

**PROTOCOLO PARA EL ABORDAJE DE PROCESOS
DE RELOCALIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN
DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS
EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO.**

**DOCUMENTO DE CONSULTA
PARA AUDIENCIA PÚBLICA**

ACUMAR
Septiembre 2017

LISTA DE ACRÓNIMOS

ACUMAR	Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo
AMBA	Área Metropolitana de Buenos Aires
AySA	Agua y Saneamientos Argentinos S.A
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
CMR	Cuenca Matanza Riachuelo
DPN	Defensor del Pueblo de la Nación
GCABA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
IVBA	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
IVC	INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD
LGBTIQ	Lesbianas, Gays, Bisexuales, Trans, Intersexuales y Queers
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PIDESC	Pactos de Derechos Civiles y Políticos y de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
OEA	Organización de los Estados Americanos
PISA	Plan Integral de Saneamiento Ambiental
PBA	Provincia de Buenos Aires
RENABAP	Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana
SSDUyV	Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación
SSH y DH	Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano de la Nación
SIOAT	Sistema de Información de Ordenamiento Ambiental del Territorio
UREM	Urbanizaciones Emergentes

INDICE

Resumen Ejecutivo	5
1. Objetivo del Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo	7
2. Definición de procesos de reurbanización de villas y asentamientos, y de relocalización de población	7
3. Lineamientos rectores para los programas de reurbanización y/o relocalización en la Cuenca Matanza Riachuelo	8
3.1. Intervención territorial en función de criterios de riesgo socioambiental.....	8
3.2. Intervención integral en el territorio	8
3.3. Relocalización de población como última alternativa	9
3.4. Compromiso y disponibilidad de los recursos públicos necesarios	9
3.5. Implementación participativa.....	9
3.6. Abordaje de la singularidad	10
3.7. Articulación institucional basada en un enfoque multidimensional	10
3.8. Sustentabilidad económica de la vivienda.....	10
3.9. Atención a los riesgos de empobrecimiento	10
3.10. Protección de la población de futuros desplazamientos	11
3.11. Protección de los grupos vulnerados.....	11
3.12. Enfoque de derechos, género y de diversidad sexual	11
3.13. Construcción de vivienda adecuada	12
4. Instancias de planificación: Plan Estratégico, Plan de Contingencia, Programa de Relocalización o Reurbanización	12
4.1. Planificación integral.....	12
4.2. Planificación de la contingencia.....	13
4.3. Una planificación específica para cada etapa de obras de reurbanización o para cada etapa de mudanza en el caso de relocalizaciones	13
5. Etapas del abordaje social y técnico incluidas en cada proceso: pre, durante y post intervención.....	14
5.1. Abordaje previo a la intervención	14
5.2. Mudanza o trabajos de concreción de obras in situ.....	16
5.3. Abordaje post intervención	17
5.4. Monitoreo y evaluación	18

6. Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat	18
6.1. Sobre los proyectos de vivienda nueva:	18
6.2. Sobre la infraestructura de provisión de servicios	21
6.3. Sobre los proyectos de reurbanización integral de villas y asentamientos.....	23
7. Implementación institucional.....	24
Referencias bibliográficas.....	27
ANEXO I.....	
GUÍA DE FUNCIONAMIENTO DE MESAS DE TRABAJO EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO.	28
ANEXO II.....	
GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN.	36

Resumen Ejecutivo

El "Protocolo para el abordaje de los procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo" constituye un marco metodológico para el desarrollo de programas habitacionales de reurbanización y/o relocalización en villas, asentamientos y conjuntos habitacionales. El objetivo es garantizar que estos procesos resguarden los derechos sociales, culturales y económicos de la población afectada y que de este modo las intervenciones habitacionales en cada territorio logren la efectiva mejora en la calidad de vida de los vecinos.

Basado en el objetivo de mejorar la situación urbano-habitacional y de reducir el riesgo ambiental de la población vulnerable residente en villas y asentamientos, el protocolo aborda tanto los procesos de relocalización como los procesos de mejora urbano – habitacional (reurbanización). En ambos casos reconoce la necesidad de resguardar el derecho al acceso a la información, a la participación efectiva y el involucramiento de los vecinos afectados en la implementación de los programas habitacionales.

Este documento es un instrumento ordenador que propone armonizar los distintos protocolos vigentes en la materia, estableciendo un marco metodológico común de aplicación en todos los distritos de la cuenca. En el mismo se establecen lineamientos generales y rectores para la planificación y el desarrollo de programas, así como también de las etapas de los procesos y estándares mínimos para los proyectos habitacionales.

Los lineamientos rectores para la reurbanización y relocalización en villas y asentamientos reconocen al riesgo socioambiental como criterio principal para la priorización de las intervenciones habitacionales, a partir de los cuales se elaboran planes de acción integrales contemplando dimensiones habitacionales y urbanas que garanticen la calidad de vida. Dichas propuestas deberán considerar un abanico de alternativas habitacionales que permitan abordar la diversidad de situaciones existentes, y considerar la sustentabilidad económica en términos de financiamiento y actividades productivas de la población.

La participación de los afectados constituye un eje central del protocolo. En él se establecen instancias de diálogo y construcción de consensos en cada etapa del proceso (diagnóstico, planificación, ejecución, abordaje post-intervención, monitoreo y evaluación) a través de Mesas de Trabajo y otros dispositivos participativos.

El documento reconoce la importancia de propender una planificación integral a partir de la elaboración del Plan Estratégico, el Plan de Contingencia y el Programa de Relocalización y/o Reurbanización para cada barrio. Esto supone que desde la primera etapa del proceso se prevea la definición de las soluciones habitacionales propuestas, los sectores del barrio afectados a la consolidación o relocalización, las acciones de contingencia destinadas a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios públicos hasta la concreción de las soluciones definitivas y la planificación específica para cada etapa de las obras de reurbanización o para cada etapa de mudanza en el caso de relocalizaciones. Asimismo, introduce la necesidad de generar instancias de evaluación y monitoreo de los procesos.

Por otro lado, el protocolo incluye acciones específicas en el tiempo a lo largo de todo el proceso ya que las relocalizaciones y reurbanizaciones son procesos sociales, y como tales, se desarrollan durante las etapas del antes, durante y después de las obras de consolidación de sectores o de las mudanzas. Cada una de estas etapas requiere la ejecución de actividades específicas tanto en la dimensión social como urbana. Además, se considera la calidad de las respuestas habitacionales planteándose estándares mínimos en la provisión de vivienda adecuada y de infraestructura pública.

El protocolo reconoce que el abordaje y la implementación de los programas de relocalización o reurbanización son competencia de las jurisdicciones locales y requieren de estructuras institucionales acordes a la envergadura de dichos procesos. La Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) complementa ese abordaje colaborando en la calidad de los procesos a través de la capacitación, participación en las mesas de trabajo, supervisión y control permanente. Así como también coordinando acciones con áreas del Estado Provincial y Nacional, así como con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA).

La ACUMAR presenta este protocolo como un documento de consulta para ser sometido a audiencia pública. Para la formulación del mismo se realizaron consultas preliminares con actores vinculados a la temática. En este sentido la audiencia, constituye una instancia más del proceso de elaboración y consulta del protocolo y una oportunidad para abrir la participación a los vecinos afectados por estos procesos y a todos los habitantes de la cuenca.

1. Objetivo del Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo

El objetivo del protocolo es establecer un marco metodológico para garantizar estrategias de abordaje social, habitacional y urbano que aseguren la adecuación de los proyectos de relocalización y reurbanización en la Cuenca Matanza Riachuelo (CMR), a las necesidades y derechos de la población afectada. A su vez, armoniza los instrumentos de relocalizaciones y reurbanizaciones vigentes en Provincia de Buenos Aires (PBA) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

2. Definición de procesos de reurbanización de villas y asentamientos, y de relocalización de población

Si bien no existe un concepto unívoco de "urbanización o reurbanización", el presente protocolo entiende, según el análisis de Cravino (2016:16), que se trata de procesos integrales de intervención en los asentamientos informales. Esto implica un conjunto de acciones destinadas a lograr la prestación de todos los servicios que se encuentran en la ciudad formal, la provisión de viviendas de interés social y/o la ejecución de obras de mejoramiento de las viviendas del barrio, y la regularización del dominio. En esta línea, en tanto los programas de urbanización implican intervenciones sobre barrios ya existentes, el término re-urbanización, se constituye como más apropiado ya que, tal como afirman Cravino y González Carvajal (2012:156), refuerza el hecho de que la intervención se genera en ámbitos urbanos previos que son producto de la construcción social del hábitat generada por los sectores populares.

Por otro lado, se entiende por relocalizaciones aquellos procesos planificados de desplazamiento de la población que responden a razones de riesgo socioambiental o que resultan imprescindibles como parte de un proceso de reurbanización de una villa o asentamiento. Se ha constatado que estos procesos implican profundas crisis para las familias afectadas que se ven obligadas a transitar por el desarraigo y la transformación de sus prácticas cotidianas. La relocalización perturba el mapa cognoscitivo de los afectados, precariza las redes sociales de ayuda mutua entre familias y además tiene efectos sobre la organización de cada grupo doméstico (Brites, 2014).

En aquellos casos en los que el riesgo socioambiental no puede ser mitigado mediante el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población en el mismo lugar de residencia, la relocalización aparece como alternativa para garantizar el acceso a un hábitat saludable.

3. Lineamientos rectores para los programas de reurbanización y/o relocalización en la Cuenca Matanza Riachuelo

La puesta en marcha de programas de intervención habitacional en villas y asentamientos de la CMR requiere de un abordaje integral que contemple medidas orientadas a promover la integración social y urbana de la población en riesgo socioambiental.

Para lograr tales fines se requiere la planificación e implementación de programas que se guíen según los siguientes lineamientos:

3.1. Intervención territorial en función de criterios de riesgo socioambiental

El riesgo socioambiental se constituye como criterio principal para la priorización de las intervenciones en materia habitacional en villas y asentamientos de la CMR. En el marco de este documento, y en base a Herrero (2006) definimos al Riesgo socioambiental como el evento de origen natural o antrópico con posibilidades de impactar directa o indirectamente sobre algunos o todos los aspectos que conforman el bienestar íntegro de la población (salud, bienes materiales, actividades productivas, formas de vida, economía, actividades culturales, etc.). ACUMAR desarrolló el Mapa de Riesgo Social de Urbanizaciones Emergentes (UREM) de la CMR, según el cual es posible identificar aquellos barrios en los que se expresan las mayores problemáticas socioambientales. De este modo, permite guiar las acciones que realiza el Estado en materia habitacional en el territorio de la Cuenca.

3.2. Intervención integral en el territorio

A partir de la selección de territorios prioritarios para una intervención habitacional, resulta fundamental la elaboración de planes de acción que planteen una solución integral para cada barrio. Esto implica la previsión de mejoramientos habitacionales, infraestructura básica, equipamiento comunitario, mejora del espacio público, accesibilidad y regularización del dominio, con el fin de atender la necesidad habitacional de la totalidad de los habitantes del barrio a lo largo de todo el proceso. Así, con el fin de evitar intervenciones parciales y desarticuladas, en el punto 4 del presente protocolo se detallarán los niveles de planificación cuya vigencia permite una integralidad de la intervención en el territorio abordado.

3.3. Relocalización de población como última alternativa

La relocalización se constituye como última opción y debe estar debidamente fundamentada por las autoridades, cuando ya se hayan evaluado todas las alternativas posibles para atender el riesgo socioambiental o cuando resulte imprescindible como parte del proceso de reurbanización del barrio. Resulta central que la fundamentación de esa relocalización sea debidamente informada a la población afectada y se sostenga en criterios técnicos que resulten de peritajes, evaluaciones ambientales o cualquier otro fundamento objetivo. Asimismo, la aplicación del principio de arraigo, garantiza la permanencia de la población en el mismo entorno y evita desplazamientos de grandes distancias.

3.4. Compromiso y disponibilidad de los recursos públicos necesarios

Es necesario que la planificación integral incluya garantías presupuestarias para sostener tanto las obras como los equipos sociales y técnicos a lo largo de cada proceso. En la etapa post intervención, generalmente relegada en la planificación, se requiere avocar recursos específicos para acompañar a las familias en la apropiación del hábitat y atender las demandas que puedan surgir por problemas de obra. A fin de contar con todos los recursos públicos necesarios, se recomienda, que en caso de que se implementen instrumentos de financiamiento urbano, las zonas de relocalización o reurbanización sean áreas prioritarias de redestinación de plusvalías urbanas generadas en otras áreas.

3.5. Implementación participativa

Resulta fundamental la implementación de dispositivos de participación en todas las instancias de cada proceso: en las instancias de diagnóstico, planificación, ejecución, abordaje post-intervención, monitoreo y evaluación. Las Mesas de Trabajo son el espacio de diálogo y construcción de consensos por excelencia y hacen efectivo el derecho a la participación en el marco de la Causa Mendoza. Estas instancias, que deben realizarse al menos bimensualmente, son convocadas y coordinadas por las jurisdicciones locales que ejecutan los programas habitacionales y requieren de la participación de representantes de la ACUMAR y de las áreas del Estado Municipal, Provincial y/o Nacional involucradas en cada proceso. En la Guía de Mesas de Trabajo (ver Anexo I) se detalla el modo de funcionamiento de tales dispositivos de participación colectiva. Por otro lado, cabe aclarar que si bien las Mesas de Trabajo se constituyen como el principal ámbito de toma de decisiones, este espacio debe complementarse con otros espacios grupales de participación como reuniones y talleres para abordar temas puntuales y también con un abordaje individual que permita atender las particularidades de cada caso. De este modo, se garantiza la atención a las trayectorias y necesidades tanto individuales como colectivas de las poblaciones involucradas en

cada proceso, así como a las capacidades y experiencias locales generadas en la producción social del hábitat.

3.6. Abordaje de la singularidad

Las propuestas a realizar en cada barrio requieren de abanicos de alternativas habitacionales que permitan incorporar las perspectivas, expectativas y evaluaciones de cada grupo afectado en virtud de su trayectoria y situación coyuntural. En este sentido, a partir de los diagnósticos construidos con la población, surgirán propuestas de intervención específicas que contemplen sus necesidades.

3.7. Articulación institucional basada en un enfoque multidimensional

Resulta central la articulación entre las distintas áreas del Estado de modo de atender todas las dimensiones involucradas en los procesos habitacionales ya que las intervenciones no se reducen a la modificación física del hábitat sino que inciden sobre múltiples aspectos de la vida cotidiana de los afectados. Por esta razón, la necesidad de articulación institucional cobra especial énfasis en los procesos de relocalización, en los que el cambio de localización tiene repercusiones sobre el acceso a efectores de salud, a instituciones educativas, a comedores y espacios de contención, a las actividades culturales y de esparcimiento así como sobre las actividades comerciales, productivas y laborales de las familias.

3.8. Sustentabilidad económica de la vivienda

La sustentabilidad de las soluciones habitacionales logradas requiere que los costos asociados al nuevo hábitat sean soportables por la población involucrada. La falta de capacidad de pago de las familias no puede limitar el acceso a la vivienda. Así, resulta central que los costos sean proporcionales al nivel de ingreso de los habitantes y no impidan ni comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas del grupo familiar. A tal efecto, la planificación de los programas debe atender los resguardos en los planes financieros, costos de mantenimiento y pago de servicios (considerando la implementación de tarifas sociales). Por otro lado, los planes financieros de pago de la vivienda nueva deben considerar la inversión realizada por las familias en sus viviendas de origen.

3.9. Atención a los riesgos de empobrecimiento

Los programas habitacionales deben evitar impactos que conlleven un empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia de los afectados. Esto implica, en el caso de las reurbanizaciones, que las modificaciones en el entorno respeten a las actividades comerciales y productivas ya existentes. Por otro lado, en el caso de las relocalizaciones, resulta necesario que los conjuntos habitacionales cuenten con el equipamiento adecuado para la reproducción de las actividades económicas desarrolladas en las viviendas de origen. En este sentido, aquellas actividades como el

reciclado de materiales, requieren de especial atención ya que en general no se planifica un espacio disponible en los conjuntos de vivienda nueva. Además, es menester considerar la formalización de aquellos comercios o actividades informales ya existentes de modo de que el proceso de adecuación a las normativas previstas no genere dificultades a los afectados con gastos que superen su capacidad financiera o con procedimientos no ejecutables debido a su complejidad administrativa. Para garantizar la sustentabilidad de estas actividades, se requieren diagnósticos económicos que nutran la planificación.

3.10. Protección de la población de futuros desplazamientos

La sustentabilidad de las soluciones habitacionales alcanzadas requiere la adopción de resguardos legales y administrativos para evitar el desplazamiento de la población más vulnerable mediante la elitización del barrio una vez valorizado por la intervención física. En esta línea, se recomienda que cada jurisdicción evalúe el diseño e implementación de instrumentos urbanísticos que persigan este objetivo (Ver Punto 6.3.10. "Estándares mínimos"). Asimismo, a modo de evitar posibles desplazamientos de integrantes de los grupos familiares afectados, es fundamental que se atienda a su dinámica de vida y relaciones intrafamiliares, sobre todo en dos instancias: en la definición de la adjudicación de viviendas y en la definición de los modos y criterios de regularización dominial.

3.11. Protección de los grupos vulnerados

El efectivo ejercicio de los derechos de la población involucrada en las intervenciones implica la transformación de aquellas situaciones de desigualdad y exclusión que se expresan en los territorios abordados. Resulta central, por ejemplo, la atención de la situación de los afectados inquilinos que suelen ser vulnerables por la precariedad en la tenencia de las viviendas que habitan, debiendo ser considerados bajo las mismas condiciones que el resto de la población afectada. Por otro lado, los requisitos de adjudicación de viviendas y/o regularización de la tenencia deben considerar la situación de los migrantes de modo de no dificultar su acceso a la vivienda. A su vez, se requiere una especial atención a las personas con discapacidad y adultos mayores, contemplando la necesidad de conservar la cercanía física con otros familiares o personas de apoyo en el caso de una relocalización, así como la construcción de instalaciones adecuadas.

3.12. Enfoque de derechos, género y de diversidad sexual

Resulta primordial la incorporación de un enfoque de derechos, género y de diversidad sexual que permita adecuar la intervención a las necesidades de la heterogeneidad de los grupos más vulnerables promoviendo en forma directa la igualdad de todos los involucrados. En esta línea es fundamental que definiciones como la adjudicación de las soluciones habitacionales, o la formalización de la tenencia, entre otras cuestiones, atiendan la situación de los colectivos Lesbianas, Gays, Bisexuales,

Transexuales, Intersexuales y Queers (LGBTIQ), que son víctimas históricas de violencia estructural. Del mismo modo, resulta central el abordaje de la situación de las personas víctimas de violencia, trata de personas con fines de explotación sexual y de toda forma de discriminación o abuso, de modo de incluir las condiciones necesarias que permitan mitigar la exposición a las situaciones de riesgo.

3.13. Construcción de vivienda adecuada

Las soluciones habitacionales implementadas deben responder a los criterios de una vivienda adecuada de acuerdo con el derecho internacional relativo a las observaciones generales N°4 y N°7 PIDESC. Para la adecuación a estos criterios es necesario cumplir con los estándares mínimos de la vivienda nueva, lo cual implica el cumplimiento de la normativa vigente en los códigos de edificación y de planeamiento urbano. Por otro lado, en los casos en que se adecúan las viviendas existentes (mejoramientos de vivienda), las adecuaciones deben garantizar estándares mínimos de habitabilidad. Además, es central la provisión y operación de las infraestructuras de servicios (agua, cloaca, pluviales, electricidad y gas) y las condiciones del hábitat en el que se inscriben tanto los Conjuntos Habitacionales como las intervenciones urbanas integrales en villas y asentamientos. Asimismo, el cumplimiento de este criterio deberá acompañarse con el aseguramiento de la provisión de servicios urbanos relacionados con el Derecho a la Ciudad.

4. Instancias de planificación: Plan Estratégico, Plan de Contingencia, Programa de Relocalización o Reurbanización

El abordaje integral para garantizar a la población en riesgo el acceso a un hábitat saludable, incluye la planificación e implementación de programas en tres niveles simultáneos:

4.1. Planificación integral

Una Planificación integral que se constituye en el *Plan Estratégico de Reurbanización y/o Relocalización* y define las soluciones habitacionales propuestas a cada villa o asentamiento. Esta línea de planificación integral implica la formulación del Plan Estratégico que contenga los siguientes documentos:

- Diagnóstico socio habitacional.
- Anteproyecto con superficies a consolidar o relocalizar.
- Proyectos de cicatrización de los espacios sujetos a relocalización.
- Identificación de espacios públicos existentes a poner en valor.
- Identificación de espacios destinados a proveer equipamiento comunitario.
- Cronograma general de ejecución de obras.
- Programa de relocalizaciones.
- Plan de Contingencia.

- Plan de Abordaje Social.
- Plan de Regularización Dominial.
- Presupuesto.

4.2. Planificación de la contingencia

Entre las propuestas habitacionales a ejecutar, además de las soluciones definitivas, se abren líneas de planificación para atender la contingencia en el "mientras tanto", en el plazo de tiempo que resta hasta que se efectivicen esas soluciones definitivas. Estas acciones de contingencia están destinadas a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios básicos, así como también a los servicios urbanos y sociales, en el tiempo que transcurre hasta la concreción de soluciones definitivas en territorios, a fin de mitigar el riesgo socioambiental. El *Plan de Contingencia* deberá contar con la siguiente información:

- Diagnósticos colectivos de priorización de problemáticas socioambientales por sector.
- Proyectos de intervención (objetivo, cronograma, presupuesto, responsables, etc.).
- Mesas de Trabajo para el monitoreo y evaluación de las intervenciones.

4.3. Planificación específica para cada etapa de obras de reurbanización o para cada etapa de mudanza en el caso de relocalizaciones

Esta planificación se define como *Programa de Relocalización y/o Reurbanización*, según corresponda a la etapa del Plan Estratégico, e incluye los siguientes productos:

- Censo y actualización de datos demográficos, económicos, de educación, salud, acceso a comedores, actividades recreativas y culturales.
- Diagnóstico de actividades comerciales y productivas desarrolladas en la zona afectada (lo cambié por relevamientos socioeconómicos)
- Criterios de adjudicación de mejoramientos y/o vivienda nueva.
- Listado de adjudicatarios de mejoramientos y/o vivienda nueva.
- Opciones de soluciones habitacionales.
- Adquisición de terrenos aptos para la construcción de vivienda nueva (si se requiere).
- Cronogramas de las obras específicas de esta etapa.
- Mesas de trabajo.
- Talleres y otros dispositivos de información y participación.
- Operatoria de obra o relocalización.
- Mecanismos para garantizar el acceso a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación en la nueva localización, en caso de relocalizaciones.
- Planes financieros de las nuevas viviendas o de las viviendas que recibieron mejoramientos.

Los tres niveles de planificación garantizan un abordaje integral y la utilización racional de la inversión pública. A su vez, evitan las intervenciones parciales y desarticuladas que generan incertidumbre en la población y obturan los procesos sociales y participativos.

5. Etapas del abordaje social y técnico incluidas en cada proceso: pre, durante y post intervención

Los programas habitacionales implican procesos que se despliegan en largos períodos temporales, por ello es necesario prever las distintas etapas del proceso para el adecuado abordaje social y técnico. El antes, durante y el después de las obras de intervención o de las mudanzas en el caso de las relocalizaciones. A continuación se presentan las etapas de abordaje:

5.1. Abordaje previo a la intervención

La primera etapa se desarrolla desde el momento en que se comienza a diseñar el Plan Estratégico. Durante esta etapa se requiere:

5.1.1. Abordaje social:

- a. La definición y capacitación de los equipos sociales y técnicos que abordarán el proceso.
- b. La inserción territorial y toma de contacto con la población involucrada.
- c. El abordaje social necesario para garantizar la información y la participación de la población afectada, incluyendo la realización de Mesas de Trabajo.
- d. La realización de censos, actualización de datos, y todo levantamiento de información que sirva a la conformación de los diagnósticos necesarios para la planificación de las intervenciones o relocalizaciones a ejecutar. Estos diagnósticos deben proveer información sobre:
 - a.1. conformación de los grupos familiares afectados,
 - b.1. identificación de personas con discapacidad o movilidad reducida,
 - b.2. actividades económicas de la población, incluyendo actividades comerciales y productivas desarrolladas en las zonas afectadas,
 - b.3. acceso a educación por parte de la población afectada,
 - b.4. acceso a salud por parte de la población afectada,
 - b.5. acceso a comedores por parte de la población afectada,
 - b.6. referencias de deporte, educación no formal, actividades culturales, y todas aquellas actividades de integración comunitaria que se desarrollen en el entorno.
- e. El diseño del Plan Estratégico, incluyendo la planificación en los tres niveles ya detallados: una planificación integral, un programa específico para cada etapa de obras o para cada etapa de relocalizaciones y una planificación de atención a la contingencia.

- f. El armado de los criterios de adjudicación de los mejoramientos en casos de reurbanizaciones o de las viviendas nuevas en casos de relocalizaciones (ver Anexo II).
- g. La articulación con áreas de salud, educación, desarrollo social, cultura y deportes para garantizar la reconstrucción de las redes en el nuevo entorno y el acceso a los servicios urbanos y sociales, en el caso de relocalizaciones.
- i. La planificación del sostenimiento de las actividades comerciales y productivas.
- j. La recolección de documentación de la población, requerida para la adjudicación de las viviendas y la gestión de los servicios en el caso de las relocalizaciones.
- k. La planificación de los sistemas de seguridad que se implementarán con tres objetivos diferentes:
 - k.1. para evitar situaciones de inseguridad para la población afectada por los procesos de urbanización y relocalización,
 - k.2. para el cuidado de los predios destinados a vivienda si aún no están en obra,
 - k.3. para los predios que quedan vacantes en caso de demoliciones.
- l. Las definiciones sobre regularización dominial a implementar y sus correspondientes programas financieros.
- m. La organización de visitas de la población afectada a las obras de vivienda.
- n. La confección de manuales de uso de las viviendas nuevas o del funcionamiento de los nuevos tendidos de servicios, en caso de obras de infraestructura.
- o. La firma de actas de acuerdo con los vecinos afectados por relocalizaciones o por obras en sus viviendas, de modo previo a las intervenciones.

5.1.2. Abordaje técnico:

- a. La realización de relevamientos físicos para diagnosticar las condiciones de las viviendas.
- b. La elaboración de un programa de necesidades participativo, que sea insumo para el diseño del Programa de Reurbanización y/o Relocalización.
- c. La consecución de terrenos con las consiguientes evaluaciones ambientales que acrediten su idoneidad para la construcción de viviendas.
- d. Las definiciones sobre obras de cicatrización a realizar en sectores afectados por demoliciones con sus respectivos cronogramas y presupuestos.
- e. Elaboración de anteproyectos de reurbanización.
- f. El diseño de las obras, mejoramientos y/o viviendas a construir, consensuado con la población afectada.
- g. El diseño participativo
- h. La presentación a los organismos del Estado pertinentes para financiar los proyectos de vivienda nueva, de obras de infraestructura, de mejoramientos y/o de cicatrización.

- i. El armado de pliegos de condiciones generales y de especificaciones técnicas, presupuestos oficiales, planes de trabajo y toda documentación necesaria para licitar y/o administrar las obras.
- j. La solicitud de factibilidad y el pedido de aprobación de los proyectos de infraestructura secundaria, así como la firma de los convenios de inspección con la prestadora de servicios públicos.
- k. El inicio y ejecución de la obra de viviendas nuevas en el caso de relocalizaciones y el control de los contratistas designados para tal acción.
- l. La articulación con áreas de transporte y empresas de servicios de modo de garantizar la accesibilidad en el nuevo entorno, en caso de relocalizaciones.

5.2. Mudanza o trabajos de concreción de obras in situ

Esta etapa consiste en la ejecución de las intervenciones habitacionales, ya sean obras en el barrio mismo o mudanzas a vivienda nueva. Durante esta etapa se requiere:

5.2.1. Abordaje social:

- a. La difusión de información detallada a las familias directamente afectadas así como a las familias aledañas a las zonas de obra o relocalización para reducir la incertidumbre sobre las acciones en ejecución.
- b. La realización de reuniones previas a la intervención de modo de evacuar dudas.
- c. La organización de la logística en el caso de las relocalizaciones, incluyendo modos de transporte de las pertenencias, logística de entrega de viviendas, equipos a cargo del proceso, cronograma detallado de mudanzas a realizar cada jornada, etc.
- d. Entrega de actas de recepción de viviendas y/o mejoramientos, siendo ideal su inmediata regularización dominial.

5.2.2. Abordaje técnico:

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

5.3. Abordaje post intervención

Una vez ejecutadas las obras de intervención o realizada la mudanza, comienza una etapa que requiere de instancias tanto colectivas como individuales que permitan el acompañamiento del Estado a la población afectada de modo de mejorar los niveles de apropiación y sustentabilidad de las transformaciones del hábitat. En esta etapa es central que las Mesas de Trabajo continúen de manera periódica de modo que las familias tengan garantizado un dispositivo formal de diálogo con el Estado para abordar problemáticas sociales y técnicas que surjan en el nuevo hábitat. Por otro lado, el abordaje social debe ser acompañado de un abordaje técnico encargado de responder ante demandas por fallas constructivas o cualquier tipo de problemas por vicio de obra que puedan surgir. A su vez, el asesoramiento jurídico es indispensable para concretar la regularización del dominio de las viviendas. Esta etapa comprende:

5.3.1. Abordaje social:

- a. La sistematización de las demandas que surgen por problemas técnicos y su resolución.
- b. La implementación de dispositivos de participación como Mesas de Trabajo, asambleas y talleres.
- c. La promoción de proyectos comunitarios que ayuden al fortalecimiento de la organización de los afectados.
- d. La resolución de problemas que puedan surgir en el proceso de reconstrucción de las redes de subsistencia de los afectados o en los accesos a educación, salud y comedores.
- e. En el caso de que las nuevas tipologías habitacionales sean de Propiedad Horizontal, se requiere el acompañamiento para la regularización consorcial mediante la implementación de asambleas consorciales por edificio y capacitación y asesoramiento a los administradores y consejos de administración.
- f. La regularización dominial de las viviendas.

5.3.2. Abordaje técnico:

- a. La resolución de los problemas técnicos que puedan surgir después de entregadas las viviendas o ejecutados los mejoramientos.
- b. La realización de capacitaciones y asesoramiento a las familias sobre el uso y mantenimiento de las nuevas instalaciones.
- c. La puesta en valor participativa del espacio común o público.

5.4. Monitoreo y evaluación

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

6. Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat

Las viviendas deben cubrir el contenido mínimo de una vivienda adecuada:

- Seguridad de la tenencia.
- Servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras tales como agua potable, energía para cocinar, calefacción y luz, saneamiento, lavaderos de ropa, formas de almacenar alimentos, vertederos de basura, drenajes del lugar y servicios de emergencia, y en los casos apropiados, acceso a recursos naturales y comunes.
- Vivienda asequible.
- Vivienda habitable que ofrezca a los habitantes espacio suficiente, protección del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otras amenazas a la salud, peligros estructurales y portadores de enfermedades, y que garantice la seguridad física de sus ocupantes.
- Accesibilidad para los grupos en situación de desventaja.
- Acceso a las oportunidades de empleo, servicios de atención de la salud, escuelas, centros de cuidado del niño y otras instalaciones sociales, tanto en las zonas urbanas como rurales.
- Una vivienda culturalmente apropiada.

Para asegurar estos contenidos, las intervenciones previstas por este protocolo deben buscar el cumplimiento de estándares mínimos que se agrupan en las siguientes categorías:

- Sobre los proyectos de vivienda nueva.
- Sobre las infraestructuras de servicios.
- Sobre los procesos de reurbanización integral de villas y asentamientos.

6.1. Sobre los proyectos de vivienda nueva:

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

6.1.2. La superficie de la vivienda a ejecutar debe estar en relación con la composición del hogar destinatario de dicha vivienda.

6.1.3. La cantidad de hogares y los fundamentos de la relocalización deben establecerse en el Plan Estratégico y Programa de Relocalización, ya sea por apertura de calles necesaria para la reurbanización del barrio, adecuación de la densidad construida y/o liberación de espacios necesarios para uso colectivo o superficies de imposible afectación a usos residenciales. Esto resulta fundamental para garantizar la cantidad de viviendas nuevas que requiere la intervención integral del barrio.

6.1.4. La cantidad de dormitorios de cada vivienda debe corresponderse con la conformación de cada grupo familiar, respetando el criterio de un máximo de dos personas por habitación (ver Anexo II).

6.1.5. Toda vivienda tiene como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina y estar/comedor.

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

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

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

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

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

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

6.1.12. La localización de los proyectos habitacionales debe ser consensuada con la población afectada en el ámbito de las Mesas de Trabajo.

6.1.13. La localización de los proyectos habitacionales debe tener en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se deben priorizar las siguientes condiciones:

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

6.1.14. Para la elegibilidad del terreno se deben tomar en cuenta los criterios previstos en el capítulo 1 del documento de *Estándares Mínimos de Calidad para viviendas de interés social* de la SSDUyV:

- a. Debe preferentemente pertenecer a áreas consolidadas o a consolidar, con usos predominantemente residenciales y estarán conectados al sistema vial principal.
- b. Debe cumplir las siguientes condiciones:
 - b.1. Presentar una topografía y niveles capaces de asegurar una rápida eliminación de las aguas de lluvia. El nivel de piso terminado de la planta baja y los accesos estará sobre la cota de la máxima inundación registrada.
 - b.2. Poseer indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad del conjunto habitacional a localizar, según la ordenanza municipal vigente o el Código Urbanístico de la CABA.
 - b.3. Contar con disponibilidad permanente de agua potable, ya sea por fuente superficial o subterránea.
 - b.4. Contar con suministro de energía eléctrica.
 - b.5. Contar con disponibilidad permanente de eliminación de líquidos cloacales, ya sea por extensión de redes o por sistema individual.
 - b.6. Su capacidad portante debe ser demostrable y adecuada al tipo de obra a construir.
 - b.7. Contar con mensura y relevamiento de edificios e infraestructura existente.

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

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

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

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

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

6.2. Sobre la infraestructura de provisión de servicios

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

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

6.2.3. Servicios: los proyectos deben contar con la factibilidad (vigente) de la prestadora de servicios y deben cumplir con los siguientes pasos:

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

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

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

6.2.6. De tratarse de infraestructura provisionaria, debe documentarse previamente quién y de qué manera será responsable de la operación, el mantenimiento y la calidad de servicio de las mismas.

6.2.7. Se debe garantizar que la provisión de servicios en todas las etapas del proyecto (proyecto, ejecución, evaluación y operación y mantenimiento) sea de igual calidad que las existentes en los centros urbanos de la CMR.

6.2.8. Conexiones domiciliarias: una vez ejecutada las redes frentistas a viviendas existentes se debe proyectar y ejecutar progresivamente la conexión domiciliaria con el objeto de garantizar la conexión efectiva a las redes de tratamiento de efluentes y de provisión de agua segura de la totalidad de la población destinataria. Estas acciones pueden requerir la reformulación de conexiones existentes, el cegado de pozos, etc. A tal fin, hay a disposición herramientas y programas para facilitar el cumplimiento de este objetivo que apuntan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y evitar la contaminación de la CMR. En ese sentido, para el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, un claro ejemplo son los distintos programas impulsados por la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, en el marco de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, y a través del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", como el programa de mejora del hábitat y el programa de financiamiento de infraestructura de Redes Públicas Domiciliarias e Intradomiciliarias de Servicios Básicos, Obras Complementarias y/o Equipamiento Comunitario para Municipios.

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

- a. Para toda red nueva, cumplir los pasos antes descriptos para una red formal (cumplimiento de especificaciones técnicas, aprobación de factibilidad y de proyecto, convenio de inspección, etc.).
- b. Iniciar las obras por las vías principales (troncales) que serán las que menos modificaciones futuras tendrán.

- c. Retroalimentar los proyectos de apertura de calles, adecuación de vías de circulación (salvando barreras físicas) y rectificación de límites de manzanas con las prefactibilidades de los anteproyectos de tendido de redes para que progresivamente se consiga una ejecución y operación más adecuada.
- d. La conexión de desagües domiciliarios cloacales debe desvincularse de los desagües pluviales tanto de redes internas como externas.
- e. Evitar el cierre de accesos a vías de circulación (mantener en lo posible doble circulación).
- f. Contemplar en los proyectos las aperturas de calles futuras para siguientes etapas.
- g. Analizar la compatibilidad del proyecto ejecutivo de infraestructura con otros proyectos vigentes, para garantizar la factibilidad de las instalaciones.
- h. Asegurar términos de operación y mantenimiento del servicio.

6.3. Sobre los proyectos de reurbanización integral de villas y asentamientos

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

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

6.3.3. Se deben adoptar medidas, programas o instrumentos de gestión específicos para evitar procesos de desplazamiento de población.

6.3.4. Con el objeto de asegurar la sostenibilidad económica de los habitantes afectados a las relocalizaciones por apertura de calles se deben contemplar las actividades productivas existentes en los planes.

6.3.5. Se pueden incluir iniciativas de diseño participativo para las propuestas de espacio público.

6.3.6. Al momento de definir las operatorias de financiamiento y de pago de las viviendas nuevas por relocalización puede incluirse el reconocimiento de los gastos realizados por la vivienda existente mediante los mecanismos que defina el organismo encargado del recupero.

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

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

6.3.9. En las relocalizaciones debe estar asegurada la solución habitacional de destino previamente a la entrega de la vivienda a demoler.

6.3.10. Como forma de evitar procesos de desplazamiento y reemplazo de la población destinataria de estas políticas de reurbanización con criterios de radicación definitiva de acuerdo al lineamiento rector 3.10., pueden emplearse instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. Algunos instrumentos relevantes son la zonificación especial para vivienda social o el derecho de preferencia a favor del Estado en la adquisición de los inmuebles ante la intención de enajenación de los mismos por sus titulares.

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

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

7. Implementación institucional

La implementación de programas de relocalización o reurbanización requiere de estructuras institucionales acordes a la envergadura de los procesos que se desarrollan en cada territorio. Las dimensiones que integran los procesos habitacionales pertenecen al ámbito de lo urbano, lo social, lo ambiental y lo legal, entre otras, por lo tanto, la planificación y ejecución de los procesos implican la conformación de equipos con profesionales y técnicos de estas disciplinas. Además, como se ha mencionado, es central la permanencia de estos equipos durante todas las etapas de cada proceso, incluyendo el abordaje post intervención.

Cabe destacar que las jurisdicciones locales, ya sean los Municipios o el Gobierno de la CABA, funcionan como Unidades Ejecutoras de los programas a desarrollar y definen los equipos a cargo de cada proceso. En algunos casos existen unidades formalmente conformadas, que han sido creadas ad hoc y cuentan con un coordinador responsable de la ejecución (como el caso de la Unidad de Proyectos Especiales del IVC en CABA). En otros casos, el abordaje se realiza desde la articulación entre distintas áreas locales. En estos últimos, se requiere la definición de un área y funcionario que sea responsable de articular las acciones necesarias para llevar adelante la relocalización o reurbanización en cuestión.

En el caso de los Municipios, las responsabilidades de las Unidades Ejecutoras consisten en establecer la estructura institucional necesaria para llevar adelante los programas habitacionales, conformando el equipo social y técnico idóneo para todas las etapas del proceso. Las Unidades Ejecutoras deben elaborar el Plan Estratégico, el Plan de Contingencia y el Programa de Relocalización y/o Reurbanización y llevar adelante

las acciones descriptas en las *Etapas del abordaje social y técnico incluidas en cada proceso: pre, durante y post intervención* (ver Punto 5) cumpliendo los requisitos exigidos por los *Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat* (ver Punto 6); informar a los organismos financiadores y a la ACUMAR el estado de avance de cada uno de los proyectos de obras de forma mensual; remitir el listado de los adjudicatarios de las viviendas a ACUMAR y al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires para la formalización de las adjudicaciones; realizar las Mesas de Trabajo bimensualmente (ver Anexo II, Guía de Mesas de Trabajo).

Por su parte, la ACUMAR complementa el abordaje propuesto por las jurisdicciones locales de modo de colaborar en la calidad de los procesos. En esta línea, el organismo asume un rol de coordinación de acciones con áreas del Estado Provincial y Nacional así como con el Gobierno de la CABA, tanto para los procesos habitacionales como en materia de planificación en la CMR. Además, realiza capacitación, supervisión y control permanentes, lo que implica a su vez, la revisión de todas las normativas locales y operatorias implementadas en cada proceso, con el fin de verificar que se observen los lineamientos rectores que se desarrollan en el presente protocolo. ACUMAR debe proveer al resto de los actores el Mapa de Riesgo Social de Urbanizaciones Emergentes de la CMR para la identificación de los barrios en los que se expresan las mayores problemáticas ambientales y su priorización; proponer la expropiación de predios que puedan destinarse al desarrollo de los programas habitacionales preservando los criterios de ordenamiento ambiental territorial; intervenir en la definición de los predios propuestos aplicando criterios ambientales en función de los objetivos estratégicos del Plan Integral de Saneamiento Ambiental, velando por la integralidad de las acciones implementadas en la CMR. Asimismo, participa de las Mesas de Trabajo convocadas por las jurisdicciones locales.

A su vez, los organismos nacionales financiadores de los proyectos habitacionales, es decir, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano del Ministerio del Interior, tienen como responsabilidad el asesoramiento a los Municipios en el diseño y planificación de los Proyectos de Urbanización y Asentamientos Precarios; el análisis y evaluación de los proyectos presentados por los Municipios según los *Estándares mínimos de proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat* (ver Punto 6); remitir los proyectos presentados por los Municipios a ACUMAR; emitir la no objeción técnica y financiera de los proyectos; adoptar las medidas y controles necesarios para el cumplimiento de los Acuerdos suscriptos; supervisar y auditar el inicio, el avance y la finalización de cada proyecto; informar a la ACUMAR mensualmente sobre el desarrollo de cada uno de los proyectos.

La Provincia de Buenos Aires tiene como responsabilidades financiar la adquisición de tierras necesarias para los casos de relocalizaciones de familias por riesgo socioambiental; financiar y motorizar aquellas expropiaciones que fueran necesarias para liberar fracciones que puedan utilizarse en urbanizaciones y/o relocalizaciones; asesorar y supervisar a los municipios en la planificación de las urbanizaciones y/o relocalizaciones propuestas, garantizando la contención social, el equipamiento urbano

y las obras de infraestructura necesarias; priorizar la emisión en tiempo y forma de los certificados de aptitud necesarios para garantizar la calidad ambiental y uso del suelo adecuados para las urbanizaciones propuestas; suscribir los convenios con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Urbano del Ministerio del Interior; revisar y aprobar las certificaciones de avance de obra emitidas por los Municipios; adjudicar las viviendas conforme los lineamientos del presente documento, considerando la lista de beneficiarios presentada por los Municipios; una vez finalizada la obra, proceder a la inmediata entrega de las viviendas, instrumentar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del beneficiario, y realizar la constitución de la correspondiente hipoteca a favor de la Provincia cuando corresponda; instrumentar el recupero de las cuotas, cuando corresponda, que abonarán los beneficiarios, adjudicatarios de las viviendas, para su reinversión en nuevos proyectos de viviendas en su jurisdicción.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene como responsabilidades definir y supervisar la planificación de las urbanizaciones y/o relocalizaciones propuestas garantizando la contención social, el equipamiento urbano y las obras de infraestructura necesarias; financiar la adquisición de tierras necesarias para los casos de relocalizaciones de familias por riesgo ambiental; financiar y motorizar aquellas expropiaciones que fueran necesarias para liberar fracciones que puedan utilizarse en urbanizaciones y/o relocalizaciones; establecer criterios acordes de ordenamiento territorial y uso del suelo según las demandas propuestas y en consonancia por los criterios de riesgo socioambiental establecidos por ACUMAR; establecer la estructura institucional necesaria para llevar adelante los programas habitacionales, conformando el equipo social y técnico idóneo para todas las etapas del proceso; elaborar el Plan Estratégico, el Plan de Contingencia y el Programa de Relocalización y/o Reurbanización y llevar adelante las acciones descriptas en las *Etapas del abordaje social y técnico incluidas en cada proceso: pre, durante y post intervención* (ver Punto 5) cumpliendo los requisitos exigidos por los *Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat* (ver Punto 6); informar a los organismos financiadores y a la ACUMAR el estado de avance de cada uno de los proyectos de obra de forma mensual; remitir el listado de los adjudicatarios de las viviendas a ACUMAR y al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires para la formalización de las adjudicaciones; realizar las Mesas de Trabajo bimensualmente (ver Anexo II, Guía de Mesas de Trabajo), formalizar las adjudicaciones a través del IVC; crear por acto administrativo comisiones vecinales coordinadas por personal idóneo que articulen con los vecinos en todo el proceso de urbanización.

Las prestatarias de servicios públicos tienen como responsabilidad brindar asistencia técnica a las Unidades Ejecutoras que lo requieran, otorgar las factibilidades en función de las capacidades del servicio, evaluar y aprobar los proyectos de redes secundarias, inspeccionar la ejecución de los proyectos aprobados en el marco de los convenios previamente suscriptos, realizar las obras de expansión de infraestructura, revisar los proyectos de instalaciones internas, asegurar la calidad del servicio y operar las redes.

Referencias bibliográficas

Cravino, Cristina (2016) Urbanización de asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires, en *Es nuestra la Ciudad*, N° 3, Julio. Buenos Aires: ACIJ.

Cravino, Cristina y González Carvajal, María Lara (2012), Criterios de asignación de viviendas y construcción de legitimidades en la implementación de programas de urbanización de asentamientos informales en el Gran Buenos Aires, *Quid* 16 N° 2 (154-173).

Brites, Walter (2004), "Políticas Urbana Autoritarias. El caso de una población carenciada desplazada por grandes obras". Disponible en: http://www.naya.org.ar/congreso2004/ponencias/walter_brites.htm.

Herrero, Ana Carolina (2006). Desarrollo metodológico para el análisis del riesgo hídrico poblacional humano en cuencas periurbanas. Arroyo Las Catonas, Región Metropolitana de Buenos Aires. (Tesis de doctorado). Universidad de Buenos Aires, Argentina.

ANEXO I

GUÍA DE FUNCIONAMIENTO DE MESAS DE TRABAJO EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO.

Contexto y antecedentes

El Plan Integral de Saneamiento Ambiental (PISA) elaborado por la ACUMAR en el año 2009 y actualizado en el año 2010, establece entre sus líneas de acción, la "Urbanización de Villas y Asentamientos Urbanos" que tiene por finalidad "mejorar la situación urbano-habitacional de la población residente en villas y asentamientos de la CMR", y el propósito de "generar procesos de mejora urbano – habitacional de la población residente en villas y asentamientos de la CMR, priorizando especialmente aquella que se encuentra en situación de mayor vulnerabilidad."

Asimismo, en la actualización del PISA (2016) se establece que la ACUMAR centrará los esfuerzos relacionados con la línea de acción de villas y asentamientos precarios, lo que implica, entre otras acciones, "el aseguramiento de un abordaje social adecuado para las familias afectadas y el acompañamiento de los procesos ordenados a partir de protocolos específicos que resguarden a las familias en estos procesos y aseguren la participación" (ANEXO: 360). Esto implica, entre otras acciones, el establecimiento de Mesas de Trabajo que son instancias centrales en tanto se constituyen como el principal espacio de participación de la población afectada por programas habitacionales.

En este marco, mediante Resolución del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional de Morón, de fecha 25-10-2016 en la "Causa FSM 520000001/2013 "ACUMAR S/Urbanización de Villas y Asentamientos precarios", del sumario "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ejecución de sentencia", el Juzgado manifiesta que ese tribunal ha realizado más de 600 audiencias, la mayoría en asuntos de villas y asentamientos, con la comparecencia de: ACUMAR, jurisdicciones, personal de Subsecretaría de Viviendas de la Nación, Institutos de la vivienda de la Provincia y Ciudad, y participación de: Defensoría del Pueblo de la Nación, Defensoría Oficial de CABA, Equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación, vecinos, empresas constructoras. Y que, la impresión del Tribunal es que "se carece de ciertos parámetros objetivos en relación a dos ejes que pueden ser fácilmente solucionables en la medida que se realicen capacitaciones por parte de los organismos responsables". Uno de esos ejes consiste en la "Periodicidad y modo en que deben desarrollarse las mesas de trabajo".

Como consecuencia, en relación con la realización de las Mesas de Trabajo, el Juzgado exige a la ACUMAR que, en un plazo máximo de dos meses, coordine y lleve adelante cursos de capacitación a los Municipios.

En cumplimiento de este mandato se realizaron tres tipos de acciones.

En primer lugar, se realizó un análisis del marco constitucional, legal, jurisprudencial e institucional aplicable a los procesos de relocalización y reurbanización por riesgo ambiental en la Cuenca, que está detallado en el Protocolo. Este marco jurídico es aplicable y fundamenta esta guía de Mesas de Trabajo, especialmente en lo relativo al derecho de participación e información. Se tomaron en consideración específica las observaciones del Cuerpo Colegiado en relación con el funcionamiento de las Mesas de Trabajo, y los requerimientos específicos del Juzgado de Ejecución con relación al derecho de información y participación. Asimismo, fueron contempladas las sugerencias del equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación, y los distintos aprendizajes provenientes de la realización de las Mesas de Trabajo en la Cuenca con presencia de la ACUMAR.

En segundo lugar, en diciembre de 2016 se realizaron una serie de encuentros para articular con los Municipios y otras entidades en cumplimiento del mandato judicial.

En tercer lugar, y como consecuencia de las acciones previamente detalladas se elaboró una guía para las Mesas de Trabajo que se presenta en este documento.

Guía de funcionamiento de Mesas de Trabajo en procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo

La guía se estructura en base a preguntas básicas sobre los temas más importantes que están en juego en la realización de Mesas de Trabajo. Las respuestas se formulan en torno a la práctica establecida en el marco de procesos de reurbanización y relocalización de la CMR y a partir del análisis jurídico de instrumentos internacionales de derechos humanos, Constitución Nacional y resoluciones judiciales, entre otros.

1. Definición de Mesas de Trabajo: ¿Qué son las Mesas de Trabajo?

Las Mesas de trabajo son un espacio de información, deliberación y consensos que tienen como fin garantizar la participación social en los procesos de relocalización y reurbanización en el marco de la Causa Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Rio Matanza Riachuelo).

En tanto dispositivo de participación, requieren de un ejercicio que se construye en el tiempo y que madura con el trabajo continuo con la población afectada por los programas habitacionales implementados en cada territorio.

2. Obligatoriedad de la realización de mesas de trabajo: ¿Es obligatorio o una opción realizar Mesas de Trabajo?

La obligatoriedad de realizar Mesas de Trabajo en los procesos de relocalización y urbanización en el marco de la Causa Mendoza surge del marco normativo que garantiza la participación y el acceso a la información por parte de la ciudadanía, así como del análisis jurídico de instrumentos internacionales de derechos humanos, Constitución Nacional y resoluciones judiciales, entre otros.

3. Principios que rigen las mesas de trabajo: ¿Cuáles son los principios fundamentales que deben regir las Mesas de Trabajo?

Las Mesas de Trabajo deberán regirse por los siguientes principios:

- a. **Más y mejores derechos:** Las Mesas de Trabajo son una herramienta para garantizar los derechos de los ciudadanos y no para limitar el goce de los mismos, siendo fundamentales los derechos de participación y de información.
- b. **Duda en favor de vecinos:** En caso de dudas en relación a la extensión de los derechos de los que gozan los involucrados o sobre el funcionamiento o competencia de la Mesa de Trabajo, éstas deberán ser interpretadas a favor de los intereses de los vecinos.

- c. **Asesoramiento en las Mesas de Trabajo:** Los participantes de las Mesas de Trabajo podrán contar en las reuniones con el asesoramiento jurídico, técnico y de otro tipo que consideren adecuado.
- d. **Información pública:** las reuniones de las Mesas de Trabajo y el contenido de las deliberaciones serán de carácter público. En este sentido, es fundamental la redacción pública y consensuada de las actas de las reuniones. Estas actas serán presentadas mensualmente por la ACUMAR en el expediente judicial.
- e. **Información disponible, accesible y permanente:** La información referente a los temas tratados en las Mesas de Trabajo debe estar disponible y accesible para todos los involucrados en los espacios en donde éstas se realizan. Asimismo, más allá de las Mesas de Trabajo, la jurisdicción local debe diseñar un sistema que permita una permanente distribución de la totalidad de la información existente por vías alternativas que favorezcan el acceso por parte de cualquier autorizado, en cualquier momento.
- f. **Métodos dialógicos:** La jurisdicción local debe implementar un sistema que le permita recibir las ideas, propuestas o inquietudes de los vecinos, para analizarlas con la suficiente seriedad y dar una respuesta fundada a cada una. En particular, frente a la toma de decisiones fundamentales relativas a la relocalización y/o reurbanización, la jurisdicción local debe exhibir sus propuestas a los interesados y someterlas a críticas, correcciones e incluso contrapropuestas, que permitan la toma de la mejor y más fundada determinación.
- g. **Lenguaje simple:** Debe extremarse la simpleza de la comunicación, como forma de evitar que el exceso de datos técnicos o el abuso del lenguaje especializado dificulte su comprensión efectiva.
- h. **Producción de la información:** El responsable primario de la producción de la información relativa a las temáticas de la Mesa de Trabajo es la jurisdicción local, que deberá aportarla de manera suficiente en las Mesas de Trabajo de acuerdo a la agenda definida.

4. Carácter de los compromisos asumidos en las Mesas de Trabajo: ¿Cómo deben ser considerados los compromisos asumidos en las Mesas de Trabajo?

Las manifestaciones dadas por los funcionarios públicos y los compromisos por ellos asumidos en el marco de las Mesas de Trabajo, son consideradas respuestas al derecho de los vecinos afectados de ser oídos, y como tales deben ser respetados.

Los compromisos asumidos por los funcionarios públicos serán considerados como ejercicio de sus deberes e interpretados según la buena fe, la confianza legítima, el principio de la duda en favor de los afectados y la progresividad de los consensos.

5. Integrantes de las Mesas de Trabajo: ¿Quiénes deben integrar las Mesas de Trabajo?

Las Mesas de Trabajo deberán integrarse:

- a. **Por parte de los Estados obligados:** Las autoridades de la jurisdicción local responsables del cumplimiento de la manda judicial y la ACUMAR. Debe garantizarse la participación de funcionarios o carteras del gobierno que estén en condiciones de evacuar consultas, suministrar información y asumir compromisos. Las jurisdicciones locales deberán designar a un representante que lleve a cabo las acciones vinculadas a los aspectos logísticos de las Mesas de Trabajo, siendo el principal responsable de convocar a los demás funcionarios o áreas de gobierno, entre otros aspectos.
- b. **Por parte de los vecinos:** todos los vecinos involucrados en los procesos de relocalización y reurbanización, y los representantes elegidos por los mismos (en caso que se realicen elecciones), no pudiendo las autoridades condicionar tal selección o impugnar la misma.
- c. **Por parte de los organismos de Defensa Pública o protección de derechos:** los funcionarios designados por sus autoridades a tal fin.

6. Constancia de las Mesas: ¿Cómo dejar constancia de las Mesas de Trabajo?

- a. **Un acta por cada Mesa de Trabajo:** En cada Mesa de trabajo deberá realizarse un acta.
- b. **Responsable de la redacción:** El acta debe ser redactada por personal capacitado. Debe ser revisada por los organismos de Defensa Pública o protección de derechos y por los vecinos que estén presentes.
- c. **Estilo de redacción:** el acta de la Mesa de Trabajo debe ser detallada y fidedigna.
- d. **Contenido de las actas:** el acta debe reflejar el desarrollo de la reunión, especialmente:
 - d.1. Identificación de funcionarios presentes y su cargo.
 - d.2. Los resultados y expresiones de los intervinientes, con nombre y apellido de los integrantes del Estado que las realizaron. No se admiten expresiones impersonales y generales de las áreas del gobierno.
 - d.3. Temas tratados.
 - d.4. Compromisos asumidos.
 - d.5. Temas pendientes (no tratados y que estaban en la agenda).
 - d.6. Temas propuestos para próximas Mesas de Trabajo.
 - d.7. Fecha precisa de la próxima reunión.
- e. **Modos:** el acta puede ser escrita a puño y letra o mecanografiada. Cualquiera sea el modo optado, la misma debe digitalizarse.

- f. **Lectura y firma:** el acta de la reunión debe ser leída en voz alta y firmada por todos los integrantes participantes el mismo día de la reunión y antes de dar por finalizada la misma, a fin de corroborar que reflejen el desarrollo de la reunión y se realicen las correcciones necesarias.
- g. **Inserción en expediente judicial:** deberá hacerse copia del acta firmada, y presentarse al Juzgado para su inserción en el expediente judicial, como así también en el barrio a relocalizar o reurbanizar.

7. Periodicidad: ¿Con qué periodicidad deben realizarse las Mesas de Trabajo?

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

8. Fechas, horarios y lugar de la reunión: ¿Cuándo y dónde deben realizarse las Mesas de trabajo?

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

Deberán considerarse especialmente las jornadas escolares para no superponer las Mesas de Trabajo con los horarios de ingreso o salida de las instituciones educativas (de educación inicial o primaria).

Las Mesas de Trabajo podrán realizarse en sede municipal o en la villa, asentamiento o conjunto habitacional involucrado.

9. Contenido de las Mesas de Trabajo: ¿Qué temas deben tratarse en las Mesas de Trabajo?

Deben tratarse, en términos generales, los siguientes temas:

- a. **Plan estratégico:** los planes estratégicos de reurbanización y/o relocalización que definen las soluciones habitacionales propuestas a cada villa o asentamiento. Esto incluye:
 - a.1. Diagnóstico socio habitacional.
 - a.2. Anteproyecto con superficies a consolidar o relocalizar.
 - a.3. Proyectos de cicatrización de los espacios sujetos a relocalización con sus respectivos programas de seguridad y puesta en valor de los predios una vez realizadas las demoliciones.
 - a.4. Cronograma general de ejecución de obras.
 - a.5. Plan de Abordaje Social.
 - a.6. Plan de Regularización Dominial.
 - a.7. Presupuesto.

- b. **Plan de contingencia:** las intervenciones estatales y los proyectos comunitarios destinados a atender las situaciones de emergencia hasta tanto se concreten las urbanizaciones y/o relocalizaciones. Esto incluye:
 - b.1. Priorización de problemáticas socioambientales por sector del barrio.
 - b.2. Proyectos de intervención (objetivo, cronograma, presupuesto, responsables, etc.).
 - b.3. Monitoreo y evaluación de las intervenciones.

- c. **Programa de relocalización y/o reurbanización:** los programas específicos generados para cada etapa de mudanza en el caso de relocalizaciones y para cada etapa de los proyectos de reurbanización. Esto incluye:
 - c.1. Censo y actualización de datos demográficos, económicos, de educación, salud, acceso a comedores, actividades recreativas y culturales.
 - c.2. Diagnóstico de actividades comerciales y productivas desarrolladas en la zona afectada (lo cambié por relevamientos socioeconómicos)
 - c.3. Criterios de adjudicación de mejoramientos y/o vivienda nueva.
 - c.4. Listado de adjudicatarios de mejoramientos y/o vivienda nueva.
 - c.5. Opciones de soluciones habitacionales.
 - c.6. Características de las viviendas para la relocalización (localización, diseño, tipologías, tecnologías constructivas, espacios comunes, equipamiento comunitario, espacios comerciales y productivos, etc.).
 - c.7. Características de los mejoramientos de viviendas en las zonas a reurbanizar.
 - c.8. Adquisición de terrenos aptos para la construcción de vivienda nueva (si se requiere).
 - c.9. Cronogramas de las obras específicas de esta etapa.
 - c.10. Operatoria de obra o relocalización.
 - c.11. Mecanismos para garantizar el acceso a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación en la nueva localización en caso de relocalizaciones.
 - c.12. Planes financieros de las nuevas viviendas o de las viviendas que recibieron mejoramientos.
 - c.13. Regularización dominial.

10. Convocatoria: ¿Cómo realizar la convocatoria a la Mesa de trabajo?

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

- a. La convocatoria deberá realizarse con antelación suficiente, considerándose tal un plazo no menor a 5 días hábiles de su realización.
- b. Los destinatarios de la convocatoria son todos los integrantes de la Mesa de Trabajo.
- c. Los medios para realizar la convocatoria deben ser idóneos respecto de los destinatarios de las mismas. En relación a los vecinos, deberán considerarse todos los medios idóneos para llegar a su conocimiento, articulando con los medios de comunicación comunitarios. Los demás integrantes de la Mesa de Trabajo podrán fortalecer la convocatoria a los vecinos, sin dejar de ser principal responsabilidad de las jurisdicciones locales.
- d. La convocatoria debe contener la identificación sintética de los temas a tratar en la reunión. Ante una suspensión de la Mesa de Trabajo, ésta debe ser avisada mediante los mismos medios idóneos por los que se había realizado la convocatoria, garantizando que todos los invitados tomen conocimiento de su suspensión.
- e. había realizado la convocatoria, garantizando que todos los invitados tomen conocimiento de su suspensión.

ANEXO II

GUÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN.

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

Para que la ejecución de un programa de relocalización se realice con la efectiva participación de las familias afectadas, se implementan espacios colectivos y de abordaje individual que dan lugar a la discusión de criterios, a la toma conjunta de decisiones, y al acceso permanente a la información por parte de la población afectada. La conformación del listado de adjudicatarios, al igual que las restantes definiciones relativas al proceso, se enmarca dentro de estos procesos de participación. De este modo, esta guía pretende funcionar como instrumento orientador para las Unidades Ejecutoras, entendiendo que es fundamental que cada proceso incorpore aquellas particularidades territoriales y expectativas de la población involucrada.

La adjudicación de viviendas en una relocalización comprende 2 niveles:

1- Conformación del listado de adjudicatarios

2- Adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar del listado

A continuación se presentarán ambos niveles. Cabe aclarar, que si bien se presentan por separado, estas definiciones se retroalimentan.

1- Conformación del listado de adjudicatarios: ¿qué grupos familiares son los que efectivamente se relocalizarán?

El listado de adjudicatarios de viviendas se construye según:

- a. Condiciones principales de adjudicación de viviendas (por ej.: estar censado, estar residiendo en la zona afectada, etc.)
- b. Criterio/s vector/es (por ej.: liberación de cierto sector, situaciones prioritarias de salud, prioridad por precariedad de la vivienda, prioridad por riesgo ambiental o sanitario, etc.).
- c. Otros criterios incorporados (por ej.: situaciones críticas de hacinamiento, antigüedad en el barrio, etc.).
- d. Voluntad de cada grupo familiar de ser relocalizado.

Para lograr este listado, es necesario:

- a. Establecer condiciones claras que especifiquen los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda nueva (por ej.: estar censado, estar residiendo en la zona afectada, etc.) y comunicarla en Mesa de Trabajo.
- b. Determinar un criterio "vector" que organice la operatoria (liberación de un sector delimitado, casos prioritarios por problemas de salud, casos prioritarios por precariedad habitacional, casos prioritarios por riesgo ambiental o sanitario, etc.).
- c. Consensuar en espacios colectivos los distintos criterios de adjudicación que tendrán lugar en la operatoria de relocalización. Es importante aclarar que habrá criterios "vectores" (como el de liberar determinado sector) y habrá otros que serán incorporados si no colisionan con los primeros (por ej.: el de antigüedad en el barrio de origen).
- d. En ningún caso la jurisdicción local podrá mudar grupos familiares sin su consentimiento. En caso de que el grupo familiar esté en la zona afectada a liberar y no desee mudarse, se deberá implementar un abanico de estrategias alternativas (cambio interno de vivienda dentro del mismo barrio de origen, crédito blando y sustentable para comprar vivienda en zona deseada, etc.).

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

2. Adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar del listado: ¿qué vivienda se le adjudica a cada grupo familiar?

Esta definición implica:

- a. Adjudicar viviendas con la cantidad habitaciones necesarias según la conformación de cada grupo familiar de modo de evitar situaciones de hacinamiento (más de dos personas por habitación).
- b. Se deben considerar, asimismo, las variables de edad, de género y de relaciones intrafamiliares.
- c. Si hubiere algún miembro del grupo familiar censado como "hijo" y que en la actualidad contase con su propio grupo familiar residiendo en la zona afectada, este último deberá considerarse como "desglose" del primer grupo familiar, adquiriendo el derecho de acceder a su propia vivienda nueva.
- d. Atender las situaciones de discapacidad motriz y de movilidad reducida haciendo entrega de viviendas preparadas especialmente.
- e. Aquellos que posean comercio o espacio para actividad productiva en su vivienda, deben poder reproducir su actividad en el nuevo emplazamiento.
- f. Garantizar la continuidad del acceso a educación, salud, comedores y grupos/instituciones que trabajen con deporte, cultura, recreación, educación, etc.
- g. Respetar relaciones vecinales (ayuda mutua, conflictos, etc.) en la distribución de los grupos familiares según la localización de las viviendas nuevas.

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

- a. Actualizar la información de cada grupo familiar afectado relevando:
 - cantidad de integrantes,
 - género,
 - edad,
 - relación familiar,
 - discapacidad o movilidad reducida,
 - comercio o actividad productiva en la vivienda,
 - instituciones educativas,
 - efectores de salud,
 - comedores,
 - otras referencias de deporte, educación no formal, culturales, etc.,
 - relaciones vecinales.

- b. Deberá trabajarse con cada familia que desarrolla una actividad comercial o productiva en su vivienda, la implementación de estrategias para la reducción del impacto económico que la mudanza podría llegar a provocar.
- c. Atender la voluntad de proximidad o lejanía con otros grupos familiares a relocalizarse en la misma etapa.