

**Proyecto de Desarrollo Sustentable de la Cuenca  
Matanza Riachuelo**

Obra Camino Costero Tramo C

Plan de Reasentamiento Abreviado

Julio de 2021

## Introducción

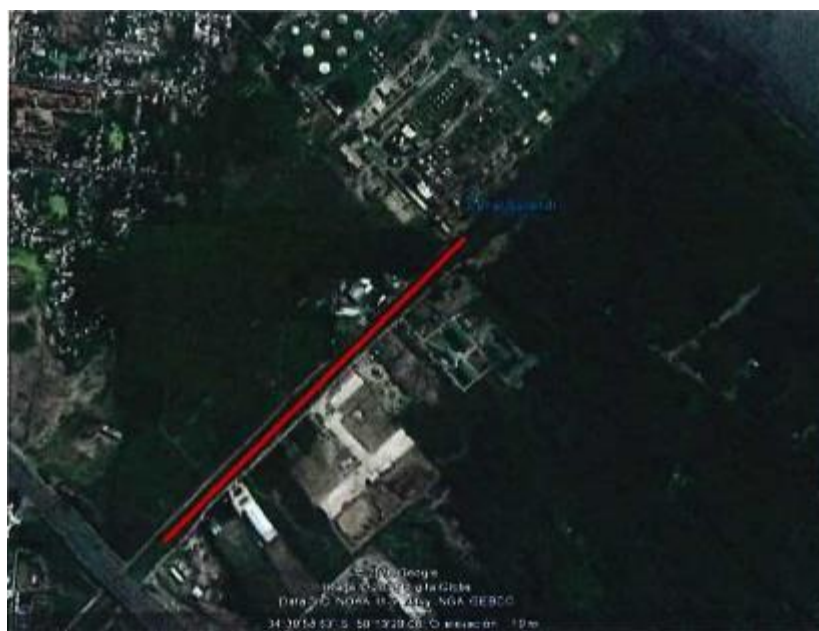
Las obras que dan lugar al reasentamiento que es objeto de este plan son obras viales complementarias vinculadas con la ejecución de la Planta Riachuelo de AySA, incluida en el Componente 1 del Proyecto de Desarrollo Sustentable de la Cuenca Matanza Riachuelo. La ejecución de estas obras viales no sólo es importante para la ejecución de la Planta sino –principalmente- para la liberación del tránsito pesado en la zona costera.

El Proyecto cuenta con un Marco de Política de Reasentamiento (MPR) que establece los pasos a seguir en caso de reasentamiento involuntario teniendo en cuenta lo indicado en Política Operacional OP 4.12 del Banco Mundial y en el marco normativo local. De acuerdo a lo indicado en el MPR, en este caso se elaboró un plan de reasentamiento abreviado ya que el número de personas afectadas es menor a 200.

## Descripción de las Obras que dan lugar a la afectación:

Entre las obras viales que AySA se comprometió a realizar para la Municipalidad de Avellaneda como contraprestación de la cesión del inmueble para la ejecución de la Planta Riachuelo, se encuentra el tramo denominado "Camino Costero Tramo C", ubicado paralelo al canal Sarandí sobre su margen izquierda, entre la bajada de la Autopista Buenos Aires La Plata - empalmando a esta - y la calle Sargento Ponce.

**Figura N ° 1 — Ubicación General**



Este tramo de alrededor de 1200 m de longitud es, en la actualidad, un camino parcialmente pavimentado, de ancho variable y muy reducido en algunos sectores (4 a 5 metros de ancho), con pendiente transversal irregular y a un agua (desagüe hacia el Canal Sarandí) y que posee circulación de tránsito pesado. Por tal razón, las condiciones de circulación actuales para dicho tránsito son deficientes.

**Figura N<sup>o</sup> 2 - Situación General Actual**

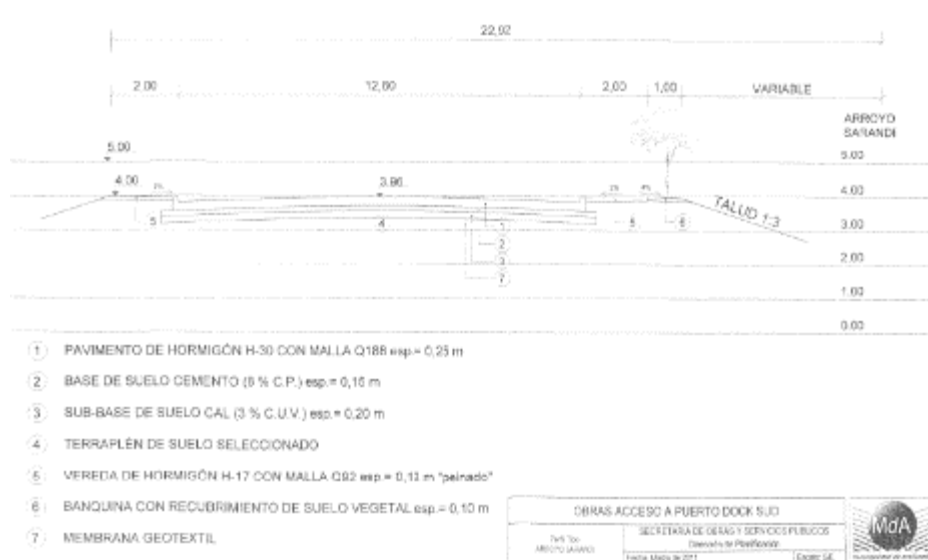


El proyecto contempla entre los principales trabajos el saneamiento de suelos no aptos, la materialización de terraplenes, la construcción de la base y sub-base para finalizar en una calzada pavimentada de hormigón armado de dos carriles por sentido de circulación. También se incluye la ejecución de cordones, veredas y desagües pluviales con las alcantarillas correspondientes, así como tendidos de iluminación y señalización tanto vertical como horizontal.

### Medidas tomadas para minimizar las afectaciones

Inicialmente, el pliego licitatorio preveía un perfil transversal de 12,60 m de ancho a caras internas en toda su extensión. La Figura N<sup>o</sup> 3 ilustra la sección transversal típica prevista por la documentación contractual.

**Figura N<sup>o</sup> 3 - Perfil tipo en tramo paralelo al Arroyo Sarandí**

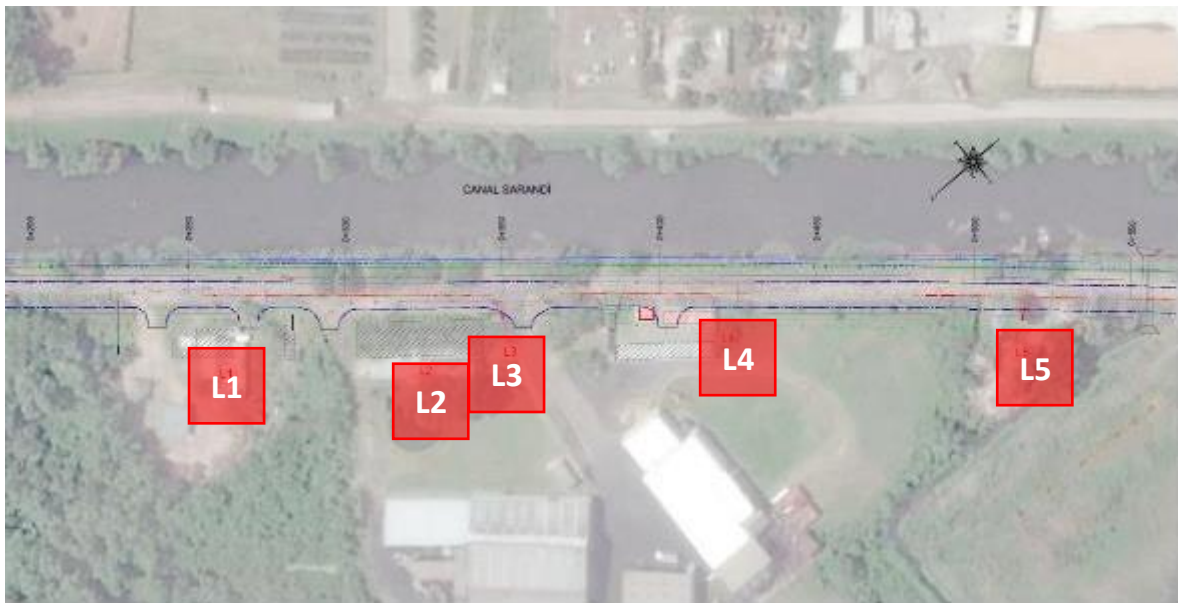


Cuando comenzó a ejecutarse la ingeniería del proyecto ejecutivo y se realizaron relevamientos en campo, se identificó un predio privado que interfería con la traza prevista. Esta situación, sumada a otros condicionantes, llevaron a reevaluar el ancho de calzada originalmente considerado al tiempo que el eje de calzada se desplazó todo cuanto fue posible hacia el lado del canal Sarandí para minimizar los impactos.

Figura N<sup>o</sup> 4 – Zona de Interferencias

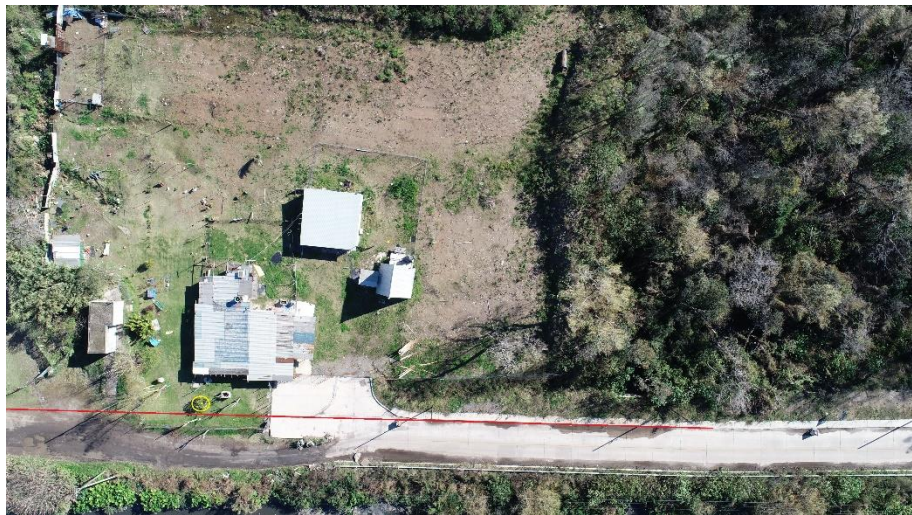


Figura N<sup>o</sup> 5 — Planimetría de proyecto con interferencia de linderos





Figuras N<sup>o</sup> 6 - Edificaciones linderas (LI)



**Figura N ° 7 - Establecimiento industrial "Tri Eco SA" (L2, L3, L4)**



**Figura N ° 8 - Edificaciones linderas (L5)**



Mediante Nota de fecha 4 de julio de 2017, la Municipalidad de Avellaneda instruyó realizar una calzada de 8 m de ancho más un metro de vereda del lado contrario al arroyo. Mediante la misma nota, el Municipio manifestó que se encargaría de gestionar el corrimiento de las ocupaciones detectadas.

Si bien el impacto fue minimizado a partir de la redefinición de acciones previstas en el proyecto y no existe la necesidad de relocalización de viviendas, hay una afectación menor de una franja de terreno que requiere la elaboración del presente Plan de acción de reasentamiento abreviado.

### Diagnóstico Socioeconómico

A partir de la recorrida realizada por todos los actores intervinientes en el proyecto el día 7 de diciembre de 2017, se caracterizó la zona y los impactos que son objeto del presente PRA.

La zona del Camino Costero se caracterizó por ser un terreno descampado, despojado de equipamiento y cualquier tipo de servicio urbano y con poca existencia de estructuras edilicias.



Como se observa en las figuras precedentes, se ha detectado afectación parcial al predio de la empresa Tri Eco SA (especializada en la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos), dentro del cual existen tres viviendas con distinto grado de consolidación. En la siguiente tabla se resumen las afectaciones ocasionadas por la obra.

Afectaciones	Tipo de afectación	Estado
Tri-Eco SA	Afectación parcial	Acuerdo firmado, pendiente de ejecución
Vivienda 1	Afectación parcial	Acuerdo firmado, pendiente de ejecución
Vivienda 2	Afectación parcial	Acuerdo firmado, pendiente de ejecución
Vivienda 3	Afectación parcial	Pendiente

Se destaca que dicha afectación no implica reubicación alguna, sólo la utilización de una franja de terreno próxima a los accesos y, en el caso de la empresa propietaria, el desplazamiento de estructuras de pequeña envergadura.

De las tres viviendas afectadas, una de ellas se encuentra deshabitada y las otras dos ocupadas por una familia cada una. Originalmente se había concluido que las dos familias tenían una relación favorable y diálogo con la empresa Tri Eco SA ya que declaraban ocupar el espacio con el permiso de la Compañía, quien aparece como propietaria de los terrenos, en base a la información catastral verificada por el Municipio de Avellaneda.

Además, en base a la información recabada, se pudo saber que en el caso de una de las familias (compuesta por dos personas) el jefe de hogar fue empleado de la empresa Tri Eco SA y la otra (conformada también por dos personas) tiene ingresos a partir del trabajo informal proveniente de la venta de productos de pesca, generados en las cercanías de su residencia. En base a esta breve caracterización y observación realizada *in situ*, se puede inferir que la calidad de vida de los habitantes del Camino Costero está fuertemente determinada por sus condiciones de habitabilidad y actividad económica que, a su vez, las características de sus viviendas responden a las condiciones de infraestructura y circulación vial urbana rural de las inmediaciones.

#### *Evaluación de los impactos asociados a reasentamiento e intercambios con los afectados sobre posibles medidas de compensación*

Durante el mes de enero de 2018 se realizó una visita a la zona afectada con la presencia de los diversos actores involucrados (Representantes del Municipio de Avellaneda, de ACUMAR, Inspección de Obra y Contratista, representantes de AySA), donde se identificaron y relevaron todas las situaciones que deberán ser mitigadas y consideradas en el presente PRA.

Del mismo surgió, en común acuerdo, la necesidad de intervenir con trabajos menores en el predio general de la empresa, en la franja afectada por las obras viales (relocalización y reubicación de freáticos, cámaras, alambrado) e intervenciones menores en las viviendas existentes (cerco perimetral, bajada vehicular, sendero, trasplante de arboleda).

En marzo de 2018, se realizó una nueva visita, en la que participaron los mismos actores de la anterior recorrida. Se transitó la traza del Camino Costero y se observó especialmente la zona afectada, considerando las acciones a tomar para la empresa Tri Eco SA a saber:

- Construcción de reductores de velocidad;
- Relocalización de tres freáticos ubicados de acuerdo a la posición aprobada por el ADA (Autoridad de Agua);

- Relocalización de una cámara de inspección; - Alineación de los dos sectores de estacionamiento existentes;
- Reubicación y tendido del alambrado perimetral existente, de acuerdo a la nueva cinta asfáltica;
- Reubicación de la garita de seguridad.

También se tomó contacto con dos de los tres vecinos, ocupantes de las viviendas identificadas y afectadas por las obras viales. En dicha oportunidad se les informó de los trabajos que se llevarán a cabo y en función de la afectación que tendrían se acordó realizar los siguientes trabajos:

- Vivienda N<sup>o</sup> 1 (de material precario): construcción de reductores de velocidad, un cerco perimetral, entrega de tierra para su lote y construcción de un acceso vehicular<sup>1</sup>.
- Vivienda N<sup>o</sup> 2 (casilla de madera): construcción de reductores de velocidad, un cerco perimetral y acceso vehicular<sup>2</sup>.
- Vivienda N<sup>o</sup> 3 (consolidada, de material): construcción de cerco perimetral, reparación de rajaduras; construcción de acceso vehicular, de un tobogán y trasplante de limonero existente.

En esa oportunidad, los trabajos a realizar se acordaron informalmente. Sin embargo, no se formalizaron dado a que a la fecha no se contaba aún con un Acuerdo marco que habilitara gestionar estos trabajos e intervenciones, por parte de AySA y su Contratista. Este acuerdo implicaba la intervención del Municipio de Avellaneda ya que, al tratarse de una calle, es el Municipio quien debe tener la propiedad de la zona de camino/derecho de vía. En este caso, la empresa, conociendo sus derechos como propietaria del terreno, manifestó su voluntad de ceder la franja necesaria para la obra a cambio de las mejoras descritas más arriba, pero esta voluntad debía ser materializada en un acuerdo formal. El acuerdo entre la empresa y la Municipalidad de Avellaneda se firmó con fecha 31/5/2018.

En posteriores visitas se logró contactar a la persona que ocupa la vivienda número 2, quien manifestó su acuerdo con las medidas propuestas para mejorar la estabilidad de su vivienda. Los acuerdos con este ocupante y la ocupante de la Vivienda número 1 se firmaron 8/10/2018.

Respecto a la Vivienda número 3, la firma del acuerdo se encuentra pendiente.

## Marco Legal e institucional

Los principales actores institucionales con responsabilidad en las acciones de este plan son ACUMAR, AySA y el Municipio de Avellaneda, con distintos niveles de responsabilidad y atribuciones, según se especifica en la sección correspondiente.

Como se indicó más arriba, este plan ha sido elaborado conforme a lo dispuesto en el Marco de Política de Reasentamiento (MPR) del Proyecto. El MPR se apoya en las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de la República Argentina, en las

---

<sup>1</sup> Respecto a esta vivienda la persona que hoy habita la misma es diferente a la que la habitaba cuando se realizó el primer censo.

<sup>2</sup> Si bien en dicha visita no se pudo tomar contacto con la persona afectada se corroboró que no habita en dicho terreno.



declaraciones y garantías constitucionales y normas nacionales y provinciales, así como en los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que establecen las pautas para la adquisición de predios, la tasación de los bienes afectados y la protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo. El ordenamiento jurídico argentino reconoce, consagra y garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada en el texto de su Constitución Nacional. En consecuencia, cuenta con un plexo normativo -en el orden nacional y provincial- que establece el procedimiento expropiatorio a través del cual los Estados o sujetos expropiantes pueden privar y quitar la propiedad a los particulares, en el interés superior de la utilidad pública y el bien común, de manera tal que no lesione las garantías constitucionales antedichas.

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

Como se indica en la sección correspondiente de este plan, las obras que dan lugar al reasentamiento no generan la necesidad de relocalizar viviendas sino que sólo se afecta una franja de sus jardines delanteros. Por otro lado, como se ha indicado, la empresa propietaria de la franja de terreno a afectar ha cedido esta franja al Municipio a cambio de una serie de mejoras, por lo que no se prevé la necesidad de realizar expropiaciones. No obstante, en **Anexo I** se describe la normativa relacionada con adquisición de predios que constituye el marco para las acciones previstas en este plan, incluyendo los criterios a utilizar para la valuación de bienes, según la normativa de la provincia de Buenos Aires, citada en la enumeración de las medidas de compensación incluidas entre las alternativas.

## Proceso de Comunicación, consulta y participación

El presente PRA será entregado a los afectados para informar a los que firmaron acuerdos que el mismo sigue vigente y para que los representantes de la vivienda 3 puedan evaluar las alternativas de compensación incluidas en este documento, descriptas abajo en la sección correspondiente.

En el caso de la familia de la Vivienda 3, dicha copia del PRA será entregada con una nota en la que se explicará a la misma que tendrá 15 días para analizar las propuestas con sus representantes legales y que, al cabo de ese período, la familia podrá responder a través de los medios que se detallan en la nota y que, en caso de que la familia así lo solicitara, se podrá mantener una reunión para poder brindar una respuesta sobre las alternativas de compensación ofrecidas en forma presencial.

Asimismo, en la nota se explicará nuevamente que en caso de no resultar ninguna de las propuestas satisfactorias, ACUMAR hará un depósito resarcitorio en sede judicial, en los términos que se detallan en la sección de alternativas de compensación del presente documento.

Una vez que se firmen los acuerdos con todas las partes afectadas, y se dé inicio a los trabajos inherentes a la construcción del camino, se implementará el "Programa de Acompañamiento Social de las obras"; el cual consta de tres etapas.

1. Etapa previa al inicio de los trabajos: la misma tendrá un plazo de 30 días corridos de duración; e implica las siguientes acciones:
  - Reunión conjunta (entre todos los vecinos afectados) para presentar el plan de trabajo, los plazos de ejecución, los responsables de éstos,
  - Encuentros particulares con cada una de las familias para la formalización del acuerdo de trabajo, que ejecutará la contratista; lo cual implica la firma de un Acuerdo de compensaciones, que detalla todos los trabajos a realizarse y la prestación de conformidad por las partes.
  
2. Etapa durante la ejecución de los trabajos/compensaciones: establecido en un plazo de cinco meses; donde se realizará un acompañamiento social permanente: visitas semanales para evaluar los avances, resolución de conflictos que pudieran surgir, comunicación permanente con los vecinos, mesas de seguimiento con la Contratista y diversos actores (ACUMAR, Municipio, etc.).
  
3. Etapa después de las obras: se le solicitará a cada una de las familias la firma de la conformidad de los trabajos realizados y se mantendrá, hasta que dure la totalidad de la obra vial, el contacto y vinculación con los representantes de AySA y los vecinos afectados.

En las tres etapas los vecinos afectados y personal de la empresa Tri Eco SA contarán con los contactos telefónicos de los referentes del Área de Intervención Social, de la Gerencia de Promoción Comunitaria de AySA, responsable de realizar el seguimiento del proceso, los cuales se detallan abajo:

Área de Intervención Social Gerencia de Promoción Comunitaria de AySA  
 Teléfono: 011 6319-1677  
 Responsable: Verónica Rodríguez

Todas las acciones realizadas y enmarcadas dentro del presente PRA serán registradas, mediante minutas de reuniones, informes de avance, registros fotográficos, planilla de seguimiento de acciones de Acompañamiento social.

Todos los reclamos recibidos serán volcados en la Planilla de seguimiento de reclamos, consultas y sugerencias existente en el marco del PGS de las obras de saneamiento del sistema Riachuelo.

### Alternativas de compensación

En el marco del presente Plan de Reasentamiento Abreviado se incluyen las siguientes alternativas de compensación.

Tipo de afectación	Alternativas de compensación
	Pago a costo de reposición <sup>4</sup> determinado según normativa de la provincia de Buenos Aires

<sup>4</sup> En base a lo establecido en la Política Operacional 4.12 del Banco Mundial, la valoración de los terrenos y/u otros activos de los vecinos afectados incluirá un monto suficiente para reponer los activos

<b>Propietarios y poseedores<sup>3</sup></b>	Acciones de mejora en edificación o instalaciones del predio que conserva el propietario <sup>5</sup>
	Asignación de soluciones habitacionales de acuerdo a las necesidades de la familia. <sup>6</sup>
<b>Personas sin derechos formales sobre el predio que ocupan</b>	Acciones de mejora en la vivienda o en el predio que ocupan <sup>7</sup>

De acuerdo a los intercambios mantenidos con los afectados durante la preparación del plan existen dos familias que no tienen derechos formales sobre el predio en el que habitan que en principio manifestaron su acuerdo con la compensación ofrecida por el Municipio de Avellaneda, consistente en mejoras en la vivienda o el sector del predio en el que habitan.

Por su parte, la empresa Tri Eco SA, propietaria del predio a expropiar, manifestó su acuerdo en ceder la fracción de su predio necesaria para las obras y recibir a modo de compensación una serie de mejoras en sus instalaciones (estacionamiento techado, entrada, corrimiento de freatímetros, entre otros). Este acuerdo se firmó con fecha 31/5/18.

En cuanto a la tercera familia, que originalmente había sido considerada en la categoría “personas sin derechos formales sobre el predio que ocupan”, ésta manifestó luego que reclama la titularidad del predio que ocupa debido a una ocupación de hecho que alega se extiende por décadas, fundada en un acuerdo verbal entre familiares del actual ocupante y antiguos titulares del predio lindante (es decir, propietarios anteriores a la instalación de la empresa Tri Eco SA).

Frente a esta situación y como producto de las distintas reuniones realizadas, se recategorizaron como poseedores y se ofrecen las siguientes alternativas a la familia:

- Mejoramiento habitacional de la propia vivienda contemplando las medidas del ingeniero estructuralista y con el diseño participativo de la familia en la elaboración del proyecto. Ejecución 6 meses
- Pago a costo de reposición determinado según normativa de la Provincia de Buenos Aires.
- Asignación de vivienda terminada en algún plan de viviendas vigente.

---

perdidos y cubrir los costos de transacción. El pago podrá darse en efectivo o a través de un esquema “tierra por tierra”. En el marco de la Política Operacional 4.12, a expresión “tierras” comprende todo lo que crece en la tierra o está permanentemente incorporado a la tierra, como las construcciones y los cultivos.

<sup>3</sup> El Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) define en su artículo 1909 que hay posesión cuando una persona por sí o por medio de otra ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

<sup>5</sup> Dichas acciones de mejora, que se acordarán con los propietarios, se incorporarán al contrato de la obra y serán ejecutadas por la misma empresa contratista que implementará la obra vial.

<sup>6</sup> En forma previa a la decisión por parte de la familia, Se realizará una visita al complejo de viviendas ofrecido. Si esta fuera la alternativa elegida, en el acuerdo con la familia se dejarán asentados esos datos localización de las viviendas y fecha de asignación. La obra no podrá avanzar sobre el terreno hasta que no se haya hecho efectiva la entrega de las viviendas.

<sup>7</sup> Ídem comentario 5 arriba.

En el caso que los afectados no acepten ninguna de las alternativas propuestas mencionadas arriba, y no pudiendo alcanzarse una solución entre las partes ACUMAR realizará un depósito judicial de los fondos correspondientes a compensación por la parcela afectada. La transferencia de los fondos será desde el Fondo de Compensación Ambiental de ACUMAR a una cuenta judicial del Juzgado Federal Nro. 12<sup>8</sup>.

Esta última alternativa se incluye como medida precautoria de última instancia para cumplir con los objetivos de la Política sobre reasentamiento involuntario OP 4.12.

Debido a que no es posible determinar cuánto demorará la resolución del citado conflicto en el ámbito judicial estableciendo el carácter del sujeto compensable y en consecuencia el alcance de la compensación, los fondos necesarios para el pago de ésta (incluyendo un 10% adicional en caso de que dicho monto tuviera que depositarse en una cuenta judicial u otra cuenta bancaria aceptable al Banco Mundial) están previstos dentro del Fondo de Compensación Ambiental de ACUMAR.

## Ejecución de las obras

En esta etapa se ejecutarán todos los trabajos consensuados con cada uno de los afectados, descritos en párrafos anteriores y se desarrollarán las acciones de acompañamiento social, con el propósito de cumplimentar sin dificultades los compromisos asumidos por las partes, atendiendo las sugerencias, inquietudes y observaciones que puedan realizar los vecinos implicados en el proceso.

Una vez firmado el acuerdo inicial, la Contratista elaborará el cronograma y su respectivo presupuesto de los trabajos en conformidad, completando este punto.

El tiempo estipulado para completar el proceso de ejecución de las obras compensatorias es de seis (6) meses a partir de la firma del total de los acuerdos y el inicio de los trabajos correspondientes a la construcción del camino, periodo que se respetará en la conformación de dicho cronograma.

## Plan de Acción

Tarea	Responsable	Estado
Identificación definitiva de predios a afectar	Municipio de Avellaneda, con intervención de AySA	Ya realizado
Identificación de los afectados	Municipio de Avellaneda, con intervención de AySA y de ACUMAR	Ya realizado

<sup>8</sup> Si bien el monto de la compensación surgirá del proceso de valuación que estará a cargo de las oficinas técnicas periciales de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires, se estima preliminarmente un costo de reposición cercano a \$2.373.298,09 (dos millones trescientos setenta y tres mil doscientos noventa y ocho con nueve centavos). Dicho monto podrá variar en función de la variación de los valores de mercado a la hora de hacer efectiva la compensación.



Consulta inicial con los afectados (en este caso, reuniones con la empresa y las familias, explicación del proyecto y propuesta de alternativas de compensación)	AySA y ACUMAR	Ya realizado
Evaluación de resultados de consulta con afectados y ajuste de estimación de afectaciones	AySA y ACUMAR	Ya realizado
Acuerdo con afectados sobre alternativas de compensación	Municipio de Avellaneda, con apoyo de AySA y ACUMAR	En proceso
Ejecución de las mejoras en predio y viviendas	AySA a través de la contratista responsable de las obras.	Pendiente
Previsión presupuestaria en el Fondo de Compensación Ambiental para el pago de compensaciones pendientes por encontrarse en litigio	ACUMAR	Ya realizado
Pago a costo de reposición determinado según normativa de la provincia de Buenos Aires de compensaciones a propietarios formales y poseedores	ACUMAR	Pendiente
Implementación de medidas de acompañamiento Social	AySA y ACUMAR	En marcha
Seguimiento y monitoreo del presente Plan	AySA con supervisión de ACUMAR	Pendiente
Gestión del sistema de administración de reclamos del Plan	AySA	Pendiente

## Seguimiento, monitoreo y evaluación

En párrafos anteriores se informó acerca de las instancias de seguimiento, monitoreo y registro de la evolución de los trabajos que se vayan desarrollando en el marco del presente PRA.

Estarán disponibles los Registros fotográficos, informes de avance, minutas de reuniones, planillas de seguimiento de reclamos que den cuenta de todas las acciones llevadas adelante en el marco del Plan.

Una vez finalizados los trabajos se procederá a realizar la firma de un acuerdo de conformidad por parte de los beneficiarios, deslindando a AySA y su contratista de cualquier contingencia que surja fuera de los acuerdos previamente pactados entre ambos.



## Anexo I

### Marco jurídico

#### 1. Normas relacionadas con el reasentamiento poblacional

La República Argentina no cuenta con una normativa que regule específicamente brindar un servicio de asistencia y asesoramiento para la relocalización, reasentamiento, readquisición de inmuebles y restablecimiento de los medios de subsistencia a las personas que -como consecuencia de la ejecución de proyectos de infraestructura- deban ser desalojados de su lugar de residencia habitual o lugar de comercio. No obstante, existe un plexo normativo genérico, conformado por normas, tanto nacionales como internacionales, que definen las obligaciones que asume el Estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna.

Derechos todos, de incidencia en la cuestión en análisis, que se encuentran previstos en la Constitución Nacional, -que incluso ha incorporado a partir de su reforma del año 1994, una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional-, y en normas de inferior rango, como la ley de expropiación o la de Política Ambiental Nacional.

De acuerdo con lo previsto en el MPR, este plan considera tanto el marco legal expropiatorio como el conjunto de acciones de compensación y asistencia no comprendidas en ese marco legal.

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

#### 2. Ordenamiento jurídico a nivel nacional e internacional

##### ***(A) Constitución Nacional y Tratados Internacionales***

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

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

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

- **Declaración Universal de los Derechos Humanos:** Establece que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, y que nadie puede ser privado arbitrariamente de ella (art. 17).

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

### ***(B) Código Civil***

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

## **3. Normas de la Provincia de Buenos Aires**

### ***A) Constitución de la Provincia de Buenos Aires***

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

### ***B) Ley General de Expropiaciones (5708)***

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

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

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

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

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

1. El justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión;



2. Los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación;

3. Los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma. La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

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

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

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

#### **5. La Política Operacional 4.12 y la normativa vigente**

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

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

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

En cuanto a la elegibilidad para obtener estos beneficios, la normativa vigente sólo prevé aquellos casos en que las personas afectadas tienen la titularidad de la tierra,

siendo en este caso mucho más amplia la Política Operacional 4.12, que determina que:

a) Las personas que no tienen derechos legales oficialmente establecidos respecto de las tierras en el momento de iniciarse el censo, pero que reclaman algún derecho a esas tierras o activos, a condición de que su reclamación esté reconocida en la legislación del país o que se reconozca mediante un proceso indicado en el plan de reasentamiento, **recibirán compensación por las tierras que pierden, además de la asistencia mencionada anteriormente;** y

b) Las personas que carecen de un derecho legal o una pretensión reconocible respecto de la tierra que ocupan, deben recibir asistencia para el reasentamiento, en lugar de compensación, y otro tipo de asistencia, según proceda, para lograr los objetivos de la política.

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

## **6. Normas relacionadas con la adquisición de predios**

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

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

## **7. Método de valuación y adquisición de los predios**

### ***(A) Método de valuación***

Para tramitaciones expropiatorias por vía extrajudicial o judicial que impulse el Estado Nacional o ACUMAR, los métodos valuatorios son los que surgen de los protocolos del Tribunal de Tasaciones de la Nación en el marco de los criterios generales que fija la ley nacional de expropiaciones. Para expropiaciones que impulsara el Fisco de la Provincia de Buenos Aires el método valuatorio es el indicado en la normativa de expropiación provincial citada más arriba, con la participación de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires.

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

1. Comprende:

- el valor objetivo de la cosa o bien expropiado a la época de la desposesión, según el valor objetivo del bien si no hubiesen sido declarados de utilidad pública y sin tener en cuenta el mayor valor que pudiere resultar de la ejecución de la obra pública,
- los desmerecimientos que sean consecuencia inmediata y directa de la expropiación,
- los perjuicios directos que sean consecuencia forzosa y directa de la expropiación,
- los intereses del importe calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo que a esa fecha hubiere sido depositado a cuenta del valor final,
- La depreciación que pueda sufrir la fracción sobrante como consecuencia de la división del inmueble en caso de expropiación parcial,

2. No comprende:

- circunstancias de carácter personal y valores afectivos, ni ganancias hipotéticas,
- El lucro cesante,
- Ley 5708, Arts 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.
- *“... El principio rector en la expropiación es el que acuerda al expropiado un resarcimiento completo, asegurando la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído. Esto es, que su patrimonio no debe sufrir menoscabo alguno...”* (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, del voto del juez De Lázzari en autos “Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otros/expropiación”, del 01/04/2004).
- Los contratos que impliquen la constitución de derechos sobre el bien celebrados con posterioridad al acto que declaró afectado el bien,
- el mayor valor que pudiere resultar para el bien de la ejecución de la obra pública.
- Debe ser fijada en dinero. Su pago es en efectivo.
- El dictamen, acuerdo o sentencia que fije su valor, debe expresar cada elemento tomado en cuenta para ello.
- Se extiende a los contratos de arrendamiento, uso y habitación que afectaren la cosa, cuya indemnización se pagará a sus titulares por el mismo trámite de la expropiación. Para la tasación del bien expropiable y en la consecución de un justo valor de la indemnización en relación a aquél, se toman una serie de elementos de juicio que relevan el valor de mercado del bien y de cuyo análisis concurrente se alcanza el valor objetivo del bien (Conf. Art. 12, Ley 5708). Estos elementos de juicio son enunciados por el Art. 12 de la Ley a título enumerativo:
  - Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
  - Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
  - Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;

- Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco (5) años;
- Valores registrados en los bancos oficiales de la localidad;
- Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martilleros públicos, en la zona de ubicación del bien;
- Al valor de su productividad durante los últimos cinco (5) años.
- *Otros elementos de juicio que contribuyan a la misma finalidad.*

En la elaboración de los criterios de valuación, ésta serie de factores enumerados confluyen en la definición de un valor objetivo asimilable al valor de reposición o sustitución del bien a expropiar. Como conceptualización de este valor objetivo, el Tribunal de Tasaciones de la Nación ha establecido que su concepto podrá corresponderse con el valor de mercado “...cuando éste puede determinarse por el costo de reposición...” (Norma TTN 7.1)

### ***(B) Procedimiento para la adquisición de predios***

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

#### *1. Iniciativa:*

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

#### *2. Negociación de concertación directa con el propietario:*

- Oferta del valor de la indemnización según tasación del Tribunal,
- Estudio de títulos (acreditación de títulos perfectos y suficientes y estado dominial del bien),
- Suscripción del convenio de avenimiento (en caso de aceptación por parte del propietario de la oferta de indemnización),
- Aprobación del convenio,
- Anotación del convenio de avenimiento en el Registro de la Propiedad



Comunicación a áreas de Rentas y Catastro.

- Efectivización de pago de indemnización,
- Inscripción de la titularidad del bien expropiado en el Registro de la Propiedad a favor de AySA, ACUMAR la jurisdicción o la municipalidad (según el caso) en cuya utilidad e interés público haya sido expropiado y según corresponda por su dominio público.

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

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

