

PROTOCOLO DE RELOCALIZACIÓN “BARRIO PADRE CARLOS MUGICA”

1. INTRODUCCIÓN

El protocolo que aquí se presenta tiene por objetivo establecer un conjunto de reglas, requisitos y procedimientos para garantizar estrategias de abordaje social, habitacional y urbano en los procesos de relocalización que se realicen con motivo del proyecto de reurbanización, contemplando las construcciones que tienen como destino viviendas, viviendas con uso mixto comercial, unidades cuyo único destino sea una actividad comercial y unidades cuyo destino dependa de una organización social prestando servicios y tareas en beneficio de la Villa 31 y 31 Bis.

Todos los casos mencionados, deberán ajustarse, al menos, a alguno de los siguientes criterios:

- a) Sectores cuya desocupación resulta imprescindible por disposición legal, o en orden a requerimientos de generación de accesos en beneficio de sectores del Barrio o de su conjunto, por apertura o ensanchamiento de calles, reconfiguración y ordenamiento de manzanas, generación de espacios públicos, o equipamiento comunitario;
- b) Sectores emplazados en zonas de riesgos (bajo autopista, cercanía a las vías del FFCC, en sectores con peligro de derrumbe);
- c) Construcciones que, por sus características técnicas irreversibles, en consideración de la Secretaría de Integración Social y Urbana, en adelante SECISYU, ameriten su relocalización.

Se propone un modelo socialmente responsable para la planificación, implementación, seguimiento y evaluación de procesos de relocalización involuntaria de poblaciones; a fin de contribuir a dar solución a la situación de precariedad habitacional de la población afectada, mejorar su calidad de vida y asegurar la efectividad de sus derechos sociales, culturales y económicos.

Dicho modelo concibe la relocalización involuntaria de poblaciones como un proceso complejo, extendido en el tiempo y el espacio y que requiere un abordaje integral y atento a sus singularidades. Concebir a las relocalizaciones como procesos que exceden la mera mudanza de familias y sus pertenencias implica entonces poner en marcha una serie de dispositivos que comienzan varios meses antes de la mudanza y que se extienden después de ella.

Si bien todos los procesos de relocalización involuntaria comparten un conjunto de rasgos que los definen como tales —son procesos planificados, compulsivos, desiguales, etc.—, las

causas que los originan, la magnitud de su alcance y la composición socioeconómica de la población que involucra —entre otras cuestiones—, imprimirán una dinámica específica a cada uno de ellos. En consecuencia, resulta necesario especificar que los lineamientos y recomendaciones que aquí se consignan están pensados para aquellas poblaciones que deban ser reasentadas en el marco del plan de urbanización de la Villa 31 y 31 Bis.

Características del proceso de relocalización involuntario

- Son planificados, es decir, el desplazamiento de población es un objetivo planeado por razones legales, técnicas y/o políticas.
- Son compulsivos, en tanto la población a desplazar no tiene opción de permanecer en el lugar.
- Afectan de manera desigual a la población, dado el carácter heterogéneo de la composición de los núcleos socio habitacionales comprometidos en un proceso de relocalización.
- Implican un trauma social, ya que desarticulan los mecanismos básicos que organizan el tejido de una comunidad y a su vez, una afectación psicológica de los pobladores debido a la perturbación de su habitabilidad.

1.1 Ámbito de aplicación

La implementación del presente protocolo se enmarca en las responsabilidades primarias asignadas a la SECISYU conforme Decreto N° 363/15 y modificatorios y la urbanización de la Villa 31 y 31 bis en los términos de la Ley N° 3.343.

1.2. Naturaleza del Protocolo

El presente protocolo establece un conjunto de presupuestos mínimos que deben ser implementados por la SECISYU, en el marco del cumplimiento de sus responsabilidades primarias y de la Ley CABA N° 3.343 y por las áreas involucradas en el proceso de relocalización y reurbanización, pudiendo ser complementados con las normas locales en la materia.

2. LINEAMIENTOS Y PRINCIPIOS RECTORES

En los procesos de relocalización deberán cumplirse los siguientes lineamientos y principios rectores:

2.1. Deberá promoverse que las intervenciones en el territorio sean integrales. A tal efecto, las intervenciones habitacionales y urbanas podrían contemplar, entre otros aspectos, la construcción o mejoras de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura para el acceso a los servicios. Por ello, resulta crucial trabajar durante todas las etapas del proceso de manera articulada con los diferentes organismos estatales —considerando sus diferentes

competencias— con el objeto de contemplar y atender todas las problemáticas que implica una relocalización (vivienda, salud, educación, economía doméstica, alimentos, recreación, etc).

2.2. El proceso de relocalización deberá contemplar las características del barrio así como la diversidad de situaciones que atraviesan las familias a relocalizar. En este sentido, el proceso debe organizarse bajo la suposición que los modos de atravesar la mudanza, así como las respuestas habitacionales ofrecidas, no son homogéneas para toda la población que conforma un agrupamiento humano. En este sentido, será fundamental el ofrecimiento de respuestas habitacionales ante la relocalización involuntaria que tomen en cuenta las necesidades y las capacidades de cada hogar.

2.3. Deberá existir una definición abarcativa de las diferentes poblaciones afectadas: los procesos de relocalización afectan de manera diferencial a diversas poblaciones: a) la población a mudar; b) la población receptora de los relocalizados; c) la población que permanece en el sitio a relocalizar (sea porque debe transitar un tiempo de espera hasta tanto se concrete su traslado, o que directamente no será relocalizada). Antes de finalizar el proceso de relocalización es necesario seguir trabajando en la urbanización de aquellos sectores de las villas que no fueron desplazados por encontrarse fuera de la zona a liberar y donde quede pendiente la provisión de infraestructura y de servicios básicos (agua, luz, red cloacal y pluvial, etc).

2.4. Se deberá brindar seguridad en la tenencia de la nueva construcción garantizando de esa manera una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas.

2.5. Se deberá garantizar el derecho a la información y la participación de las personas afectadas a los procesos de relocalización y urbanización en cada una de las instancias.

La información relativa al proceso debe ser adecuada, veraz, completa, oportuna, y accesible en cualquier momento.

2.6. La sustentabilidad de las soluciones definitivas requerirá que los costos sean soportados por la población involucrada.

2.7. Se deberán evitar impactos que generen un empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia de los afectados.

2.8. Las soluciones deberán contar con disponibilidad de servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad, a saber: infraestructura de servicios de agua potable, cloacas, pluviales, electricidad.

2.9. A los fines del proceso, podrán realizarse mesas de trabajo de relocalización en tanto constituyen el principal espacio para garantizar el derecho a la información y participación de

los afectados, mediante la realización de talleres, especialmente para la etapa previa a la mudanza, destinados a difundir información relevante a todos los vecinos del barrio acerca del estado de avance del proceso de relocalización y de la toma de decisiones sobre sus aspectos centrales.

El objetivo de estos espacios territoriales es garantizar el acceso a la información necesaria y habilitar un ámbito de trabajo comunitario en el que los vecinos puedan expresar sus necesidades y deseos en las etapas de diseño, planificación, desarrollo y evaluación del proceso. En esta línea, resultan importantes los talleres destinados a trabajar sobre: los criterios de adjudicación de las viviendas, el diseño de las viviendas y de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, el plan financiero para abonar las viviendas una vez entregadas, las implicancias legales del acceso a la propiedad, el uso correcto de las instalaciones técnicas de la nueva vivienda, la logística de la operatoria del día de la mudanza, entre otras cuestiones. Asimismo, se recomienda la realización de talleres pre-consorciales a fin de que los habitantes conozcan e incorporen las nuevas modalidades de organización que deberán adoptar.

3. MARCO INSTITUCIONAL

La ejecución y coordinación de las acciones comprendidas en el presente Protocolo - incluyendo la gestión y manejo de los aspectos ambientales y sociales- están a cargo de la SECISYU, creada mediante el Decreto N° 363 de diciembre de 2015 y sus modificatorios, especialmente a tal efecto, en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA).

4. PLANIFICACIÓN. COMPONENTES.

La planificación integral de los procesos de relocalización debe contemplar como mínimo, los componentes que se enumeran a continuación:

4.1 Delimitación de contornos de la afectación

Determinada una intervención que suponga un proceso de reasentamiento, el primer paso consistirá en identificar con precisión el área afectada y delimitar el contorno de esta afectación a partir de criterios técnicos, sociales y legales. Cumplimentada esta instancia, deberá realizarse un registro fotográfico y geo referenciado de los contornos. De resultar necesario, podrá contemplarse posteriormente, una instancia de ratificación o rectificación de contornos.

4.2 Registro y diagnóstico de la población afectada

Tras la delimitación fehaciente del contorno del área a reasentar, se procederá a la realización

del registro y diagnóstico la población afectada.

El registro tiene dos efectos fundamentales: por un lado reconoce a quienes resultan afectados por la relocalización y, por otro, establece un corte o cierre sobre quiénes se constituyen como tales en el proceso de reasentamiento. El diagnóstico servirá para identificar las características de las unidades afectadas.

4.3 Diseño de alternativa de solución

La planificación específica de las alternativas de solución será efectuada sobre la base del diagnóstico realizado previamente, el cual deberá ajustarse a los términos de las estipulaciones contenidas en la Ley N° 3.343.

4.4. Diseño de proyecto y ejecución de obras

Debe considerar, entre otros aspectos:

4.4.1. Diseño detallado de los sistemas, métodos, normas y procedimientos; cronograma de trabajo; abordaje metodológico, diseño global y conceptual de sistemas.

4.4.2. Superficies a consolidar o relocalizar.

4.4.3. Características de las soluciones habitacionales de destino así como de los espacios para el desarrollo de actividades comerciales y sociales.

4.4.4. Accesibilidad y conectividad a servicios de transporte, educativas, de salud.

4.4.5. Infraestructura de provisión de agua potable, energía eléctrica, desagüe cloacal y pluvial.

4.4.6. Evaluación ambiental y definición de medidas de prevención, mitigación o remediación de potenciales impactos negativos.

4.4.6. Plan de trabajo de ejecución de obras.

4.5. Plan de mudanzas y demoliciones

Planificación e implementación del operativo en todas sus etapas y la certificación de las tareas efectuadas.

4.6. Plan de abordaje social

Diseño de mecanismos de información, participación y acompañamiento de la población afectadas en todo el proceso de relocalización.

4.7. Plan de regularización y planes financieros

Diseño de alternativas jurídicas-financieras para garantizar la seguridad de la tenencia, así como los planes financieros de la población afectada.

5. ABORDAJE SOCIAL Y TÉCNICO A IMPLEMENTAR EN CADA ETAPA DEL PROCESO

Durante todo el proceso de reasentamiento (previo, durante y posterior a la mudanza) se trabajará para fortalecer a las unidades socio habitacionales afectadas.

5.1. Abordaje inicial

En esta etapa inicial se debe realizar un diagnóstico habitacional y urbano. Dicho diagnóstico debe contemplar las actividades comerciales, productivas y sociales desarrolladas en la zona afectada, como el equipamiento social, a los establecimientos educativos, de salud, comunitarios, espacios públicos y libres. A continuación se detallan las actividades del abordaje técnico y social.

5.1.1. Abordaje Social deberá contemplar:

- a) Inserción territorial y toma de contacto con la población afectada.
- b) Relevamiento de información para diagnóstico de unidades sociales
- c) Planificación de estrategia de información y participación de la población afectada.
- d) Planificación del sostenimiento de actividades comerciales y productivas y sociales
- e) Coordinar los talleres participativos en territorio de modo de informar a los vecinos y de consensuar líneas de trabajo colaborativas.
- f) Definir criterios y mecanismos de adjudicación de las viviendas, de criterios de prioridad y de todas las variables que inciden en las soluciones habitacionales propuestas.
- g) Construir un abanico de soluciones habitacionales que responda a las necesidades y características de las familias a relocalizar;
- h) Asignar soluciones habitacionales considerando la composición familiar así como las necesidades especiales, en los casos en que las hubiera, con correctas condiciones de accesibilidad.
- i) Recolección de documentación de la población;
- j) Planificación de estrategia de integración de la población afectada a relocalización y la población receptora;
- k) Promover la articulación con las áreas del Gobierno de la Ciudad con el objetivo de ampliar las oportunidades económicas y las capacitaciones para la población desplazada;
- l) Desarrollar actividades con la comunidad receptora para facilitar la inclusión de las familias relocalizados en el nuevo entorno.
- m) Articular con las áreas del Gobierno de la Ciudad competentes para el acompañamiento asistencial y social de las familias que presenten mayor situación de

vulnerabilidad.

- n) Acompañamiento para el acceso judicial a personas con carencia de documentación y/o personas sin identificación legal.

5.1.2. Abordaje técnico:

- a) Ejecutar acciones tendientes al transferencia o adquisición de los terrenos que conforman el polígono establecido en la Ley N° 3.343, contemplando las modificaciones fácticas al mismo;
- b) Realización de relevamientos físicos para la elaboración del diagnóstico habitacional y urbano;
- c) Diseño de obras, mejoramientos y/o viviendas, comercios, unidades sociales a construir/ mejorar tomando en cuenta el diagnóstico realizado.
- d) Coordinar la realización de estudios para evaluar las condiciones ambientales de los terrenos en los cuales van a ser construidos los complejos de viviendas destinados a las familias a ser relocalizadas.
- e) El armado de pliegos de condiciones generales y especificaciones técnicas, presupuestos oficiales, planes de trabajo, y toda documentación necesaria para licitar y/o administrar las obras. a
- f) Plan de trabajo de ejecución de obras;
- g) Efectuar obras de mejoramiento de las viviendas que se asientan en estos sectores a fin de alcanzar mejores condiciones de vida y habitabilidad de la población.

5.1.3. Abordaje legal administrativo:

- a) Garantizar la seguridad de tenencia, de modo tal que favorezca un habitar libre de las incertidumbres propias de la precariedad en la tenencia y que les permita a las familias relocalizadas afianzar el proceso de apropiación de su vivienda nueva o mejorada.
- b) Brindar asesoramiento legal a las familias afectadas.
- c) Coordinar talleres de ciudadanía activa que brinden las herramientas necesarias para que las familias puedan acceder a los recursos disponibles de la Ciudad en forma autónoma.
- d) Recibir, tramitar, clasificar y archivar documentación corriente y confidencial.
- e) Elaborar notas e informes.

5.2. Abordaje hasta la mudanza.

Esta etapa consiste en la ejecución de las intervenciones planificadas a partir de la etapa de diagnóstico y hasta la mudanza.

Todo el trabajo de la etapa previa debe asegurar un traslado hacia el nuevo hábitat con el menor nivel de incertidumbre posible para las familias afectadas. Para ello es importante que la población a desplazar conozca al detalle los movimientos que prevé el operativo de modo que el stress y la ansiedad que supone una mudanza sea disminuido y pueda llevarse a cabo con la mayor agilidad y colaboración posible.

5.2.1 Abordaje Social

- a) Difusión de la información detallada a los sujetos directamente afectados.
- b) Realización de reuniones previas a la intervención.
- c) Socialización del instrumento jurídico que brinde seguridad en la tenencia y de plan pago;
- d) Firma de los instrumentos correspondientes, que garanticen la seguridad en la tenencia con sus programas financieros, con los vecinos afectados por las relocalizaciones;
- e) Afrontar los costos de mudanzas de las familias a resasentarse;
- f) Disponer la demolición inmediata de viviendas desocupadas por reasentamiento de sus ocupantes;
- g) Recibir a cada familia para hacer entrega de su la vivienda nueva;
- h) Realizar junto con cada familia, el área técnica y la empresa constructora la constatación y elaboración de un informe de verificación de vivienda, a fin de garantizar que se encuentre en perfectas condiciones de ser entregado;
- i) Organización de talleres pre consorciales o de futura organización comunitaria.

5.2.2. Abordaje Técnico

- a) Control del inicio y ejecución de las obras.
- b) Coordinación de visitas de la población afectada a las obras.
- c) Confección de manuales de uso de los nuevos espacios junto con el funcionamiento de las instalaciones y servicios.
- d) Recepción provisoria con las observaciones de tareas pendientes y la recepción definitiva de las obras.
- e) Habilitación de servicios básicos.
- f) Organización de la logística para las relocalizaciones: Incluye el relevamiento de necesidades especiales para la mudanza, el relevamiento de mascotas, la realización de inventarios, la entrega de materiales para la mudanza, la articulación con organismos de salud y de seguridad,
- g) Socialización de la logística de mudanza
- h) Tareas de demolición: que incluye la contratación del servicio, junto con la

planificación del operativo de demolición y recupero de materiales, articulación con organismos de seguridad para la custodia de predios desocupados, y la coordinación operativa de la ejecución.

5.3. Abordaje post mudanza

Luego de ejecutadas las obras, deberán implementarse las siguientes acciones:

La etapa post mudanza incluye la puesta en marcha de programas sociales y de dispositivos de acompañamiento que se orienten a fortalecer la autonomía de la comunidad, de modo de generar herramientas que colaboren con la sustentabilidad de la vida en el nuevo barrio. La autonomía, en este sentido, no implica la autosuficiencia sino la invención de redes vitales de cooperación que potencien la vida en común.

5.3.1. Abordaje Social

- a) Recepción y sistematización de las demandas que surgen por problemas técnicos de las nuevas viviendas o espacios para desarrollo de actividades comerciales.
- b) Implementación de dispositivos de participación.
- c) Fortalecimiento de la organización comunitaria de la población relocalizada mediante asambleas, talleres y organización de proyectos comunes relacionado con el nuevo hábitat.
- d) Acompañamiento para la regularización consorcial y comercial;
- e) Abordaje de la integración de la población afectada y la población receptora.

5.3.2. Abordaje Técnico

- a) La resolución de los problemas técnicos que puedan surgir después de entregadas las viviendas.
- b) La realización de capacitaciones y asesoramiento sobre el uso y mantenimiento de las viviendas.
- c) Puesta en valor del espacio común o público.

6. INTERVENCIÓN ANTE CASOS DE RUINA INMINENTE DE VIVIENDAS EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN

Procederá al desalojo administrativo previsto en el artículo 12 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Decreto 1510/97 (texto consolidado según Ley 5.666) siempre que:

- a) Las construcciones presenten amenaza de ruina, situación de riesgo estructural con peligro de colapso actual e inminente y peligro de daño irreparable para los ocupantes;
- b) Disposición legal;
- c) Necesidad proyectual en post del componente urbanístico integral y en afectación del dominio público.

6.1 Procedimiento

Para todos aquellos casos en que pudiera advertirse alguna de las contingencias enumeradas en el punto a) del apartado precedente, deberá realizar un análisis in situ e informe técnico estructural de la construcción en cuestión y la constatación de las situaciones de riesgo efectivo.

De verificarse el potencial riesgo para los ocupantes derivado del estado de la construcción, la SECISYU, deberá intimar fehacientemente a los mismos para que procedan a la desocupación inmediata de la construcción bajo apercibimiento de proceder al desalojo administrativo, tendiente a la protección integral de los ocupantes. Simultáneamente y durante el lapso comprendido entre la detección del riesgo y la desocupación de la construcción, la SECISYU deberá requerir a las áreas gubernamentales dependientes de la Subsecretaría de Emergencias de apuntalamiento o mecanismos de resguardo del lugar, como medida transitoria y resguardatoria de los ocupantes, si fuera ello posible.

La SECISYU, deberá garantizar el alojamiento transitorio de los ocupantes de la construcción afectada o definitivo, en caso que la construcción se encuentre afectada a un proceso de relocalización.

En caso de no hacerse efectiva la intimación efectuada, podrá procederse a la desocupación administrativa de los ocupantes, sub- ocupantes, instalaciones y los bienes que se encontraren en el lote sujeto a relocalización, bajo apercibimiento, en caso de negativa o ausencia, de proceder al traslado de esos elementos a depósitos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a exclusivo cargo de los ocupantes y/o subocupantes intimados, labrándose el Acta Notarial correspondiente a fin de dejar constancia de la situación.

Se deberá comunicar la fecha y hora del desalojo y solicitar la intervención de las siguientes instituciones:

- a) Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias dependiente del Ministerio de Justicia y Seguridad;
- b) Consejo de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes como organismo especializado que tiene a su cargo las funciones que le incumben a la Ciudad en materia de promoción y protección integral de los derechos de niños, niñas y adolescentes, en caso de ser necesario;

- c) Dirección General de Atención Médica de Emergencia (SAME): Requerirá a la Dirección citada se disponga para la fecha y hora indicada para el procedimiento se destaque la presencia de una ambulancia con médico a bordo, para que dentro de las funciones que le son propias, se brinde asistencia médica y paramédica, en resguardo de la salud de las personas;
- d) Policía Metropolitana / Policía Federal, se disponga para la fecha y hora indicada para el procedimiento se destaque personal policial con el fin de salvaguardar los bienes, mantener el orden y facilitar, dentro de las funciones que le son propias, la realización del procedimiento de desalojo.
- e) Buenos Aires Presente (BAP)

6.2. Viabilidad y validez del procedimiento

La viabilidad del procedimiento se encuentra supeditada a la constatación de los siguientes supuestos:

- Se haya comunicado a todas las reparticiones involucradas en el Decreto.
- La resolución o Decreto que ordene el desalojo se encuentre debidamente notificada a los ocupantes.

6.3. Garantías

Se deberá garantizar la efectiva solución habitacional permanente de destino en aquellos casos en que proceda la relocalización y desalojo, a fin de evitar la precarización de la situación habitacional y garantizar una mejora en su calidad de vida.