

Marco de Reasentamiento



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
• Marco programático	
• Marco normativo	
2. CAUSAS QUE ORIGINAN EL REASENTAMIENTO	4
• Causas	
• Población Destinataria	
3. REQUISITOS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	4
4. ANEXOS	6

1. INTRODUCCIÓN

Marco programático

El presente documento se encuentra inserto dentro del marco social y participativo de la guía para la elaboración del Proyecto Ejecutivo General (PEG), cuando la Unidad Ejecutora es un municipio y/o una provincia.

En todas las intervenciones que generen reasentamientos existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas del Proyecto, las obras asociadas, la formulación y ejecución del Plan de Reasentamiento. Esto garantizará la resolución de las afectaciones en el momento de iniciar la construcción de las obras y dará el tiempo necesario para su ejecución.

Será requisito presentar por parte de la Unidad Ejecutora un documento titulado “Plan de Reasentamiento” que contenga la información del mismo acorde a lo establecido en este marco.

Marco normativo

Decreto 819/19¹ Reglamentario Ley 27.453²

ARTÍCULO 15.- Independientemente de las facultades establecidas en la Ley N° 27.453 y su modificatoria, y las disposiciones del presente reglamento, no se realizarán desalojos forzosos. Toda relocalización que resulte excepcionalmente crítica en el marco de los proyectos específicos integrales de acuerdo al alcance establecido en el artículo 1° de la Ley N° 27.453 y su modificatoria, o en el marco del desarrollo de otros proyectos que resulten de interés público y que sean ejecutados en coordinación con procesos de integración socio urbana, deberá comprender una solución habitacional definitiva dentro del polígono de los respectivos barrios o, en el caso de no ser posible, en áreas próximas, respetando el arraigo de la población y evitando desplazamientos a grandes distancias. En todos los casos deberá contarse con el consentimiento de los/as afectados/as y deberán respetarse las instancias de participación establecidas en las normativas locales aplicables o en lo regulado en el Programa de Integración Socio Urbana.

Las autoridades de aplicación podrán requerir a los organismos competentes y/o las jurisdicciones locales toda aquella información pertinente a los fines de impulsar las acciones necesarias para la implementación del régimen dispuesto en el artículo 1° y la aplicación de los procesos expropiatorios establecidos en los artículos 2° y 3° de la Ley N° 27.453 y su modificatoria.

¹ [Reglamentación de la Ley 27.453 de Régimen De Regularización Dominial Para La Integración Socio Urbana](#)

² [Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana - Ley 27.453](#)

El Gobierno Nacional, a través del Decreto 358/17³, creó el Registro Nacional de Barrios Populares, paso clave para reconocer la existencia de estos barrios y las familias que viven en ellos, asegurando un mínimo de seguridad en la tenencia, con el Certificado de Vivienda Familiar.

2. CAUSAS QUE ORIGINAN EL REASENTAMIENTO

Causas

Las relocalizaciones se pueden presentar por dos causas diferentes:

1. Inmuebles en tierras necesarias para la ejecución de obras de infraestructura urbana tales como construcción de red vial y peatonal, construcción de obras de redes de agua potable, cloaca, alumbrado público, entre otros.
2. Inmuebles en lotes no aptos para uso residencial o en zonas de riesgo ambiental que no puedan ser mitigados por las obras del proyecto (zonas de seguridad de electroductos, canales, zonas de derrumbes, etc.).

Población destinataria

Las familias residentes en las viviendas, unidades económicas o espacios sociocomunitarios a relocalizar deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica y/o comunitaria en barrios RENABAP, en los lotes requeridos para la construcción de las obras del proyecto o en aquellos predios cuya liberación se requiera por riesgo ambiental y requerimientos del proyecto urbano, según lo señalado en la sección anterior.
- La condición de destinatario de relocalizaciones es intransferible. Las familias que deban hacerlo firmarán un Acta de Acuerdo y de Consentimiento. Una vez que se hayan realizado las instancias de relevamiento y de firma del documento mencionado, no se podrán realizar modificaciones. Cabe señalar que se deberán ofrecer soluciones habitacionales tanto a inquilinos como a propietarios.

³ [Administración Pública Nacional - Decreto 358/2017](#)

3. REQUISITOS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

Los Planes de Reasentamiento podrán ser ajustados para reflejar las particularidades del contexto específico en que se desarrollan, pero en todos los casos deberán contener como mínimo:

- a) Descripción de las causas que dan lugar a los reasentamientos y alternativas consideradas para evitar o minimizar el impacto.
- b) Marco Legal aplicable nacional, provincial y municipal.
- c) Relevamiento de familias, unidades económicas y socio comunitarias, junto a las tipologías a construir, partiendo de los requisitos de la normativa vigente, los planos, memorias, presupuesto y cronograma de ejecución de las viviendas.
Se deberá contar con el listado completo de las familias a relocalizar que incluirá las causas de la relocalización, la ubicación y las características que tendrá que tener la nueva vivienda, la unidad económica y/o sociocomunitaria.
Habrá que tener en cuenta, por ejemplo, la cantidad de ambientes necesarios para todos los habitantes de las familias, las situaciones de discapacidad de alguno de ellos que requiera de un trato especial o la necesidad de un lugar de guardado de animales, entre otros.
- d) Predios donde se realizarán las relocalizaciones.
- e) Propuesta de cicatrización de espacios liberados: las viviendas, unidades económicas y/o socio comunitarias que sean desocupadas deberán ser protegidas para prevenir su ocupación. Dicha desocupación no deberá favorecer la degradación de la zona y sus cercanías. Para evitarlo deberán tomarse medidas tendientes a revalorizar y proteger el entorno, como la iluminación y la demarcación. Las demoliciones, deberán garantizar fehacientemente la protección contra la degradación de construcciones linderas. Se sugiere que la unidad ejecutora elabore proyectos que busquen un uso seguro del espacio liberado (plazas, espacios recreativos y/o deportivos, entre otros).
- f) Alternativas de compensación y asistencia. Se deberán contemplar compensaciones económicas por lucro cesante para aquellas unidades económicas que durante sus reasentamientos transitorios no puedan desarrollar su actividad (comercios barriales minoristas, servicios, entre otros). (*Ver Anexo I para más información*)

- g) Propuesta de instancias participativas en el barrio para comunicar y acordar los reasentamientos. Además, informar cuál será la estrategia de comunicación en el barrio: folletería, grupos de difusión, entre otros.
- h) Presentar Modelo de Acta de consentimiento. (*Ver Anexo II para más información*)
- i) Presupuesto.
- j) Cronograma.
- k) Mecanismos de gestión y registro de reclamos. Establecer un canal (telefónico o espacio de atención al público) para que los vecinos puedan levantar reclamos o sugerencias concretas sobre el proceso.
- l) Seguimiento de las familias: ejecutar actividades previstas después del traslado, apoyando a la familia en su proceso de adaptación a la nueva vivienda.

Titulación

Es requisito excluyente que el suelo elegido para reasentar, sea factible de regularización dominial a favor de las familias relocalizadas.

El presente plan de reasentamiento debe incluir un Proyecto de Regularización Dominial de Familias Reasentadas, que será complementario y armónico al proyecto de regularización dominial general elaborado para el Proyecto.

El presente marco debe contemplar el objetivo de concretar procesos de regularización dominial definitivos de las familias reasentadas. Se considera regularización dominial definitiva a la finalización total del proceso administrativo y legal de la forma de seguridad en la tenencia elegida por los habitantes del barrio, sin posibilidad de desalojo. Adicionalmente, se debe contemplar a su vez la sustentabilidad del proceso, impulsando acciones que garanticen la permanencia de las familias en la tierra regularizada.

El Proyecto de Regularización Dominial deberá incluir en todos los casos los objetivos específicos de cada acción a realizar para llevar adelante el objetivo de la regularización, con un detalle explicativo y justificando los instrumentos a utilizarse, especificando las actividades que se ejecutarán, sus tiempos aproximados, responsables y costos asociados.

ANEXO I - Alternativas de compensación

Si bien las alternativas de compensación serán estudiadas en cada circunstancia de acuerdo a las características de las afectaciones identificadas y las soluciones habitacionales disponibles en cada caso, a continuación se enumeran algunas de las alternativas de compensación posibles.

Inmueble afectado parcialmente con uso familiar y/o económico y/o socio comunitaria

En estos casos se ofrecerá la posibilidad de construcción de la parte afectada en un espacio vacante del propio lote, o en el caso que no lo hubiera, se construirá en altura sobre la edificación existente. Otra opción será el otorgamiento de una compensación económica por la afectación parcial del inmueble en cuestión.

Si lo que se relocaliza es un espacio con uso económico (kiosco, almacén, verdulería, entre otros) deberán garantizarse las condiciones para que se pueda desarrollar adecuadamente la actividad comercial que se venía desarrollando. De la misma manera, si en el inmueble afectado se desarrollaban actividades comunitarias, la nueva construcción deberá permitir un normal funcionamiento del espacio (merendero, apoyo escolar, espacio vecinal, entre otros).

Viviendas en alquiler o préstamo

A las familias que habitan la vivienda, sea por préstamo o por alquiler, se las deberá relocalizar en una nueva vivienda dentro del propio barrio o en un espacio cercano, en el marco de programas habitacionales municipales, provinciales o nacionales. En el caso de que haya que construir nuevas viviendas, se deberá garantizar un alojamiento provisorio cercano hasta que se encuentren finalizadas. Al propietario del inmueble se le deberá otorgar una compensación económica acorde al valor del mismo (no del suelo).

Viviendas de uso familiar donde se desarrolla una actividad económica

Deberá garantizarse una opción que permita el uso mixto de la edificación (vivienda-actividad económica). A su vez, deberá garantizarse que el área en el que se relocalizará la vivienda permita el desarrollo de la actividad económica, es decir, que no esté alejada del circuito comercial y comunitario.

Inmueble utilizado únicamente para actividad económica

Deberá garantizarse que el área en el que se relocalizará el inmueble permita el desarrollo de la actividad económica, es decir, que no esté alejada del circuito comercial y comunitario.

Inmuebles y viviendas que están siendo utilizadas para un uso comunitario

Los espacios socio comunitarios deberán ser relocalizados en inmuebles dentro del propio barrio o en un espacio cercano.

Cuando se trate de relocalizaciones para viviendas y espacios socio comunitarios que conviven en el mismo inmueble, deberá garantizarse un nuevo inmueble que permita el uso mixto de la edificación. Asimismo, si hay que construir un nuevo inmueble se deberá garantizar un alojamiento provisorio para las familias hasta que la nueva vivienda se encuentre finalizada. De la misma manera, se deberá buscar un espacio provisorio para continuar con las actividades socio comunitarias.

Por otro lado, ya sea para casos de uso mixto o uso exclusivo socio comunitario, deberá garantizarse que el área en el que se relocalizará el inmueble permita el desarrollo de la actividad comunitaria, es decir, que no esté alejada de la población que asistía a ese centro.

ANEXO II - Modelo de Acta Acuerdo para Reasentamiento

ACTA DE ACUERDO REASENTAMIENTO

Entre XXXXXXXX (*nombre del organismo estatal-USE*), representada en este acto por XXXXXX (*nombre de funcionario/a*), con domicilio en XXXXX, de la ciudad de XXXXXXX, representado en este proyecto por XXXXXX (*nombre del cargo*), XXXXXXX (*nombre del funcionario*), en adelante “LA UE” y....., vecino/a del barrio “XXXXX”, ubicado en el sector....., Manzana....., Calle....., N° CVF XXXXXXX, en adelante “DESTINATARIO”, convienen a celebrar el presente ACTA DE ACUERDO, sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La XXXXXXX (*nombre del organismo estatal/USE*) ha suscripto con EL MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL un CONVENIO MARCO DE ADHESIÓN xxxxxxxx en fecha XXXXX, se comprometen a llevar adelante las obras convenidas, en función del Proyecto Integral en el Barrio “XXXXXX” (ID RENABAP XXXX) ubicado en la Ciudad de XXXX, Departamento XXXXX, Provincia de XXXXX.

SEGUNDA: Que de acuerdo a las propuestas de ordenamiento presentadas a la población en general y al DESTINATARIO en particular, su vivienda se encuentra en un sector en el que por XXXXXXX (*Ejemplo: apertura de calles/vulnerabilidad hídrica*) deberá ser relocalizada para poder proseguir con el desarrollo del proyecto.

TERCERA: Que la vivienda que habita en la actualidad, tiene las siguientes características constructivas y de habitabilidad:

.....
.....
.....
.....
.....

CUARTA: Que “LA UE” se compromete en este mismo acto a reasentar a la familia del “DESTINATARIO” en el lote ubicado y seleccionado de común acuerdo (de acuerdo a plano adjunto) y a construir un módulo habitacional de mejores características que su vivienda actual (tipología acordada con el DESTINATARIO y que también se adjunta). Se tendrá en cuenta la accesibilidad en la construcción de las viviendas, libres de barreras físicas y/o arquitectónicas; las que permitirán que los espacios sean aptos para los integrantes de las

familias con discapacidad. Los prototipos se adaptarán a aquellas familias que desarrollen actividades económicas dentro de las viviendas, que aporten ingresos.

QUINTA: Que el DESTINATARIO será trasladado a su nueva ubicación una vez que se haya terminado su vivienda definitiva y estén aseguradas las condiciones de habitabilidad de la misma.

SEXTA: En el caso excepcional, de que las viviendas no estén listas para ser habitadas, la UE deberá garantizar a la familia un alojamiento provisorio hasta que la vivienda definitiva se encuentre finalizada. La vivienda provisorio deberá ser dentro del propio barrio o en un predio cercano.

SÉPTIMA: Que LA UE se compromete a llevar adelante el traslado de las pertenencias del DESTINATARIO a su nueva ubicación, y posteriormente, y de forma inmediata, a demoler la vivienda que habitaba, permitiéndole retirar materiales que el DESTINATARIO juzgue de utilidad en su nueva vivienda.

OCTAVA: Las partes se comprometen a colaborar en forma mancomunada en este proceso que tiene como fin común la concreción del Proyecto que significará el ordenamiento, integración y acceso a servicios de todos los habitantes del barrio, y como fin último la titularización de la tierra a sus ocupantes.

NOVENA: A todo efecto, las partes fijan sus domicilios detallados “up supra”, a efecto de cualquier reclamo.

Se firman DOS ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, tanto del ACTA DE ACUERDO como de los ANEXOS que lo complementan, quedando un ejemplar para cada una de las partes, en la ciudad de XXXXXX, a los

.....

FUNCIONARIO 1

FUNCIONARIO 2

DESTINATARIO

Argentina unida

Secretaría de
Integración
Socio Urbana



Ministerio de
Desarrollo Social
Argentina