



# PROTOCOLO DE RELOCALIZACIÓN CONSENSUADA DE POBLACIÓN DESDE LOS DERECHOS HUMANOS

MARZO DE 2020

**ONU**  **HABITAT**  
POR UN MEJOR FUTURO URBANO

 **OBJETIVOS  
DE DESARROLLO  
SOSTENIBLE**

 **IMPLEMENTANDO  
LA NUEVA  
AGENDA URBANA**

# PROTOCOLO DE RELOCALIZACIÓN CONSENSUADA DE POBLACIÓN DESDE LOS DERECHOS HUMANOS

**Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat)**  
**Oficina para México y Cuba**  
 Dirección: Donato Guerra 3, piso 4.  
 Colonia Juárez, 06600, Ciudad de México, México  
[www.onuhabitat.org.mx](http://www.onuhabitat.org.mx)

Licencia Creative Common  
 Atribución-No Comercial-Sin Derivadas



Esta licencia permite descargar la obra y compartirla dando los créditos a ONU-Habitat, pero no cambiarla de forma alguna ni usarla de forma comercial.

© Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat  
 Impreso en México.

## EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las denominaciones usadas y la presentación del material de este informe no expresan la opinión de la Secretaría de las Naciones Unidas en lo referente al estado legal de ningún país, territorio, ciudad o área, o de sus autoridades. Ni tampoco en lo que se refiere a la delimitación de sus fronteras o límites, ni en lo relacionado con su sistema económico o nivel de desarrollo. Los análisis, conclusiones y recomendaciones del informe no reflejan necesariamente los puntos de vista del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ni de su Consejo de Administración, ni de sus Estados Miembros.

Ciudad de México, marzo de 2020

Foto de potada: ONU-Habitat, 2020  
 San Francisco de Campeche, Campeche - Colonia La Ermita.

## ÍNDICE

- 1. FUNDAMENTOS • 4**
- 2. GLOSARIO • 5**
- 3. MARCO LEGAL Y DE DERECHOS HUMANOS • 10**
  - 3.1. Marco legal Nacional • 10
  - 3.2. Marco de derechos humanos • 10
- 4. PRINCIPIOS INCONDICIONALES PARA PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN • 12**
- 5. GOBERNANZA DEL PROCESO DE RELOCALIZACIÓN • 18**
  - 5.1. Coordinación general del proceso de relocalización • 18
  - 5.2. Mesa de Coordinación Interinstitucional • 19
  - 5.3. Unidad Ejecutora • 19
- 6. COMPONENTES DEL PROGRAMA DE RELOCALIZACIÓN CONSENSUADA DESDE LOS DERECHOS HUMANOS • 20**
  - 6.1. Actividades antes de la relocalización • 20
  - 6.2. Durante la relocalización • 25
  - 6.3. Después de la relocalización • 27



ONU-Habitat, 2020  
 Bacalar, Quintana Roo.

## 1. Fundamentos

**“Los desalojos o reubicaciones que no cumplan con las normas internacionales de derechos humanos podrían considerarse como desalojos forzosos y contravienen el derecho internacional que exige una protección especial para las personas desplazadas.”** OHCHR & UN-Habitat (2015).

El presente protocolo fue elaborado en un marco de colaboración entre el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur) y el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), según el Acuerdo de Contribución firmado entre las partes el 21 de mayo de 2019 para ejecutar el proyecto denominado **“Desarrollo Integral Territorial y Urbano de la Región Sureste de México – Corredor Regional Tren Maya”**.

### Objetivo del protocolo

Guiar metodológicamente la planeación integral, implementación, seguimiento y evaluación de procesos de reordenamiento urbano que implican relocalizaciones de población desde la garantía de los derechos humanos y constitucionales de las personas que se encuentran actualmente dentro de la traza del Corredor Regional Tren Maya.

### Destinatarios del protocolo

Funcionarios de Fonatur, del gobierno federal, de gobiernos estatales y municipales y todos los profesionales a cargo de la coordinación, planeación integral, implementación, seguimiento y evaluación de procesos de reordenamiento urbano y relocalización en el marco del proyecto de Desarrollo Integral Territorial y Urbano de la Región Sureste de México – Corredor Regional Tren Maya.

Para garantizar la realización de un proceso socialmente responsable y ejemplar que contribuya a mejorar la calidad de vida y las oportunidades de desarrollo de las personas que se encuentran actualmente dentro de la traza del Corredor Regional Tren Maya, son imprescindibles:

- **El compromiso político y financiero a la altura de las necesidades identificadas.**
- **El liderazgo del proceso por un equipo especializado y experimentado.**
- **El abordaje integral del proceso de relocalización con la participación de las personas afectadas.**

## 2. Glosario

**Adquisición de tierras:** se refiere a todos los métodos de obtención de terrenos para los fines del proyecto, que pueden incluir la compra sin restricciones, la expropiación de bienes y la adquisición de derechos de acceso, como derechos de servidumbre o de paso. La adquisición de tierras también puede incluir: a) la adquisición de terrenos no ocupados o no utilizados ya sea que el propietario use o no tales terrenos para obtener ingresos o su medio de subsistencia; b) la recuperación de terrenos públicos utilizados u ocupados por individuos u hogares, y c) los impactos del proyecto que hagan que las tierras queden sumergidas o se vuelvan inutilizables o inaccesibles. El término “tierra” incluye todo lo que crece en la tierra o está adherido a esta en forma permanente, como cultivos, construcciones y otras mejoras, y los cuerpos de agua adjuntos. (Banco Mundial, 2017).

**Barrios:** es toda subdivisión, con identidad propia, de una ciudad, pueblo o parroquia. Su origen puede ser una decisión administrativa o simplemente, un sentido común de pertenencia de sus habitantes basado en la proximidad o historia.

**Colonia:** denominación que se le da en México a un vecindario que no tiene autonomía jurisdiccional o representación. Usualmente las colonias reciben un código postal específico.

**Comunidad:** grupo o conjunto de individuos, seres humanos, que comparten elementos en común, tales como: ubicación geográfica, estatus social, roles. Por lo general en una comunidad se crea una identidad común, mediante la diferenciación de otros grupos o comunidades, que es compartida y elaborada entre sus integrantes y socializada.

**Desalojo forzoso:** es el hecho de hacer salir a personas, familias y comunidades de los hogares y/o los bienes inmuebles que ocupan, en forma permanente o provisional, contra su voluntad y sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles el acceso a ellos (CDESC, OG N°7, 1997).

**Justa indemnización:** Indemnización monetaria que cubre el valor de los bienes personales que se hayan perdido como causa de una relocalización, la pérdida de oportunidades (en particular de empleo, educación prestaciones sociales), los daños materiales y la pérdida de ingresos, incluido el lucro cesante, los perjuicios morales, los gastos de asistencia jurídica o de expertos, medicamentos, servicios médicos, así como psicológicos y sociales (ACNUDH, 2007).

Esta indemnización se suma a la reposición de una vivienda que debe cumplir con los componentes de la vivienda adecuada en caso de que el hogar relocalizado no cuente con otra vivienda adecuada fuera del sector afectado, situación en la cual debe recibir una compensación económica del valor comercial del objeto de expropiación (terreno con o sin vivienda) anterior a la declaratoria de utilidad pública.

**Medio de subsistencia:** se refiere a toda la variedad de medios que los individuos, las familias y las comunidades utilizan para sustentarse, como ingresos salariales (formales e informales), agricultura, pesca, pastoreo, otros medios de subsistencia basados en los recursos naturales, comercio pequeño y trueque. Los medios de subsistencia “basados en la tierra” incluyen actividades de subsistencia tales como cultivos de rotación y pastoreo de ganado, así como la cosecha de recursos naturales (Banco Mundial, 2017).

**Personas afectadas:** considera cualquier propietario/a, poseedor/a, vecindado/a, arrendatario/a y ocupante que pierde tierras, viviendas, bienes personales e intangibles a causa de un proyecto de desarrollo así como personas que sufren otros tipos de impactos y violaciones a sus derechos humanos (pérdida de empleo, pérdida o restricción de acceso a medios de vida de tipo público o privado como recursos pesqueros, forestales, etc.) a raíz de los impactos del proyecto sobre un recurso natural del que se benefician (Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014).

**Personas menos favorecidas o vulnerables:** hace referencia a las personas que tienen más probabilidades de verse afectadas por los impactos del proyecto o que podrían estar más limitadas que otras en su capacidad para aprovechar los beneficios del proyecto (Banco Mundial, 2017).

**Proyecto de desarrollo:** emprendimiento impulsado por empresas y/o el Estado, que tiene fines comerciales o se lleva a cabo con el objetivo de servir al bien común, y supone la adquisición, arriendo u ocupación de tierras y territorios impactando sobre la vida de las personas o comunidades que en ellas habitan, o de las que ellas dependen, y trayendo consigo posiblemente una afectación sobre sus derechos humanos (Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014).

**Relocalización involuntaria** (o reasentamiento involuntario): significa el desplazamiento físico (reubicación, pérdida de tierras o vivienda), desplazamiento económico (pérdida de tierras, bienes o acceso a bienes, incluidos los que conduzcan a la pérdida de fuentes de ingresos u otros medios de subsistencia), o ambos, que son causados por la adquisición de tierras o las restricciones sobre el uso de la tierra relacionadas con un proyecto de desarrollo. La relocalización se considera involuntaria cuando las personas o las comunidades afectadas no tienen derecho a negarse a la adquisición de tierras ni a las restricciones sobre el uso de la tierra que generan desplazamientos (Banco Mundial, 2017).

**Relocalización consensuada:** refiere al proceso y al resultado de un proyecto integral de mudanza de personas plenamente involucradas y favorables a su desplazamiento bajo los términos de indemnizaciones consensuados entre ellas y las autoridades ejecutoras del proyecto de desarrollo, con apego al presente protocolo.

**Reordenamiento urbano:** implementación de una estrategia integral de adecuación de los usos del suelo, espacios públicos, movilidad urbana, vivienda, servicios básicos, entre otros componentes, como consecuencia de un proyecto de desarrollo o del deterioro de un sector urbano o periurbano, que requiere una adecuación del espacio por parte de las autoridades locales o nacionales.

**Restricciones sobre el uso de la tierra:** se refiere a las limitaciones o prohibiciones en el uso de la tierra con fines agrícolas, residenciales, comerciales o de otro tipo que se incorporen en forma directa y entren en vigor en el marco del proyecto. Pueden incluir restricciones al acceso a parques y áreas protegidas legalmente designadas, restricciones al acceso a otros recursos de propiedad común, y restricciones al uso de los terrenos en las servidumbres de paso de las empresas de servicios públicos o las zonas de seguridad (Banco Mundial, 2017).

**Seguridad de la tenencia:** la tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas (ACNUDH y ONU-Habitat, 2010).

En el caso de relocalizaciones, los individuos o las comunidades deben establecerse en un sitio que pueden ocupar legalmente, en el cual están protegidos del riesgo de desalojo y en el que los derechos de tenencia que se les otorgan son social y culturalmente apropiados. En ningún caso, las personas relocalizadas recibirán derechos de tenencia que tengan menor validez que los derechos que tenían sobre las tierras o los bienes de los cuales fueron desplazados (Banco Mundial, 2017).

**Vivienda adecuada:** es aquella que cumple al menos con los elementos siguientes: ubicación que permite el acceso a oportunidades laborales, servicios de salud, educación, entre otros; seguridad de la tenencia; asequibilidad económica; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; habitabilidad; accesibilidad universal; y adecuación cultural y climática. El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, y que permite la consecución de otros derechos fundamentales (ACNUDH y ONU-Habitat, 2010).



ONU-Habitat, 2020

Escárcega, Campeche - Entorno urbano en los bordes de la vía.



**Marco legal y de  
Derechos Humanos  
&  
Principios  
Incondicionales para  
Relocalizaciones  
Consensuadas**

### 3. Marco legal y de Derechos Humanos

“El reasentamiento involuntario debe ser considerado como una oportunidad para mejorar los niveles de vida de las personas afectadas y se debe ejecutar con arreglo a esta premisa”. CFI (2002).

#### 3.1. MARCO LEGAL NACIONAL

##### Tratados internacionales

La **vivienda adecuada** es un componente fundamental de tratados internacionales firmados por México, como la **Declaración Universal de los Derechos Humanos** (Art. 25), el **Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales** (Art. 11, así como la Observación General N°4 sobre derecho a la vivienda adecuada de 1991 y la **Observación General N°7 sobre desalojos forzosos** de 1997), la **Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial** (Art. 5), la **Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer** (Art. 14), la **Convención de los Derechos del Niño** (Art. 27), la **Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre** (Art. 11) y la **Convención Americana sobre Derechos Humanos** (Art. 21 y 22).

##### Marco legal Mexicano

En México, el **derecho a la vivienda adecuada** está consagrado en la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** (Art. 4º, 7º y 123 A Fracción VII), así como en la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** (Art. 4), la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (Art. 23), la **Ley de Vivienda** (Art. 2), y la **Ley General de Víctimas** (Art. 56).

Adicionalmente, la Suprema Corte de la Justicia de la Nación mexicana cuenta con un **protocolo vinculante en materia de desalojos** por proyectos de desarrollo e infraestructura:

- **Suprema Corte de Justicia de la Nación (2014).** *Protocolo de Actuación para quienes imparten justicia en casos relacionados con proyectos de desarrollo e infraestructura.* México D.F: Suprema Corte de Justicia de la Nación.

#### 3.1. MARCO DE DERECHOS HUMANOS

Como garante de los derechos humanos, la Organización de Naciones Unidas (ONU) publicó varias directrices sobre desalojos forzosos y reasentamientos involuntarios para establecer las garantías que se deben otorgar a la población afectada:

- *Derechos Humanos, éxodos en masa y personas desplazadas* (Informe del Representante del Secretario General en el Consejo Económico y Social, 1998, E/CN.4/1998/53/Add.2).
- *Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas* (Principios Pinheiro, 2005, E/CN.4/Sub.2/2005/17 and Add.1) y *Manual sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de Refugiados y Personas Desplazadas, aplicación de los Principios Pinheiro*, 2007.
- *Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo* (ACNUDH 2007, Informe del Relator Especial sobre una Vivienda Adecuada, A/HRC/4/18, anexo I).

- *Las adquisiciones o arrendamientos de tierras en gran escala: conjunto de principios mínimos y medidas para tener en cuenta los derechos humanos* (Informe del Relator Especial sobre el derecho a la Alimentación, 2009, A/HRC/13/33/Add.2).
- *El Derecho a la Vivienda Adecuada* (ACNUDH y ONU-Habitat, 2010, Folleto Informativo No. 21/Rev.1)
- *Desalojos Forzosos* (ACNUDH y ONU-Habitat, 2015, Folleto Informativo No. 25/Rev.1).
- *El acceso a la justicia para la defensa del derecho a la vivienda* (Informe de la Relatora especial sobre el derecho a la vivienda adecuada, 2019, A/HRC/40/61).

Para la implementación de relocalizaciones consensuadas desde los derechos humanos, organizaciones de Naciones Unidas como ONU-Habitat y el Banco Mundial realizaron manuales y análisis de buenas prácticas:

- **CFI (2002).** *Manual de la Corporación Financiera Internacional para la preparación de un plan de reasentamiento*, Washington D.C: Banco Mundial: Corporación Financiera Internacional.
- **ONU-DH y HIC-AL (2009).** *Guía práctica sobre derechos humanos, proyectos de desarrollo y desalojos. Principios básicos y directrices del Relator Especial de la ONU sobre la vivienda adecuada.* México D.F: ONU-Derechos Humanos, Habitat International Coalition -América Latina
- **Correa E., Sanahuja H. y Ramírez F. (2011).** *Guía de Reasentamiento para poblaciones en riesgo de desastre.* Washington D.C.: Banco Mundial: GFDRR.
- **Correa E. (comp.) (2011).** *Reasentamiento preventivo de poblaciones en riesgo de desastre. Experiencias de América Latina.* Washington D.C.: Banco Mundial: GFDRR.
- **OHCHR (2011).** *Forced evictions assessment questionnaire.* Geneva: Office of the High Commissioner for Human Rights
- **UN-Habitat (2011).** *Losing your home. Assessing the impact of eviction.* Nairobi: UN-Habitat.
- **UN-Habitat (2011).** *Forced Evictions Global Crisis, Global Solutions.* Nairobi: UN-Habitat.
- **UN-Habitat (2014).** *Assessing the impact of eviction: Handbook.* Nairobi: UN-Habitat
- **Banco Mundial (2017).** *Adquisición de Tierras, Restricciones sobre el Uso de la Tierra y Reasentamiento Involuntario, en Marco Ambiental y Social.* Washington: Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento/Banco Mundial. p.53-64.
- **UN-Habitat (2018).** *Human rights in cities: Alternative solutions to forced evictions and slum demolitions - case studies from Africa, Asia, central and South America.* Nairobi: UN-Habitat.

Adicionalmente, se consideraron para la elaboración de este protocolo las siguientes publicaciones:

- **ACUMAR (2017).** *Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo.* Buenos Aires: Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo.
- **IVC (2016).** *Protocolo base para el diseño e implementación socialmente responsable de procesos de relocalización involuntaria de población.* Buenos Aires: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.
- **MVOTMA (2017).** *Reglamento del Plan Nacional de Relocalizaciones.* Montevideo: Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de Uruguay.

## 4. Principios incondicionales para procesos de relocalización

**“Cuando los afectados no puedan mantenerse por sí mismos, el organismo del Estado debe tomar todas las medidas apropiadas, al máximo de sus recursos disponibles, para garantizar la disponibilidad de vivienda adecuada alternativa, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según sea el caso”.** Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, comentario general No. 7 (1997).

En el marco del corredor regional Tren Maya, todo programa de reordenamiento urbano o rural que implique relocalizaciones de poblaciones que habitan de forma permanente en una zona afectada deberá apegarse a los siguientes principios, garantizando en todas las fases los derechos humanos de las personas y comunidades:

### Relocalización como última alternativa

El proceso de relocalización está fundamentado en el desarrollo de un proyecto nacional de infraestructura de utilidad pública que pone en riesgo la seguridad física e impacta negativamente en la calidad de vida de los grupos familiares asentados a una distancia reducida de las infraestructuras del ferrocarril. Para evitar los desplazamientos involuntarios por criterios arbitrarios, los organismos ejecutores deben demostrar que la relocalización es la última opción mediante un análisis de alternativas de soluciones técnicas. El fundamento técnico de la relocalización debe ser notificado a los hogares mediante un acto administrativo público que explique los criterios utilizados.

### Articulación y seguimiento interinstitucional

El proceso de relocalización requiere la intervención coordinada de diferentes organismos de los tres órdenes de gobierno (en materia de desarrollo urbano, obras públicas, vivienda, salud, educación, Desarrollo Integral de la Familia, desarrollo económico, seguridad pública, entre otros), así como de la sociedad civil y de las personas o comunidades afectadas. Para ello es necesario definir las atribuciones y funciones de cada organismo, así como el espacio y la periodicidad para las reuniones de una Mesa de Coordinación Interinstitucional.

### Protección de las personas contra desalojos forzados

Los organismos ejecutores de la relocalización deben reconocer y garantizar en todo momento, antes, durante y después del desplazamiento, los derechos de las personas y comunidades y su protección contra el desalojo forzado, incluso si no tienen una tenencia formal de la tierra. Asimismo, los poderes públicos deben impedir que terceros interfieran, obstaculicen o violenten el ejercicio de los derechos durante la relocalización, garantizando que en ningún momento se viole la dignidad y los derechos humanos a la vida y a la seguridad de las personas afectadas.

### Compromiso de los recursos públicos necesarios:

La planificación integral de la relocalización debe tener garantías presupuestarias para la realización de todas las actividades y obras necesarias en cada una de las etapas del proceso, incluyendo la etapa posterior a la mudanza de los hogares, así como todas las justas indemnizaciones. Los tres órdenes de gobierno deben acordar y comprometer desde el inicio del proceso los financiamientos para la adquisición de tierras y soluciones habitacionales, justa indemnización, gastos de gestión y de operación, aportes en especie y recursos humanos necesarios para todo el proceso.

### Acceso a la información y participación de la población afectada

En cada etapa del proceso de la relocalización, incluyendo las etapas anteriores y posteriores al desplazamiento, las autoridades y organismos ejecutores deben garantizar el derecho a la información y la participación por parte de la población afectada a través de la implementación de

una mesa de trabajo, asambleas, reuniones y talleres grupales, para lograr decisiones consensuadas sobre las alternativas de soluciones habitacionales propuestas. Los grupos familiares afectados tienen derecho a conocer los referentes de las diferentes instituciones involucradas y deben poder incidir en la planeación de las distintas etapas y en el calendario de implementación del proceso de relocalización. Mínimamente se deben garantizar:

- a) Aviso en idioma local y por escrito a todas las personas que podrían ser afectadas de que se está considerando una relocalización.
- b) Convocatoria a mesas de trabajo en las que la población será consultada sobre los programas y las alternativas propuestas.
- c) Difusión eficaz de la información correspondiente por adelantado a cada mesa de trabajo, en particular los registros de tierra y los programas de relocalización propuestos.
- d) Plazo razonable para el examen público, la formulación de comentarios y/o objeciones sobre los programas propuestos.
- e) Oportunidades y medidas para facilitar la prestación de asesoramiento jurídico, técnico y de otro tipo a las personas afectadas sobre sus derechos y opciones.
- f) Audiencias públicas, asambleas y mesas de trabajo que den la oportunidad a las personas afectadas y a sus defensores de impugnar la decisión de relocalización y/o presentar propuestas alternativas y formular sus exigencias y prioridades de desarrollo.

### Acceso a recursos legales en todo momento

Todas las personas expuestas a relocalización tienen derecho a acceder a un recurso oportuno, incluida una audiencia imparcial, asesoría y asistencia legal gratuita. Además, se pueden establecer procedimientos de reclamación o conciliación dirigidos por un organismo independiente. Cualquier relocalización de un grupo familiar debe suspenderse si está pendiente de resolución jurídica.

### Censo responsable y transparente

Los censos socioeconómicos de población y vivienda de los lugares a relocalizar deben respetar: la notificación previa a la población del día y motivo real del censo, el acceso a la información por parte de la población censada, la transparencia en la metodología de ejecución del censo, el respeto de los hogares censados y la consideración de sus particularidades y vulnerabilidades, la presencia de veedores consensuados con la población para garantizar una implementación adecuada, la equidad en el levantamiento de los datos cualquiera sea la situación del hogar, la veracidad de la información levantada y la responsabilidad del tratamiento de los datos, la información de la fecha de restitución a la población de los resultados del censo y su implicación en el proceso de relocalización.

### Adjudicación consensuada de alternativas habitacionales

Cada grupo familiar afectado que no cuenta con otra solución habitacional adecuada fuera del área debe relocalizarse a partir de la adjudicación de una alternativa habitacional que se corresponda con alguna de las opciones consensuadas en las instancias de decisión colectivas y que a su vez haya sido aprobada por ese grupo familiar según la singularidad de su trayectoria habitacional, características y necesidades. En este marco, los detalles correspondientes a la solución habitacional a adjudicarse deben ser explicitados por escrito de modo previo a la relocalización en un acta de acuerdo con cada grupo familiar.

### Relocalización hacia viviendas adecuadas

Las soluciones habitacionales adjudicadas a cada grupo familiar elegible deben cumplir con los siete elementos de la vivienda adecuada, y no podrán ser de menor calidad y superficie que la vivienda anterior. Asimismo, la falta de capacidad de pago de los hogares no puede limitar el acceso a la vivienda adecuada, definida como aquella que garantiza al menos los siguientes elementos:

- **Seguridad de la tenencia.** Los sitios de relocalización no están sujetos a disputas legales o conflictos con la comunidad de acogida, no están contaminados y tienen los usos del suelo compatibles con el uso mixto residencial-comercial. Asimismo, la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda asegura una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Estas amenazas incluyen los efectos del mercado inmobiliario (gentrificación), los costos excesivos de pago y mantenimiento de la vivienda y de los servicios básicos, así como la discriminación de género en la atribución de la tenencia.
- **Servicios básicos.** Disponibilidad y operatividad previa a la relocalización de servicios básicos de la vivienda indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición (electricidad, agua, fuente de energía segura para preparación de alimentos, instalaciones sanitarias y de aseo, así como un punto de colecta de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos), así como un acceso pavimentado y un entorno adecuado y seguro.
- **Asequibilidad.** El arreglo financiero de acceso a las diferentes opciones de vivienda es soportable por cada hogar en función de sus condiciones socioeconómicas de modo que el gasto por la vivienda no compromete la satisfacción de otras necesidades básicas y de sus generaciones futuras. Para ello, el diseño de la vivienda atiende a criterios de eficiencia y ahorro energético y las cuotas de los créditos o de alquiler aunado a los gastos de mantenimiento, pago de servicios de la vivienda e impuesto predial, no superan el 35 % del ingreso total del hogar. En el caso de viviendas en conjuntos habitacionales, éstas cuentan con equipamientos comunitarios y espacios adecuados para reproducir de forma segura y adecuada las actividades económicas desarrolladas en las viviendas de origen, previniendo así el riesgo de empobrecimiento de los hogares por pérdida de los medios de subsistencia.
- **Habitabilidad.** La vivienda ofrece al hogar un espacio adecuado al número de integrantes y con una calidad de materiales que los protege del frío, humedad, calor, lluvia, viento u otras amenazas para la salud. Asimismo, la vivienda es segura físicamente, garantiza la privacidad, la perdurabilidad, y cumple con los principios de higiene de la vivienda de la Organización Mundial de la Salud, normativas locales y criterios de eficiencia energética. En el caso de viviendas individuales en conjuntos habitacionales o terreno propio, la vivienda permite progresividad para anticipar ampliaciones adecuadas, que cumplan los criterios de seguridad y habitabilidad.
- **Accesibilidad.** La vivienda es compatible con las necesidades específicas de todos los miembros del grupo familiar, en particular de aquellas personas que presentan una condición de movilidad reducida.
- **Ubicación.** Cercanía y acceso efectivo de la vivienda a los equipamientos urbanos educativos, de cuidado infantil, de salud, sociales, culturales y de esparcimiento, así como a las zonas de empleo de los grupos familiares, para no interrumpir la educación, el tratamiento médico, las actividades laborales y sociales de las personas. Para ello, se consideran prioritariamente las opciones de relocalización cercanas al barrio de origen o que más le convenga a cada grupo familiar, o en su defecto ubicaciones con una buena conectividad con transporte público y medios no motorizados.
- **Adecuación cultural y ambiental.** La vivienda se adecúa a las condiciones ambientales, climáticas y del contexto cultural de la región, en relación con el diseño arquitectónico, los materiales de construcción utilizados, las técnicas constructivas y el tamaño de la vivienda, así como de su entorno inmediato, permitiendo la expresión de la identidad cultural y los usos y costumbres de sus habitantes.

#### Justa indemnización por todas las pérdidas

A la adjudicación de una solución habitacional adecuada para cada grupo familiar afectado por la relocalización, se le debe sumar una justa indemnización económica independientemente de si posee un título de propiedad o no, que considere su situación económica previa y estimada como consecuencia de la mudanza. A su vez, esta indemnización debe alcanzar para cubrir cualquier

pérdida de bienes, empleo y beneficios sociales incurrida por la relocalización, así como gastos directamente vinculados con el desplazamiento (como costos de mudanza, escolarización de niños, asistencia legal, servicios médicos y medicina, servicios sociales y psicológicos, entre otros). Asimismo, los grupos familiares deben poder hacer un inventario para evaluar sus bienes inmuebles, inversiones y otros bienes materiales que pueden verse dañados, y documentar las pérdidas no monetarias que han de ser indemnizadas. Las mujeres y los hombres deben ser cobeneficiarias/os de todas las medidas de indemnización.

#### Consideración de la singularidad de cada grupo familiar afectado

Cada grupo familiar afectado por el proceso de relocalización tiene características familiares, socioeconómicas, de salud, trayectorias, perspectivas y aspiraciones distintas que deben ser consideradas para construir el abanico de soluciones habitacionales que puede elegir. El censo socioeconómico de población y vivienda, así como las instancias de abordaje individual y los espacios de planeación participativa de la relocalización son fundamentales para lograr la solución más adecuada a cada caso. De ningún modo se debe imponer una solución habitacional homogénea para todos los grupos familiares.

#### Protección de grupos vulnerables

Los organismos ejecutores de la relocalización y las autoridades involucradas deben contribuir a una protección y acompañamiento específico de los grupos vulnerables identificados en el área por relocalizar (como inquilinos, migrantes, población indígena, adultos mayores, personas en situación de discapacidad o enfermas, población LGTBI, personas víctimas de violencia y violación de derechos de todo tipo, entre otras). De la misma forma que el nivel de ingreso, estas situaciones de vulnerabilidad o el género no pueden limitar el acceso de las personas afectadas a una vivienda adecuada, por lo cual se deben adoptar medidas inclusivas para asegurar su participación, libre y sin discriminación, en todas las instancias de decisiones y el acompañamiento social y jurídico a lo largo del proceso.

#### Oportunidades de desarrollo económico

El proceso de relocalización debe permitir la formalización de actividades económicas preexistentes (comercios, servicios, emprendimientos locales lícitos) con el debido acompañamiento, para mejorar la integración económica y social del grupo familiar a su nuevo entorno. Se debe identificar los oficios, competencias y la disponibilidad de las personas de la comunidad para privilegiar la contratación de mano de obra de cada barrio afectado para las actividades sociales y las obras que requieran las intervenciones habitacionales y urbanas.

#### Monitoreo, seguimiento y evaluación permanentes

El proceso de relocalización requiere de una revisión permanente de las acciones llevadas a cabo por los organismos ejecutores, en función de las decisiones tomadas en las instancias participativas, así como la satisfacción de la población afectada en cada etapa. Además de la Mesa de Coordinación Interinstitucional y de la Mesa de Trabajo, se puede constituir una comisión de seguimiento y evaluación con representantes de las diferentes instancias públicas y vecinales involucradas para analizar los avances, resolver los puntos conflictivos y adaptar la metodología a las situaciones imprevistas que surjan en las diferentes etapas. Los avances y resultados, medidos a través del calendario previsional e indicadores de diferentes índoles, deben quedar plasmados en informes periódicos accesibles por parte de la comunidad afectada por el proceso.

Gobernanza  
&  
Componentes  
del Programa de  
Relocalización  
Consensuada



## 5. Gobernanza del proceso de relocalización

La realización exitosa de una relocalización consensuada de población durante un proyecto de reordenamiento urbano depende en parte de la creación de un marco institucional de coordinación adecuado entre el organismo coordinador y una Mesa de Coordinación Interinstitucional, así como la implementación socialmente responsable y ejemplar de cada etapa del proceso.

La Unidad Ejecutora creada especialmente dentro del o de los organismos a cargo de cada proceso de relocalización debe estar conformada por profesionales de todas las dimensiones involucradas: social, técnica y jurídica. Adicionalmente se puede establecer un convenio con una entidad especializada en la asesoría, la evaluación y el monitoreo de programas urbanos y sociales en asentamientos humanos, como una agencia de Naciones Unidas, una unidad de investigación de una universidad o una institución pública presente en el estado.

### 5.1. COORDINACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE RELOCALIZACIÓN

El ente a cargo de la coordinación general de la relocalización tiene como actividades:

1. Diseñar el Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos (PRCDH) y su estrategia de comunicación con base en el presente protocolo.
2. Programar, coordinar con organismos del gobierno municipal, estatal y federal en la Mesa de Coordinación Interinstitucional, y ejecutar las actividades relacionadas al PRCDH.
3. Programar y supervisar las actividades del equipo interdisciplinario de la Unidad Ejecutora del PRCDH.
4. Elaborar procedimientos, informes, propuestas y recomendaciones para la buena ejecución y seguimiento del PRCDH.
5. Supervisar la puesta en marcha de los trabajos de campo (censos, relevamientos y diagnósticos), y de los espacios participativos con las comunidades o hogares afectados.
6. Analizar las soluciones de vivienda adecuadas apropiadas para cada hogar y velar por su consecución con los actores públicos y privados relevantes.
7. Coordinar acciones y promover convenios con otros organismos relacionados con la ejecución de los objetivos de los programas sociales, técnicos y jurídicos del PRCDH.
8. Coordinar y ejecutar actividades administrativas, financieras y jurídicas con el fin de facilitar la implementación del PRCDH.
9. Realizar el control y seguimiento del presupuesto asignado a cada programa del PRCDH.
10. Reportar periódicamente los avances del PRCDH a la Mesa de Coordinación Interinstitucional, en la Mesa de Trabajo y las asambleas con las comunidades o hogares afectados.
11. Dar seguimiento a las obras de vivienda nueva, reordenamiento urbano, mudanzas y relocalización de las familias, demoliciones de viviendas.
12. Gestionar los posibles conflictos jurídicos y mediáticos relacionados con el PRCDH.
13. Diseñar metodologías y procedimientos para la realización de monitoreos y evaluaciones respecto de los avances e impactos del PRCDH con base en este protocolo.
14. Llevar adelante el proceso de evaluación, monitoreo y capitalización del proceso de relocalización.
15. Contratar a agentes externos para elaborar informes y recomendaciones que ayuden a la mejora continua de los procesos de relocalización.
16. Coordinar y elaborar los documentos de evaluación de cada etapa:

- Evaluación ex ante: línea base (diagnóstico situacional, censo, diagnóstico social, ambiental, urbano y económico); programa de necesidades de cada hogar; planificación del PRCDH.
- Evaluación de proceso: operatoria de mudanza.
- Evaluación ex post: programa de espacios colectivos en conjuntos urbano-habitacionales; evaluación de calidad de las viviendas; evaluación de impacto de la relocalización después de un año de la mudanza.

### 5.2. MESA DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

La Mesa de Coordinación Interinstitucional es el espacio de intercambio y de toma de decisiones sobre la relocalización en el que participan:

- Fonatur, organismo mandatario y responsable de implementar el proyecto.
- El organismo coordinador de la relocalización y su unidad ejecutora (si diferente a Fonatur).
- Dependencias o direcciones del Gobierno municipal, estatal y federal.

Los objetivos de la Mesa de Coordinación Interinstitucional son:

- Garantizar la disponibilidad de fondos y recursos humanos en todas las etapas del proceso de relocalización.
- Realizar arreglos institucionales para agilizar la implementación del proceso y tomar las decisiones conducentes para la gestión de los asuntos emergentes durante el proceso.
- Controlar los avances y la ejecución del Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos.

Los objetivos y las contribuciones específicas de cada entidad participante de la Mesa de Coordinación Interinstitucional se pueden celebrar en un **Acuerdo Marco** específico. Los hogares afectados, sus representantes y las organizaciones no gubernamentales no participan de la Mesa de Coordinación Interinstitucional, sino de Mesas de Trabajo, que son las instancias de participación, diálogo y negociación conciliatoria en el territorio.

### 5.3. UNIDAD EJECUTORA

La Unidad Ejecutora del Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos (PRCDH) es un equipo multidisciplinario dedicado a la relocalización:

1. **Componente legal administrativo:** profesionales de las disciplinas jurídicas con experiencia en trabajo con sectores populares (Abogados, Ciencias Políticas, entre otras).
2. **Componente social:** profesionales de las ciencias sociales con experiencia en trabajo comunitario territorial (Lic. en Trabajo Social, Antropología, Sociología, Ciencias Políticas, Ciencias Ambientales, Comunicación Social, entre otras).
3. **Componente urbano-ambiental:** profesionales del urbanismo con experiencia en el hábitat popular (Arquitectos, Urbanistas, entre otras disciplinas).

El número de profesionales y especialistas será proporcional a la cantidad de hogares a reasentar, la escala de la población receptora y de la población que permanece en el barrio sin reasentar, y la distribución de tareas en el territorio.

## 6. Componentes del Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos

Le corresponde al organismo a cargo de la coordinación general del programa de relocalización diseñar el Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos (PRCDH), con el apoyo de Fonatur y de la Mesa de Coordinación Interinstitucional, con base en todos los insumos de las tablas siguientes.

### 6.1. ACTIVIDADES ANTES DE LA RELOCALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta las diferentes actividades a realizar por cada equipo de la Unidad Ejecutora, con apoyo de Fonatur y de la Mesa de Coordinación Interinstitucional en la fase anterior a la mudanza de los hogares afectados hacia vivienda adecuadas.

Por su parte, la coordinación general del proyecto y Fonatur deben:

- **Conformar la Mesa de Coordinación Interinstitucional** con dependencias del gobierno federal, estatal, municipal que tendrán una participación a lo largo del proceso de relocalización para eficientizar las intervenciones y el intercambio de informaciones.
- **Establecer una oficina de proyecto en un edificio público** para realizar reuniones, recibir a la población y concentrar la información, expedientes y mapas del proceso.
- **Contratar los profesionales de la Unidad Ejecutora** (equipos legal-administrativo, social y urbano-ambiental) que permanecerán durante todo el proceso de relocalización.
- **Capacitar a los equipos sociales y técnicos que trabajaran en campo** (realización de encuestas y censos, narrativa del proyecto, atención de situaciones de vulnerabilidad, gestión de crisis, etc.).
- **Acordar la intervención en el monitoreo y evaluación del proceso** por parte de un observador externo (universidad, ONG, dependencia de la ONU).
- **Gestionar y asegurar la disponibilidad de recursos públicos suficientes** para llevar a cabo todas las etapas legales, sociales y técnicas del proceso de relocalización desde los derechos humanos.
- **Evaluar los costos aproximados de las diferentes soluciones de vivienda** para las autoridades y una estimación de presupuesto total para asegurar la disponibilidad de fondos suficientes o buscar fuentes adicionales de financiamiento para realizar el proceso de relocalización con todos sus componentes.
- **Redactar y aprobar el Programa de Relocalización Consensuada desde los Derechos Humanos (PRCDH)** basado en el trabajo de la unidad ejecutora
- **Licitación y contratar las empresas** responsables de la implementación de todas las obras necesarias para el proceso de relocalización.
- **Realizar el seguimiento de las obras de viviendas nuevas** en conjuntos habitacionales o terreno propio para asegurar el cumplimiento en tiempo, forma y calidad de los proyectos.
- **Convocar sesiones de la Mesa de Coordinación Interinstitucional** cada vez que sea necesario para presentar avances y/o agilizar procesos y actividades.

ANTES	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
Equipo Social	<p>Realizar un diagnóstico situacional del barrio para facilitar la inserción territorial de la Unidad Ejecutora del proyecto.</p> <p>Identificar si hay en el sector personas, comunidades indígenas o equiparables, para en este caso preparar una consulta con consentimiento previo libre e informado e información culturalmente adecuada.</p> <p>Establecer el contacto con la población afectada o sus representantes para explicar el contexto, crear la Mesa de Trabajo y un Plan de Información y Comunicación que establezca canales mediante los cuales la comunidad afectada será informada y convocada.<sup>1</sup></p> <p>Articular las futuras intervenciones en el barrio y en los sitios de relocalización con las direcciones municipales de desarrollo social, DIF, educación, salud, cultura y deportes, para asegurar la continuidad del acceso a estos servicios de los hogares.</p> <p>Planificar el abordaje social y técnico de proceso de relocalización y de la instalación de los hogares en sus nuevas viviendas en cuanto cada uno sea relocalizado.</p> <p>Formular un Plan de Abordaje, Información y Comunicación dirigido a la población de barrios o comunidades de acogida de los conjuntos habitacionales de relocalización, en dado caso.</p>	<p>Convocar una mesa de Trabajo para planear y preparar conjuntamente la etapa de censo y levantamientos necesarios para la conformación del diagnóstico socio-territorial.</p> <p>Realizar con representantes de la comunidad afectada el levantamiento físico y mapeo de equipamientos sociales, de salud, educativos, comunitarios, espacios públicos y verdes, transporte público y conectividad en las cercanías del área a reasentarse.</p> <p>Realizar periódicamente asambleas con toda la población afectada o diferentes talleres grupales para difundir información, relevante, y decisiones tomadas en la mesa de trabajo.<sup>2</sup></p> <p>Realizar el censo socioeconómico de población y vivienda, en el área afectada por la relocalización y, en dado caso en las viviendas cercanas donde viven familiares de los hogares por reasentarse.<sup>3</sup></p> <p>Atender a la población y realizar visitas de campo para corregir o completar la información del censo.</p> <p>Someter a la Mesa de Trabajo el listado de hogares que serán reasentados bajo las diferentes modalidades acordadas para su ajuste y aprobación.</p>	<p>Elaborar el Programa de Necesidades (PDN) de cada hogar, con base en el censo de población, vivienda y actividades productivas, para asegurar el mejoramiento de las condiciones de vida y la continuidad de los medios económicos y sociales de subsistencia de cada hogar, prestando una atención especial a las necesidades de las personas vulnerables identificadas en el barrio.<sup>4</sup></p> <p>Realizar talleres con la comunidad afectada para evaluar las diferentes opciones de vivienda adecuada y arreglos que se pueden realizar en función de la situación de cada hogar, así como las implicaciones legales, financieras y económicas asociadas a la nueva vivienda.</p> <p>Establecer con la Mesa de Trabajo criterios y modalidades para la adjudicación de soluciones de vivienda, en función de las situaciones y necesidades de los hogares por relocalizar y quienes permanezcan en el barrio.</p> <p>Realizar talleres de organización comunitaria condicional para aquellos hogares que eligen vivir juntos en un condominio nuevo, ya sea horizontal o vertical.</p>

ANTES	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
<p><b>Equipo Urbano Ambiental</b></p>	<p>Realizar un estudio de mercado de la oferta de suelo, viviendas nuevas y usadas en la localidad para evaluar precios y constituir una base de datos de oferta para las familias por reasentarse.</p> <p>Evaluar la factibilidad técnica y ambiental, así como el costo de terrenos vacantes cerca del barrio para la construcción de viviendas nuevas en conjuntos habitacionales.</p> <p>Realizar una sesión de la Mesa de Coordinación Interinstitucional con las propuestas de terrenos y tipologías de vivienda a construir para definir los esquemas de financiamiento de (ahorro, subsidio, crédito) para cada hogar.</p> <p>Establecer un cronograma y programa de ejecución de las obras en la Mesa de Coordinación Interinstitucional para coordinar las acciones y gestiones de los tres órdenes de gobierno.</p> <p>Elaborar la Operatoria de Relocalización con la participación de los tres niveles de gobierno y en particular las direcciones de Protección Civil y Seguridad Pública municipales.</p>	<p>Realizar talleres de diseño participativo e imaginarios con los hogares que elijan una relocalización hacia viviendas nuevas en conjuntos habitacionales o terreno propio, y los espacios colectivos.</p> <p>Diseñar un programa de capacitación voluntaria de la comunidad afectada en la producción de la nueva vivienda, bien sea a través de modalidades como la autoconstrucción o la prestación de mano de obra no calificada para la construcción.</p> <p>Realizar visitas con la Mesa de Trabajo y grupos de vecinos a las diferentes opciones de terrenos y viviendas existentes o en proceso de construcción para compartir los avances y confirmar las soluciones elegidas por cada hogar.</p> <p>Realizar talleres sobre la logística de la Operatoria de Relocalización del día de la mudanza para preparar a los hogares al traslado de sus pertenencias y animales domésticos, al cronograma detallado del día que corresponde a cada uno y contestar dudas para garantizar un proceso ordenado.</p> <p>Entregar planos y manuales de uso de las nuevas viviendas y de posibles ampliaciones en caso de viviendas unifamiliares en conjuntos habitacionales o en terreno propio, así como del funcionamiento de las instalaciones de servicios.</p>	<p>Realizar un análisis de las viviendas y comercios del sector, por reasentarse, para evaluar la inversión que se realice por parte de sus propietarios.</p> <p>Realizar un levantamiento físico de las viviendas y de las redes de agua, drenaje, gas y electricidad existentes con los servicios municipales correspondientes para anticipar la demolición sin riesgos para la población que permanece en el barrio.</p> <p>Diseñar opciones de vivienda nueva en conjunto habitacional o sitio propio con base en la información de los talleres participativos.</p> <p>Realizar anteproyectos urbanos-habitacionales participativos en las áreas de relocalización que incluyan de forma integral la infraestructura secundaria y servicios básicos, espacios públicos y verdes, equipamientos comunitarios, viviendas, etc.</p> <p>Evaluar la necesidad y costos de obras de adecuación de los servicios básicos, espacios públicos y de las viviendas que se quedan en el área de relocalización, una vez demolidas las viviendas objetivo.</p> <p>Realizar un anteproyecto participativo del reordenamiento urbano del barrio después de la relocalización, incluyendo el mejoramiento de viviendas, servicios básicos y ambientales, así como la creación de espacios públicos seguros y adecuados a la infraestructura del Tren Maya.</p>

ANTES	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
<p><b>Equipo Legal</b></p>	<p>Establecer medidas con la dirección municipal de seguridad pública para proteger la comunidad afectada por el proceso de relocalización, así como para evitar la ocupación de predios vacantes en la comunidad y aquellos dedicados a la construcción de viviendas nuevas para relocalizaciones.</p> <p>Identificar y evaluar las alternativas jurídicas y financieras para garantizar la seguridad de la tenencia a los hogares reasentados en nuevas viviendas entre ellas, dominio pleno, y derecho de superficie (ver Anexo 1).</p> <p>Asegurar soluciones de alquiler temporal a los hogares cuyas viviendas no estarán terminadas o disponibles en el momento de la relocalización garantizando por escrito la adjudicación de la vivienda definitiva y el tiempo estimado de la situación transitoria.</p> <p>Preparar los expedientes de cada hogar para asegurar la titulación individual o colectiva de las nuevas viviendas con las instancias correspondientes.</p> <p>Acordar mecanismos para garantizar el acceso a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación en la nueva localización de cada hogar.</p> <p>Garantizar a los niños vacantes en escuelas cercanas a las nuevas viviendas o un transporte escolar gratuito para asegurar una continuidad en su escolaridad, realizando los arreglos necesarios desde la Mesa de Coordinación Interinstitucional.</p>	<p>Realizar talleres de disConformar una Mesa de Trabajo integrada por representantes de las diferentes instituciones involucradas en campo y representantes electos por la comunidad, cuidando la paridad de género, redactando un acta de la conformación.</p> <p>Recolectar la documentación de los hogares requerida para la adjudicación de las nuevas viviendas y la gestión de los servicios básicos.</p> <p>Firmar actas de acuerdo con cada hogar afectados por relocalizaciones adentro o fuera del barrio de modo previo a las intervenciones, asegurando el acuerdo de todos los hombres y mujeres mayores de edad del hogar.</p> <p>Sociabilizar a la comunidad el plan final de adjudicaciones de las soluciones de vivienda a los hogares por reasentarse bajo las diferentes modalidades establecidas con los hogares afectados.</p> <p>Acompañar el proceso de habilitación de nuevos comercios y actividades económicas de los hogares en paralelo del proceso de relocalización.</p>	<p>Investigar y analizar la situación actual de tenencia del suelo y de la vivienda de cada hogar censado.</p> <p>Diseñar e implementar instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, junto con el Equipo Urbano-ambiental y el Municipio, para asegurar suelo y para relocalizaciones, como por ejemplo la zonificación urbanística especial para vivienda social, el derecho de preferencia a favor del Estado en la adquisición de terrenos e inmuebles, entre otros.</p> <p>Determinar el mecanismo de adquisición de tierras para cada uno de los predios por reasentarse, dependiendo de la particularidad de su afectación (evaluar en cada caso del porcentaje del predio y de la construcción que es necesario adquirir: la totalidad del predio o porciones que permitan la relocalización local en el remanente, de ser posible). Considerar la enajenación voluntaria como el primer recurso de acción.</p> <p>Diseñar programas incluyentes de reposición, compensación y subsidio para la comunidad reasentada, que tengan como finalidad la protección de las comunidades, y en particular de los hogares más vulnerables, frente al riesgo de empobrecimiento.<sup>6</sup></p> <p>Elaborar con el equipo urbano-ambiental y el municipio los pliegos de condiciones generales y de especificaciones técnicas, presupuestos, planes de trabajo y toda la documentación necesaria para licitar las obras necesarias.</p> <p>Solicitar a los contratistas los estudios de impacto ambiental y la factibilidad técnica de los proyectos de infraestructura secundaria, servicios públicos y vivienda.</p>

ANTES	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
<b>Observador externo</b>	Realizar un diagnóstico y establecer los mecanismos de monitoreo y evaluación del proceso de relocalización (indicadores y dispositivos de seguimiento) que permitan reorientar recursos, priorizar acciones y sistematizar aprendizajes para futuras intervenciones.	Integrar a miembros de la comunidad al monitoreo y evaluación del proceso de relocalización y difundir a la población la metodología de seguimiento y la información producida.	Analizar y retroalimentar el proceso participativo/las posibles soluciones de vivienda en función de los indicadores establecidos y los componentes de la vivienda adecuada.  Monitorear los proyectos de reordenamiento urbano y vivienda, el abordaje social y la operatoria de mudanza.

<sup>1</sup> El Plan debe propender por la participación constante y amplia de la comunidad afectada en los procesos de formulación de las estrategias de las diferentes etapas del proceso, con la realización de asambleas y mesas con la comunidad con una periodicidad no mayor a la mensual.

<sup>2</sup> Estos espacios de discusión deben ser bien preparados y ser convocados varios días antes para asegurar la adecuada participación de la comunidad afectada, una buena gestión del tiempo y las respuestas que se pueden aportar a las dudas e interrelaciones por parte de las personas afectadas. La identificación previa de las personas vulnerables debe permitir de organizar las asambleas y los talleres en horarios y lugares adecuados para garantizar su participación, o implican realizar visitas puntuales para informarles de los elementos hablados en estos espacios (por ejemplo, para personas que no pueden desplazarse o tienen necesidades especiales, son marginadas por la comunidad, trabajan en los horarios de las asambleas y talleres, etc.).

<sup>3</sup> La comunidad afectada debe estar avisada del día y horario del censo para poder estar esperando en su vivienda o justificar su ausencia en su trabajo ese día. El censo de las viviendas de familiares de la población afectada, fuera de la zona por reasentar permite anticipar intercambios de viviendas y reasentamientos en el barrio. El censo permite generar y cruzar información para determinar el número real de hogares por reasentar.

<sup>4</sup> El PDN considera la relación de tenencia y gastos de la vivienda actual, fuentes de ingreso y lugares de trabajo, lugares de escolarización de niños, lugares de seguimiento médico o psicosocial, lugares de esparcimiento, vulnerabilidades y necesidades específicas, relaciones familiares y de solidaridad con otros hogares del barrio, entre otros.

<sup>5</sup> La mesa se reúne con una periodicidad no menor a mensual para compartir información oficial y avances a la población, recibir propuestas y resolver dudas, para construir consensos y certidumbre sobre las actividades y etapas del proceso. La mesa debe reunirse hasta que todos los hogares reasentados hayan resuelto cualquier problema vinculado con su inserción a la nueva vivienda y su entorno, y hayan recuperado sus medios de subsistencia y autonomía anteriores al reasentamiento.

<sup>6</sup> Compensación por mudanza: compensación por pérdida directa de bienes y materiales, gastos de traslado de muebles, personas y animales domésticos.

Compensación por pérdida de oportunidades: compensación por pérdida de empleo o de la clientela de un negocio, por ingresos de alquiler de vivienda. Subsidio de alquileres: compensación para el alquiler temporal hasta llegar a la solución definitiva de vivienda por el reasentamiento.

## 6.1. ACTIVIDADES DURANTE LA RELOCALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta las diferentes actividades a realizar por cada equipo de la Unidad Ejecutora durante la Operatoria de Relocalización. Es importante notar que, en función del tipo de solución habitacional, los hogares pueden salir al mismo tiempo o en diferentes momentos del barrio de origen, ya sea para acceder a una vivienda nueva o usada en el mercado, construir o autoconstruir en lote propio, recibir una compensación económica o una solución de alquiler, conforme a lo establecido con cada hogar y la Mesa de Trabajo.

Asimismo, por los plazos de construcción, las viviendas definitivas no están terminadas en el momento del inicio de las obras del tren, se realizarán en primer lugar relocalizaciones hacia viviendas temporales y luego hacia las viviendas definitivas, una vez estén terminadas y habitables. En este caso, en el momento de la mudanza hacia una solución temporal, los hogares ya deberán contar con un documento oficial escrito que les asegure la futura entrega de una vivienda definitiva que cumpla con los principios incondicionales del presente protocolo.



ONU-Habitat, 2020  
San Francisco de Campeche, Campeche. Camino Real.

DURANTE	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
<b>Equipo Social</b>	Brindar acompañamiento social permanente a los contratistas y ejecutores del proceso de mudanza en el manejo de posibles conflictos con la comunidad.	Coordinar la Operatoria de Relocalización: preparación de los hogares con sus pertenencias a la mudanza, entrega de la nueva vivienda, traslado de la familia y sus pertenencias a solución temporal o definitiva de vivienda, ayuda humanitaria posterior si se requiere.	
<b>Equipo Urbano-ambiental</b>	Supervisar la demolición de las viviendas una vez que los hogares las hayan vaciado de sus pertenencias y habitantes, y firmado su acuerdo. Asegurar la vigilancia permanente de los predios reasentados hasta que se realicen las obras de espacios públicos para evitar intrusiones.	Realizar con cada hogar la revisión de la nueva vivienda para observar que todos los servicios estén funcionando y la vivienda sea conforme a lo planeado con la familia, y anotar todas las observaciones e irregularidades para resolverlas.	Coordinar la limpieza y adecuación de los predios reasentados que implica la remoción de escombros, consolidación del suelo, reparación, de redes de servicios dañadas y fumigación y/o desratización en caso de ser necesario.
<b>Equipo Legal</b>	Coordinar con las direcciones de Seguridad Pública y Protección Civil, las empresas de mudanza y otros agentes pertinentes, durante la mudanza. Cualquier uso legal de la fuerza debe respetar los principios de la necesidad y la proporcionalidad.	Gestionar la cobertura mediática con la prensa y los medios de comunicación de los diferentes organismos involucrados.	Firmar un acta de conformidad de la vivienda entregada una vez que se hayan resuelto todas las irregularidades y reclamos pertinentes. Realizar la firma actas de adjudicación de la nueva vivienda de cada hogar bajo las formas de tenencia definidas cada uno.
<b>Observador externo</b>		Documentar el proceso de relocalización y asegurar que cumpla con los principios establecidos desde los derechos humanos.	

### 6.1. ACTIVIDADES DESPUÉS DE LA RELOCALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta las diferentes actividades a realizar por cada equipo de la Unidad Ejecutora después de la relocalización. Como mencionado anteriormente, estas actividades se pueden realizar con un desfase entre algunos hogares y otros, en función del tipo de solución habitacional o de compensación económica acordado con ellos. La justa indemnización y el alojamiento alternativo deben entregarse inmediatamente después del desalojo, excepto en los casos de fuerza mayor.



ONU-Habitat, 2020  
Carretera Bacalar-Calakmul, Quintana Roo.

DESPUÉS	Coordinación y gestión	Difusión del proyecto y participación comunitaria	Acciones de vivienda
<p><b>Equipo Social</b></p>	<p>Reunir periódicamente la Mesa de Trabajo para analizar las situaciones de relocalización en las que se encuentran las familias y evaluar el éxito del proceso de relocalización.</p> <p>Coordinar la realización de actividades para la formación y capacitación de los hogares en el desarrollo humano, social y económico con organismos municipales y estatales para mejorar sus condiciones de vida, asegurando la participación de las mujeres.</p> <p>Dar seguimiento a la inclusión de los niños y las niñas en las escuelas correspondientes a su nueva vivienda.</p>	<p>Acompañar la elección democrática de representantes en los conjuntos de vivienda para facilitar la administración y gestión de los espacios y servicios colectivos de los condominios o consorcios, asegurando la participación y representación de las mujeres.</p> <p>Realizar actividades comunitarias de acompañamiento social y técnico para fortalecer la convivencia comunitaria y la generación de sentido de pertenencia en el caso de conjuntos habitacionales.</p> <p>Identificar y resolver problemas que puedan surgir en el proceso de reconstrucción de las redes de subsistencia de los hogares.</p>	<p>Realizar talleres sobre la organización condominal y brindar asesoría legal en el caso de conjuntos habitacionales (Régimen de Propiedad Horizontal, representantes, interlocutores, pagos, pago de impuestos y servicios, pago de crédito, entre otros).</p> <p>Fomentar acciones participativas para la puesta en valor y apropiación del espacio colectivo de los conjuntos de vivienda.</p>
<p><b>Equipo Urbano-ambiental</b></p>	<p>Acompañar la habilitación de los emprendimientos productivos de los hogares reasentados en sus nuevas ubicaciones.</p>	<p>Realizar capacitaciones y asesorar a las familias sobre el uso y mantenimiento de las nuevas instalaciones.</p>	<p>Recibir, sistematizar y atender las demandas que surgen por problemas técnicos en las nuevas viviendas.</p>
<p><b>Equipo Legal</b></p>	<p>Articular con distintas áreas del gobierno para evitar situaciones de violencia familiar y/o de género, realizando un acompañamiento social a los grupos familiares y prestando especial atención a las recomendaciones del equipo social-ambiental ante estas situaciones.</p>		<p>Tomar los resguardos necesarios para evitar el desplazamiento de la población por el carácter excesivo de los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda (impuestos, expensas, servicios públicos).</p>
<p><b>Observador externo</b></p>	<p>Evaluar y sistematizar todo el proceso de relocalización y sus impactos socioeconómicos en la población reasentada a mediano plazo para ajustar y corregir elementos metodológicos, operativos y de gestión para futuros proyectos.</p>	<p>Evaluar la satisfacción de los hogares reasentados acerca del proceso y de la adecuación de su nueva vivienda con sus necesidades.</p>	

