

MARCO DE POLITICA DE REASENTAMIENTO

**ARGENTINA: Proyecto de Saneamiento Ambiental de la
Cuenca Matanza – Riachuelo**

Julio de 2008

**Jefatura de Gabinete de Ministros
Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable
Autoridad de Cuenca Matanza - Riachuelo**

**Ministerio de Planificación y Obras Públicas
AySA**

Contenido

- I Descripción del Proyecto
 - II Impactos, adquisición de tierra y reasentamiento
 - III Principios y objetivos que orientan la preparación y ejecución de reasentamientos

 - IV Preparación de Plan de Reasentamiento, proceso de revisión y aprobación
 - IV:1 Estudios para la preparación del PAR
 - (A) Censo y diagnóstico socioeconómico
 - (B) Levantamiento topográfico
 - (C) Estudio de títulos
 - (D) Tasación de los inmuebles
 - IV:2 Población estimado a reasentar y categorías de población afectada
 - IV:3. Análisis y selección de alternativas de solución
 - IV:4 Análisis de los impactos
 - IV:5 Criterios de elegibilidad

 - V Proceso de comunicación, consulta, y participación

 - VI Contenidos de un Plan de Acción de Reasentamiento
 - VI:1 Los diferentes partes de un Plan de Acción de Reasentamiento
 - VI:2 Criterios y diseño de potenciales Planes de Reasentamiento Abreviados

 - VII Marco jurídico
 - VII:1 Normas relacionadas con el reasentamiento poblacional
 - VII:2 Ordenamiento jurídico a nivel nacional
 - VII:3 Normas de la Provincia de Buenos Aires
 - VII:4 Normas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 - VII:5 Normas relacionadas con la adquisición de predios
 - VII:6 Normas y criterios aplicables a Ocupantes de Espacio Público
 - VII:7 Método de valuación y adquisición de los predios

 - VIII Organización institucional y conformación de equipos de trabajo
 - IX Procedimientos y responsabilidades de reasentamiento, incluyendo restablecimiento de ingresos familiares
 - X Articulación del proceso de reasentamiento con las etapas técnicas del proyecto y cronograma de ejecución en relación con el cronograma de obras
 - XI Proceso y mecanismos de reclamo
 - XII Sistema de monitoreo y evaluación
 - XIII Cronograma, presupuesto y organización financiera
- Anexo I Glosario
Anexo II Matriz de compensaciones por Reasentamiento
Anexo III Modelo de Matriz para la Evaluación Ex - Post

I Descripción del Proyecto

El Proyecto “Desarrollo Sustentable de la Cuenca Matanza-Riachuelo” se inscribe en un Plan más amplio conocido como “Plan Integral de Saneamiento Ambiental” (PISA) elaborado por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, que hoy orienta la tarea de la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR), creada por la Ley Nacional 26.168.

El Proyecto presentado al Banco Mundial comprende

- (i) obras de saneamiento, que incluyen la construcción de los interceptores en la margen izquierda del curso del río Matanza-Riachuelo, un colector en la margen derecha del río Matanza-Riachuelo, una planta de pre-tratamiento de aguas servidas y un emisario subfluvial denominado Riachuelo.
- (ii) control de la contaminación industrial, que comprende financiamiento para la inversión en producción más limpia; y
- (iii) rehabilitación urbana, que incluye el planeamiento del uso del suelo y la formulación de proyectos de mejoramiento de la infraestructura de asentamientos precarios, la urbanización de suelo vacante para orientar de modo sostenible las demandas de localización residencial, y la ejecución de obras del Plan Hídrico del PISA..

II Impactos, adquisición de tierra y reasentamiento

El Proyecto no prevé al momento de su formulación, que las obras y otras acciones previstas originen impactos en la población tal que obliguen al reasentamiento físico de hogares o actividades económicas de personas o firmas, o se les provoquen perjuicios económicos por problemas de inaccesibilidad, obstrucción a su movilidad, o limitación en la disposición de espacio. Ello es lo que surge de los documentos elaborados por la empresa Agua y Saneamiento Argentinos AySA que forman parte de la Evaluación de Impacto Ambiental del componente Saneamiento Cloacal elaborado conforme las normas y procedimientos del Banco Mundial. En ellos se señala que ni las obras principales (colectores, planta de pretratamiento, emisario), ni ninguna de las complementarias obligarán a reasentamientos. No obstante, el presente marco permitirá salvaguardar completamente los derechos e intereses de eventuales afectados para el caso de que uno o más de dichos impactos o perjuicios se produjeran, sea de forma definitiva o transitoria.

Asimismo, en la ejecución de los otros dos componentes (control de la contaminación industrial como rehabilitación urbana) tampoco se prevé el reasentamiento físico de hogares o actividades económicas de personas o firmas.

III Principios y objetivos que orientan la preparación y ejecución de reasentamientos

La experiencia acumulada a nivel nacional e internacional sobre las consecuencias del desplazamiento involuntario en relación con proyectos de desarrollo, llama la atención sobre la complejidad de las situaciones que se desencadenan y la necesidad de formular estrategias orientadas a prevenir los riesgos económicos y sociales y a reconstruir los niveles de vida de las personas y comunidades afectadas. Si a raíz de un proyecto del M-R I desplazamiento, resulte inevitable, la Secretaría, AySA y ACUMAR deberán planificar y realizar el reasentamiento como una iniciativa de desarrollo que dé a las personas desplazadas, físicamente y/o económicamente, la oportunidad de participar en la planificación y ejecución de las actividades de reasentamiento y de restablecer y mejorar sus medios de subsistencia.

Si en relación a algún proyecto del M-R, se identifica la necesidad de proceder al desplazamiento de población residente y/o activo económicamente en el área de afectación, se deberá preparar un Plan de Acción de Reasentamiento (PAR) de acuerdo con los conceptos y principios que se enumeran a continuación:

- Minimizar el desplazamiento de la población afectada: dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán estudiar detalladamente todas las opciones viables de cada uno de los proyectos con el fin de sugerir la que cause menor desplazamiento.
- Restablecimiento de condiciones socioeconómicas: la indemnización económica por la pérdida de inmuebles y otros bienes materiales, no constituye por sí sola una solución a los impactos del desplazamiento, ni garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. Por ello se diseñarán y ejecutarán planes de reasentamiento que incluyan un conjunto de acciones de compensación y asistencia para atender a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones de vida.
- Inclusión: el derecho a recibir asistencia en el restablecimiento de las condiciones de vida se extiende a todos los habitantes en los sitios afectados por la construcción de los proyectos del M-R, independientemente de la forma de tenencia que acrediten.
- Equidad y Reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación: las soluciones incluidas en el Plan de Acción Reasentamiento que proponga el proyecto M-R responderán a los impactos causados por el desplazamiento. Toda persona, familia o actividad económica, que sea objeto de traslado físico y/o económico, recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a las diferentes alternativas de solución que se ofrezcan.
- Información y participación de la población: se debe asegurar que los propietarios y/o residentes y/o los usuarios de los predios requeridos, y/o los que tienen actividades económicas, recibirán información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de adquisición de sus bienes y las medidas previstas en el PAR. Las unidades sociales que se deban trasladar serán consultadas sobre las alternativas de solución de reasentamiento y los planes que se formulen para ello.
- Transparencia: La adquisición de predios y el proceso de reasentamiento serán difundidos de manera que todos los participantes cuenten con información adecuada y veraz sobre el proceso. Se garantizará que el proceso de reasentamiento incluya a toda la población afectada y que los criterios y

- procedimientos de elegibilidad para acceder a beneficios sean claros, transparentes y se apliquen de manera equitativa para los afectados.
- 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.

IV Preparación de Plan de Reasentamiento, proceso de revisión y aprobación

IV:1 Estudios para la preparación del PAR

Si una vez identificados los impactos sobre la población, en términos de impactos en inmuebles afectados y/o impactos sobre la productividad económica, y se establece la necesidad del desplazamiento físico y/o económico permanente y/o temporal, se iniciarán una serie de estudios imprescindibles para la formulación del Plan de Reasentamiento: el Censo y Diagnóstico socioeconómico incluyendo diagnóstico de ingresos familiares, el levantamiento topográfico, el estudio de los títulos y la tasación de los inmuebles. Esos estudios se describen a continuación.

(A) Censo y diagnóstico socioeconómico

Consiste en la realización de un Censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por las obras. El objetivo del mismo es contar con la información que permita conocer las características demográficas, sociales y económicas de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o tengan derechos sobre los inmuebles afectados cualquiera sea su condición jurídica.

Los datos del diagnóstico socioeconómico aportarán información fundamental sobre la economía y las formas de organización social local, a partir de la cual se deberán determinar las intervenciones apropiadas y sostenibles.

Objetivos

- Cuantificar y registrar las unidades sociales que tienen derechos sobre los inmuebles afectados y las que se deben desplazar.
- Elaborar el listado oficial de los propietarios y residentes de los predios requeridos por el proyecto y de los beneficiarios de los programas que conformarán el Plan de Reasentamiento.
- Disponer de una línea de base que permita identificar y evaluar los impactos generados por el desplazamiento.
- Describir y analizar las características demográficas, sociales, económicas y culturales de la población que reside o realiza actividades económicas en los predios requeridos para el proyecto.
- Conocer las expectativas de la población afectada en relación con el reasentamiento.
- Identificar los posibles impactos del reasentamiento sobre la población que no será desplazada.

Actividades

En el diseño de los cuestionarios censales se debe tener en cuenta la inclusión de dimensiones demográficas (edad, sexo, composición del grupo familiar, relaciones de parentesco y tipo de familias, prevalencia de problemas de salud, etc.), económicas (nivel de ingresos del grupo familiar, ocupaciones, lugar de trabajo, relevancia de los ingresos derivados del inmueble a afectar, estrategias de subsistencia, etc.) y sociales (acceso a los servicios sociales de educación y salud, formas de organización social, tiempo de residencia en el sitio, etc.). También se relevará información sobre las unidades sociales vulnerables (familias o personas por debajo de la línea de pobreza, ancianos, mujeres jefes de hogar y familias o unidades sociales cuyo ingreso dependa del inmueble afectado) ya que estos requieren de mayor atención.

La realización del censo define una fecha límite para el reconocimiento del derecho a recibir asistencia en el proceso de reasentamiento por ello es de fundamental importancia que la población esté enterada de la existencia de esa fecha de corte. El censo se realizará a través de visitas domiciliarias a los jefes de hogar de las familias residentes, a los propietarios de las unidades económicas y a los vendedores y artesanos que desarrollan sus actividades en el espacio afectado por el Proyecto. En los casos en que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

Consolidados y validados los resultados del registro de unidades sociales afectadas, ese listado servirá para definir la población incluida en el Plan de Reasentamiento

Se elaboraran fichas de predio y de unidad social. Se sistematizará y analizará la información

(B) Levantamiento topográfico

Este estudio tiene por objetivo construir un cuadro detallado de todas las pérdidas físicas que ocasionará el proyecto. Para ello es necesario hacer el inventario de la totalidad de las tierras y los bienes físicos que serán adquiridos. El inventario debe incluir información sobre el uso del suelo, una descripción de la vivienda y las estructuras conexas.

Es recomendable que en las visitas para elaboración de levantamientos topográficos y tasación asista un profesional social y es indispensable la presencia del propietario del inmueble, quien deberá entregar copia de los documentos que acreditan la propiedad o tipo de tenencia. Las visitas deben documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

Actividades

- Revisión de la documentación obtenida en la fase de diseños.
- Elaboración de los listados de inmuebles afectados.
- Contratación de levantamientos topográficos de cada uno de los inmuebles requeridos. Elaboración de planos individuales

- Divulgación e información a propietarios y residentes de los predios requeridos sobre fechas y horarios del levantamiento topográfico y sobre la documentación requerida (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad).
- Elaboración de los levantamientos topográficos con un inventario de bienes afectados por cada predio.

(C) Estudio de títulos

Durante la elaboración de los levantamientos topográficos se recolectarán los documentos necesarios para el estudio de títulos (escrituras, promesas de compraventa, recibos de pago de impuesto inmobiliario, servicios públicos y demás documentos pertinentes). Se elaborará un acta de recibo de estos documentos donde conste el tipo de documento entregado y fecha.

Objetivos

- Identificar a los titulares de derechos reales.
- Identificación de situaciones jurídicas que eventualmente puedan obstaculizar el proceso de expropiación.

Actividades

Las áreas jurídicas de AySA y ACUMAR y en su caso el Tribunal de Tasaciones, la Fiscalía de Estado Provincia de Buenos Aires o la Procuración General de la Ciudad, estudiarán los títulos de cada uno de los inmuebles afectados, conciliando la información jurídica con la catastral, se confeccionarán listados de los titulares de derechos reales indicando las limitaciones y gravámenes sobre los inmuebles, se conciliarán los datos provenientes de los estudios de títulos, registro topográfico, tasaciones y datos sociales sobre cada uno de los inmuebles y se identificarán los casos que exigen un manejo especial (poseedores, usufructuarios de hecho, etc.).

(D) Tasación de los inmuebles

Tratándose de la desposesión de inmuebles, se dará intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación, organismo regido por la Ley Nacional N° 21.626, (www.ttn.gov.ar). Los poseedores que carezcan de todo título que acredite derechos sobre los inmuebles que ocupan, pero que estén en condiciones de reclamar derechos conforme la legislación vigente, serán acreedores del valor de las mejoras que demostraran haber construido con más las compensaciones por el valor del suelo que determinan las Directivas Operativas para reasentamientos del Banco Mundial que se recogen en este Documento. Serán válidos para ellos todos los procedimientos probatorios usuales. En estos casos ACUMAR solicitará la intervención de las áreas especializadas en Regularización Dominial de las jurisdicciones que la integran. En cuanto a la indemnización por el suelo, se notificará a los titulares de dominio y se seguirán con él todos los procedimientos extrajudiciales y judiciales aplicables. (Ver marco jurídico).

Objetivo:

- Determinar el valor comercial de los inmuebles requeridos y de las pérdidas de ingreso y renta si es el caso.

Actividades:

Se coordinará la tasación de los inmuebles afectados con las entidades previstas en la legislación nacional y provincial, se informará a propietarios y residentes en el área sobre las fechas y horarios de la visita de los tasadores, se elaborarán las tasaciones de los inmuebles, las pérdidas de bienes físicos particulares, de las rentas e ingresos en aquellos casos en se observen esos impactos del proyecto y se hará la consolidación o aprobación de los registros topográficos y tasaciones para iniciar el programa de adquisición de inmuebles.

Es recomendable que en las visitas de los tasadores asista un profesional de las ciencias sociales y es indispensable la presencia del propietario del predio. La visita debe documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

IV:2 Determinación de población estimada a reasentar y categorías de población afectada

Una vez sistematizada y consistida la información censal y conocido el relevamiento topográfico, se procederá a identificar los grupos de población en principio afectados. Además del cómputo genérico se estructurarán las categorías, en base a las variables introducidas en el censo

IV:3 Análisis de los impactos

Se identifican y analizan los impactos que causará el desplazamiento en los propietarios y residentes en los inmuebles requeridos por el proyecto como así también los impactos que afrontarán los vendedores y trabajadores informales que llevan adelante sus actividades de subsistencia en el área de afectación del proyecto. A partir de ese análisis y ponderación de impactos se definen las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

El impacto del Proyecto en dimensiones tales como la tenencia y el uso del inmueble, actividades económicas en los predios o en el espacio público del área afectada o en industrias o talleres, la accesibilidad a los servicios educativo y de salud, las redes sociales de ayuda mutua y reciprocidad son dimensiones del contexto socioeconómico que registran impactos determinantes en lo que hace al posible empobrecimiento de la población. Por ello, se analizarán los impactos con base en esas dimensiones y se clasificará la población de acuerdo con el tipo de impacto que enfrentarán. Esta clasificación facilitará determinar los grupos de población objetivo para cada medida de mitigación o compensación.

El diseño de medidas de mitigación y compensación apropiadas para prevenir procesos de empobrecimiento de la población desplazada requiere del análisis combinado de las pérdidas que sufren las unidades sociales.

IV:4 Análisis y selección de alternativas de solución

En los casos en que el desplazamiento de población y/o actividades económicas sea inevitable, las alternativas que se propongan a los afectados se ajustarán a la realidad concreta de cada afectación. Como en los casos en que se deba realizar el reasentamiento de población solo se verán afectadas unas pocas unidades sociales, AySA o ACUMAR privilegiarán la alternativa de **reasentamiento individual** en la cual es el propietario el que adquirirá un inmueble con el dinero recibido por el pago del valor establecido en la tasación y el pago de las compensaciones correspondientes a las pérdidas económicas generadas por el traslado. AySA o ACUMAR brindarán asesoramiento legal para la venta del inmueble afectado y asesoramiento relativo a las cuestiones inmobiliarias, legales y sociales para la adquisición del inmueble de reposición y el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de las personas y familias.

El Plan de Reasentamiento incluirá acciones dirigidas a las personas que obtienen su ingreso del inmueble afectado. Las acciones para la restauración de ingresos comprenden el reconocimiento de la pérdida de actividad productiva, el reconocimiento de los gastos generados por la liquidación de contratos de trabajadores -cuando esos despidos son producto del desplazamiento- o el reconocimiento de la pérdida de la renta generada por el inmueble. Para el caso de vendedores en el espacio público, se deberán planificar y realizar acciones con el objetivo de lograr la reubicación de los negocios informales y el mejoramiento en las actuales condiciones de trabajo a partir del cambio de locación. Con estas medidas será posible recuperar el espacio público para todos los ciudadanos y mejorar el paisaje urbano.

Si el desplazamiento está acompañado por la pérdida en el acceso a los servicios de salud, educación y transporte de la población relocalizada, entonces se diseñarán las acciones imprescindibles para garantizar un acceso equivalente en el nuevo lugar de residencia. En los casos en que se hayan identificado personas o grupos que por sus condiciones sociales, culturales, económicas o psicológicas resulten más vulnerables que otros a los impactos generados por el desplazamiento, se les brindará una atención especial para restablecer su condición socioeconómica.

Para las situaciones en que una persona, una familia u otra unidad social vea adversamente afectadas su propiedad, su residencia o su ocupación de un lugar, o cuyo ingreso o nivel de vida se vean adversamente impactados, por efecto físico directo de las obras o demás actividades que forman parte de un Proyecto, se ofrecerán soluciones alternativas que comprenden las incluidas en la Tabla que consta en el Anexo II.

En los casos de las personas que no detentan títulos sobre la vivienda o el lugar que ocupan se deberá definir claramente la situación legal con relación al inmueble afectado y, atendiendo a los principios de restablecimiento de la situación socioeconómica e inclusión de acuerdo con los cuales se deben diseñar los planes de reasentamiento, se gestionará su inclusión en programas de vivienda del Estado provincial o se los asistirá en la adquisición de la vivienda. Estas soluciones deberán ser consensuadas individualmente con cada uno de los afectados

IV:5 Criterios de elegibilidad

Serán los siguientes para ser beneficiario del plan de reasentamiento y de las diferentes alternativas de solución que éste ofrezca:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica en los predios requeridos para la construcción de las obras, no importa si sea propietario o usuario sin tenencia
- Estar registrado en el censo oficial efectuado en el estudio socioeconómico.
- La fecha de corte de los listados de beneficiarios del Plan de Reasentamiento será la de la difusión entre las familias afectadas de los resultados del Censo con el listado de jefes / titulares de las unidades sociales relevadas con su correspondiente número de identificación. Para evitar modificaciones posteriores, en las reuniones de información se acordará tener los listados disponibles para la revisión por parte de la población beneficiaria en los sitios de atención a la comunidad y se dará un tiempo de 15 días para realizar cualquier ajuste que se requiera por omisiones o errores del censo.

V Proceso de comunicación, consulta, y participación

Uno de los factores determinantes de la generación de tensiones y ansiedad en los sujetos a ser desplazados es la falta de información sobre las condiciones en las que desarrollarán su vida y sus actividades productivas a partir del reasentamiento, lo que desencadena conflictos con la empresa constructora y con la entidad encargada del plan de reasentamiento. Esto justifica la inclusión de un proyecto específico que atienda a las necesidades de comunicación, que contemple la consulta a la población y la construcción de acuerdos en relación a las medidas propuestas.

Los destinatarios del Programa de información y participación son los propietarios y residentes de los predios que se requerirán para la obra, así como los frentistas afectados tanto sea en forma temporal como permanente, y aquellas unidades económicas y sociales que requieran compensación por las afectaciones causadas por el Proyecto. El contacto con esta población será permanente y frecuente porque las interrupciones o los encuentros esporádicos amenazan con debilitar la confianza en los acuerdos y la credibilidad en el Proyecto.

En la etapa de la elaboración de los estudios y diseño del Plan de Acción de Reasentamiento los objetivos en materia de comunicación y consulta propuestos son:

- Iniciar el proceso con talleres, donde se explica el proyecto, su cronograma de actividades e impactos anticipados.
- Establecer canales de comunicación para atender permanentemente las inquietudes de la comunidad.
- Informar sobre los estudios y procedimientos que se llevarán a cabo con los propietarios, titulares de derechos y residentes de los posibles predios que se van a adquirir.
- Disminuir la ansiedad y el estrés de la población potencialmente afectada por las obras.
- Generar un ambiente social favorable para la realización de los estudios necesarios para la formulación del Plan de Reasentamiento.

- Prevenir la intromisión de agentes externos con intereses económicos o políticos que lesionen los intereses públicos y de la población afectada.
- Releva y considerar las opiniones de la población desplazada, comparar las distintas percepciones de la realidad para construir visiones compartidas que permitan eliminar al máximo las incertidumbres.

En las siguientes etapas de información y consulta con la población afectada e involucrada en el proyecto, los objetivos son:

- Ofrecer a los propietarios, titulares de derechos, residentes y comerciantes de los predios requeridos por las obras, información veraz, oportuna y permanente sobre el contenido del Plan de Reasentamiento, el proceso de adquisición de predios, los cronogramas previstos y los derechos y deberes de cada una de las partes.
- Promover los procesos de consulta y concertación en torno a las medidas propuestas por parte de la entidad encargada del Plan de Reasentamiento.
- La información para los propietarios y residentes de inmuebles afectados se brindará directa y personalmente a través de reuniones por grupos específicos y atención personalizada.
- Antes de iniciar las actividades de los diagnósticos físico, legal y socioeconómico la población debe estar plenamente informada de los objetivos de estos estudios, de los documentos que deberán aportar para ello, de las fechas y horarios en que se llevará a cabo la recolección de información necesaria y de los lugares donde pueden ir si requieren mayor información.

VI Contenidos de un Plan de Acción de Reasentamiento

VI:1 Los diferentes partes de un Plan de Acción de Reasentamiento

Son las que se indican:

- antecedentes, descripción y componentes del proyecto
- principios y objetivos del reasentamiento
- marco jurídico
- descripción del proceso de preparación y aprobación de planes del PAR
- identificación de la población involucrada
- criterios de elegibilidad
- métodos de valoración de activos afectados
- procedimientos interinstitucionales, el organigrama
- procesos de restablecimiento de ingresos familiares
- descripción de nuevas zonas para asentamiento
- servicios públicos en nuevas zonas
- procesos de consulta y participación
- descripción del proceso de ejecución
- financiamiento y cronograma
- seguimiento y evaluación

VI:2 Criterios y Diseño de potenciales Planes de Reasentamiento Abreviados

De acuerdo con la Directriz Operacional 4.12 del Banco Mundial (Footnote 25), un PAR abreviado solamente se puede preparar cuando los impactos son "menor" y cumple con dos criterios: (i) cuando no hay reasentamiento físico, y (ii) cuando menos que 10% de los recursos productivos son afectados.

VII Marco jurídico

El Marco de Política de Reasentamiento se apoya en las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de la República Argentina, en las declaraciones y garantías constitucionales y normas nacionales y provinciales, así como en los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que establecen las pautas para la adquisición de predios, la tasación de los bienes afectados y la protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo.

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

Este marco jurídico expropiatorio satisface las exigencias troncales y sustanciales de la política de salvaguardia del Banco Mundial para los reasentamientos involuntarios plasmadas en la Directriz Operacional 4.12. La justa indemnización que estas normas regulan busca reestablecer la situación patrimonial del sujeto expropiado en las mismas condiciones en que se encontraba antes de ser privado de su propiedad.

VII:1 Normas relacionadas con el reasentamiento poblacional

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

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

Cada uno de los componentes y sub-proyectos de los componentes del Proyecto de Saneamiento Ambiental de la Cuenca Matanza-Riachuelo que cuenten con el

financiamiento del Banco Mundial, se fundamentarán en estas normas como en el presente Marco de Política de Reasentamiento, que integra el procedimiento legal expropiatorio con el conjunto de acciones de compensación y asistencia no comprendidas en ese marco legal.

Dada la multiplicidad de jurisdicciones existentes en la cuenca, el marco jurídico de la Política de Reasentamiento está dado por una serie de normas de carácter internacional, nacional, provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

VII:2 Ordenamiento jurídico a nivel nacional

(A) Constitución Nacional y Tratados Internacionales

La Constitución de la Nación Argentina consagra el derecho a la propiedad privada y garantiza su inviolabilidad, no sólo a través de dos artículos específicos (arts. 14 y 17) sino también a través de la incorporación, a partir de la reforma de 1994, de determinados tratados internacionales sobre derechos humanos, a los cuales otorga jerarquía constitucional (art. 75, inc.22).

Así, este derecho se encuentra consagrado en las siguientes normas internacionales:

- **Convención Americana sobre los Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica):** El art. 21 de esta Convención establece que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, aunque la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Asimismo, determina que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
- **Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre:** Declara en su artículo 23 que toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar
- **Declaración Universal de los Derechos Humanos:** Establece que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, y que nadie puede ser privado arbitrariamente de ella (art. 17).

A su turno, el **artículo 14** de la Constitución Nacional consagra el derecho de todos los habitantes de la nación de usar y disponer de su propiedad, mientras que el **artículo 17** establece la inviolabilidad de la propiedad privada y determina la necesidad sentencia fundada en ley, declaración por ley de la utilidad pública e indemnización previa para los casos de expropiación.

(B) Código Civil

El **Código Civil de la Nación** establece en su artículo 2511 que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública declarada en forma previa a la desposesión y una justa indemnización, entendiéndose por "justa indemnización" no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

(C) Ley 21.499: Expropiaciones

La ley 21.499 que regula la expropiación, establece en su artículo 1 que la **utilidad pública** que debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

En cuanto a los **sujetos activos**, dispone que podrán actuar como expropiantes:

1. El Estado Nacional
2. La Ciudad de Buenos Aires
3. Las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales.
4. Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, siempre que estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley (art. 2).

En cuanto a los **sujetos pasivos**, establece que la acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado (art. 3).

En lo que respecta al **objeto**, determina que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado y sean cosas o no, siendo un requisito que dichos bienes sean *determinados*. En este sentido, la expropiación podrá referirse genéricamente a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto, en cuyo caso la declaración de utilidad pública debe hacerse en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar. Y agrega que en caso de que la declaración genérica de utilidad pública se refiriese a inmuebles, deberán determinarse, además, las distintas zonas, de modo que a falta de individualización de cada propiedad queden especificadas las áreas afectadas por la expresada declaración.

A su turno, los artículos 10 a 17 regulan lo referente a la **indemnización**, estableciendo que ésta comprenderá:

1. El valor objetivo del bien;
2. Los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; y
3. Los intereses.

La **indemnización** no comprende, entonces:

1. Las circunstancias de carácter personal;
2. Valores afectivos;
3. Ganancias hipotéticas;
4. El mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse;
5. El lucro cesante.

Asimismo, dispone que la indemnización se pagará *en dinero efectivo*, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor.

En torno a este tema, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado:

“El concepto de indemnización que utiliza nuestra Constitución es más amplio que el de “precio” o “compensación” y, teniendo en consideración el lazo esencial entre el instituto expropiatorio y el principio de igualdad ante las cargas públicas, hace referencia al resarcimiento de un perjuicio”.¹

Ninguna ley puede modificar ni subvertir los principios de raigambre constitucional que han sido preservados aún ante el caso de leyes de emergencia y nunca una “indemnización previa” podrá entenderse como “crédito a cobrar por expropiación”.²

“El principio de “justa” indemnización”, basado en la garantía de la propiedad (art. 17 de la Constitución Nacional) exige que se restituya íntegramente al propietario el mismo valor de que se lo priva”.³

“Si bien la expropiación se legitima por la necesidad que el Estado tiene de un bien, también debe afirmarse que el acto no cae en el ámbito prohibido de la confiscación gracias al inexcusable pago previo de la indemnización, que debe ser justa, actual e íntegra”⁴

Los restantes artículos de esta ley regulan los aspectos relacionados al procedimiento judicial, plazo de la expropiación y la retrocesión.

En cuanto al **plazo**, la ley dispone que se tendrá por abandonada la expropiación — salvo disposición expresa de ley especial— si el expropiante no promueve el juicio dentro de los tres años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica.

No regirá la esta disposición en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

¹ CSJN, Estado Nacional (Secretaría de Desarrollo Social de la Presidencia de la Nación) c/ Ingenio y Refinería San Martín del Tabacal S.A. y Juntas de San Andrés S.A. s/ expropiación. 23/05/06.

² idem ant.

³ CSJN, Burcaiva S.R.L. c/ Provincia de Buenos Aires, s/ expropiación inversa. 09/03/04.

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

Del mismo modo, la ley contempla también los casos de **expropiación irregular**, que tiene lugar en los siguientes casos:

a) Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.

b) Cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.

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

VII:3 Normas de la Provincia de Buenos Aires

A) Constitución de la Provincia de Buenos Aires

El artículo 31 de la Constitución provincial dispone que la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. En tal sentido, la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

B) Ley General de Expropiaciones (5708)

Como principio general, la ley establece que todos los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general, y que las expropiaciones deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de **utilidad pública** o interés general.

Como excepción a este principio, determina que los inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, la calificación de utilidad pública queda declarada por la misma Ley 5708.

Asimismo, establece como requisito para toda iniciativa de expropiación, que la misma cuente con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

Es dable destacar también, que esta ley prevé la necesidad de una **opinión de la autoridad municipal que corresponda** para conocer si el bien a expropiar está afectado con alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial, dando un plazo de veinte días para que dicha autoridad se expida al respecto.

En cuanto a la **indemnización**, establece que la misma debe ser fijada *en dinero* y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. La misma comprenderá:

1. El justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión;
2. Los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación;
3. Los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma.

La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

Asimismo, la ley dispone que el valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada.

Además de las consideraciones precedentes, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

- a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien;
- h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

C) Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58)

Establece que corresponde al **Concejo** (órgano deliberativo de las municipalidades) autorizar las expropiaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y en la ley vigente que rija la materia. Tal cláusula ha sido interpretada en el sentido que será el Concejo el órgano que solicite a la Legislatura provincial la sanción de la ley correspondiente cuando la expropiación sea promovida por la Municipalidad.

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

VII:4 Normas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

A) Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Ciudad de Buenos Aires garantiza en su Constitución la inviolabilidad de la propiedad. Establece que ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley, y que la expropiación deberá fundarse en causa de utilidad pública, la cual debe ser calificada por ley y previamente indemnizada en su justo valor.

B) Ley 121: Expropiaciones

Con igual criterio que la ley nacional y la ley de la Provincia de Buenos Aires, la ley de la Ciudad dispone que la **utilidad pública** de un bien o un conjunto de bienes es el fundamento de toda expropiación y comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común. Se declara por una ley especial, que determina el sujeto expropiante. La acción expropiatoria puede promoverse contra personas de carácter público o privado

Son **objeto** de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la utilidad pública. La ley debe determinar los bienes a expropiar o establecer el criterio para su determinación.

La **indemnización** a pagar por el expropiante comprende el valor del bien al momento de entrar en vigencia la ley que lo hubiere declarado de utilidad pública. El lucro cesante y los contratos celebrados con posterioridad a la fecha de la ley no son tomadas en cuenta para determinar su valor. El Banco de la Ciudad de Buenos Aires actúa como tasador de los bienes objeto de la expropiación.

VII:5 La Política Operacional 4.12 y la normativa vigente

La normativa vigente en las jurisdicciones involucradas en el proyecto es acorde a la Política Operacional 4.12 en cuanto a la necesidad de otorgar a quien se ve afectado por el proyecto de desarrollo en cuestión una indemnización rápida y efectiva, equivalente al costo total de reposición por las pérdidas de activos atribuibles directamente al proyecto.

Sin embargo, el plexo normativo vigente no contempla las siguientes medidas incluidas en la Política Operacional del Banco:

- i) informar a las personas desplazadas acerca de sus opciones y derechos relacionados con el reasentamiento (O.P. 4.12, art. 6, inc. a) ap. i);
- ii) realizar consultas con los afectados, y de darles a elegir entre distintas opciones técnicas y económicas viables de reasentamiento (O.P. 4.12, art. 6, inc. a) ap. ii);
- iii) brindar asistencia durante el traslado (O.P. 4.12, art. 6, inc. b) ap. i);
- iv) ofrecer apoyo después del desplazamiento (O.P. 4.12, art. 6, inc. c) ap. i).

En cuanto a la elegibilidad para obtener estos beneficios, la normativa vigente sólo prevé aquellos casos en que las personas afectadas tienen la titularidad de la tierra, siendo en este caso mucho más amplia la Política Operacional 4.12, que determina que:

- a) Las personas que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras en el momento de iniciarse el censo, pero que reclaman algún

- derecho a esas tierras o activos, a condición de que su reclamación esté reconocida en la legislación del país o que se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento, **recibirán compensación por las tierras que pierden, además de la asistencia mencionada anteriormente;** y
- b) Las personas que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocible respecto de la tierra que ocupan, deben recibir asistencia para el reasentamiento, en lugar de compensación, y otro tipo de asistencia, según proceda, para lograr los objetivos de la política.

Asimismo, la O.P. 4.12 establece que tanto las personas que tienen derechos legales sobre las tierras, como las mencionadas en los puntos a) y b) tienen derecho a ser compensadas por la pérdida de activos distintos de las tierras.

VII:6 Normas relacionadas con la adquisición de predios

La Constitución de la Nación Argentina consagra, en el artículo 17, el principio de la inviolabilidad de la propiedad y establece que ningún habitante puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. También pauta que en los casos en que se proceda a la expropiación por causa de utilidad pública, la misma deberá ser calificada por ley y que previo a la expropiación se debe proceder a la indemnización. A su vez, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires establece en el artículo 31 que la propiedad es inviolable y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, si no en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Así, la expropiación de tierras para la ejecución de obras de utilidad pública, fundada en una ley previa que lo declara, no constituye un desplazamiento arbitrario, en tanto las normas de expropiación nacionales y provinciales aseguran la justa indemnización del valor de la propiedad de la cual se ve privado el sujeto desplazado o expropiado, y prevén:

- los principios en los que se basa esta indemnización
- los métodos de valuación del bien objeto de la expropiación
- las acciones judiciales y procedimientos para la defensa de los derechos de los sujetos expropiados, que abarca el cuestionamiento de los fundamentos de la expropiación, la impugnación de la valuación del bien y el monto de la indemnización, la retrocesión del bien expropiado al particular en determinados casos y otros institutos que la persona expropiada puede hacer valer ante la autoridad judicial en defensa de sus derechos.

VII:7 Normas y criterios aplicables a Ocupantes del Espacio Público

El espacio público donde se situarán las obras de infraestructura del proyecto pueden estar ocupadas por particulares que ejercen allí su actividad comercial. La situación jurídica de éstos frente a la necesaria liberación de este espacio para la ejecución de las obras, dependerá del título en virtud del cual detentan el uso de este espacio:

- Uso común: se trata de los casos particulares a los que la ley local permite el ejercicio de la actividad sin necesidad de permiso o autorización por parte de la autoridad, caracterizándolo como un uso común. En este caso, no

- corresponderá a derecho ninguna indemnización por el desplazamiento de la actividad desarrollada en el espacio público a raíz de la ejecución de las obras en él, como así tampoco de los perjuicios resultantes para quienes la ejerzan.
- Ocupación ilegítima: se configura cuando el uso del espacio público es ejercido sin la autorización requerida por parte de la autoridad competente. Al igual que en el caso anterior, no corresponderá indemnización alguna de acuerdo al marco legal expropiatorio, dado que estos ocupantes no poseen título del cual surja derecho alguno exclusivo que se vea afectado por el inicio de las obras.
 - Permiso precario: En este caso, el particular ha sido autorizado por la autoridad competente para ejercer en el espacio público su comercio conforme a la reglamentación local. Este permiso no otorga al permisionario ningún derecho frente al Estado y no constituye por sí un derecho adquirido dentro de su patrimonio, protegido como propiedad en el concepto de la garantía constitucional (art 17, CN) y tal como lo entiende nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación¹. Tiene entonces *carácter precario*, en tanto es susceptible de revocación *ad nutum* por la autoridad que lo otorgó, 1 CSJN, Fallos, 145:327, en cualquier momento y por razones de oportunidad, mérito y/o conveniencia, basadas en el interés público y en tanto no sea arbitraria e irrazonable. Esta revocación de permiso no acarreará indemnización alguna, dado que no existe un derecho patrimonial adquirido.

VII:8 Método de valuación y adquisición de los predios

(A) Método de valuación

Para tramitaciones expropiatorias por vía extrajudicial o judicial que impulse el estado Nacional o ACUMAR, los métodos valuatorios son los que surgen de los protocolos del Tribunal de Tasaciones de la Nación en el marco de los criterios generales que fija la ley nacional de expropiaciones. Para expropiaciones que impulsara el Fisco de la Provincia de Buenos Aires o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se regirán por las respectivas leyes de expropiación con la participación de los órganos competentes en cada caso (Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires o Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Según los lineamientos básicos del artículo 8º, siguientes y concordantes de la Ley 5708 (de expropiación en la Provincia de Buenos Aires), la indemnización deberá representar el justo valor del bien y reunir las siguientes características y alcance:

1. Comprende:

- el valor objetivo de la cosa o bien expropiado a la época de la desposesión, según el valor objetivo del bien si no hubiesen sido declarados de utilidad pública y sin tener en cuenta el mayor valor que pudiese resultar de la ejecución de la obra pública,
- los desmerecimientos que sean consecuencia inmediata y directa de la expropiación,
- los perjuicios directos que sean consecuencia forzosa y directa de la expropiación,
- los intereses del importe calculados desde la época de la desposesión,

excluido el importe de lo que a esa fecha hubiere sido depositado a cuenta del valor final,

- La depreciación que pueda sufrir la fracción sobrante como consecuencia de la división del inmueble en caso de expropiación parcial,

2. No comprende:

- circunstancias de carácter personal y valores afectivos, ni ganancias hipotéticas,
- El lucro cesante,
- Ley 5708, Arts 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.
- “... *El principio rector en la expropiación es el que acuerda al expropiado un resarcimiento completo, asegurando la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído. Esto es, que su patrimonio no debe sufrir menoscabo alguno...*” (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, del voto del juez De Lázari en autos “Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otro s/expropiación”, del 01/04/2004).
- Los contratos que impliquen la constitución de derechos sobre el bien celebrados con posterioridad al acto que declaró afectado el bien,
- el mayor valor que pudiere resultar para el bien de la ejecución de la obra pública.
- Debe ser fijada en dinero. Su pago es en efectivo.
- El dictamen, acuerdo o sentencia que fije su valor, debe expresar cada elementotomado en cuenta para ello.
- Se extiende a los contratos de arrendamiento, uso y habitación que afectaren la cosa, cuya indemnización se pagará a sus titulares por el mismo trámite de la expropiación. Para la tasación del bien expropiable y en la consecución de un justo valor de la indemnización en relación a aquél, se toman una serie de elementos de juicio que relevan el valor de mercado del bien y de cuyo análisis concurrente se alcanza el valor objetivo del bien⁴ (Conf. Art. 12, Ley 5708). Estos elementos de juicio son enunciados por el Art. 12 de la Ley a título enumerativo:
 - Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
 - Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
 - Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
 - Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
 - Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco (5) años;
 - Valores registrados en los bancos oficiales de la localidad;
 - Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martilleros públicos, en la zona de ubicación del bien;
 - Al valor de su productividad durante los últimos cinco (5) años.
 - *Otros elementos de juicio que contribuyan a la misma finalidad.*
- En la elaboración de los criterios de valuación, ésta serie de factores enumerados confluyen en la definición de un valor objetivo asimilable al valor de reposición o sustitución del bien a expropiar. Como conceptualización de este valor objetivo, el Tribunal de Tasaciones de la Nación ha establecido que su concepto podrá corresponderse con el valor de mercado “...cuando éste puede determinarse por el costo de reposición...” (Norma TTN 7.1)

(B) Procedimiento para la adquisición de predios

La adquisición de los predios necesarios para la ejecución de las obras seguirá el procedimiento establecido por la la norma de expropiación que resulte aplicable, cumplimentando a grandes rasgos los siguientes pasos:

1. Iniciativa:

- Acto administrativo de aprobación del sujeto a expropiación. Elaboración de un estudio integral y planificado para la práctica de las expropiaciones previstas (que incluya las tasaciones y determinación de los valores estimados, previsión de los recursos arbitrados para el gasto, relevamiento catastral, etc.) a cargo del organismo técnico a quien corresponda la efectivización y utilidad de las mismas,
- Notificación al propietario de la afectación del bien a expropiación,
- Anotación preventiva de expropiación en el asiento respectivo al bien a expropiar del Registro de la Propiedad,
- Práctica de la tasación del bien por parte del Tribunal de Tasaciones, u oficinas técnicas periciales de la Fiscalía de Estado de la Provincia o Procuración General de la Ciudad.
- Toma de posesión del bien con el depósito de al menos el valor fiscal.

2. Negociación de concertación directa con el propietario:

- Oferta del valor de la indemnización según tasación del Tribunal,
- Estudio de títulos (acreditación de títulos perfectos y suficientes y estado dominial del bien),
- Suscripción del convenio de avenimiento (en caso de aceptación por parte del propietario de la oferta de indemnización),
- Aprobación del convenio,
- Anotación del convenio de avenimiento en el Registro de la Propiedad Comunicación a áreas de Rentas y Catastro.
- Efectivización de pago de indemnización,
- Inscripción de la titularidad del bien expropiado en el Registro de la Propiedad a favor de AySA, ACUMAR la jurisdicción o la municipalidad (según el caso) en cuya utilidad e interés público haya sido expropiado y según corresponda por su dominio público.

3. Procedimiento judicial expropiatorio⁹ (en caso de fracasar la contratación directa o avenimiento, manifestar el expropiado disconformidad con el procedimiento administrativo, invocarse títulos imperfectos o no suficientes o cuando se ignore quien es el propietario del predio o su domicilio).

- El expropiante inicia el juicio ante el juez. Junto con la demanda, indica el valor de la indemnización ofrecida.
- Consignación judicial del monto.
- Presentación del expropiado. Estima valor reclamado del bien
- Apertura del juicio a prueba y designación de peritos
- Audiencia de partes y peritos
- Sentencia: declara operada la expropiación. Fija el monto de la indemnización.
- Efectivización del pago de la indemnización y transmisión del dominio

VIII Organización institucional y conformación de equipos de trabajo

Todo el proceso de preparación de un PAR que se originara en la ejecución de alguno de los componentes del Proyecto, y las fases de comunicación y consulta, y ejecución, se llevarán a cabo conforme las siguientes responsabilidades

CUADRO 1 Responsabilidades en la preparación de un PAR originado en acciones del componente Saneamiento Cloacal

Actividad	Responsabilidades	
	Ejecución	Supervisión
TAREAS PREPARATORIAS		
Censo y diagnóstico socioeconómico	AYSA	ACUMAR (S.G.)
Determinación de población a reasentar y categorización	AYSA	ACUMAR (S.G.)
Análisis y selección de alternativas de solución	AYSA ACUMAR (S.G.)	
Análisis de impactos	AYSA	ACUMAR (S.G.)
Estudio de títulos y tasación de los inmuebles	AYSA Tribunal de Tasaciones de la Nación(1)	ACUMAR (S.G.)
COMUNICACIÓN, CONSULTA Y PARTICIPACION	AYSA ACUMAR (S.G.)	ACUMAR (DIR)
REVISION Y APROBACION FINAL		
EJECUCION	AYSA	ACUMAR (DIR)

Referencias: (S.G.): Secretaría General; (DIR): Directorio

(1) Para la valuación de inmuebles en el caso en que la expropiación sea impulsada por el Estado Nacional, AySA o ACUMAR. Cuando lo sea por Provincia o CABA, intervendrán la Fiscalía de Estado o la Procuración General

CUADRO 2. Responsabilidades en la preparación de un PAR originado en acciones de los componentes Control de Contaminación Industrial y Rehabilitación Urbana

Actividad	Responsabilidades	
	Ejecución	Supervisión
TAREAS PREPARATORIAS		
Censo y diagnóstico socioeconómico	ACUMAR (S.G.)	
Determinación de población a reasentar y categorización	ACUMAR (S.G.)	
Análisis y selección de alternativas de solución	ACUMAR (S.G.)	ACUMAR (DIR)
Análisis de impactos	ACUMAR (S.G.)	ACUMAR (DIR)
Estudio de títulos y tasación de los inmuebles	ACUMAR (S.G.) Tribunal de Tasaciones de la Nación(1)	
COMUNICACIÓN, CONSULTA Y PARTICIPACION	ACUMAR (S.G.)	ACUMAR (DIR)
REVISION Y APROBACION		
EJECUCION	ACUMAR (S.G.)	ACUMAR (DIR)

Referencias: (S.G.): Secretaría General; (DIR): Directorio

(1) Para la valuación de inmuebles en el caso en que la expropiación sea impulsada por el Estado Nacional, AySA o ACUMAR. Cuando lo sea por Provincia o CABA, intervendrán la Fiscalía de Estado o la Procuración General

Una vez definida la necesidad de ejecutar un PAR **se procederá a designar un coordinador**. Para planes que involucren a más de 50 familias, se considerará la posibilidad de contratar un especialista para cumplir este rol. Además, en todo proyecto de reasentamiento tomarán intervención los siguientes recursos humanos, que quedarán afectados a la dirección operativa que ejerce el coordinador:

- a) Area legal - institucional de AySA y ACUMAR según el caso para el establecimiento de acuerdos de indemnización y compensación.
- b) Personal especializado en trabajo social de AySA cuando corresponda
- c) Area social de ACUMAR, cuando corresponda, compuesta por personal especializado en salud, educación y asistencia social
- b) Equipos sociales del Ministerio de Salud de la Nación, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires
- c) Equipos especializados en regularización dominial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires
- d) De ser necesario, servicios especializados en psicología del sistema público de salud de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

IX Procedimientos y responsabilidades de reasentamiento, incluyendo restablecimiento de ingresos familiares

Este componente busca revisar el restablecimiento y/o mejoramiento de las condiciones de vida en los aspectos socioeconómico, cultural, en cuanto a la recomposición de las redes sociales y de la funcionalidad y habitabilidad de la vivienda de reposición y/o equipamiento e infraestructura comunitaria, mediante el análisis de las condiciones de vida de los afectados, las relaciones de causalidad del mantenimiento, mejoramiento o desmejoramiento de estas situaciones de vida. El objetivo es acompañar el reestablecimiento de las condiciones encontradas después del traslado y la calidad de vida de éstos, de acuerdo con un análisis retrospectivo y presente, recogido en los procesos de autodiagnósticos integral realizados en el proceso

Para los casos de afectación a unidades sociales, se trabaja mediante un análisis participativo de la economía familiar para el sostenimiento efectivo de la vivienda de reposición, que incluye:

- Acompañamiento al desarrollo progresivo de la vivienda, a partir de los procesos de formación y capacitación frente a las características constructivas y estructurales de la vivienda y los recursos que poseen los al corto y mediano tiempo.
- Acompañamiento a la aplicación de los aspectos contemplados en el manual, en cuanto a los avances y dificultades obtenidas.
- Acompañamiento y coordinación interinstitucional para el acceso a la red de servicios, en cuanto a la vinculación de la población escolar a las instituciones educativas, a través de cupos por traslado y nuevos; salud y bienestar social.

- Acompañamiento para el restablecimiento de proyectos productivos afectados por el reasentamiento, vinculados a la vivienda y/ o comunitarios para el fortalecimiento colectivo del ingreso.
- Determinar acuerdos intra familiares para potenciar su desarrollo, en cada uno de los ámbitos de la vida donde los miembros estén en condiciones de actuar.
- Determinar los aciertos y desaciertos del proceso y recomendar los ajustes
- Definición de indicadores de calidad de vida en lo ambiental, social, habitabilidad, territorial y de participación, mediante el análisis de dos momentos básicos, el antes y el después del reasentamiento, momentos que se someten a una evaluación cualitativa y cuantitativa, basada en los siguientes indicadores: Mejoró, se mantuvo y desmejoró.
- Propuesta de acciones interinstitucionales e intersectoriales para potenciar el mejoramiento de condiciones de vida.

Para los casos de afectación de bienes y servicios comunitarios, se realizarán estudios que den cuenta de la funcionalidad de los mismos a los efectos de garantizar su reposición efectiva .

X Articulación del proceso de reasentamiento con las etapas técnicas del proyecto y cronograma de ejecución en relación con el cronograma de obras

En todos los proyectos que obliguen al desplazamiento, que sea físico o/y económico, de población, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del Plan Acción de Reasentamiento. Esto garantizará la disponibilidad de predios, así como la resolución de las afectaciones que no implican adquisición de inmuebles o limitaciones en la producción económica, en el momento de iniciar la construcción de las obras y dará el tiempo necesario para la ejecución del Plan Acción de Reasentamiento. Se trata de coordinar la relación para minimizar el impacto y no causar daño.

:

- Identificación de impactos potenciales se iniciará durante la Definición Conceptual de la Obra, con el fin de determinar de manera preliminar la factibilidad social de la misma, reconocer los principales problemas que se pueden enfrentar, identificar la afectación potencial de predios y de población por desplazar. En esta etapa se realizará el Screening Preliminar ambiental y social del subproyecto
- Una vez que se cuente con el subproyecto preliminar, se procederá a efectuar la Evaluación Expeditiva del Proyecto a través de la cual se logrará la identificación el impacto preliminar sobre las actividades socio-económicas y los inmuebles afectadas.
- Los resultados de la evaluación serán informados a la población en talleres abiertos en el cual se expondrán además las características básicas del Anteproyecto preliminar.
- Cuando esté disponible el subproyecto se realizarán los diagnósticos técnicos, legales y socioeconómicos de los predios afectados y de la población afectada. Con base en estos diagnósticos, se identificarán los impactos precisos, se definirán las alternativas de solución y se formulará el Plan de Reasentamiento.
- Con la contratación del Proyecto Ejecutivo y la obra, el Plan será consultado y validado con la población que se deberá desplazar físicamente y/o económicamente y será enviado a la Autoridad de Cuenca y al Banco Mundial

- para su aprobación. La Autoridad de Cuenca promoverá la más amplia participación de las jurisdicciones y (en el caso de Provincia de Buenos Aires) los municipios, que participan del Consejo de Municipios de la Autoridad.
- Una vez aprobado el Plan, podrá iniciarse la ejecución. La ejecución del Plan de Reasentamiento se llevará a cabo durante todo el proceso de contratación de la obra de tal manera que los inmuebles estén disponibles en el momento de iniciación de la misma. Si el cronograma de construcción lo permite, la ejecución del plan podrá continuar durante esta etapa, siempre y cuando no afecte el cronograma de construcción ni signifique el traslado apresurado o provisional de la población.

La Tabla muestra las correlaciones

Planificación y construcción de obras civiles	Planificación y ejecución de las diferentes fases del reasentamiento
Definición conceptual	Screening Preliminar <ul style="list-style-type: none"> • Identificación de afectación potencial de inmuebles y desplazamiento de población y actividades económicas y sociales
	Subproyecto preliminar Evaluación expeditiva <ul style="list-style-type: none"> • Identificación preliminar de inmuebles afectados • Identificación preliminar de las actividades económicas y sociales afectadas Talleres de información y consulta pública
Subproyecto detallado y bases de licitación pública	Identificación definitiva de los predios afectados
	Identificación definitiva de actividades económicas afectadas
	Estudios para la preparación del PAR <ul style="list-style-type: none"> • Censo y diagnóstico socioeconómico • Valoración de las propiedades afectadas. Levantamientos topográficos • Estudio de títulos y tasaciones
	Identificación y evaluación de impactos
	Análisis de alternativas de solución incluyendo vivienda y actividades económicas
	Formulación del PAR
	Contratación del Proyecto Ejecutivo y la obra
	Consulta y validación del Plan con la población
	Aprobación del Plan
	Ejecución del PAR <ul style="list-style-type: none"> • Acompañamiento social y jurídico • Entrega de potenciales asistencias económicas • Aseguramiento de accesibilidad a servicios públicos • Aseguramiento de accesibilidad a sectores educación y salud • Traslado a vivienda alternativa • Rehabilitación de vivienda parcialmente afectada • Reconstrucción de ingresos familiares
Monitoreo y seguimiento	
Evaluación ex post	

XI Proceso y mecanismos de reclamo

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

En cuanto se refiere a las reclamaciones por un acto administrativo, éstas pueden canalizarse a la entidad de competencia de la Administración. En todos los casos, resulta de aplicación la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos aprobada por Ley 19.549 y su reglamento. La Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo debe aplicar esta norma conforme lo previsto en la Ley Nacional 26.168, art. 7.

Por actos administrativos emanados de ACUMAR, cualquier reclamo podrá ser realizado frente a la propia ACUMAR o la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, dependiendo del caso. Este procedimiento es general, emana de la ley de procedimientos administrativos argentina y es aplicable a cualquier otro acto de la Administración Pública.

Asimismo, un particular podrá recurrir directamente a sede judicial, aplicándose el sistema general vigente en el país con base en lo previsto por la Constitución Nacional. Al respecto, todo conflicto entre partes adversas debe ser resuelto por un juez imparcial en base a las reglas de competencia. En lo atinente al PISA, corresponde precisar que en razón de lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa "Mendoza" (sentencia del 8/7/2008) toda reclamación judicial vinculada al objeto de la sentencia deberá ser resuelta por el Juzgado Federal de Primera Instancia de Quilmes, que es aquél que tiene a su cargo el proceso de ejecución de sentencia. En caso que el interesado no quedare satisfecho con la resolución judicial, corresponderá dar intervención a la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Por incumplimientos vinculados a la ejecución del PISA, cualquier persona que quiera reclamar por su incumplimiento podrá dirigirse al Cuerpo Colegiado, creado por la sentencia de la Corte Suprema de Justicia en el caso Mendoza. El Cuerpo Colegiado, integrado por el Defensor del Pueblo y cinco organizaciones de la sociedad civil que intervienen como 'terceras partes interesadas', está encargado de monitorear el cumplimiento de la referida decisión judicial. Este Cuerpo Colegiado evaluará el reclamo y de creerlo pertinente se encargará de realizar la presentación judicial correspondiente frente al juez de ejecución de la causa.

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

Por último, en el ámbito de ACUMAR ha sido creada una Comisión Social con el objetivo integrar a la gestión de ACUMAR los aportes de las organizaciones de la sociedad civil. Esta Comisión tiene una función eminentemente consultiva, enfocada a

promover espacios de consulta, intercambio y fortalecimiento de las organizaciones participantes e interesadas.

Respecto al procedimiento para efectuar un reclamo, se establecerá una oficina de recepción de quejas y reclamos en la cual se dejará registro de todos los cuestionamientos formulados por la población en relación a la ejecución del Plan de Reasentamiento. El objetivo de esta disposición es que todos los reclamos en relación a las tasaciones de predios y bienes físicos y sobre la inclusión como beneficiarios en los programas del PAR sean atendidos y respondidos oportunamente. Es altamente recomendable que se establezcan oficinas localizadas en los municipios de las zonas de reasentamiento. ACUMAR será responsable de recepcionar, gestionar ante la institución que corresponda, y dar respuesta a la queja o reclamo.

El procedimiento para formular quejas y reclamos debería ser de la siguiente forma:

1. La persona afectada debería efectuar su reclamo o queja por escrito en el municipio que le correspondiera de acuerdo a su domicilio. La misma sería remitida a ACUMAR, que debería acusar recibo dentro de los 5 días hábiles de su presentación.
2. ACUMAR debería responder dentro de los 15 días hábiles de su presentación. Si la queja se refiere a la valuación de bienes, compensaciones u otras situaciones que requieran un período mayor de análisis, la persona afectada debería ser notificada sobre el plazo en que se le respondería.
3. Si la queja o reclamo se refiere a problemas originados por otras instituciones, ACUMAR deberá hacer las gestiones correspondientes para dar respuesta a la queja o reclamo.

Las quejas o reclamos podrán referirse a afectaciones generadas por el proyecto, tales como desplazamiento físico o económico, restricciones en el acceso a tierra y/o recursos, danos a la propiedad, capital o medios de supervivencia personales o infraestructura comunitaria, reducción o pérdida de fuente de ingresos, y desacuerdos respecto al proceso de reasentamiento, expropiación y/o compensación.

Cualquier reclamación ante ACUMAR debe ser derivada a su Secretaría General, que deberá canalizarla al Consejo Directivo, al Consejo Municipal, a un municipio u organismo específico, según sea la naturaleza de esa reclamación.

XII Sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación

La evaluación del Plan de reasentamiento constituye una herramienta insustituible para capitalizar las experiencias innovadoras y exitosas y aprender las lecciones que resultan de las dificultades y los fracasos. Los procedimientos para el seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan contribuirán tanto para introducir los cambios y correcciones oportunas en la implementación del Plan como para mejorar la gestión de las administraciones intervinientes.

XII:1 Seguimiento

Las actividades de seguimiento del Plan de Reasentamiento tienen por objetivos:

- Verificar que las acciones programadas están siendo desarrolladas y en el caso de identificarse distorsiones o incumplimiento proponer medidas correctivas.
- Identificar dificultades, obstáculos y oportunidades para la implementación de las acciones indicando oportunamente las estrategias para superar los dos primeros y aprovechar las últimas.
- Preparar una base de datos para que la experiencia pueda ser sistematizada y servir como referencia para futuros Planes.

El sistema de seguimiento permitirá analizar el cumplimiento de todas las actividades del cronograma a través de una base de datos. El seguimiento registrará los eventos más importantes del proceso de adquisición de inmuebles y traslado de cada unidad social lo que permitirá identificar problemas oportunamente en relación a las gestiones por cada unidad social y tomar las medidas correspondientes para solucionarlos.

El coordinador del Plan y su equipo de apoyo diseñaran las bases de datos y los indicadores de gestión para el seguimiento de las actividades del Plan.

Se elaborarán informes periódicos de seguimiento a requerimiento de ACUMAR o las jurisdicciones o gobiernos municipales.

Los temas más importantes sobre los que se debe hacer el seguimiento son los siguientes:

- Información sobre el proyecto y los estudios
- Notificación de afectación a las unidades sociales
- Levantamiento topográfico de los inmuebles afectados
- Estudio de títulos
- Tasación
- Realización del Censo y encuesta socioeconómica
- Oferta de avenimiento o contratación directa
- Negociación
- Elaboración del convenio de avenimiento
- Firma del convenio.
- Elaboración, firma y registro de escritura (o inscripción de sentencia en su caso)
- Pago del inmueble
- Pago de reconocimientos económicos
- Asesoramiento inmobiliario y legal para la selección del inmueble de reposición
- Traslado
- Entrega del predio
- Retiro de medidores de servicios públicos y demolición
- Implementación de los programas o acciones de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población reasentada.
- Recepción, atención y respuesta a los reclamos de la población afectada.
- Procedimientos implementados para la asistencia de unidades sociales vulnerables.

XII:2 Monitoreo y evaluación

Los objetivos de las actividades de monitoreo y evaluación son los siguientes:

- Identificar a tiempo cambios no previstos en las condiciones socioeconómicas de las unidades sociales a ser reasentadas.
- Formular y proponer, en los casos en que se observe un deterioro o empeoramiento e las condiciones socioeconómicas de la población,
- medidas correctivas.

Para verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada, se efectuará un monitoreo sobre las siguientes variables:

- Vivienda (calidad de la misma, ubicación, superficie, etc.)
- Servicios Públicos (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura)
- Acceso a Educación (distancia a los establecimientos educativos, costos de transporte, tiempos que demanda el traslado, etc.)
- Acceso a Salud (distancia a los centros asistenciales, costos de transporte, tiempos que demanda el traslado, etc.)
- Empleo
- Para el monitoreo y evaluación del restablecimiento de las actividades productivas que se deban desplazar se considerarán las siguientes dimensiones
- Ingresos (ingreso promedio mensual de la unidad social, estabilidad del ingreso, etc.)
- Local para la actividad económica (ubicación, distancia a los proveedores y compradores, alteraciones en los costos de funcionamiento ocasionadas por
- el reasentamiento, condiciones de trabajo y seguridad, etc.)
- Servicios básicos de infraestructura (agua, energía, teléfono, transporte, recolección basura)
- Ventas

El equipo responsable del monitoreo y evaluación del Plan definirá indicadores confiables para medir esas variables así como los instrumentos que se utilizarán en la obtención de información necesaria para hacer las mediciones.

El monitoreo del Plan de Reasentamiento lo llevará a cabo el equipo integrado por el coordinador del Plan y ACUMAR. Es conveniente incorporar a la comunidad al proceso de

Monitoreo y evaluación, a través de participación en talleres o grupos focales por ejemplo, con lo cual aumenta la confiabilidad y la validez de los resultados al mismo tiempo que se difunden los avances del proceso.

XIII Cronograma, presupuesto y organización financiera

Conforme el listado de tareas señalado en X, se confeccionarán diagramas Gantt, diagramas Pert u otros que señalen caminos críticos, y planillas de desembolsos.

XIV Evaluación ex post

Un año después del traslado de la totalidad de las unidades sociales y actividades económicas económicas se realizará la evaluación ex post de la eficacia y eficiencia de

la ejecución del plan, la cual tendrá especial énfasis en el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población que fue objeto del plan.

El objetivo de la evaluación ex post, es evaluar los efectos de las distintas acciones o programas que conforman el Plan sobre las condiciones de vida de la población afectada.

La evaluación final del Plan la realizará, dependiendo del número de unidades sociales reasentadas, un profesional o un equipo de profesionales de las ciencias sociales que no esté(n) vinculados con su ejecución. El profesional o equipo de profesionales podrá(n) pertenecer a una Universidad local, una ONG o bien tratarse de consultores independientes que acrediten experiencia en la evaluación de procesos de reasentamiento de población.

En el Anexo III se incluye una planilla con las variables que deberán ser consideradas en la evaluación final del Plan. En función de las particularidades del proceso de reasentamiento a analizar se podrán incluir otras variables o sacar las que resulten irrelevantes.

La tabla permite sintetizar las transformaciones ocurridas por hogar como resultado del proceso de reasentamiento. Los datos deben luego ser consolidados para el conjunto de las unidades sociales reasentadas.

ANEXO I: GLOSARIO

A continuación se dan explicaciones sobre los términos utilizados en el presente Marco de Política.

DESPLAZAMIENTO INVOLUNTARIO

Se presenta cuando las personas, familias o las actividades económicas y sociales deben trasladarse obligatoriamente a otro lugar, por una decisión impuesta por un agente externo y ante la cual las personas no tiene la opción de permanecer en el lugar que habitan. En este Proyecto, el desplazamiento comprende tanto la situación de las personas que residen en los predios que se requerirán para la construcción y/o mejoramiento de las obras de infraestructura, o eventualmente que pudieran ser afectados como consecuencia directa de la ejecución de dichas obras, como las actividades económicas y sociales que se desarrollan cotidianamente en ese lugar y no podrán continuar en el mismo a causa del Proyecto.

REASENTAMIENTO

Es el proceso que busca apoyar a las personas en la preparación para el desplazamiento, el traslado y su reasentamiento de tal manera que se produzcan los menores perjuicios posibles y se contribuya a mejorar, o por lo menos restablecer, los ingresos y niveles de vida de la población desplazada.

POBLACIÓN DESPLAZADA

Son las personas y familias que residen en las áreas requeridas por las obras y las actividades económicas tienen lugar en esos mismos predios y que deben trasladarse obligatoriamente.

UNIDAD SOCIAL

Se entiende por Unidad Social a las personas que tienen derechos sobre un inmueble residan o no en él, las personas que residen y las industrias, comercios y establecimientos de servicio que desarrollan su actividad económica en un predio.

Las Unidades Sociales pueden ser clasificadas por tenencia (propietario, arrendatario o locatario, usufructuario, tenedor, ocupante), uso (vivienda, industria, comercio, servicio) y residencia (si habita o no en el inmueble). En un inmueble puede habitar más de una unidad social.

INMUEBLE

Unidad individual de terreno con o sin mejoras, física y catastralmente identificable.

NIVEL DE AFECTACIÓN

Total: cuando un predio se afecta totalmente y todas las unidades sociales que allí residen o realizan una actividad económica deben trasladarse.

Parcial: cuando un predio se afecta parcialmente y el área remanente puede seguir utilizándose para vivienda o actividad económica. La afectación parcial puede implicar el desplazamiento de una o más unidades sociales residentes o con actividad económica en el predio.

ANEXO II
Matriz de compensaciones por Reasentamiento

Tipo de afectación	Alternativa propuesta
Propietario de vivienda con afectación total	<p>Si reside en la vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar. . Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición . Asesoría legal para la venta del inmueble afectado y la adquisición del inmueble de reposición. . Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere) <p>Si no reside en la vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar.
Propietario con afectación parcial de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> . Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor de la vivienda por reducción e accesibilidad. . Asistencia técnica para refacción de fachada (en caso de ser necesario)
Propietario o arrendatario con afectación parcial del negocio	<ul style="list-style-type: none"> . Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor del negocio debido a, por ejemplo, reducción de accesibilidad.
Afectación de actividad económica desarrollada por el propietario del inmueble	<ul style="list-style-type: none"> . Adquisición del inmueble a precio de reposición que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. . Asesoramiento inmobiliario para la adquisición de un nuevo local para relocalización de la actividad. . Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización
Afectación de actividad económica desarrollada por un arrendatario del inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> . Adquisición del inmueble a precio de reposición que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. . Asesoramiento inmobiliario para el alquiler de un local para el traslado del negocio. . Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización
Afectación de arrendatarios o inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> . Notificación con suficiente antelación e la afectación del inmueble . Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para el arrendamiento de la nueva vivienda.
Afectación temporaria de actividad económica desarrollada en el inmueble	<ul style="list-style-type: none"> . Compensación en efectivo para afrontar el traslado temporario. .Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado temporario

Anexo III Modelo de Matriz para la Evaluación Ex – Post

Número / Código de la familia:

Nombre del Jefe:

Número de integrantes del grupo familiar:

VARIABLE	REASENTAMIENTO		EVALUACION			CAUSA
	ANTES	DESPUES	M	I	P	
1. Terreno						
1.1 Superficie en m2						
1.2 Ubicación						
1.3 Estabilidad						
2. Vivienda						
2.1 Ubicación						
2.2 Superficie construida						
2.3 Materiales						
2.4 Funcionalidad						
3. Servicios públicos						
3.1 Energía						
Acceso						
Calidad						
Costo						
3.2 Agua						
Acceso						
Calidad						
Costo						
3.3 Gas Natural						
Acceso						
Calidad						
Costo						
3.4 Teléfono						
Acceso						
Calidad						
Costo						
3.5 Recolección de basuras						
Acceso						
Calidad						
Costo						
4. Servicios sociales						
4.1 Educación						
Acceso						
Calidad						
Costo						
4.2 Salud						
Acceso						
Calidad						
Costo						
4.3 Transporte						
Acceso						
Calidad						
Costo						
4.4 Comercio						
Acceso						
Calidad						
Costo						
4.5 Recreación						
Acceso						
Calidad						
Costo						

VARIABLE	REASENTAMIENTO		EVALUACION			CAUSA
	ANTES	DESPUES	M	I	P	
6. Familia 6.1 Composición familiar 6.2 Salud 6.3 Relaciones familiares 6.4 Ocupación – empleo 6.4 Ingresos familiares 6.5 Gastos familiares 7. Relaciones sociales 7.1 Relaciones con vecinos 7.2 Participación comunitaria 8. Entorno urbano 8.1 Espacio urbano 8.2 Equipamiento comunitario 8.3 Saneamiento ambiental 8.4 Seguridad						

M: Mejor

I : Igual

P : Peor