, extendiéndose en continuidad a todo el barrio en articulación con calles barriales o a abrir en sectores “blandos” de tejido. Para delimitar estas aperturas se ha tratado de hacerlas coincidir con calles preexistentes siempre que fuera posible, minimizando el impacto de reubicaciones y la consiguiente ampliación del parque requerido de viviendas nuevas.

*Imagen 16. Imagen de aperturas de calles.*



Fuente: SECISYU 2018

### **Edificios de vivienda y diseño de unidades funcionales.**

Los escenarios y tipologías de las viviendas y las unidades funcionales de uso mixto que se construyeron como alternativa para las personas, familias, comercios y/u organizaciones sociales del Bajo Autopista fueron desarrollados en respuesta a las necesidades cuantitativas y cualitativas que surgen del estudio del área a reasentar.

En el diseño de las viviendas participaron tanto equipos internos de la SISU como el estudio del arquitecto Javier Fernández Castro quien se estuvo trabajando junto a los vecinos del barrio durante muchos años previos a proyecto de urbanización actual. Este trabajo social fue la base para detectar determinadas cuestiones fundamentales en el proceso de diseño, como por ejemplo la falta de predisposición a mudarse a torres de edificios o la necesidad de ir agrandando las viviendas a medida que la familia también lo hacía.

**Imagen 16. Diseño de vivienda.**

Fuente: SECISYU



Este trabajo en conjunto con los vecinos del barrio permitió además, observar la mixtura de usos que conviven en el mismo territorio e incluso dentro de las unidades funcionales, como por ejemplo los hogares en los que también se desarrolla una actividad económica o la presencia de organizaciones sociales (comedores, espacios políticos o religiosos, etc.). Ambas cuestiones se contemplaron en el diseño, generando plantas bajas comerciales, unidades funcionales de uso mixto (vivienda y actividad económica) y espacios para desarrollar actividades sociales.

**Imagen 17. Plano de ubicación de locales comerciales y viviendas mixtas.**



Fuente: SECISYU 2018

Las tipologías van desde departamentos con un dormitorio (39 m<sup>2</sup>) hasta de 5 dormitorios (124 m<sup>2</sup>).

En cuanto a la constructividad se optó por estructuras de hormigón armado y materiales que requieran poco mantenimiento, como lo son la chapa y el hormigón visto para las fachadas, pisos de cemento alisado y carpinterías de aluminio. Dichas viviendas, guardan similitud en cuanto a los materiales con aquellas construidas en el sector de la Containera del barrio 31. Dichas viviendas también fueron construidas por la SECISYU,

***Imagen 18. Foto de referencia de la obra finalizada en el Sector Cristo Obrero.***



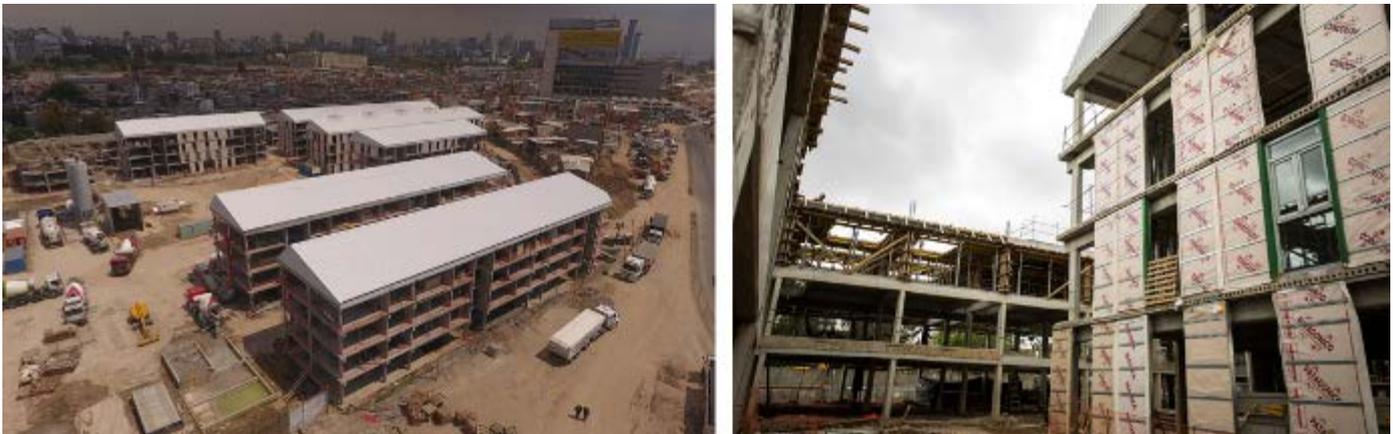
Fuente: SECISYU 2018

**Imagen 19. Fotos de la vivienda modelo dentro de la obra de YPF en proceso.**



Fuente: SECISYU 2018.

**Imagen 20. Fotos de la obra de YPF en proceso.**



Fuente: SECISYU 2018.

### **14.1.2 Subprograma de canje de viviendas**

#### **Objetivo**

Ofrecer a grupos familiares afectados por el proceso de urbanización la posibilidad de optar por ser adjudicatarios de viviendas existentes ubicadas dentro del barrio 31.

#### **Funcionamiento**

El programa funciona a través de la creación de dos Registros:

- (i) Registro de Viviendas para Canje (ReViC) donde figuran las viviendas ubicadas dentro del barrio puestas a disposición para ser utilizadas como “solución habitacional definitiva”.
- (ii) Registro de Familias para Canje (ReF amC) donde figuran aquellos grupos familiares interesados que reúnan los requisitos necesarios para ser adjudicatarios de las viviendas del ReViC.

La inscripción en el REVIC implicará la realización de un Relevamiento Socio Espacial de la vivienda y la verificación de datos censales y de criterios de asignación.

La inscripción en el REFAMC implicará la verificación del cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda en canje.

## **Proceso**

Los /as beneficiarios/as del proceso de reasentamiento en el marco del presente PR, que quieran optar por esta opción deberán:

- I. Solicitar autorización a la SECISyU de traspaso de derechos (sacar Resolución expresando la afectación y la necesidad de notificar a la SECISyU y registrar a temporal de los que ya lo hicieron)
- II. El que compra debe acreditar fehacientemente que vive en el barrio (ser beneficiario empadronado en el marco de la urbanización).
- III. La SECISyU podrá solicitar acreditar otros documentos probatorios del proceso a fin de evitar fraudes o hechos penales.
- IV. El que cede deberá acreditar que tiene resuelta su solución habitacional en otro lado dentro del barrio.
- V. Se deberá acreditar la compra-venta ante escribano público con certificación de firmas
- VI. El Comité de reasentamiento avalará o no la realización de la compraventa / transferencia de derechos

## **14.2 Programa acompañamiento a personas y hogares reasentamiento abreviado<sup>23</sup>**

### **Objetivos**

---

<sup>23</sup> En el contexto de COVID-19, estas instancias de participación podrán ser revisadas teniendo en las orientaciones que propone el Banco Mundial sobre este asunto, incluida la Nota técnica sobre consultas públicas cuando hay restricciones para organizar reuniones públicas, entre otros. Por ejemplo, se incluirán canales de comunicación adicionales online y offline (teléfono, correo electrónico, WhatsApp, correo postal, etc.); y en caso de que exista la necesidad de realizar algún tipo de reunión grupal, la misma se podrá hacer en forma virtual o en forma presencial, incorporando estrictos protocolos de distanciamiento social.

- Transmitir información sobre el proceso y proyecto de reasentamiento, sus avances y etapas a seguir.
- Planificar y llevar adelante acciones para fortalecer la apropiación del nuevo entorno.

## **Población destinataria**

El programa incluye a la población a reasentarse, como a la población de acogida

## **Tipos de instancias**

El acompañamiento integral propuesto requiere desarrollar espacios para la toma de decisiones y reformulación de proyectos de vida en búsqueda de la protección y mejora de los mismos. Desde esta perspectiva entendemos que lo comunitario aloja a lo grupal y lo grupal a las distintas individualidades de los sujetos. Por este motivo, no es posible pensar en una metodología lineal, sino en una intervención que contemple la verticalidad y la horizontalidad de los/as sujetos en el proceso de reasentamiento. Se desarrollan diferentes tipos de reuniones con vecinos/as a lo largo de todo el proceso: antes, durante y después de la mudanza.

1. Reuniones plenarias y abiertas
2. Reuniones individuales con el grupo familiar.
3. Reuniones por grupos de familias: incluye el abordaje tanto de adultos, como de niños/as y adolescentes.
4. Encuentros con la población de acogida

En este PRA, luego de las reuniones abiertas con las parcelas identificadas, y tras la presentación de la necesidad del reasentamiento, se continuó el trabajo con el hogar a reasentar a través de reuniones individuales con cada familia.

### **1. Reuniones plenarias y abiertas**

Las reuniones plenarias y abiertas ordinarias se dan al inicio de la gestión sociocomunitaria, con el **objetivo** de informar a la población en general sobre algún hito del proceso, como por ejemplo, el inicio de la etapa de diagnóstico o el inicio del acompañamiento por parte del equipo territorial social.

Las reuniones plenarias y abiertas extraordinarias, surgen a partir de un pedido específico de la ciudadanía o a fin de esclarecer y contener situaciones emergentes no previstas.

### **2. Reuniones individuales con el grupo familiar**

Son instancias regulares del proceso de gestión comunitaria, y tienen como **objetivos** los

de:

- Socializar y facilitar información
- Conocer y fortalecer las redes familiares y vinculares de los hogares.
- Acompañar situaciones de emergencia
- Asesorar y derivar demandas individuales-familiares a diversos organismos.
- Poner en evidencia situaciones que obstaculizan la movilidad de la familia hacia las viviendas nuevas (ej.: desdoblamiento de grupos familiares, posible ruptura de las redes de contención, situaciones de discapacidad que impliquen movilidad reducida y/o negación hacia el proceso de reasentamiento, etc.).

### 3. Reuniones por grupos de familias

Se trabajará con grupos reducidos de la manzana, a partir de diferentes criterios afines al momento del proceso. La conformación de pequeños grupos tiene como propósito la formación de distintos conjuntos en donde se pueda trabajar en instancias de mayor intimidad. **Los criterios de segmentación por grupos de manzana son:**

- Conformación de grupos según etapas del reasentamiento.
- Se trabajará por sub-grupos pertenecientes a una misma manzana.
- Según cercanía de las viviendas.
- Actividades económicas dentro de una misma manzana.
- Mismo o similar rubro de actividad económica.

Para estos grupos se desarrollarán diferentes talleres durante los momentos previos a la mudanza, durante y posterior a la misma. Se convocarán entre 15 y 20 hogares por grupo (estimando que venga uno o dos representantes por cada familia, en el caso de que vengan más, se duplicarán el grupo en algunas de las dinámicas), y la frecuencia estimada de los encuentros será quincenal.

## **EJES TEMÁTICOS A ABORDAR SEGÚN ETAPA DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO**

### **14.2.A. Encuentros antes de la mudanza<sup>24</sup>**

A continuación se presenta un esquema de los encuentros y se describe de manera breve los ejes temáticos a abordar previos a la mudanza.

*Imagen 21. Organización de ejes temáticos previos a la mudanza*

---

<sup>24</sup> Tal como se verifica en la imagen 21 las instancias ya fueron realizadas previo al contexto de COVID y las restantes se adaptarán a protocolos de higiene y seguridad.

| Ejes temáticos      |  | Fecha                                   | Duración |
|---------------------|--|---|----------|
| Diagnóstico         | Recorrida de manzana e identificación de parcelas        | 17/9/2019                               | 2 días   |
|                     | Reuniones informativa de presentación del equipo         | 19/9/2019                               | 7 días   |
| Adjudicación        | 1° Encuentro - Operatoria de reasentamiento              | 26/9/2019                               | 5 días   |
|                     | Relevamiento técnico                                     | 1/10/2019                               | 3 días   |
|                     | 2° Encuentro - Requisitos y Criterios de Adjudicación    | 4/10/2019                               | 1 día    |
|                     | 3° Encuentro - Masterplan y Materiales de VN en visita a | 5/10/2019                               | 10 días  |
|                     | Relevamiento Social y de Desarrollo economico            | 16/10/2019                              | 13 días  |
|                     | 4° Encuentro - Esquema de pagos                          | 18/10/2019                              | 1 día    |
|                     | Instancias individuales de asignación y cuota            | 29/10/2019                              | 14 días  |
|                     | 5° Encuentro - Escritura y consorcio                     | 12/11/2019                              | 1 día    |
| Titulación          | Recopilación de documentación                            | nov.-19                                 | 10 días  |
|                     | Revisión de documentación y confección de expediente     | nov.-19                                 | 15 días  |
|                     | Convocatoria de firma                                    | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
| Logística y mudanza | Firma Escrituras   | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
|                     | 6° Encuentro de logística y mudanza                      | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
| Demolición          | Mudanza  | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
|                     | Demolición   | Pendiente hasta No Objeción             |          |

### 1° Encuentro: Operatoria de reasentamiento

Presentación de los lineamientos generales del proceso de reasentamiento y del equipo interviniente, junto con el cronograma de próximos encuentros y ejes temáticos.

Tal como se mencionó en el apartado diagnóstico, se convoca a una instancia grupal de tipo plenaria y abierta a las parcelas posibles identificadas (ver punto 9) en la manzana 12. En esa instancia se presenta a la población la necesidad y motivos del reasentamiento, pasos del proceso, y requisitos para formar parte del mismo. Luego de esa instancia grupal y plenaria se identificó a través del relevamiento técnico, que solamente se ve comprometida la parcela 42. Luego de lo cual se corroboró que el hogar cumplía con los requisitos técnicos y sociales y que también mostraba predisposición a ser parte del proceso de reasentamiento (ver punto 10. Resultados del diagnóstico), por lo que las restantes instancias se realizaron de forma individual con el hogar.

### 2° Encuentro: Requisitos y Criterios de Adjudicación y asignación

Se dan a conocer acabadamente los criterios de adjudicación para ser beneficiario/a de vivienda nueva y se verifica que el hogar cumple con los criterios previstos.

### 3° Encuentro: Masterplan, Vivienda nueva, infraestructura, espacio público y equipamientos

Se explicita todo lo relacionado las viviendas, infraestructura, espacio público y equipamientos. El objetivo es que se conozca acabadamente el proyecto de las viviendas nuevas, incluyendo sus características y materiales, además de trabajar en la reconfiguración urbanística que implica el proyecto en general y el reasentamiento en particular para cada una de las familias implicadas. Se presentan los elementos de los espacios públicos que serán participables, y en qué momento del proceso. Además se acuerdan visitas a las obras nuevas con la población. Este bloque se desarrolla junto con el área de Obras de la GO. de Reasentamiento y se realiza la visita a la vivienda nueva.

#### **4°: Encuentro: Esquema de pago**

Se realiza la presentación de información referida a los criterios generales de pago - a partir de lo que establece la Ley N° 6129 - de las viviendas nuevas por parte de vecinos y vecinas, ya sean propietarias/os o inquilinos/as de las manzanas implicadas en el proceso de reasentamiento. Se presenta el simulador de cuota para trabajar sobre la cuota a pagar del hogar.

#### **5° Encuentro: Escritura y Consorcio**

Esta instancia informativa buscar dar cuenta de la importancia de la Escritura como garantía de la propiedad de la nueva vivienda. Se repasan los apartados del documento, para garantizar el pleno conocimiento de la población y se entregan copias. Esta instancia se realiza junto con el equipo de regularización dominial de la SECISYU. Asimismo se introducen consideraciones generales sobre el consorcio y su organización.

#### **6° Encuentro: Logística de mudanza**

Se presenta el operativo de logística y plan de movilidad, se recogen dudas y se identifican necesidades especiales de las familias. Por último se entregan materiales de embalaje. Además se explicitan cuestiones vinculadas al desmantelamiento primario y posterior demolición.

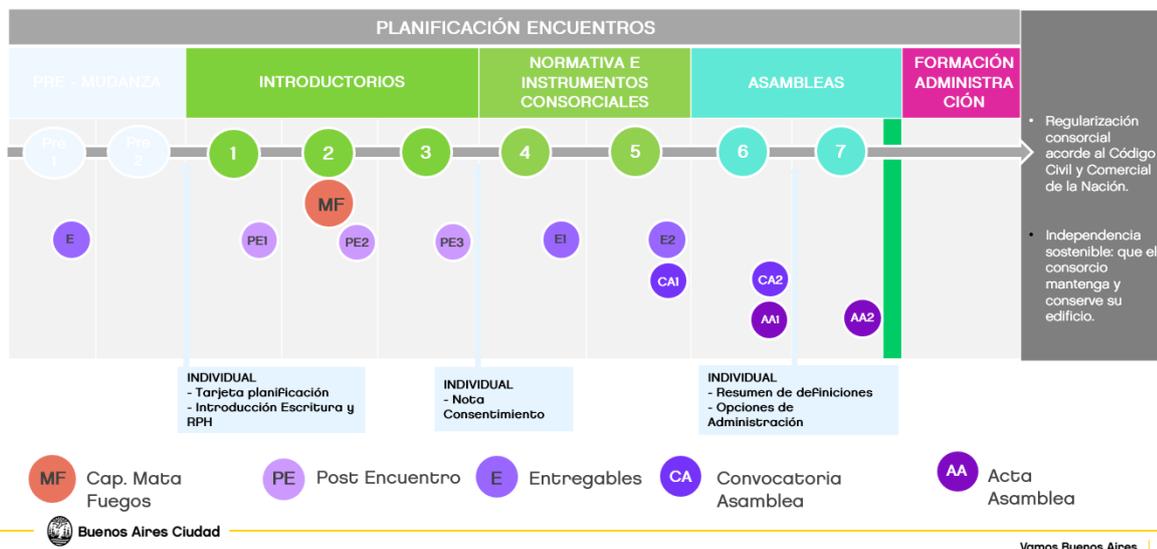
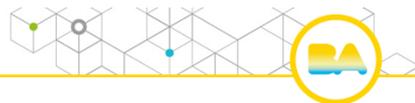
#### **14.2B. Encuentros posteriores a la mudanza**

A continuación se presenta un esquema de los encuentros y se describe de manera breve los ejes temáticos a abordar posteriores a las mudanzas.

**En el caso del hogar de este PRA, se va a sumar al proceso de gestión comunitaria de la población de Bajo Autopista 1.**

*Imagen 22. Planificación de encuentros de post-mudanza enmarcado en la conformación de consorcios*

## 2. BA: Planificación de encuentros post-mudanza



### Convivencia y consorcios.

Considerando la disposición de los grupos familiares en las nuevas viviendas será fundamental trabajar en cuestiones de convivencia para evitar la reproducción de viejos conflictos y evitar la generación de nuevos.

Idealmente, el trabajo en la convivencia con los hogares puede servir de base para la conformación de consorcios que administrarán y regularán los nuevos bloques de viviendas.

### 14.3 Programa para la Integración Social

El área de Integración Social, lleva adelante un abordaje que se extiende, con diferentes niveles de intensidad, durante todo el proceso de reasentamiento. Finalizada la etapa de acompañamiento posterior a la mudanza, el acompañamiento se mantendrá, pero adaptado a la estrategia general que se adopta en todo el resto del Barrio 31.

Para ambas áreas el abordaje se realiza a través de la DG de Hábitat junto a referentes de Integración Económica y Social que trabajan con las familias reasentadas, propios del área de Reasentamiento.

El área de Integración Social aborda principalmente las dimensiones de salud, educación, cultura y deportes, acceso a la justicia y géneros en tres niveles de intervención

- Garantiza y acerca la información, asesorar en las dimensiones de salud, educación, justicia, cultura y deporte a la población
- Recepción, detección, derivación y seguimiento de demandas
- Diseño e implementación de intervenciones a nivel comunitario.

Por su parte, el área de Integración Económica, trabaja específicamente en la integración laboral, formación y desarrollo emprendedor para la población de reasentamiento como también en la relocalización, acompañamiento, desarrollo y fortalecimiento de las actividades económicas que se serán reasentadas.

La decisión de integrar la labor de ambas áreas se vincula con la interrelación de las mismas, en pos del desarrollo de todas las dimensiones de injerencia y que hacen a la integralidad del desarrollo de la población a reasentar. A los fines de facilitar la comprensión del presente PR se presentan como programas por separado.

### 14.3 Programa Desarrollo Humano en Reasentamiento

#### Objetivos

- I. Acercar una propuesta integral y personalizada a cada miembro de los hogares involucrados en los procesos de hábitat a fin de facilitar el acceso a servicios del estado existentes en el barrio, sobre las dimensiones de salud, educación, justicia y géneros, cultura y deporte
- II. Centralizar el seguimiento de cada situación para garantizar la efectiva concreción de las propuestas diseñadas realizando la recepción, detección, derivación y seguimiento de las demandas correspondientes

#### Población destinataria

Población incluida en procesos de reasentamiento.

*Tabla 5. Ejes de trabajo de Integración Social*

| INTEGRACIÓN SOCIAL |                 |
|--------------------|-----------------|
| DIMENSIONES        | EJES DE TRABAJO |
|                    |                 |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>SALUD</b>                | Potenciar la oferta de servicios de atención primaria de salud       |
|                             | Garantizar el acceso en la Atención primaria de salud                |
|                             | Promover la salud y la adopción de hábitos de vida saludable         |
| <b>EDUCACIÓN</b>            | Mejorar la disponibilidad de la oferta educativa                     |
|                             | Facilitar el acceso a la oferta educativa                            |
|                             | Acompañar la trayectoria escolar                                     |
| <b>DEPORTE</b>              | Potenciar la oferta deportiva permanente                             |
|                             | Integrar sectores y al barrio con la Ciudad a través del deporte     |
| <b>CULTURA</b>              | Ampliar la oferta cultural   |
|                             | Abordar el proceso de urbanización a través de la cultura            |
|                             | Promover y potenciar la cultura como herramienta para la integración |
| <b>ACCESO A LA JUSTICIA</b> | Generar concientización sobre derechos                               |
|                             | Fortalecer el acompañamiento a la víctima                            |

## **Tipos de instancias**

### **1. Reuniones individuales con el grupo familiar.**

Toda persona o familia tendrá una instancia individual; no hay especificado una cantidad de entrevistas que se llevarán adelante con la persona o la familia, sino que en esta instancia se realizarán las visitas en función de las particularidades y necesidades del grupo familiar.

Se atenderá el caso por caso, teniendo como brújula de trabajo las singularidades de cada familia.

**Objetivos:**

- Socializar y facilitar información
- Conocer y fortalecer las redes familiares y vinculares de los hogares.
- Acompañar situaciones de emergencia
- Asesorar y derivar demandas individuales-familiares a diversos organismos. Se considerará si es necesario un seguimiento en situaciones críticas.
- Poner en evidencia situaciones que obstaculizan la movilidad de la familia hacia las viviendas nuevas (desdoblamiento de grupos familiares, posible ruptura de las redes de contención, situaciones de discapacidad que impliquen movilidad reducida y/o negación hacia el proceso de reasentamiento, etc.).

En el abordaje a nivel individual se le brindará a los individuos/las familias las herramientas que necesiten en torno a temáticas de acceso a la justicia y género, salud, cultura, deportes y educación:

- **Acceso a la Justicia y Género:** regularización de documentación de identidad, información a migrantes, articulación con organismos que garanticen que el proceso de reasentamiento no vulnere derechos (Defensorías, CDNNyA, etc.), solicitud de antecedentes penales (de ser necesarios para la adjudicación), articulación con organismos intervinientes ante situaciones de violencia de género y actividades de prevención y sensibilización en la temática.

- **Salud:** asesoramiento a personas con discapacidad relacionado a pensiones, certificados, requerimientos para la nueva vivienda y recursos, articulación con organismos especializados en adicciones, etc.

- **Educación:** gestión de vacantes escolares, movilidad, colonia de vacaciones, acompañamiento para dispositivos de apoyo escolar, difusión de la oferta educativa disponible, acompañamiento para mejora de la trayectoria escolar de los integrantes de los grupos familiares, acompañamiento para promover la finalización de la etapa educativa y la formación para el trabajo en adultos.

- **Deportes y Cultura:** Asesoramiento a personas en relación a la oferta cultural y deportiva que se realiza en todo el barrio. Trabajo con la población a reasentar en la memoria histórica

del Barrio con el fin de fortalecer sus lazos comunitarios; trabajar en el respeto por la diversidad y los valores, y creación de un museo a cielo abierto en viviendas nuevas a partir de la recolección de objetos personales de cada familia reasentada que así lo desee.

Se realizará la entrega de la Libreta del Hogar, un material que acercará una propuesta integral y personalizada sobre las dimensiones anteriormente explicitadas, a cada miembro de los hogares involucrados en los procesos de hábitat a fin de facilitar el acceso a servicios del estado existentes en el barrio. La entrega se realizará tanto en pre como en post mudanza para todas las etapas implicadas en el proceso y se realizará un seguimiento pormenorizado de cada situación social por hogar.

## **2. Reuniones por grupos con Niños, Niñas y Adolescentes**

En paralelo a la planificación de adultos, habrá una planificación para los niños, niñas y adolescentes del hogar. Estas serán consecuentes pero adaptadas a las edades. En las reuniones y talleres por hogares, se invita también a niños, niñas y adolescentes y se trabajará con ellos; preferentemente en un espacio separado para poder trabajar con mayor tranquilidad y profundidad.

### **Objetivos**

- Que la opinión de los niños, niñas y adolescentes sea tomada en cuenta, como sujetos de derecho, garantizando la participación activa en la toma de decisiones y construcción de consensos en el proceso de reasentamiento de la manzana afectada.
- Dar a conocer e informar el proyecto de reasentamiento a niños, niñas y adolescentes a través de la realización de actividades lúdicas en los encuentros.
- Promover que en el desarrollo de las instancias de participación social, en el reasentamiento, los derechos de los niños, niñas y adolescentes sean protegidos.
- Informar a niños, niñas y adolescentes sobre lo que significa el proceso de mudanza a una vivienda nueva, logrando un espacio en donde ellos puedan expresar sus pensamientos y sentimientos en el proceso del reasentamiento de sus hogares.
- Generar a través del trabajo con ellos una conciencia e involucramiento temprano con el barrio y cimentación de sus raíces. Que sean ellos mismos constructores de su futuro.

## **Descripción**

Se trabajará a partir de diferentes dinámicas y juegos con los niños, niñas y adolescentes cuyos hogares sean reasentados.

Las instancias no irán en detrimento de la posibilidad de que los mismos participen en los encuentros anteriormente desarrollados, sin embargo, se propondrá un espacio particular en el que puedan expresar sus experiencias, deseos, propuestas y miedos sobre el tema.

Dichas actividades tendrán una continuidad y coherencia con el momento en el que está el proceso de reasentamiento y serán planificadas particularmente como las demás instancias participativas.

## **Operacionalización**

- Se vuelve necesario el consentimiento de los padres a la hora de trabajar en estas instancias particulares con niños para contar con su apoyo en las metodologías.
- Comunicar a los participantes el objetivo de dicho espacio y relevar las principales inquietudes que presenten los mismos para establecer un orden de prioridades en las temáticas.
- Establecer una periodicidad en los encuentros, fijar un horario y delimitar un espacio que sea proclive para recibir a todos los integrantes.
- Realizar una evaluación, con cierta periodicidad, de los encuentros para evaluar conjuntamente la eficacia de las temáticas trabajadas y proponer nuevas inquietudes.

### **3. Actividades comunitarias en el espacio público**

(Después de la mudanza).

#### **Objetivo**

- Generar encuentros comunitarios en torno a temáticas en común.
- Acompañar procesos de desarrollo humano, como educación, salud y deporte, etc.

#### **Dimensiones a trabajar**

- **Salud:** tráileres sanitarios y odontológicos, consejería en salud sexual y reproductiva, testeo rápido de HIV, operativos de vacunación y controles de niño sano.

- **Trabajo con mascotas:** articulación con Zoonosis para operativo de castración y vacunación de animales, talleres de concientización acerca de cuidados de animales y enfermedades transmisibles.

- **Educación, cultura y deporte:** operativos de inscripción online, operativos de difusión de actividades deportivas y recreativas, organización de festivales de acuerdo a fechas importantes identificadas por el barrio, torneos deportivos para fomentar el conocimiento entre los vecinos (especialmente los niños) entre población a reasentar y familias de acogida.

- **Hábitat:** actividades que fomenten la apropiación de los espacios públicos y el encuentro entre vecinos/as, talleres informativos sobre el proyecto de urbanización general, etc.

- **Políticas Sociales:**

- 3° edad: actividades de encuentro y recreativas, operativos de inscripción e información a pensiones y jubilaciones.
- Operativos de inscripción e información sobre políticas de transferencia monetaria (AUH, Ciudadanía porteña, ticket social, becas de estudio, etc.)
- Niñez: articulación con el CDNNyA para actividades de difusión de derechos.

Cabe destacar que este programa articula sus estrategias con el Programa de restitución de actividades económicas y fomento de la empleabilidad, con el objetivo de desarrollo de todas las dimensiones de injerencia y que hacen a la integralidad del desarrollo de la población a reasentarse. Se presentan por separado, a fin de simplificar la lectura del PR.

#### **14.4 Programa de restitución de actividades económicas y fomento de la empleabilidad**

**Pese a que el hogar de este PRA no ha evidenciado ninguna necesidad vinculada con este programa, se incluye ante la eventualidad de que surja en algún momento del proceso.**

El Programa de restitución de actividades económicas y fomento de la empleabilidad se dividirá en diferentes sub-programas para poder abarcar y profundizar en las particularidades de cada actividad.

#### **14.4.1 Sub-Programa de fortalecimiento del entramado productivo, comercial y de servicios.**

##### Objetivo general

Promover el desarrollo económico del subgrupo poblacional que, al momento del reasentamiento, tenga en marcha iniciativas productivas, comerciales y de servicios compatibles con el programa de urbanización.

##### Objetivos específicos

1. Caracterizar el subgrupo poblacional, detallando el funcionamiento de la actividad económica, las capacidades individuales y las oportunidades presentes y futuras, mediante un conjunto de relevamientos.
2. Fortalecer el entramado productivo, comercial y de servicios sujeto al reasentamiento, mediante la planificación de la relocalización de las actividades económicas.
3. Promover la formación de nuevas iniciativas productivas, comerciales y de servicios que complementen y mejoren tanto el rendimiento económico de las iniciativas reasentadas como el ingreso de cada uno de los hogares involucrados.
4. Facilitar la comercialización de las iniciativas productivas y de servicios.
5. Acompañar en el proceso de reconversión de actividades económicas
6. Promover la formalización de actividades económicas.

##### Planificación -Estrategias de Acción

Las actividades económicas a reasentar serán abordadas de forma integral, acompañándolas en los tres momentos (antes de la mudanza, durante la mudanza y luego de finalizar la mudanza) en que se desarrollará el proceso de reasentamiento de las mismas. Considerando que se trata de un nuevo espacio físico, que el reasentamiento implica para las actividades económicas un volver a empezar a veces y hasta quizás un cambio de rubro en ciertos casos, se prevé desarrollar una estrategia de apoyo al reconocimiento de las actividades relocalizadas, todas ellas orientadas a promover la comercialización. Entre las actividades a realizar se contemplan algunas de corte individual como desarrollo de logo, marca, identidad del negocio, readecuación de espacio físico, folletería, cartelería y packaging. Así también, involucra otras tendencias a fortalecer la identidad local mediante el desarrollo de una marca colectiva, el georeferenciamiento y la señalización geográfica de

los comercios emplazados. Se recomendarán diferentes vías para que las actividades económicas del sector puedan alcanzar la formalización y así puedan desenvolverse en diferentes mercados. Dado que los procesos de mejora de la productividad no serán visibles sino hasta mediano plazo, otra de las estrategias consideradas en el marco del programa es la realización de actividades eventuales y complementarias que promuevan la actividad económica en el sector hasta tanto se fortalezcan las políticas de incentivo a mediano plazo. De todos modos, estas actividades eventuales, colaborarán en la construcción de dichas políticas, mejorando los lazos entre los vecinos, fomentando la integración del sector con el resto del barrio y la ciudad. Por último, cabe mencionar que el equipo responsable de este programa articulará con los dispositivos disponibles de otras áreas de Gobierno, a nivel local y nacional, para contar programas de apoyo económico o de insumos para las actividades económicas.

#### **14.4.2 Sub-Programa de Desarrollo Laboral y Emprendedor**

La inserción laboral junto con el desarrollo del emprendedurismo, son un elemento clave para la sostenibilidad económica de los hogares. En este sentido, se está trabajando en la realización de relevamientos para dar cuenta de la situación laboral y económica de los hogares afectados. A partir de estos insumos es que el equipo de Desarrollo Económico desarrollará una estrategia de acompañamiento específica para el sector. Ésta se valdrá tanto de la actual oferta de actividades que se desarrollan desde el Centro de Desarrollo Emprendedor y Laboral (CEDEL) para propiciar la generación de oportunidades de empleo y autoempleo para la población afectada por el proceso de reasentamiento, como de la generación de toda aquella otra que a partir del diagnóstico se evalúe como necesaria.

*Imagen 23. CEDEL*



CeDEL es un edificio público dentro del Barrio 31 destinado a potenciar el desarrollo económico de los vecinos. Allí se ofrecen capacitaciones en oficios, asesoramiento personalizado a los emprendedores y hay una bolsa de empleo que, a través del Programa de Integración Laboral, acerca más oportunidades de acceder a un trabajo en blanco.

Se ubica en la Manzana 109, sector San Martín del Barrio 31 y su horario de atención es de Lunes a viernes de 9 a 17hs.

Durante el año 2017 más de 2.700 personas se inscribieron en la Bolsa de Empleo, 296 vecinos consiguieron entrevistas con empresas y más de 150 fueron contratados. Además, más de 1.100 vecinos se graduaron de cursos, y 2.600 se están capacitando. También acompañamos a 250 vecinos en su camino emprendedor.



Independientemente que la oferta del CEDEL es abierta a la totalidad de la población del Barrio 31, a través del acompañamiento del equipo social territorial de reasentamiento, y la articulación con el equipo de desarrollo económico, se facilita la difusión de la oferta, sino que también se prioriza a la población en cuanto a sus necesidades, y la adecuación de la oferta disponible.

### **Objetivo general**

Promover el desarrollo laboral sostenible, fortaleciendo las oportunidades laborales -de emprendedurismo y de empleabilidad- de la población del Barrio Carlos Mugica que al momento de desarrollarse el reasentamiento posea edad de trabajar y se encuentre desocupada, subocupada y/o con empleo precario.

Para alcanzar dicho objetivo, generamos una estrategia de abordaje que consiste en desarrollar un diagnóstico integral (ver apartado 2 de este documento) de la población del sector a reasentar identificando necesidades, inquietudes y oportunidades de desarrollo, considerando el contexto social del hogar y las estrategias familiares utilizadas o a disposición para dar sostenibilidad al empleo, las capacidades instaladas en la población, las oportunidades de inserción al mercado laboral y de oferta potencial de servicios del barrio a otros barrios de la ciudad, las oportunidades de inserción laboral vinculadas con el proyecto

de urbanización y a actividades emplazadas alrededor del polígono del Barrio, según las posibilidades y prioridades de cada segmento poblacional.

Para llevar adelante este Programa se trabajará en articulación constante con los cuatro programas que se ofrecen en el CeDEL –Centro de Desarrollo Emprendedor y Laboral:

- i) Integración laboral
- ii) Formalización e inclusión financiera
- iii) Formación (incluye educación no formal, formación profesional, terminalidad educativa y continuidad en educación superior)
- iv) Desarrollo emprendedor

### **Objetivos específicos**

#### **1. Promover estrategias de inserción laboral y articulación con el mercado.**

#### **2. Facilitar el acceso a oportunidades laborales.**

Para ello, se facilitará el acceso a oportunidades laborales ofrecidas por el proceso de urbanización, tanto internas como emplazadas alrededor del polígono del Barrio; se generarán circuitos de inserción a través acuerdos con entidades públicas, privadas y sectores económicos estratégicos de la Ciudad; se promoverá la participación en Ferias de Empleo y se generarán espacios productivos que contemplen como uno de sus objetivos el fortalecimiento de las capacidades socio-laborales de la población destinataria. A modo de ejemplo, existe un convenio con una la empresa líder en soluciones de capital humano, que colabora con la SECISYU para favorecer la inserción laboral de las personas que se inscriben en la bolsa de trabajo del CEDEL.

Por otro lado, las empresas encargadas de la construcción de las viviendas nuevas del predio de YPF, están comprometidas por contrato a incorporar una cuota de personas que residan en el barrio, entre su personal de trabajo. Pese a que la oferta laboral está abierta a la totalidad de las personas del Barrio 31, se priorizarán a aquellas personas que estén dentro de la población a reasentarse.

#### **3. Fortalecer las capacidades individuales de la población en edad laboral.**

Como estrategia para fortalecer las capacidades disponibles para la empleabilidad, se articulará el trabajo con los espacios de oferta de terminalidad educativa en el Galpón<sup>25</sup>, formación de oficios en el Cedel 1 (ver punto 3.1 de este documento) y participación en talleres de acuerdo a los intereses relevados y a los detectados como estratégicos de acuerdo con la demanda de calificación relevados durante la etapa de diagnóstico.

También se prevé el desarrollo de mesas de trabajo que den soporte a las personas para diseñar y desarrollar los planes de búsqueda, formación y acceso al empleo, acompañando desde allí dicho proceso.

Finalmente, se fomentarán las prácticas laborales y para el desarrollo profesional, articulando con organismos públicos, privados y de la sociedad civil o generando nuevos espacios para tal fin.

#### **4. Fomentar el emprendedorismo como forma de autoempleo y estrategia de generación de ingresos.**

Para dar cumplimiento a este objetivo, se identificarán y acompañarán iniciativas emprendedoras incipientes a partir de un relevamiento y diagnóstico inicial junto con la puesta en marcha de mesas de trabajo con potenciales emprendedores. En una segunda instancia, se prestará apoyo para el desarrollo dichos emprendimientos.

### **14.5 Programa de regularización dominial y pago**

Este programa se implementará al momento de la mudanza a la vivienda definitiva.

El **objetivo general** consiste en desarrollar todas las acciones necesarias a fin de que los vecinos puedan alcanzar el máximo grado de seguridad y legitimidad sobre su vivienda, esto es, la firma de las escrituras traslativas de dominio.

De esta manera, los **objetivos específicos** consisten en la programación, planificación, coordinación y ejecución de todas aquellas gestiones que permitan alcanzar el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, la suscripción de éstas y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de las unidades funcionales construidas por el GCABA, destinadas a vivienda nueva y locales comerciales en el marco del Proyecto de Urbanización Integral del Barrio "Padre Carlos Mugica".

---

<sup>25</sup> En el Galpón funciona la ventanilla única de terminalidad educativa para adultos y un equipo de educación especializado en el mismo espacio. A través de esta ventanilla se concentra toda la oferta disponible en el barrio y fuera, tanto para nivel primario como secundario.

Las estrategias de intervención del mencionado programa se enmarcan en los lineamientos generales previstos en las leyes CABA 3.343/2009, 5.733/2015 y 6.129/2019.

También contempla una etapa posterior de acompañamiento y monitoreo, a los fines de mantener la formalidad del barrio y generar la integración de los vecinos con el resto de la ciudad.

### **Pasos previos al reasentamiento**

El Barrio Padre Carlos Múgica, se encuentra conformado aproximadamente por 72 hectáreas, en las que coexisten inmuebles con diferente situación dominial y catastral. Algunos de ellos son propiedad del Estado Nacional, otros se encuentran bajo el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otros directamente no tienen reflejo registral; por ello, dado dicho status dominial, es indispensable que se realicen todas las diligencias y acciones necesarias para el saneamiento y registro de los planos de mensura correspondientes; para realizar las cesiones de calles y espacios al dominio público, fraccionamientos, subdivisiones y demás mensuras y gestiones que permitan inscribir los inmuebles conforme a derecho.

Con ese objetivo, el área de Regularización Dominial gestiona, coordina e impulsa las contrataciones y tareas de mensura para arribar a la registración final de los planos de fraccionamiento, subdivisión y mensura horizontal. Todo ello, a los fines de afectar las edificaciones emplazadas dentro del polígono al Régimen de Propiedad Horizontal y así, otorgar una escritura traslativa de dominio a los beneficiarios del proceso, convirtiéndolos en titulares del dominio pleno de cada unidad funcional nueva (vivienda ó comercio).

### **Población destinataria**

La estrategia de regularización dominial abarca a la totalidad de la población residente del Barrio 31, incluída la población objetivo del presente PR.

A los efectos del Programa de Regularización Dominial se considera beneficiario/a de una solución habitacional única y definitiva al universo de población residente en el Barrio “Padre Carlos Mugica” que cumpla con lo dispuesto en el art. 30 de la ley CABA 6129/2018<sup>26</sup>.

La estrategia de Regularización Dominial abarca a la totalidad de la población residente del Barrio, y el área de Regularización Dominial de Vivienda Nueva está orientada a los/as

---

<sup>26</sup> Se aclara, que este PRA tiene las mismas condiciones que todos los otros PR. A pesar de que este proceso de reasentamiento surge por la necesidad de realizar obras de infraestructura (a diferencia del reasentamiento de las personas que viven debajo de la autopista Illia), todos estos procesos se enmarcan en los lineamientos establecidos en las Leyes 3343 y 6129 que rigen para toda la población del barrio 31.

ocupantes de las viviendas del “Bajo Autopista” y del Sector “Cristo Obrero”, afectados por la nueva traza de la Autopista Illia<sup>27</sup>, y a todos aquellos beneficiarios/as que deban ser relocalizados en virtud de circunstancias particulares que la autoridad de aplicación estime convenientes; en otras palabras, aquellas relocalizaciones previstas con motivo del proyecto de reurbanización del Barrio que se encuentren comprendidas en los parámetros establecidos en el art. 34 de la Ley 6129, a saber:

*“a) Sectores cuya desocupación resulte imprescindible por necesidad proyectual para la consolidación urbanística del barrio, por apertura o ensanchamiento de calles, pasajes o pasillos, esponjamiento, reconfiguración y ordenamiento de manzanas, disposición de espacios públicos o equipamiento comunitario.*

*b) Edificaciones emplazadas en zonas de riesgo ambiental o edilicio (bajo autopista, cercanía a las vías del FFCC, sectores con peligro de ruina y derrumbe), previa verificación de los organismos de gobierno competentes, en coordinación con los equipos técnicos de la autoridad de aplicación.*

*c) Edificaciones cuyas características técnicas resulten irrecuperables, previa verificación de los organismos de gobierno competentes, en coordinación con los equipos técnicos de la autoridad de aplicación.”*

### ***Estrategia de regularización dominial***

La adjudicación de la solución habitacional única y definitiva<sup>28</sup>, será instrumentada mediante la suscripción de escritura traslativa de dominio a favor de los/as beneficiarios/as, con cargo, siempre y cuando el destino y/o uso de la unidad vivienda sea siempre de vivienda única y de ocupación definitiva, contemplando el comercio familiar.

El artículo 52 de la ley 6129 prevé que en caso de que luego de la escrituración los/as adjudicatarios/as deseen disponer la venta de su inmueble, lo podrán hacer, siempre que:

- a) Demuestren ante la Autoridad de Aplicación -SECISYU- contar con otra solución habitacional definitiva, acorde al grupo familiar.
- b) Canceleen el valor total de la hipoteca constituida sobre el inmueble.

---

<sup>27</sup> Conforme Ley CABA 5733/2015.

<sup>28</sup> Se considera solución habitacional definitiva y permanente la adjudicación de viviendas dentro del polígono del Barrio 31 según lo establecido en Dictamen de la Ley de Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica.

Asimismo, como herramienta para control de la gentrificación se dispone que durante los primeros 5 (cinco) años, el propietario/as en caso de querer vender tiene la obligación de ofrecerlo en primer término al GCBA. El GCBA podrá hacer uso del pacto de preferencia a su favor, es decir que el GCBA podrá hacer uso del mismo, exclusivamente para fines habitacionales de vivienda única o equipamiento para el barrio Padre Carlos Mugica.

El mecanismo de regularización dominial está vinculado a: 1°) la identificación de los afectados, 2° la preparación de la vivienda nueva,<sup>29</sup> <sup>30</sup>. Cumplidos los mismos, se está en condiciones de iniciar el proceso de regularización dominial que consiste en asociar las viviendas a los beneficiarios, establecer los instrumentos necesarios y proceder a la transferencia de dominio y posesión de las viviendas para continuar luego con el acompañamiento correspondiente.

Por último, y en relación a la incorporación de la perspectiva de género en la estrategia, se prevé que en el caso de que el grupo familiar se encuentre constituido por una o más mujeres mayores de edad, será obligatorio que formen parte de la adjudicación, para que puedan así suscribir la escritura traslativa de dominio.

### **Próximos pasos previos al reasentamiento:**

En materia dominial y catastral los próximos pasos están definidos en la Ley de Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica. vinculado a la zonificación en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad del sector<sup>31</sup>, identificando apertura de calles, usos, estructura edilicia, alturas máximas.

A ello le sigue la confección de los planos de fraccionamiento de manzanas, división de parcelas y subdivisión de unidades funcionales, acordes al proyecto de obras ya iniciado.

Finalmente, una vez aprobados los planos anteriores, al último paso será la inscripción de las unidades funcionales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad para la identificación unitaria necesaria para la posterior adjudicación.

### **Condiciones generales de planes de pagos**

---

<sup>29</sup> Ver apartado 10. Resultado del diagnóstico.

<sup>30</sup> Ver apartado 14.1.1 Subprograma de Construcción de Viviendas Nuevas.

<sup>31</sup> Específicamente el capítulo IV - ORDENAMIENTO TERRITORIAL - NORMATIVA URBANÍSTICA del Dictamen de la Ley de Reurbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica.

En el marco del proceso de urbanización e integración social de todo el Barrio 31, será responsabilidad de todos los beneficiarios contribuir responsablemente mediante un aporte económico en relación a los componentes de la solución habitacional definitiva<sup>32</sup>.

El pago será determinado por la SECISYU en función de la situación de tenencia de los beneficiarios sobre las unidades funcionales existentes - derivada del empadronamiento- y en relación a los ingresos de cada grupo familiar.

En relación a la situación de tenencia se identifican dos condiciones:

- Propietario: se calculará la cuota correspondiente a los m2 del suelo y la diferencia en m2 (si existiese) entre su vivienda existente y su vivienda nueva. Es decir, se considera la vivienda existente como parte de pago de la solución habitacional.
- Inquilino: se calculará la cuota correspondiente a los m2 del suelo y a la construcción de la vivienda nueva.

*Tabla 6. Detalle de las condiciones de pago<sup>33</sup>.*

|   |
|---|
| <b>CONDICIONES DE PAGO</b>  |
| <b>CUOTAS FIJAS, EN PESOS A 30 AÑOS CON UNA TASA APLICADA DEL 4%<sup>34</sup></b> |
| <b>El pago será en función de los ingresos de cada grupo familiar,</b>            |

<sup>32</sup> Se vuelve necesario remarcar en este punto que los requisitos establecidos en las Leyes 3343 y 6129 se aplican a todo el barrio 31.

<sup>33</sup> Se aclara que las alternativas fueron socializadas con la población como parte del proceso de consulta asociado con las Leyes 3343 y 6129 desde 2009. Además, hubo consultas específicas centradas en el proceso de reasentamiento. La compensación en efectivo y / o la adquisición de viviendas fuera del área no son una opción, ya que las leyes previamente mencionadas promueven el arraigo de la población al barrio. Asimismo, las condiciones de pago se han difundido como parte de las consultas relacionadas con la Ley 6129. En el caso de los hogares a ser reasentados, los detalles específicos vinculados a su cuota de repago, se explican a través de entrevistas individuales con el referente de gestión comunitaria que realiza el acompañamiento, y/o un representante del equipo legal, y/o un representante de la oficina del defensor del pueblo (si se solicita). Asimismo, dado que las reuniones grupales que se llevaron adelante con la población a reasentarse son abiertas, los organismos de defensa han tenido oportunidad de participar de las mismas. Asimismo, pueden participar de las instancias individuales que el equipo de gestión comunitaria mantiene con los hogares, si las familias los convocan.

<sup>34</sup> Se espera que las familias paguen por la tierra y la diferencia en la superficie entre las casas anteriores y las actuales. Hay una tasa de interés fija del 4 por ciento (menos del 10 por ciento de la tasa de inflación en Argentina) y el financiamiento es proporcionado por Banco Ciudad, propiedad de la Ciudad de Buenos Aires.

mediante declaraciones juradas que se actualizarán anualmente<sup>35</sup>

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>Se comenzará a pagar una vez entregado el título de propiedad y conectados los servicios públicos a las viviendas.</p> | <p>Se establecerán tres niveles de pago según la relación de los ingresos de la familia con las canastas básicas alimentaria y total. No pagarán los/las jubilados/as ni las personas con discapacidad.</p> | <p>Se establecerán tres niveles de pago según la relación de los ingresos de la familia con las canastas básicas alimentaria y total.</p> <p>Están exentos/as de pago quienes declaren ingresos debajo de 1,2 de la Canasta Básica Alimentaria y que su condición física o etaria no puedan mejorar su situación socioeconómica<sup>36</sup></p> | <p>El total a pagar se dividirá en 360 cuotas mensuales.</p> |
|---|---|--|--|

## CONDICIONES DE PAGO

**CUOTAS FIJAS, EN PESOS CON UNA TASA APLICADA DEL 4%**

El pago será en función de los **ingresos de cada grupo familiar**, mediante declaraciones juradas que se actualizarán anualmente

<sup>35</sup> Las declaraciones son simplemente atestiguadas por las personas afectadas por el programa directamente y están certificadas por un notario público pagado por la Ciudad de Buenos Aires. Se aclara que no hay ningún costo asociado a estas declaraciones.

<sup>36</sup> El Gobierno cuenta con un equipo de profesionales de las ciencias sociales que realizan el acompañamiento de las familias durante todo el proceso. Cada referente tiene a cargo el acompañamiento de aproximadamente 20 hogares. La imposibilidad de pago es expresada por los beneficiarios mediante declaración jurada pudiendo ser esta información corroborada por el gobierno a través de distintos medios.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Quienes declaren ingresos entre la canasta básica alimentaria y la canasta básica total, el pago de su cuota no podrá superar el 12%.</p> | <p>Quienes declaren ingresos superiores a la canasta básica total, el pago de su cuota no podrá superar el 20%.</p> | <p>Quienes declaren ingresos por debajo de la canasta básica alimentaria no pagarán. Se acompañará a las familias para que mejoren sus ingresos (ver programa 14.4) y se refinanciará el pago en más cuotas del mismo monto.</p> |
|--|---|--|

Fuente: SECISYU

Ante los casos en los que se declaren ingresos por debajo de la canasta básica alimentaria, y por lo tanto no puedan afrontar el pago, la SECISYU podrá subsidiar el pago de las cuotas, mediante los mecanismos que establezca a tal efecto, durante el tiempo que el hogar no cuente con ingresos suficientes para hacer frente a las mismas. Durante el tiempo que el hogar no pueda afrontar el pago de las cuotas previstas en el Plan de Pagos, los miembros del hogar mayores de edad deberán asistir obligatoriamente a los espacios de capacitación que determine la autoridad de aplicación, a fin que puedan alcanzar formación para obtener una salida laboral, los cuales quedan explicitados en el apartado 14.4 Programa de restitución de actividades económicas y fomento del empleo.

A continuación, y a modo de ejemplo, se explica sobre la base de una cuota objetivo de 2000\$. La cuota objetivo es el monto mensual que tendría pagar un grupo familiar de acuerdo al cálculo realizado en base a los metros cuadrados de suelo de su unidad funcional o parcela. Sin embargo, no siempre la cuota objetivo va a coincidir con lo que la familia pague efectivamente, ya que hay límites de capturas establecidos en relación a los ingresos declarados.

**Tabla 7. Cuadro con ejemplos de casos.**<sup>37</sup>

<sup>37</sup> En el caso de que un grupo familiar beneficiario de solución de reposición, además cuente con más de una unidad funcional, dependiendo del tipo de propiedad del que se trate, existen dos escenarios:

1. El vecino cuenta con una vivienda y una unidad funcional con uso comercial: tendrá la posibilidad de acceder a una vivienda y local comercial en la solución de reposición en YPF.
2. El vecino cuenta con más de una vivienda: tendrá la posibilidad de tener una solución de vivienda de reposición y se priorizará que los residentes de las viviendas adicionales tengan acceso a la compra de las nuevas viviendas. Se compensará

| EJEMPLO CON UNA CUOTA OBJETIVO DE 2000\$ |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| <b>EJEMPL<br/>O CASO<br/>1</b>           | Familia declara un ingreso de 10.000\$ por mes. | Cuota objetivo de \$2000 pesos por mes.  | Dado que la familia declaró ingresos por debajo de la canasta básica, no pagará pero deberá ser parte del Programa de restitución de actividades económicas y fomento de la empleabilidad. |   |
| <b>EJEMPL<br/>O CASO<br/>2</b>           | Familia declara un ingreso de 15.000\$ por mes. | La familia declaró ingresos entre la canasta básica alimentaria y la canasta básica total, por lo que el pago de su cuota no podrá superar el 12%. | Cuota objetivo de \$2000 pesos por mes.  | Cuota a pagar por la familia es de \$1800 pesos por mes (es decir el 12% de los ingresos declarados).   |
| <b>EJEMPL<br/>O CASO<br/>3</b>           | Familia declara un ingreso de 25.000\$ por mes. | La familia declara ingresos superiores a la canasta básica total, por lo que pago de su cuota no podrá superar el 20%.                             | Cuota objetivo de \$2000 pesos por mes.  | La relación entre los ingresos y la cuota objetivo, da como resultado que la familia puede abonar el 100% de la cuota, es decir 2000\$ por mes. |

Fuente: SECISYU

Es importante destacar que el valor de la hipoteca y el pago de las cuotas están condicionados por lo dispuesto en el Capítulo X de la ley 6129, que garantiza a los vecinos que *“En ningún caso la incapacidad de pago vulnerara los derechos reconocidos”* acompañando de esta forma para que el proceso de formalización sea progresivo. Con ese objetivo, se prevé también la posibilidad de deducir de los ingresos totales el valor de los servicios públicos para el cálculo de la cuota mensual de la hipoteca durante los primeros tres años. Es así que los servicios deben ser efectivamente pagados por los vecinos a los

efectos de que pueda operar la deducción, de donde deviene el interés del acreedor (y del beneficiario) en el pago de los mismos<sup>38</sup>.

El Estado tiene la responsabilidad de integrar a los habitantes del barrio con el resto de la ciudad y esta responsabilidad implica reconocerle derechos a los vecinos - como el acceso efectivo a los servicios públicos -, pero también la asunción de obligaciones. El proceso de regularización y formalización significa un proceso de cambio para la ciudad, el barrio y fundamentalmente para los beneficiarios, que deben asumir obligaciones como adquirir el hábito de pagar regularmente servicios con los que hasta el momento no contaban, o el costo de la hipoteca. El Estado debe preservar el interés público sobre los servicios esenciales porque si los servicios se proporcionan gratuitamente - como sucede en la actualidad-, los costos se afrontan con recursos públicos. Este, es un aspecto esencial del ejercicio en su rol de regulador y administrador de los bienes del Estado.

Mediante la firma de la escritura, los vecinos del Bajo Autopista están adquiriendo una vivienda que formará parte de su propiedad, asumiendo algunas obligaciones que hacen a la regularización y a su integración con el resto de la ciudad. Si bien se trata de viviendas sociales, la posibilidad de firmar una escritura traslativa de dominio es un hito importantísimo en la historia del Barrio.

Es lógico que el acceso a un derecho tan importante, bajo condiciones especiales y preferenciales, tenga como contrapartida el cumplimiento de ciertas obligaciones, como el cuidado del inmueble y el pago de impuestos y servicios. Durante el transcurso del crédito, es importante que el Estado pueda efectuar un monitoreo del cumplimiento de dichas obligaciones.

Es en el marco de este proceso que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2019 se abrieron diversas **instancias de participación** en distintas locaciones del barrio, principalmente bajo la modalidad de talleres grupales con los vecinos afectados al proceso de relocalización, que tuvieron por propósito dar a conocer y analizar juntos el contenido del modelo/proyecto de la Escritura Traslativa de Dominio, socializándolo con los distintos actores intervinientes en el proceso y tratándolo con los beneficiarios para que puedan estudiarla y asesorarse con profesionales de su confianza, en caso que lo consideren necesario, y despejar cualquier inquietud que surja en relación al instrumento en virtud a la

---

<sup>38</sup> Aún finalizados los 3 años en los que se deducen los impuestos de la DDJJII de cada hogar, la declaración jurada se actualizará cada vez que un hogar necesite informar cambios en sus ingresos familiares, ajustándose así su cuota real a pagar al porcentaje máximo establecido para cada tope en base a su ingreso declarado.

complejidad que por su tecnicismo trae aparejada. Los modelos también fueron compartidos y trabajados con miembros del Consejo de Gestión Participativa en instancias informativas,

Los modelos aprobados por Resolución Num: RESOL-204-SECISYU-2019 reflejan lo establecido en las Leyes 3.343 y Ley 6.129, en relación al proceso de relocalización dispuesto por Ley 5.733, y vale aclarar que su contenido fue redactado dentro de los parámetros establecidos en el Convenio de Colaboración suscripto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Ciudad, que pone en cabeza de éste último la redacción de los instrumentos notariales necesarios para llevar adelante la regularización dominial, conforme su cláusula 8. Asimismo que sido trabajado en conjunto con distintas áreas legales de Gobierno, como ser Escribanía General, la Secretaria Legal y Técnica de Jefatura de Gobierno y la Dirección Técnica Administrativa y Legal.

Por último, cabe destacar que el pago de las cuotas se hará efectivo una vez que se suscriba la escritura de la vivienda.

## 14.6 Programa de Mudanza y demolición<sup>39</sup>

### Objetivos

- Brindar a los vecinos afectados un procedimiento de mudanza ordenado y efectivo en el que se garantice el traslado cuidadoso de todas las pertenencias de las familias a reasentar.
- En cuanto a la demolición el objetivo principal es que dicho proceso se lleve a cabo de manera rápida y segura, y sincronizada con las mudanzas para evitar cualquier tipo de usurpación del espacio liberado y garantizar que las unidades demolidas no comprometan las estructuras de las unidades linderas ya que la mismas pueden o no ser reasentadas en la misma etapa.

### Población destinataria

El proceso está destinado a todos los afectados por las relocalizaciones en el barrio 31.

### Planificación

#### 3.1. Estudios previos necesarios

La etapabilidad de las mudanzas y demoliciones se definirá teniendo en cuenta los plazos de terminación de las nuevas viviendas, el análisis estructural de las viviendas a demoler y criterios sociales. Con base en el análisis estructural, se priorizará mantener el tejido comunitario y etapabilizar la mudanza por bloques de manzana. Para ello se tendrá en cuenta el diagnóstico de cada bloque, según surja del proceso de profundización diagnóstico en curso con base en los relevamientos complementarios realizados (ver Apartado 2).

#### 3.2. Contratación de proveedores

En primer lugar, se lleva a cabo la contratación de los proveedores que vayan a ejecutar tanto las tareas de mudanza como las de demolición, que pueden o no ser realizadas por la misma empresa y deberán contemplar:

- **Para la mudanza:** los vehículos adecuados para el tipo de trabajo a realizarse, las personas que vayan a realizar la carga y descarga de los enseres de la vivienda y el equipo necesario para facilitar las tareas (sogas, jaulas, elementos de protección de muebles, etc.).

---

<sup>39</sup> El proceso de mudanza y la demolición no se ejecutarán hasta que la alternativa de compensación no se haya ejecutado satisfactoriamente. Esto implica que los afectados tengan la posesión de la vivienda que hayan seleccionado como alternativa, en forma tal que puedan proceder con la titulación de la misma en los plazos que se establezcan bajo el presente Plan de Reasentamiento.

- **Para la demolición:** la empresa que ejecute deberá proveer de las personas y el equipamiento necesarios para demoler en el momento indicado la unidad identificada por el equipo de logística (martillos eléctricos, palas retroexcavadoras, camiones para el retiro de escombros, etc.).

### 3.3. Planificación e implementación del operativo

Una vez iniciado el proceso de contratación de las empresas, se lleva a cabo la planificación del operativo que abarca: (i) logística de circulación, (ii) coordinación con salud y seguridad, (iii) talleres de logística de mudanza con los vecinos, (iv) armado del cronograma operativo y soporte material, (v) armado, comunicación y coordinación con los equipos internos necesarios para la ejecución de todas las tareas; y (vi) procedimiento de demolición.

A continuación, se detallan cada una de las tareas mencionadas:

#### 3.3.1. Logística de circulación

Al encontramos en una zona altamente compleja para la circulación en general y aún más para la circulación de grandes vehículos es necesario planificar las rutas tanto del lugar de las viviendas a reasentar como del entorno de las viviendas nuevas. Ambos lugares tienen similar nivel de complejidad, ya que el primero se encuentra en una zona densa y materializada sin planificación, en donde las circulaciones se ven afectadas por construcciones informales y que por lo general son sumamente estrechas, mientras que si bien en el segundo lugar mencionado existe una planificación del espacio y las calles cumplen con el ancho estipulado por código, muchas veces el entorno de las viviendas se encuentra en obra y hay que circular en convivencia con máquinas, camiones, pozos y todas las cuestiones propias de una obra.

Para la definición de dichas rutas se deberá articular con la empresa de mudanza para definir qué tipo de camiones hay disponibles y conocer su tamaño, así como también con los inspectores de la obra en cuestión para que puedan proporcionar la información necesaria y asegurar que el día de la mudanza las circulaciones pautadas se encuentren habilitadas y sin obstáculos.

#### 3.3.2. Coordinación con las fuerzas de seguridad, salud y otros organismos pertinentes

Una vez definida la fecha de la mudanza se deberá avisar a las fuerzas de seguridad para que puedan estar presentes durante el operativo y luego del mismo, a modo de prevención por posibles tomas en las casas deshabitadas hasta su demolición. La estrategia de prevención de tomas de los predios desocupados, de ninguna manera se vincula con los desalojos forzosos, ya que según se establece en el Dictamen de la Ley para la

reurbanización de barrio Padre Carlos Mugica, todas las relocalizaciones se harán dentro del polígono del barrio con el consentimiento de los/las vecinos/as. Cabe destacar que al momento de brindar este consentimiento- que queda por escrito y ante escribano público- los/las vecinos/as se comprometen a dejar libre de enseres y ocupación la vivienda existente al momento de la mudanza.

Se coordinará también con Salud (SAME), para contar con una unidad de traslado en el lugar de la mudanza y los equipos médicos necesarios para poder contener cualquier situación que pueda surgir en la mudanza.

### 3.3.3. Talleres de logística de mudanza con vecinos

La socialización del plan de logística con los vecinos se lleva a cabo en dos instancias. En el primer taller se comunican las cuestiones generales que hacen al proceso de mudanza: embalaje, realización de inventarios, actores intervinientes, recomendaciones para el día de la mudanza y para el post-mudanza, mudanza de mascotas, etc. Mientras que en el segundo taller se abordan cuestiones específicas que surgen a partir de la realización del cronograma operativo (asignación de turnos, equipos de trabajo, horarios), se procede a la entrega de materiales de embalaje e inventarios y se comunica el plan de comunicación. En los días posteriores se refuerza individualmente la entrega de materiales de embalaje y se realizan los inventarios.

### 3.3.4. Cronograma operativo y soporte material

El cronograma operativo consiste en el detalle de todos los tiempos que se estiman para la mudanza y si bien varía de una mudanza a otra abarca las siguientes cuestiones:

- Encuentro de los equipos internos de la Secretaría.
- Llegada de la empresa de mudanza.
- Desayuno
- Detalle del primer turno de mudanza (hogares que se mudan, carga en la vivienda a demoler, traslado, descarga en vivienda nueva, revisión de la nueva vivienda en conjunto con arquitectos y abogados y firma de los documentos correspondientes).
- Demolición de las primeras viviendas deshabitadas.
- Almuerzo.
- Detalle del segundo y/o tercer turno de mudanza.
- Demolición total.

En cuanto al soporte material con el que cuentan los equipos para optimizar los tiempos de la jornada, se contemplarán: planos de circulación, teléfonos de emergencia, cronograma, datos de los hogares, etc.

### 3.3.5. Armado de los equipos de trabajo

A cada hogar le corresponderá una cuadrilla de trabajo compuesta por la empresa de mudanza (ayudantes + vehículo), una dupla conformada por el trabajador social que estuviese haciendo acompañamiento y otro miembro de los equipos territoriales, que pueda estar atento a las necesidades del hogar, vele por el cuidado de sus pertenencias, evacúe dudas, etc.

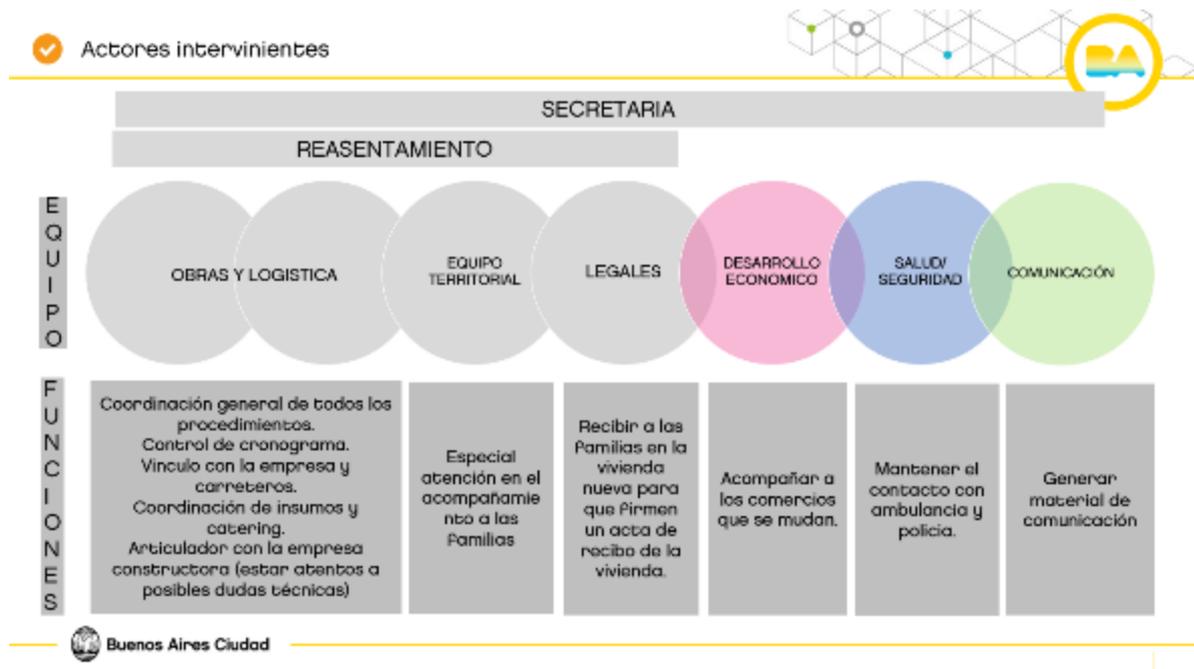
Por otro lado, habrá equipos que den soporte al proceso de mudanza y a la entrega de las viviendas, como áreas de comunicación, legales y arquitectos.

Todas las tareas que le correspondan a cada integrante de la secretaría serán comunicadas con anticipación ya que pueden implicar responsabilidades previas al día de la mudanza.

## **Mudanza**

Durante la jornada de relocalización el equipo específico que da soporte al proceso de mudanza será el encargado de facilitar y controlar todo lo que fue planificado con anterioridad. Específicamente se deberá estar atentos al accionar de la empresa de mudanza y al operativo de demolición; articulando siempre con todos los actores de la secretaría que estén a cargo de otras variables (Salud, seguridad, familias, etc.)

*Imagen 24. Actores intervinientes en el proceso de mudanza*



### Seguimiento post-mudanza

Luego de la mudanza el equipo de logística deberá dejar documentado todos los inventarios de los hogares mudados, registrado con fotos las parcelas demolidas y sobre todo hacer seguimiento a los reclamos que pueden llegar a surgir por roturas o inconvenientes surgidos durante el proceso de mudanza, articulando con la empresa y dando una solución al vecino afectado.

### 3.3.7 Operativo de demolición

Una vez mudada la totalidad de la parcela se habilita la demolición de la/s unidad/es funcional/es, procediendo de forma manual si hubiese vecinos que aún habiten en viviendas linderas o mecanizada si hubiese espacio para las máquinas y no corra riesgo ninguna estructura cercana. En el caso de que se haya mudado un hogar que habitaba en el contexto de una estructura mayor y fuera imposible su demolición se realiza un cerramiento absoluto de la unidad de forma que se inhabilite una posible toma del espacio.

## 15. Estrategia de evaluación

Las líneas de la estrategia de evaluación del proceso de reasentamiento suponen la utilización de técnicas cuantitativas y cualitativas para estimar el impacto de la intervención sobre determinados indicadores a nivel individual y de hogar. Con respecto a las técnicas cuantitativas se prevé la utilización de métodos cuasi- experimentales, como por ejemplo el de Diferencias en Diferencias o Regresión Discontinua Geográfica. En cuanto a las

técnicas cualitativas, se espera la realización de grupos focales y entrevistas en profundidad.

Para lograr dicho objetivo, se lanzó una licitación la contratación de una consultoría. Por tal motivo, la estrategia final de evaluación de impacto de reasentamiento será definida en forma conjunta entre el equipo de evaluación de la SECISYU y entidad adjudicada con la consultoría.

Por último, cabe destacar que la estrategia de evaluación se realizará sobre el total de la población incluida en el reasentamiento de Bajo Autopista, es decir que se contemplan las etapas 1, 2, 3, y 4, para la evaluación conjunta.

A continuación se describe de manera resumida, los métodos que se utilizarán.

### **15.1 Métodos cuasi-experimentales:**

#### **a. Estrategia de identificación:**

La propuesta de la consultoría deberá presentar una metodología cuasi-experimental que se aproxime a aislar el impacto causal de la intervención en los indicadores de impacto, Algunas de las metodologías propuestas son las siguientes: Regresión discontinua ó Diferencias en diferencias, ambas apuntan a capturar la distinción metodológica para la estimación de efectos.

#### **b. Muestreo**

La cantidad de hogares a reasentar, que integrarían el grupo de tratamiento, son aproximadamente 730 hogares. En cuanto al grupo de control, se estipula incluir alrededor de 1300 hogares que se encuentren próximos al límite de los 6 metros respecto a la actual traza de la autopista.

#### **c. Instrumentos de recolección de información:**

El instrumento principal de recolección de información para los hogares sujetos de reasentamiento es el Relevamiento Social (ver apartado 2 del presente documento), instrumento desarrollado por la Secretaría de Integración Social y Urbana como línea de base e instrumento de diagnóstico que se realiza a la totalidad de los hogares a reasentar y a la totalidad de aquellos que integren el grupo de control. El mismo recaba información de diversas dimensiones como salud, educación, hábitat, situación laboral, satisfacción, entre otras, para cada uno de los miembros del hogar.

#### d. Etapas de recolección de información

La línea de base se generó entre los meses de agosto y noviembre de 2018. Se estipula realizar una línea de medición intermedia a los 6 meses del reasentamiento y una línea final a los 18 meses de finalizado el reasentamiento.

La recolección de información cuantitativa por medio de método de encuesta para los seguimientos intermedios y final, deberá realizarse estrictamente a los 6 meses y 18 meses posteriores al reasentamiento en cada etapa del sector de Bajo Autopista.

Para asegurar el mismo tiempo de exposición a la nueva condición de reasentamiento de los hogares, la CONTRAPARTE debería seguir el cronograma de etapabilidad del reasentamiento – (4 sub etapas), considerando estas etapas como la principal fuente de planificación del cronograma de entrada para la recolección de datos tanto para los hogares de tratamiento como los controles.

#### e. Indicadores de resultado e impacto

La evaluación deberá estimar al menos si los siguientes indicadores han presentado variaciones o no en el tiempo, y en qué medida, aplicando los respectivos relevamientos de seguimiento en 2 oportunidades: i) una medición intermedia a los 6 meses del reasentamiento y otra ii) a los 18 meses después que las viviendas sean reasentadas. Los indicadores están agrupados en dimensiones relevantes a los componentes de reasentamiento y se presentan en la siguiente tabla:

*Tabla 8. Dimensiones e indicadores de resultados e impacto priorizados para el reasentamiento*

| Dimensión                          | Indicador   | Alcance   |
|------------------------------------|---|-----------|
| <b>Satisfacción y expectativas</b> | porcentaje de hogares satisfechos con su situación de vida. | resultado |
|                                    | porcentaje de hogares satisfechos con vivir en el barrio    | resultado |

|                            |  |           |
|----------------------------|--|-----------|
| <b>Hábitat</b>             | porcentaje de hogares con hacinamiento                               | resultado |
|                            | porcentaje de hogares con déficit cualitativo de vivienda            | resultado |
|                            | porcentaje de hogares que han realizado inversiones en el hogar      | impacto   |
| <b>Saneamiento y salud</b> | Prevalencia de enfermedades relacionadas al hábitat y al saneamiento | impacto   |
|                            | Calidad del sueño  | impacto   |

Fuente: SECISYU

#### f- Estudio Antes y Después

De forma complementaria, prescindiendo de la estrategia de evaluación de impacto vía grupo de control, se solicita la realización de un estudio descriptivo de cambio en las condiciones de vida e indicadores de resultado entre la población de reasentados a partir de una metodología de medición de Antes y Después; monitoreando la evolución y el cambio de los indicadores en el tiempo.

## 15.2 Métodos cualitativos

### a. Técnicas:

Metodologías de focus groups y entrevistas en profundidad.

### b. Dimensiones de interés y variables de segmentación para grupos focales

Para el análisis de percepciones, e indagación de reasentados, el trabajo cualitativo capturará como mínimo las dimensiones de:

- satisfacción con el proceso de reasentamiento,
- condiciones de hábitat,
- usos y apropiación de la vivienda,
- calidad de la vivienda,
- tenencia,
- acceso y pago de servicios básicos
- aspiraciones
- satisfacción con la calidad de vida, con la calidad de la vivienda, y con el barrio,
- seguridad,
- integración social,
- oportunidades económicas
- cuestiones de género

En términos de segmentación, las subpoblaciones relevantes para el estudio incluyen: propietarios e inquilinos, género, y situación de empleo/educación. El tamaño de los grupos se estima entre 8 y 10 participantes por grupo. Se estima un máximo de 14 grupos focales.

### **c. Entrevistas en profundidad**

Para las entrevistas en profundidad se trabajará en la indagación de temáticas sensibles donde la interacción individual facilita el acceso a información de percepciones, actitudes y comportamientos en relación al reasentamiento y la calidad de vida de los beneficiarios en clave de variables de género, acceso y oportunidades para personas discapacitadas, oportunidades de desarrollo económico y progreso, situación de tenencia y satisfacción con el rol del estado en el barrio.

La duración de las entrevistas está pensada entre 1 hora y 1 hora y media. Se estima un máximo de 25 entrevistas en profundidad.

### **d. Etapas de realización**

Se estipula realizar una medición cualitativa intermedia a los 6 meses del reasentamiento y una final a los 18 meses de finalizado el reasentamiento.

## e. Resultados

Se entregará un reporte específico que incluya los principales resultados del enfoque cualitativo sintetizando los hallazgos y resultados de los focus groups y las entrevistas en profundidad puestos en perspectiva de agregación y análisis de los principales aspectos ligados a los beneficiarios del reasentamiento del sector Bajo Autopista.

## 16. Cronograma

A continuación se describen las acciones previstas en el presente PRA con tiempos estimados. Los pasos de la gestión comunitaria ya se concluyeron. El inicio de la obra y demolición está previsto para el momento de aprobación de la no objeción de este PRA. El proceso de post mudanza se realizará tal como queda explicitado en el PR de la etapas 1, 2, y 3 de BA<sup>40</sup> y tiene una duración estimada de 6 a 8 meses.

| Ejes temáticos      |  | Fecha                                   | Duración |
|---------------------|--|---|----------|
| Diagnóstico         | Recorrida de manzana e identificación de parcelas        | 17/9/2019                               | 2 días   |
|                     | Reuniones informativa de presentación del equipo         | 19/9/2019                               | 7 días   |
| Adjudicación        | 1º Encuentro - Operatoria de reasentamiento              | 26/9/2019                               | 5 días   |
|                     | Relevamiento técnico                                     | 1/10/2019                               | 3 días   |
|                     | 2º Encuentro - Requisitos y Criterios de Adjudicación    | 4/10/2019                               | 1 día    |
|                     | 3º Encuentro - Masterplan y Materiales de VN en visita a | 5/10/2019                               | 10 días  |
|                     | Relevamiento Social y de Desarrollo económico            | 16/10/2019                              | 13 días  |
|                     | 4º Encuentro - Esquema de pagos                          | 18/10/2019                              | 1 día    |
|                     | Instancias individuales de asignación y cuota            | 29/10/2019                              | 14 días  |
|                     | 5º Encuentro - Escritura y consorcio                     | 12/11/2019                              | 1 día    |
| Titulación          | Recopilación de documentación                            | nov.-19                                 | 10 días  |
|                     | Revisión de documentación y confección de expediente     | nov.-19                                 | 15 días  |
|                     | Convocatoria de firma                                    | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
| Logística y mudanza | Firma Escrituras   | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
|                     | 6º Encuentro de logística y mudanza                      | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
| Demolición          | Mudanza  | Mayo 2020 - Pendiente hasta No Objeción | 1 día    |
|                     | Demolición   | Pendiente hasta No Objeción             |          |

## Anexo I - Historia Villa 31 y 31bis

### 1.1.2. Contexto histórico

La Villa 31 y 31 bis es la más antigua de la ciudad, su surgimiento data de la década de 1930. Los primeros pobladores fueron europeos que debido a la crisis mundial vinieron a la Argentina en busca de mejores oportunidades y comenzaron a trabajar en las actividades portuarias y ferroviarias que estaban en ascenso. Es por ello que dicho asentamiento se produjo en la zona de Retiro, sector muy cercano al puerto de la ciudad y a las estaciones

<sup>40</sup> Link a publicación PRs Bajo Autopista <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/secretaria-de-integracion-social-y-urbana/gestion-ambiental-y-social-del-barrio?4567>

de tren.

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

En líneas generales, la Villa 31 y 31 bis ha seguido a los lineamientos de políticas vinculados a la problemática de villas y asentamientos en la Ciudad. En este sentido, se pueden identificar dos posturas distintivas y contrapuestas:

1°) primeramente, las orientadas a la *erradicación* de villas (que primaron desde el surgimiento de las villas -años 40’/50’ - hasta el fin de la dictadura militar -1983)<sup>41</sup>

2°) seguidamente, desde la vuelta de la democracia en adelante, políticas de *radicación* de las villas en sus barrios de inserción, a partir de la Ordenanza 39.753<sup>42</sup>[2] como hito que establece el derecho de la población villera a permanecer en su territorio. La política pasó a ser la de radicar a los habitantes en sus propios espacios a partir de la regularización dominial de las tierras ocupadas y la urbanización de estos barrios. Esto se plasmó en diversas normativas y diseños de programas que se fueron redefiniendo aunque con alcances variados.

El asentamiento se origina durante la década de 1930 (Ibídem), en pleno proceso de industrialización de sustitución por importaciones, con la llegada de inmigrantes polacos al barrio. En ese entonces, el Estado Nacional cede parte de su territorio a dichos inmigrantes, alojándolos en galpones vacíos del Puerto Nuevo y generando, así, el surgimiento de la “Villa Desocupación”. De manera similar, una década más tarde, con la entrega de viviendas precarias a un grupo de inmigrantes italianos y a familias de trabajadores ferroviarios, se conforman el “Barrio Inmigrantes” y la “Villa Saldías”, respectivamente. Para la década de 1950, debido a los flujos migratorios provenientes principalmente del norte argentino y de

---

<sup>41</sup> Cabe destacar que en esta etapa se pueden identificar dos momentos. El primero durante las décadas de los 50 y hasta mediados de los 70, en el que la estrategia predominante hacia el problema de las villas consistió en su erradicación, a partir de la relocalización de la población residente en viviendas de interés social construidas por el Estado. Y un segundo momento, entre los años 1977 y 1981 en el que se implementó un plan sistemático de erradicación de villas -principalmente en aquellas ubicadas en la Capital Federal- con el despliegue de estrategias de desalojo forzoso y expulsión masiva de estos habitantes, sin que se proporcionará alojamiento alternativo a la población afectada.

<sup>42</sup> En el año 1984 el entonces Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires sancionó la Ordenanza n° 39.753/84, que derogó a aquellas que establecían la erradicación de villas y estableció las pautas programáticas del Programa de Radicación y Solución Integral de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT). Por medio de esta ordenanza y este programa se proponía intervenir en las villas con el objetivo de integrarlas a la ciudad a través de mejoras físicas y de compatibilizar el espacio ocupado por éstas a las normas de edificación y planificación urbana.

países limítrofes, la densidad poblacional se incrementa de manera significativa. Dicha expansión demográfica se explica (Blaustein, 2001) por la expulsión de los respectivos lugares de origen por la falta de trabajo y la concentración en áreas urbanas derivada del proceso de industrialización.

A nivel de la sociedad civil, en 1958 surge la primera organización “villera” con el fin de articular las comisiones vecinales. Es que así se crea la Federación de Villas y Barrios de Emergencia (FE.DE.VI.), en cuya composición se incluyen miembros de los sindicatos portuarios, lo cual constituye un salto cualitativo a nivel organizativo en el comienzo de este proceso de conformación de actores colectivos en la población de las villas (Sethman y Cavo, 2009).

Con respecto al rol que adquiere el Estado Nacional, no es hasta la década de 1960 que las villas comienzan a ser objeto de la acción estatal. En este contexto, durante el gobierno de facto de Onganía se crea la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), actual Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC). El principal objetivo de dicho organismo consistía en erradicar villas, trasladar a sus pobladores a viviendas más adecuadas y, complementariamente, desarrollar un programa de reeducación que les permitiera “vivir de un modo considerado urbano” (De Privitellio y Romero, 2005).

Esto deja entrever que, para los creadores de la CMV, las villas no eran consideradas urbanas, ni sus pobladores ciudadanos de pleno derecho. En estas condiciones, con la idea de contener el crecimiento en las villas, la CMV comienza a realizar los primeros estudios censales en las villas de la Ciudad con el objetivo de proponer un plan de erradicación. Así es como surge la primera distribución político-territorial de la Villa 31, cuando la CMV segmenta la villa en cinco sectores que mantienen esta denominación en la actualidad Güemes, Inmigrantes, YPF, Comunicaciones y Saldías. Esta distribución genera la reorganización de comisiones vecinales en base a los mencionados sectores.

Teniendo en cuenta los objetivos de la CMV, en 1967 se delinea el primer Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE). Contrariamente a las expectativas que se tenían, el mismo no sólo no pudo ser llevado a cabo en la Villa 31, sino que logra incentivar la participación de los habitantes de la villa, su representación y la unificación de las comisiones vecinales. En particular, se crea la Junta de Delegados, integrada por representantes de dichas comisiones, las cuales personifican la resistencia frente al proceso de erradicación.

Con la breve transición a la democracia en 1972, se da el surgimiento de nuevas organizaciones en el barrio, tales como el Frente Nacional Villero de Liberación Nacional y el Movimiento Villero Peronista, las cuales ejercen una fuerte presión para que el gobierno

se ocupe de la “cuestión villera” (Sethman y Cavo, 2009). Si bien bajo esta consigna la CMV crea la Oficina de Villas, estableciendo un mecanismo participativo mediante “mesas de trabajo” que abren el diálogo con los habitantes de dichos asentamientos, la puja política interna por la disputa del territorio restringe los alcances de estos mecanismos. Luego de que en 1973 la FE.DE.VI. resistiera el primer proyecto del trazado de la autopista (el cual se superponía con una zona de la villa), en 1974 se lanza el Plan Alborada, un plan de erradicación y traslado de los pobladores a complejos habitacionales ubicados en zonas periféricas.

Este nuevo proyecto se contraponía a la reivindicación de los pobladores, que aspiraban a quedarse y a mejorar sus viviendas, combinando el propio trabajo y la ayuda del Estado, para convertir las villas en barrios obreros (De Privitellio y Romero, 2005). En estas condiciones, una vez más surgen los movimientos de resistencia, que en 1974 se materializan en una movilización a Plaza de Mayo. En ese mismo año, el Padre Carlos Mugica, miembro del Movimiento de Sacerdotes para el Tercer Mundo, es asesinado luego de haber realizado una gran labor comunitaria en la Villa 31, fundando la Parroquia Cristo Obrero y promoviendo la organización de los habitantes de la villa en contra de las políticas de erradicación.

Considerando los proyectos de erradicación mencionados, los datos presentados por Sethman y Cavo (2009) demuestran que ninguno pudo contener el crecimiento en la Villa 31 hasta 1976. En efecto, tal como muestra la Tabla 1, entre 1962 y 1976 la población muestra un crecimiento exponencial. Esto es explicado principalmente por el rol de resistencia que adquirieron las organizaciones dentro del barrio en la concreción de los procesos de erradicación.

*Tabla 9. Evolución de población en el Barrio 31 (1962-1980)*

| <b>Año</b> | <b>Población</b> | <b>Variación %</b> |
|------------|------------------|--------------------|
| 1962       | 6.731            | -                  |
| 1976       | 24.324           | 261%               |
| 1978/9     | 25.852           | 6%                 |

|      |     |      |
|------|-----|------|
| 1980 | 756 | -97% |
|------|-----|------|

Fuente: Elaboración de la SECISYU en base a Sethman y Cavo, 2009.

Para 1977, una vez más bajo un gobierno de facto, el brigadier Osvaldo Cacciatore, intendente de la Ciudad de Buenos Aires, sanciona la Ordenanza N° 33.652 a partir de la cual la CMV queda a cargo del Plan de Erradicación de Villas. En esta ocasión, se intima a la población del barrio a optar entre distintas alternativas, como: traslado a terreno propio, retornar a sus provincias o países de origen, egreso por propios medios o un apoyo crediticio. Para 1980 el plan sistemático de erradicación alcanza su cometido y se expulsa de manera coercitiva al 97% de su población, sobreviviendo a dicho plan únicamente 756 habitantes.

Con el advenimiento de la democracia en 1983, la situación en el barrio cambia drásticamente. En estos años comienza a desarrollarse un proceso de reapropiación de la Ciudad mediante estrategias de ocupación de casas vacías y de reocupación de las villas que aún existían, especialmente por parte de los sectores erradicados en años anteriores (Jauri, 2010). Ante esta circunstancia, se da un proceso de reparación histórica mediante la derogación de las normativas referidas a los planes de erradicación, dando señales de un cambio de paradigma en materia de política habitacional. Así es como el gobierno radical de Alfonsín, mediante la Ordenanza N° 39.753, crea el Programa de Radicación y Solución Integral de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios bajo la órbita de la CMV. A partir de este programa, se logra restablecer la provisión de distintos servicios básicos, especialmente, agua potable y se retoma la organización política dentro del barrio (Sethman y Cavo, 2009).

Este nuevo nacimiento del barrio da lugar al surgimiento del Movimiento de Villas y Barrios Carenciados (MVBC), uno de los actores clave en resistir el proyecto de la construcción de la Autopista Illia en 1989. Pese a la resistencia y luego de diversas pujas políticas, a principios de la década de 1990 vuelve a surgir un plan de erradicación por parte del intendente de la Municipalidad de Buenos Aires, Domínguez, con el fin de construir el primer tramo de dicha autopista. En efecto, se llevan una serie de desalojos forzosos de aquellos habitantes ubicados en la traza de la autopista.

A partir de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires en 1994, la CMV y la Secretaría de Promoción Social comienzan a tomar una mayor intervención en el barrio dando lugar a una relación tensa y cierta superposición en las funciones de ambas reparticiones. Particularmente, mientras que la primera se encarga de la regularización dominial y electoral, la segunda, a través del área de emergencias habitacionales, no sólo responde a situaciones

de precariedad edilicia y a la distribución de materiales para la construcción, sino que también comienza a atender demandas por fuera de sus obligaciones. Esto lleva, por un lado, a que la Secretaría de Promoción Social afiance su relación con los dirigentes barriales y, por el otro, a que la CMV comience a invertir en infraestructura. En consecuencia, la disputa al interior del Gobierno por la relación con los dirigentes termina afectando la organización política del barrio, fraccionándolos. En este momento la organización política de la Villa 31 se componía de delegados que representaban a sus vecinos, mientras que en la Villa 31 bis la organización de los habitantes era a través de Juntas Vecinales.

En este escenario, y a partir de un proyecto de ley del partido político FRE.PA.SO. (Frente País Solidario), la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sanciona en la Ley N° 148, promulgada en 1998, que declara la atención prioritaria a la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios. En este marco, la ley busca impulsar el diseño de un programa integral de radicación y transformación de estos asentamientos, el cual incluyera un relevamiento y la urbanización integral, mediante la provisión de la infraestructura de servicios, el desarrollo de políticas sociales y la planificación participativa presupuestaria. Para ello se crea la Comisión Coordinadora Participativa (CCP), integrada por representantes del Poder Ejecutivo, del Poder Legislativo y de las Villas 31 y 31 Bis, organismo encargado de llevar a cabo el diagnóstico, planificación y seguimiento de las políticas sociales habitacionales. La Ley N° 148 es la base normativa para el desarrollo de sistemas electivos en las villas de la ciudad.

La fragmentación evidenciada en años anteriores debilitó seriamente la relación entre la organización política del barrio y la CCP. En este contexto, a partir del año 2000 emerge la exigencia de un cambio organizacional institucional tendiente a la creación de un cuerpo de delegados por sector. Ello logra materializarse en el año 2001 en la Villa 31 y en el 2004 en la Villa 31 Bis.

Luego de los varios procesos de erradicación-radicación mencionados, en 2002 surge el Proyecto liderado por el arquitecto Fernández Castro (UBACyT A401/04), conocido como el Proyecto FADU-UBA (Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires). Bajo la consigna de consolidar a la Villas 31 y 31 Bis en su lugar de emplazamiento, este proyecto estimula una serie de dispositivos participativos con el objeto de lograr el consenso de la villa en favor de esta propuesta. Este proyecto, vuelve a poner en discusión la cuestión de “programas de arraigo” contrapuestos con los “programas de relocalización”.

Por otro lado, a partir del 2003, con el objetivo de adecuarse a la Constitución y leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la CMV pasa a ser el Instituto de Vivienda de la Ciudad

(IVC). Este organismo autárquico pasa a concentrar los procesos electivos en las villas, para lo cual realiza los censos correspondientes, el empadronamiento de los votantes y la generación de nóminas de candidatos para que los representantes sean finalmente elegidos.

En el transcurso del 2008 surge una serie de conflictos en torno a los problemas sanitarios del barrio. Ante servicios deficientes y la ausencia de redes de agua potable y de descarga cloacal, un gran grupo de vecinos utilizan la autopista Illia como lugar de protesta para visibilizar la demanda. Este asunto captura la atención de los medios masivos de comunicación quienes señalan otro de los problemas que caracterizan al barrio: el crecimiento en altura y su expansión hacia los laterales. Esta tensión en el barrio se tradujo en un conflicto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y el Gobierno Nacional en torno a la responsabilidad jurisdiccional y sus consecuentes intervenciones.

En particular, el conflicto recae sobre el dominio de las tierras (que en su mayoría corresponden al Estado Nacional) y la responsabilidad sobre la provisión de servicios en el barrio. Dicha discusión termina en una demanda por parte del GCBA al Gobierno Nacional, donde el Poder Judicial resuelve impedir la prosecución de nuevas construcciones en el barrio que no cumplan con la reglamentación vigente relacionada con la urbanización, edificación y habilitación. Además, se resuelve establecer un sistema de control en el ingreso de materiales para la construcción, reduciendo el ingreso únicamente para realizar mejoras y refacciones, bajo la órbita del Ministerio de Ambiente y Espacio Público (MAyEP) del GCBA. Además, por medio del Decreto N° 2075/2007 y 1548/2008, se crea la Unidad de Gestión e Intervención Social, organismo descentralizado del Ministerio de Desarrollo Económico, el cual se encarga de la atención a emergencias en villas, complejos habitacionales y barrios vulnerables.

Considerando la demanda por parte de los habitantes del barrio y el Proyecto FADU-UBA, el legislador porteño Di Filippo presenta un proyecto de ley para la urbanización de la Villas 31 y 31 Bis. En 2009 dicho proyecto se convierte en la Ley N° 3.343, la cual establece la urbanización del polígono comprendido entre Calle 4, vías del Ferrocarril Gral. San Martín, prolongación virtual de la Avda. Pueyrredón, Calle 9, Avda. Pte. Ramón S. Castillo y prolongación virtual de la Avda. Gendarmería Nacional, con destino de vivienda, desarrollo productivo y equipamiento comunitario, bajo los parámetros del Proyecto FADU-UBA. Para ello, se crea la "Mesa de Gestión y Planeamiento Multidisciplinaria y Participativa para la Urbanización de las Villas 31 y 31 Bis", bajo la órbita del Poder Legislativo, la cual funciona como lugar de diálogo entre distintos representantes del GCBA y del Estado Nacional y los delegados y representantes barriales. Cabe destacar que la mencionada ley establece explícitamente que el proceso de urbanización no implica un desalojo forzoso de la población, sino que, por el contrario, en caso de existir relocalizaciones, deben ser llevadas

a cabo de común acuerdo y dentro del polígono mencionado.

Por su parte, el Poder Judicial, a través del Juez Gallardo, intima al MAyEP a convocar a elecciones de delegados con el fin de democratizar la representación de la villa. Finalmente, en agosto de 2010, la Secretaría Judicial para Villas del Juzgado en lo Contencioso, Administrativo y Tributario N° 2 a cargo del mencionado Juez, consolida un estatuto elaborado con la participación de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) a través de talleres, encuentros y reuniones con vecinos, referentes y representantes del barrio. Nace así, con el propósito de establecer un marco de participación respecto de las decisiones relativas a los asuntos de orden público, en especial, aquellos supeditados a la urbanización, el “Estatuto Barrio 31 Carlos Mugica”. De esta manera, se establece un marco que no sólo rige a la fecha los procesos electivos en las Villas 31 y 31 Bis a partir de tres niveles de representación territorial: manzana (delegados), sector (Juntas de sector, integradas por los delegados del sector), barrio (Consejo del Barrio, integrado por los consejeros electos por cada Junta), sino también reglamenta las funciones y obligaciones de los representantes del barrio.

Paralelamente al surgimiento del mencionado Estatuto, el MAyEP comienza a planificar intervenciones para la provisión de servicios básicos e infraestructura, lo cual deriva en el surgimiento en 2010 del Programa de Mejoras para la Villas 31 y 31 Bis por medio del Decreto N° 495/2010. Dicho programa se centra en la recuperación de espacios públicos en el barrio, la mejora de calles, iluminación y la instalación de cañerías pluvio-cloacales y red de agua potable, entre otras. Teniendo en cuenta que las obras de infraestructura realizadas bajo este programa deben ser llevadas a cabo por las cooperativas del barrio, se puede concluir que el programa no sólo provoca un impulso al mercado de cooperativas sino que también promueve el desarrollo social y económico dentro del barrio. En el 2012 por medio del Decreto N° 231/2012 se crea la Secretaría de Hábitat e Inclusión dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico del GCBA cuyo objetivo es promover la transformación de las villas de la Ciudad en barrios. Desde entonces, el mencionado programa pasa a ser de su dependencia.

En 2013, una agrupación social y política del barrio presenta un amparo judicial reclamando por la provisión de servicios básicos, tales como agua, electricidad, iluminación, cloacas, cobertura del servicio de ambulancias ante emergencias médicas y recolección de residuos, en el barrio San Martín. Este barrio fue conformado en 2010 mediante la toma de terrenos linderos a las vías del Ferrocarril Línea San Martín, no comprendidos dentro del polígono establecido por la Ley N° 3.343, y había quedado excluido de la provisión de estos servicios. A partir de este amparo, la Justicia dicta una medida cautelar en donde se ordena a los funcionarios a conformar una mesa de trabajo para llevar adelante las acciones tendientes

a garantizar las mejoras de las condiciones de habitabilidad de dicho sector y la provisión de los servicios básicos.

En el año 2016, se crea la Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISYU) dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, cuya función principal es diseñar e implementar estrategias, planes, políticas y proyectos vinculados a la integración social y urbana de las Villas 31 y 31 Bis y el entorno Retiro-Puerto. La Secretaría trabajará teniendo como referencia el polígono establecido en la Ley, conformado por los sectores Inmigrantes, Güemes, YPF, Comunicaciones, Cristo Obrero, Ferroviario, Playón Oeste, Playón Este e incluyendo dentro del mismo al sector San Martín y otros terrenos linderos.

## Anexo II - Análisis de brechas normativas

Tabla 10. Análisis comparado de la OP 4.12 y la normativa nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

| <a href="#">Requisitos de la OP 4.12</a>                    | Legislación Nacional   | Legislación CABA  | Observaciones  | Medidas para salvar la brecha entre la normativa y la OP 4.12 |
|---|--|---|----------------|---|
| 1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación | Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado. | Debido a la situación informal de ocupación, no corresponde aplicar el régimen de expropiación, sin perjuicio de lo cual, existen normas locales complementarias aplicables, por ej. la Ley 3.343 que establece la obligación de realojar a las familias dentro del polígono en caso de que proyectos así lo requieran. | Es concordante |   |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| 2. Derechos de personas sujetas a expropiación                 | Son cubiertos por la CN, artículo 17 y Ley 21.449. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.   | Los derechos surgen de la Ley 3.343 y se complementan con las disposiciones del MPR y PR | Es concordante.                                   |  |
| 3. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados | En los casos de aplicación de la Ley 21.499, rigen sus previsiones específicas y la normativa descrita en punto 4.  | N/A  | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | La gestión social del proceso de reasentamiento supone un trabajo continuo con la comunidad en todas las etapas, articulando un conjunto de iniciativas a desarrollar antes, durante y después del momento del traslado, entendiendo al reasentamiento como un proceso de largo plazo (ver sección Programas)  |
| 4. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte          | 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 | N/A  | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | Estar empadronado/a es uno de los requisitos que se exigen para ser beneficiarios/as de una solución habitacional única y definitiva en los términos del proyecto de ley para la reurbanización del Barrio Padre Carlos Mugica. Con el propósito de identificar todos los individuos y/o unidades sociales presentes en las tierras previstas para las obras, el GCBA realizó censo, o empadronamiento con modalidad censal, de los mismos. La realización del empadronamiento define una fecha límite ("fecha de corte") para el reconocimiento de derechos generados por el reasentamiento (ver sección Diagnóstico) |

|                                   |  |  |   |   |
|-----------------------------------|--|--|---|---|
|                                   | 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 Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN) y el diseño de obra según el comitente o el proyectista. |  |   |   |
| 5. Análisis de vulnerabilidad     | No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas. Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de complejidad y tipo de población afectada. En el caso del Matanza Riachuelo, la Sentencia en la causa —Mendoza— ha impuesto este tipo de análisis en algunos de los componentes del Plan de Saneamiento (a cargo del Ministerio de Salud).                   | N/A  | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | El censo y diagnóstico socioeconómico poseen como uno de sus objetivos la identificación de grupos de población o unidades sociales que podrían resultar particularmente vulnerables frente al reasentamiento (ver sección DIAGNÓSTICO)             |
| 6. Valuación de activos afectados | Artículo 10 de la Ley 21499 y definiciones del TTN (7.1.) sobre valor objetivo.<br>Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos) conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se   | Conforme la Ley 238, la indemnización comprende: el "valor objetivo del bien", los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | La compensación se efectiviza a través de la adjudicación de unidades funcionales de reposición*. Asimismo, los beneficiarios deben contribuir en la medida de sus posibilidades y sin perjuicio de su subsistencia, con el pago proporcional a los |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | <p>considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado.</p> | <p>expropiación; el importe que correspondiere por depreciación de la moneda y el de los respectivos intereses.</p> | <p>metros cuadrados totales de suelo que ocupe la unidad funcional adjudicada, más o menos (según corresponda) el posible diferencial entre los metros cuadrados cubiertos de la unidad funcional existente y la adjudicada.</p> <p>De corresponder el pago por parte de los beneficiarios, el mismo se financiará a través de créditos cuyas características se encuentran detalladas en la tabla "Tabla 6. Detalle de las condiciones de pago" del presente PR".</p> <p>Para establecer el valor de dichos créditos y la compensación correspondiente, se han ponderado las siguientes circunstancias de conformidad a lo establecido en la Ley N° 6.129:</p> <p>a) Situación de tenencia con respecto a la unidad funcional que ocupan, según hayan sido empadronados en el carácter de Propietarios o Inquilinos.</p> <p>b) Metros cuadrados totales de suelo de la unidad funcional adjudicada.</p> <p>c) Metros cuadrados cubiertos de la unidad funcional adjudicada.</p> |
|--|--|---|--|

|   |   |   |                 |  |
|---|---|---|-----------------|--|
|   |   |   |                 | <p>d) Metros cuadrados cubiertos de la unidad funcional existente.</p> <p>e) Valor del metro cuadrado de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de Ley N° 6129.</p> <p>f) Valor del metro cuadrado de construcción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6° de la presente.</p> <p>g) Carácter y fin social de las unidades funcionales adjudicadas.</p> <p>* Salvo en los casos excepcionales descriptor en la "Tabla 26 apartado Alternativas de compensación y reposición" del presente PR.</p> |
| 7. Negociación con propietarios y afectados | Previsto en Ley 21.449 como avenimiento | Se encuentra previsto en la Ley 238 como avenimiento. | Es concordante. |  |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| 8. Tipo de indemnización   | Justa, integral y previa a la expropiación  | Lay ley 238 prevé indemnizaciones en base a terreno y/o mejoras                             | Es concordante                                    | La alternativa de solución habitacional única y definitiva (ya sea unidades funcionales nuevas o existentes vía canje) está disponible para todas las personas afectadas por el proyecto. La única diferencia es en cuanto a la condición de tenencia. El pago propuesto es equivalente a un valor de reemplazo como se define en la OP 4.12. Los detalles de este proceso se han incluido en la Ley 6129 (más información en nota al pie #número12). |
| 9. Mecanismos de disputa disponibles                                 | Juicio de Expropiación  | Reclamos administrativos y judiciales previstos en la normativa                             | Es concordante.                                   |   |
| 10. 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. | La ley 238 no contempla la indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | Ídem punto 8.   |
| 11. Lucro cesante  | No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".  | La ley 238 no contempla la indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | No se espera que el proceso de mudanza tenga un impacto en los ingresos de los hogares con propósitos mixtos ya que el momento de la mudanza se acuerda con las personas afectadas por el proyecto y se lleva a cabo uno por uno para asegurarse de que se puedan completar en un día para evitar cualquier   |

|   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
|   |   |  |   | efecto negativo de impacto económico. Además, hay un apoyo continuo a las personas afectadas por parte de un equipo que se une a ellos antes, durante y después de este proceso. Esto se explica en los puntos 5.4 (Programa de Desarrollo Económico) y 5.6 (Programa de Mudanza y Demolición) |
| 12. Depreciación  | Se establece a los efectos de la valuación, una disminución en concepto de depreciación del valor del bien por uso.   | La indemnización debe integrar el importe correspondiente e por los respectivos intereses (Ley 238)  | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | Ídem punto 8.  |
| 13. 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  | Aplica la Ley 3.343  | Es concordante                                    |  |
| 14. Valor de actividades económicas y del medio de vida <sup>43</sup> | 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. | La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría | Es concordante.                                   |  |

<sup>43</sup> No se espera que el proceso de mudanza tenga un impacto en los ingresos de los hogares con propósitos mixtos ya que el momento de la mudanza se acuerda con las personas afectadas por el proyecto y se lleva a cabo uno por uno para asegurarse de que se puedan completar en un día para evitar cualquier efecto negativo de impacto económico. Además, hay un apoyo continuo a las personas afectadas por parte de un equipo que se une a ellos antes, durante y después de este proceso. Esto se explica en los puntos 5.4 (Programa de Desarrollo Económico) y 5.6 (Programa de Mudanza y Demolición).

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
|  |  | asimilarse a la pérdida de medios de vida.   |   |   |
| 15. Costos de transacción                                    | Ley 24.374 de Regularización Dominial- ARTICULO 3°-Los beneficiarios del presente régimen gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta ley, los que fijare la reglamentación o la autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de Jurisdicción nacional, provincial o municipal, con excepción de la contribución especial establecida por el artículo 9° de la presente ley. | Ley 6129 Art. 44.- La Autoridad de Aplicación se obliga, a poner a disposición de los/as beneficiarios/as los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la operación que materialice la transferencia de dominio y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la misma se concrete, haciéndose cargo de los gastos y honorarios que la primera escrituración requiera. | Es concordante.                                   | Todos los costos de transacción están incluidos en la valoración del costo de reemplazo.  |
| 16. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior | No contemplado en la Ley 21.449.   | No contemplado en la normativa   | No es concordante, se proponen medidas en el MPR. | El GCBA será responsable de monitorear de las condiciones de la población reasentada, procurando que la ejecución del PR no desmejore la calidad de vida de las unidades sociales en cuanto a las siguientes variables: conectividad urbana, habitabilidad de sus viviendas, acceso a los servicios públicos (agua, |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | <p>energía, transporte, recolección de residuos domiciliarios) a la educación y a la salud. Igualmente hará un seguimiento de los niveles de ingresos de los desplazados. La UEP será la responsable de supervisar el monitoreo. En el marco de las evaluaciones que el proyecto prevé que se efectúen como parte de las acciones de M&amp;E del proyecto en su conjunto (ver sección Estrategia de Evaluación).</p> |
|--|--|--|--|--|

