



**PLANES DE RESTAURACIÓN DE MEDIOS DE VIDA  
(PRMV)  
ANEXO 5 DEL PGAS**

**PROGRAMA INTEGRAL DE DESARROLLO TURÍSTICO Y  
URBANO DE LA CIUDAD COLONIAL DE SANTO DOMINGO  
(DR-L1084 Y DR-G0004)  
REPÚBLICA DOMINICANA  
Versión final**

Julio2021

## Índice

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL</b> .....	<b>6</b>
3.1	DESCRIPCIÓN DE LA LEYES VIGENTES.....	6
3.1.1	<i>Marco legal general</i> .....	6
3.1.2	<i>Apuntes en relación a expropiación en República Dominicana</i> .....	7
3.2	LAS POLITICAS DEL BID EN RELACIÓN A REASENTAMIENTO .....	10
<b>4</b>	<b>AFECTADOS Y TIPO DE AFECTACIONES TEMPORALES</b> .....	<b>12</b>
4.1	CATEGORIA DE POTENCIALES AFECTACIONES .....	12
4.2	OBRAS QUE PUEDEN PROVOCAR AFECTACIONES.....	12
4.2.1	<i>Programa de mejoramiento de viviendas</i> .....	13
4.2.2	<i>Adecuación funcional y física del Mercado Modelo</i> .....	16
4.3	POBLACIÓN VULNERABLE .....	17
<b>5</b>	<b>IMPLEMENTACIÓN DEL PRVM</b> .....	<b>18</b>
5.1	ESTUDIOS Y ACCIONES PRELIMINARES REQUERIDAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRMV .....	18
5.1.1	<i>Diagnóstico Socioeconómico</i> .....	18
5.1.2	<i>Inventario de bienes</i> .....	18
5.1.3	<i>Estudio de Títulos</i> .....	19
5.1.4	<i>Prevención de ocupaciones</i> .....	19
5.1.5	<i>Presupuesto y Cronograma del PRMV</i> .....	19
5.2	GRANDES ETAPAS DE DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DEL PRMV .....	20
5.3	MATRIZ DE DERECHO Y COMPENSACIONES.....	20
5.4	IGUALDAD DE GÉNERO.....	23
<b>6</b>	<b>CONSULTAS CON LOS AFECTADOS</b> .....	<b>24</b>
6.1	SOCIALIZACIÓN DEL PRMV.....	24
6.2	PREPARACIÓN DE LAS CONSULTAS .....	24
6.3	CONTENIDO DE LAS CONSULTAS .....	25
6.3.1	<i>Primera consulta</i> .....	25
6.3.2	<i>Segunda Consulta</i> .....	26
<b>7</b>	<b>MECANISMO DE ATENCIÓN A QUEJAS</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN</b> .....	<b>28</b>

### Tablas:

Tabla 4-1 : PAP dueños y vendedores del mercado (incluyendo los buhoneros): .....	16
Tabla 5-1 : Matriz de Derechos de Compensación .....	22

### Apéndices:

Apéndice 1: Índice Plan de restauración de medios de vida

Apéndice 2: Modelo Acto de consentimiento informado (ejemplo para viviendas)

## ACRÓNIMOS

AAS	Análisis Ambiental y Social
ADN	Ayuntamiento del Distrito Nacional
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CAASD	Corporación de Agua y Alcantarillado de Santo Domingo
CCSD	Ciudad Colonial de Santo Domingo
CE	Comisión Estratégica
COE	Centro de Operación de Emergencia
CT	Comité Técnico
EIAS	Estudio de Impacto Ambiental y Social
EPP	Equipo de Protección Personal
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
ESHS	Medio Ambiente, Social, Seguridad y Salud (por sus siglas en inglés Environmental, Social, Health, Safety)
ICAS	Informe de Cumplimiento Ambiental y Social
IFC	Internacional Finance Corporation
IGAS	Informe de Gestión Ambiental y Social
INTRANT	Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre
MAQ	Mecanismo de Atención a Quejas
MITUR	Ministerio de Turismo
MARENA	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
MOPC	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones
MSP	Ministerio de Salud Pública
MyPE	Medianas y pequeñas empresas
OE	Organismo Ejecutor
ONESVIE	Oficina Nacional de Evaluación Sísmica y Vulnerabilidad de Infraestructura y Edificaciones
PIDTUCCSD	Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo
PGAS	Plan de Gestión Ambiental y Social
PRMV	Plan de Restitución de Medios de Vida
ROP	Reglamento Operativo del Programa
SST	Salud y Seguridad en el Trabajo
UCP	Unidad Coordinadora del Programa

## 1 INTRODUCCIÓN

---

El Banco ha aprobado dos operaciones de préstamo para apoyar el fomento turístico, la revitalización urbana, y el rescate y conservación del patrimonio histórico y cultural de la CCSD. La primera operación (DR-L1035), cuya ejecución se concluyó en 2018, se enfocó en dinamizar la competitividad del sector turismo dominicano a través de una diversificación de la oferta actual, abriendo nuevos nichos de mercado complementarios e impulsando un turismo basado en la riqueza e importancia del patrimonio histórico-cultural y la inclusión social.

La segunda operación (DR-L1084) es el Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (PIDTUCCSD) cual inició su ejecución en julio de 2020.

En el Contrato de préstamos y el Reglamento Operativo del Programa (ROP) se incluyeron una serie de requisitos, condiciones previas y salvaguardas para los aspectos sociales y ambientales, que se derivan del Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) inicial y del Informe de Gestión Ambiental y Social (IGAS) realizado en 2016. Entre estos, se destacan la necesidad de establecer “Planes de reasentamiento involuntario” para las obras que puedan provocar reasentamiento temporal y/o pérdidas de medios de vida de los afectados durante el periodo de construcción. Esos documentos deben estar establecidos antes de la licitación de obras.

El objetivo de este Anexo del Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS), es la presentación de los lineamientos para establecer esos planes de restauración de medios de vida y planes de reasentamiento temporal conforme a la política de reasentamiento involuntario del BID (OP 710 de julio 1998), que tiene como objetivo expreso de *“reducir al mínimo la perturbación de la vida de las personas que viven en la zona de influencia del proyecto, evitando o reduciendo al mínimo la necesidad de desplazamiento físico, haciendo que, si tienen que ser desplazadas, sean tratadas equitativamente y, cuando sea posible, puedan compartir los beneficios del proyecto que hace necesario su reasentamiento.”*

Es un documento que se quiere operacional y concreto, con el fin de apoyar a la Unidad Coordinadora del Programa (UCP) en la ejecución del Plan de Restitución de Medios de Vida (PRMV).

Los resultados obtenidos del AAS/PGAS muestran que a priori no se realizarán obras que generen afectaciones de activos o actividades económicas de manera permanente, aunque probablemente si de manera temporal en el marco de los Componentes 2 y 3, particularmente para los residentes de las viviendas a ser mejoradas y para los buhoneros y comerciantes del Mercado Modelo y entorno.

Por otra parte, en el marco del Componente 2, para las viviendas que tienen un nivel de deterioro estructural muy grave, se recomendará un desplazamiento permanente de las familias por seguridad, y se prevé construir en los lotes vacíos de la Ciudad Colonial, viviendas de alquiler de interés social para reubicar esas familias. Este último aspecto está en fase de análisis.

Se considera oportuno la definición de metodología y lineamientos para las Compensaciones con el propósito de establecer los procedimientos a utilizar durante las fases de diseño y ejecución de las obras, para las afectaciones temporales.

Por otra parte, durante la implementación de los proyectos, el mecanismo de atención a quejas (Anexo 3 del PGAS) y el monitoreo del desarrollo de las medidas de mitigación del PGAS permitirán detectar si existen afectaciones no previstas y gestionarlas de acuerdo a las Políticas Operacionales del Banco y los lineamientos del presente anexo.

## 2 OBJETIVOS

---

El establecimiento de los planes de reasentamiento físico o planes de restauración de medios de vida (PRMV), tiene como principal objetivo asegurar que la calidad de vida, la seguridad física, la capacidad productiva y el nivel de ingresos de los afectados mejore o, como mínimo restablezca el nivel que tenían previamente al proyecto, dentro de un período razonable de tiempo. Todo ello considerando cuatro objetivos específicos:

- Reducir al mínimo las afectaciones de activos y los reasentamientos temporales, considerando todas las modificaciones que sean necesarias realizar al diseño preliminar y que sean viables económica y técnicamente y ajustadas al cronograma de obra.
- Implementar un plan de compensaciones por desplazamientos físicos y económicos temporales, garantizando que las personas afectadas sean compensadas equitativa y adecuadamente dentro de lo que establecen las leyes vigentes y las políticas de salvaguardia del BID.
- Promover procesos participativos de tipo consultivo, deliberativo y de concertación entre la UCP y las comunidades afectadas, considerando los derechos y responsabilidades de ambas partes.
- Formalizar acuerdos de compromisos entre la UCP y las personas afectadas en el que se incluyan las modalidades de compensación que se aplicarán para cada caso, los montos a pagar, los tiempos de ejecución de los mismos, y las penalidades en caso de incumplimientos.

### 3 MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL

---

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DE LA LEYES VIGENTES

##### 3.1.1 MARCO LEGAL GENERAL

El Objetivo de este tópico es analizar el marco jurídico que regula las acciones tendientes a compensar cualquier desplazamiento económico y/o físico producto de las obras a desarrollar. Ello incluye la indemnización de los bienes perdidos; la asistencia requerida para un desplazamiento temporal y la garantía de obtención de medios de subsistencia para las personas afectadas que sean compatibles y, de preferencia, superiores a los que tenían antes del desplazamiento. El marco legal vigente en República Dominicana establece derechos y deberes para los afectados por proyectos que suponen un reasentamiento en otro sitio diferente al que viven al momento previo a la realización del mismo, aunque sea temporalmente. Sus principales instrumentos jurídicos son:

- Constitución de la República Dominicana
- Ley 344 que establece el procedimiento especial para las expropiaciones que realice el Estado, del 31 de julio de 1943 y sus modificaciones a través de las leyes 700 de 1974, 486 de 1964, 670 de 1965 y 108-05 de 2005.
- Ley 108-05 de Registro Inmobiliario
- Código Civil de la República Dominicana
- Ley 64-00, que crea la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

En el caso de traslado por reasentamiento temporal o permanente, la República Dominicana no cuenta con un marco jurídico regulatorio, por lo que la institución coordinadora deberá establecer la modalidad, plazos y tiempos para su ejecución.

Para el caso del **reasentamiento**<sup>1</sup> la ley 64-00, dispone que: *“las políticas de asentamientos humanos tendrán en cuenta el derecho de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza”* (Artículo 11). Eso significa que el reasentamiento permanente o temporal debe contar con todos los servicios básicos y en el caso de *“la utilización de los recursos hídricos, el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso”* (Artículo 13). Se trata de exigencias explícitas que la UCP deberá cumplir en todos sus términos para beneficio de la comunidad reasentada.

Con respecto a las *“...obras de ingeniería civil y estructuras, principalmente las viviendas y otros edificios que alojen seres humanos, serán diseñadas y construidas de acuerdo a normas antisísmicas y medidas preventivas contra posibles incendios y con materiales que puedan resistir terremotos y huracanes, además de las previsiones necesarias para minimizar sus daños”* (Artículo 114). En este artículo cabe mencionar una obligación de control por parte del Ayuntamiento mediante su departamento de planeamiento urbano, supervisión del Ministerio de Obras Públicas

---

<sup>1</sup> La ley 64-00 entiende por asentamiento humano al *“...lugar donde un grupo de personas reside y realiza habitualmente sus actividades sociales”* (Artículo 16, numeral 4)..

y el cumplimiento de las normas de construcción y controles dispuestos por el Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos (CODIA) de la República Dominicana.

Con respecto a las **compensaciones** por pérdidas parcial o total de bienes inmuebles se considerarán las siguientes categorías de status jurídico de los terrenos:

- Terrenos con título corresponde a propietarios que cuentan con el título de la propiedad expedido por el Registro de Títulos.
- Terrenos con título y mejoras es igual al anterior con el agregado de construcciones que se hayan realizado en el ámbito de la propiedad.
- Terrenos sin título pero con posesión legal es aquél que tiene un propietario que no cuenta con título certificado pero que cumple con los requisitos de posesión legal dispuestos por el Código Civil Dominicano<sup>2</sup>.
- Terrenos sin título pero con posesión legal y mejoras es igual al anterior con el agregado de construcciones que se hayan realizado en el ámbito de la propiedad.
- Terrenos sin título ni posesión legal corresponde a personas que tiene una ocupación en espacio pero no tiene posesión adquisitiva ni cumple con los requisitos legales de posesión ininterrumpida para adquirir por prescripción, pero que no ha sido desalojado.
- Terrenos sin título ni posesión legal pero con mejoras es igual al anterior con el agregado de construcciones que se hayan realizado en el ámbito de la propiedad.

### 3.1.2 APUNTES EN RELACIÓN A EXPROPIACIÓN EN REPÚBLICA DOMINICANA

En el presente Programa no está previsto realizar reasentamiento físico permanente, sin embargo, se describe abajo el marco de expropiación en base a los lineamientos establecidos en el Marco de Gestión Ambiental y Social del Programa DR-L1139 (Corral J., y Archambault A.).

Un primer aspecto a dirimir en el marco jurídico es si es necesaria una expropiación en el caso de que alguna obra del programa deba ser realizada parcial o totalmente en terrenos privados y que el Estado no llegue a ningún acuerdo de negociación con el propietario del terreno a ser afectado por la obra. Ejemplo de ello puede ser el paso de una tubería de agua por una porción de terreno privado o la construcción de una obra. En el caso de la tubería que se localice a lo largo de un terreno, la negociación solo alcanza al nivel de la construcción por la afectación que pudiese ocasionar la construcción de una zanja abierta. Esta negociación incluye la formalización de un acuerdo entre el propietario y el Estado y el pago correspondiente de los bienes muebles afectados por ello (cultivos, verja perimetral, entre otros). Dado que se trata de una obra subterránea la propiedad de las instalaciones sigue siendo del Estado porque todo lo que existe en el nivel subterráneo le pertenece al Estado, no al propietario. En este sentido, no se trata de una servidumbre de paso para la fase de operación, y la compensación solo alude a los bienes afectados por la construcción de la tubería. En el caso de la instalación de una obra, el Estado acordará con el propietario el costo mensual de arrendamiento de la porción ocupada para ello.

---

<sup>2</sup> La **posesión** es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que se tiene o se ejerce por uno mismo, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nombre propio (Artículo 2228). Para que ello prescriba se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario (Artículo 2229).

Si en caso el Estado y el propietario no llegan a un acuerdo en cualquiera de estas situaciones se debe realizar una declaratoria de utilidad pública, lo cual no significa que el Estado pueda tomar posesión inmediata de los terrenos incorporados en la misma. Para ello se requiere seguir todos los procedimientos establecidos en la ley 344 del 31 de julio de 1943. El Estado Dominicano tiene la obligación del respeto a lo dispuesto por la Constitución de la República Dominicana, cuando establece en su artículo 51 numeral 1 que *“Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa”*.

De acuerdo a este artículo, toda expropiación supone no sólo el pago del justo valor del inmueble sino también la aceptación del mismo por parte del afectado en común acuerdo con el Estado. Este mandato constitucional sitúa a la comunidad en un plano de trato igualitario al momento de negociación con el Estado Dominicano, obligando a ambas partes a ponerse de acuerdo en la designación del tasador o perito que será encargado de establecer el *justo valor* del bien a tasar. *“Designados uno o ambos peritos y oídos, en audiencia, en sus respectivas opiniones acerca del precio de la propiedad cuya expropiación se persiga, u oído el perito designado por una de las partes si la otra no hubiere designado el suyo, el Tribunal estará en capacidad para decidir soberanamente respecto de la expropiación y del valor que deba ser pagado al propietario. La sentencia que intervenga será rendida a más tardar dentro de los diez días de haberse verificado la audiencia.”* (Artículo 8, Ley 344).

Con ello se busca alcanzar ese justo valor porque la institución que regula los costos de los terrenos, el Catastro Nacional, en la mayoría de las veces cuenta con valores por debajo del mercado. Sin embargo, *“Las tasaciones de inmuebles que hubiesen sido realizadas por el Catastro Nacional servirán como elementos de juicio para la edificación del Tribunal que ha de fijar el precio en caso de no existir acuerdo entre las partes por causa de expropiación, el cual deberá tener en cuenta el valor real del inmueble y el de las mejoras que se hayan levantado o fomentado, así como la desvalorización que el inmueble haya podido experimentar por alguna causa notoria. Las partes podrán aportar al Tribunal cualesquiera elementos de juicio que estimen útiles a sus intereses”* (Artículo 10 de la Ley 344, modificado por la Ley 700 de 1974)

Asimismo, *“En el caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida, el Estado, las Comunes o el Distrito de Santo Domingo por medio de sus representantes, debidamente autorizados, dirigirán una instancia al Juez de Primera Instancia competente, o al Presidente del Tribunal Superior de Tierras, según el caso, solicitando la expropiación de la misma y la fijación del precio correspondiente”* (Artículo 2, Ley 344). Estas alternativas se determinan en función del status de la propiedad. Si se trata de terrenos registrados en el Registro de Títulos la competencia es del Tribunal de Tierras; en cambio, si el afectado no cuenta con título de propiedad la competencia recae sobre el Tribunal de Derecho común.

En la medida que no exista acuerdo entre las partes, el Estado Dominicano no podrá entrar en posesión de los terrenos, exceptuando lo dispuesto por el artículo 13 (modificado por ley 700 de 1974), cuando menciona que *“En caso de que no haya acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida y el Poder Ejecutivo declare la urgencia, el Estado, los Municipios y el Distrito Nacional, podrán entrar en posesión de dichos bienes para los fines perseguidos por la expropiación, una vez que se haya depositado en la Tesorería Nacional, en una cuenta especial*

*fuera de la Cuenta República Dominicana, el valor ofrecido por el expropiante, a reservas de discutir ese valor por ante los Tribunales competentes”.*

Compete a los propietarios de los terrenos, o a quienes acrediten tener posesión de los mismos, la aceptación del precio y firma de los documentos que avalen las obligaciones. En caso de menores, el artículo 15 dispone que *“En los casos en que sean declarados de utilidad pública o interés social bienes pertenecientes, total o parcialmente, a menores o personas legalmente incapaces de disponer, los tutores, curadores o representantes de los mismos, sin más requisitos que una autorización del consejo de familia, podrán suscribir, en nombre y representación de los respectivos incapaces, actos de venta de grado a grado, a favor del Estado, de los Comunes o del Distrito se Santo Domingo”.*

En el caso de aquellas áreas cuyos terrenos no se encuentran registrados, es obligación de la institución o de toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado llevar a cabo un proceso de saneamiento legal<sup>3</sup> a los fines de obtener los títulos correspondientes. Este proceso, establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, define que *“hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites”* (Artículo 10).

En el caso de traslado por reasentamiento temporal o permanente, la República Dominicana no cuenta con un marco jurídico regulatorio, por lo que la institución coordinadora deberá establecer la modalidad, plazos y tiempos para su ejecución. En el caso del reasentamiento permanente, la ley permite la compensación de los afectados mediante el pago con una propiedad en el reasentamiento que se realice, pero en este caso es importante certificar que al momento del desalojo este sitio se encuentre en condiciones de habitar y permita la entrega de certificados de título de propiedad a las familias reasentadas. Esto implica la subdivisión del inmueble en solares de superficie similares para cada uno de los hogares afectados, a fin de garantizar a cada hogar reasentado la posesión pacífica y el título que certifica que es propietario.

Para el caso del **reasentamiento**<sup>4</sup> la ley 64-00, dispone que: *“las políticas de asentamientos humanos tendrán en cuenta el derecho de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza”* (Artículo 11). Eso significa que el reasentamiento permanente o temporal debe contar con todos los servicios básicos y en el caso de *“la utilización de los recursos hídricos, el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso”* (Artículo 13). Se trata de exigencias explícitas que el ejecutor deberá cumplir en todos sus términos para beneficio de la comunidad reasentada.

Con respecto a las *“...obras de ingeniería civil y estructuras, principalmente las viviendas y otros edificios que alojen seres humanos, serán diseñadas y construidas de acuerdo a normas*

---

<sup>3</sup> Se entiende como tal al *“proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez”* (Artículo 20, Ley 108-05). Incluye las etapas de mensura, proceso judicial y registro.

<sup>4</sup> La ley 64-00 entiende por asentamiento humano al *“...lugar donde un grupo de personas reside y realiza habitualmente sus actividades sociales”* (Artículo 16, numeral 4)..

*antisísmicas y medidas preventivas contra posibles incendios y con materiales que puedan resistir terremotos y huracanes, además de las provisiones necesarias para minimizar sus daños”* (Artículo 114). En este artículo cabe mencionar una obligación de control por parte del Ayuntamiento mediante su departamento de planeamiento urbano, supervisión del Ministerio de Obras Públicas y el cumplimiento de las normas de construcción y controles dispuestos por el Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos de la República Dominicana.

El valor para establecer la compensación se realizará en acuerdo entre el afectado y el Estado Dominicano, y, si una parte incumple o abusa de la otra puede generar una nulidad de decreto por incumplimiento o un proceso por daños y perjuicios por la parte afectada. El valor del mercado será el determinante para el establecimiento de los precios, aunque el valor máximo corresponderá a los afectados que tienen propiedades con títulos registrados. Luego el precio bajará para aquellos que ostenten la posesión pacífica e ininterrumpida de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil, y finalmente para los ocupantes de terrenos que no tengan dueño ni registro. La política del programa de reasentamiento es lograr la compensación justa para evitar un daño irreparable a los afectados. De allí la importancia de ejecutar un Programa de Seguimiento Legal (PSL) a los fines de que la comunidad se mantenga informada de los procesos legales que se van desarrollando.

En el caso de los inquilinos<sup>5</sup>, la institución no está obligada a la compensación de una propiedad porque no la posee al momento de ejecutarse el proyecto. En este caso, el inquilino deberá llegar a un acuerdo con el propietario para su reasentamiento. La única obligación de la entidad promotora es conceder un plazo para el desalojo, siendo el propietario el responsable de notificar e informar sobre el mismo al inquilino. Sin embargo, existen antecedentes en República Dominicana que, independientemente del estado jurídico de posesión, los inquilinos han recibido compensación mediante el pago de una propiedad. Tal como se observa, esto queda a decisión del órgano regulador del proyecto.

Con relación al pago de compensación por la pérdida de cultivos, si la institución carece de recursos para afrontar la compensación establecida para los afectados podrá valerse de la ayuda del Instituto Agrario Dominicano para la asistencia a los afectados. Esta asistencia podrá realizarse con recursos económicos y/o especies (productos para la producción y cosecha) de manera que los afectados puedan comenzar a desarrollar nuevamente su producción agrícola y/o ganadera.

Finalmente, aunque no está establecido en el marco jurídico vigente, todo proyecto de reasentamiento exige la implementación de un Programa de Seguimiento Legal (PSL), como medio idóneo para el fiel cumplimiento del calendario y procesos de pagos a la comunidad. Este programa deberá contar con abogados especializados en la materia que se reúnan periódicamente con la comunidad a fin de mantenerla informada sobre los avances del proceso.

### **3.2 LAS POLITICAS DEL BID EN RELACIÓN A REASENTAMIENTO**

La Política de Reasentamiento Involuntario OP-710 del Banco Interamericano de Desarrollo fue diseñada para atender los riesgos y las vulnerabilidades asociadas con desplazamiento físico involuntarios asociados con el desarrollo de un Proyecto. Busca evitar o reducir al mínimo la

---

<sup>5</sup> Es la persona que habita una propiedad bajo un acuerdo de alquiler o arriendo con el propietario de esta.

necesidad de desplazamiento físico y si no fuese posible, busca garantizar que cuando determinadas personas deban ser desplazadas, sean tratadas justamente, y que, de ser posible, puedan beneficiarse del proyecto que dio lugar a su reasentamiento.

Cuando un proyecto requiera la reubicación temporal de personas, las actividades de reasentamiento estarán sujetas a consideraciones y criterios que sean congruentes con esta política y, a la vez, se tomará en cuenta la naturaleza temporal del desplazamiento. El objetivo continúa siendo reducir al mínimo la perturbación de la población afectada. Se dedicará especial atención a evitar los impactos negativos e irreversibles (tales como la pérdida permanente de empleo), a la prestación de servicios temporales adecuados y, cuando sea apropiado, a la indemnización por dificultades causadas por la transición (BID, 1999).

Los principales lineamientos del BID incluyen los siguientes aspectos:

- Debe hacerse todo lo posible para evitar o reducir al mínimo la necesidad de reasentamiento involuntario
- La participación de la comunidad es esencial para que el plan de restauración de medios de vida (PRMV) culmine con éxito.
- El reasentamiento debe incluir, como mínimo, una compensación completa por la pérdida de bienes e ingresos. Además de se debería que ofrecer a la población afectada una participación directa en los beneficios del proyecto principal.
- Se necesitan definiciones legales para determinar el derecho a la reposición de tierras o vivienda, la indemnización en dinero, o la rehabilitación económica y otros beneficios.
- Se debe compensar según el costo de la reposición, tomando en cuenta también todos los costos y apoyos paralelos (por ejemplo, costos de mudanza, de transporte, etc.).
- La inexistencia de títulos de propiedad de la tierra o de otros recursos no debe constituir un obstáculo para la compensación.
- Los PRMV deben tener en cuenta las oportunidades económicas para la población desplazada.
- Los PRMV deben servir de oportunidad para mejorar la calidad de la vivienda y la prestación de servicios, y las cuestiones de seguridad.

Se compensará a todos los bona fide (residentes de buena fe: propietarios o usuarios de bienes inmuebles), sin tener en cuenta la formalidad del título o contrato de alquiler.

## 4 AFECTADOS Y TIPO DE AFECTACIONES TEMPORALES

---

### 4.1 CATEGORIA DE POTENCIALES AFECTACIONES

Las potenciales afectaciones que podrían generarse producto de las obras se enmarcan dentro de 2 categorías posibles:

- Afectación física temporal (vivienda).
- Afectación económica temporal (negocios generadores de recursos).

Las **afectaciones físicas** aluden a la pérdida temporal de la vivienda durante las obras de mejora de viviendas.

Las **afectaciones económicas** refieren a la pérdida temporal de actividades generadores de recursos económicos de la economía formal e informal, tal es el caso de los buhoneros y negocios del Mercado Modelo y entorno durante su remodelación. En este caso, se estudiará también las afectaciones a *acceso a oportunidades laborales* cual se focaliza principalmente en la población empleada en aquellos negocios formales e informales que se verán afectadas por las obras. En la medida que un propietario que genera este tipo de actividades se ve afectado y debe suspender sus actividades económicas, sus empleados también se ven afectados directamente por ello.

Por otra parte, las afectaciones físicas a viviendas que podrían ser provocadas por accidentes o prácticas inadecuadas de obras, deberán ser directamente gestionadas y reparadas por el contratista, pero el proceso deberá ser comunicado a la UCP quien deberá participar a la evaluación y negociación con el afectado, para la reconstrucción del bien afectado.

Para cada afectación generada por el proyecto, se implementará el proceso de negociación y compensación pertinentes con los afectados, después de un estudio socioeconómico detallado. En todos los casos, las obras que ocasionen una afectación no podrán comenzar hasta tanto no se haya compensado a los afectados

### 4.2 OBRAS QUE PUEDEN PROVOCAR AFECTACIONES

A la fecha, las obras que pueden provocar afectaciones temporales económicas o físicas son las siguientes:

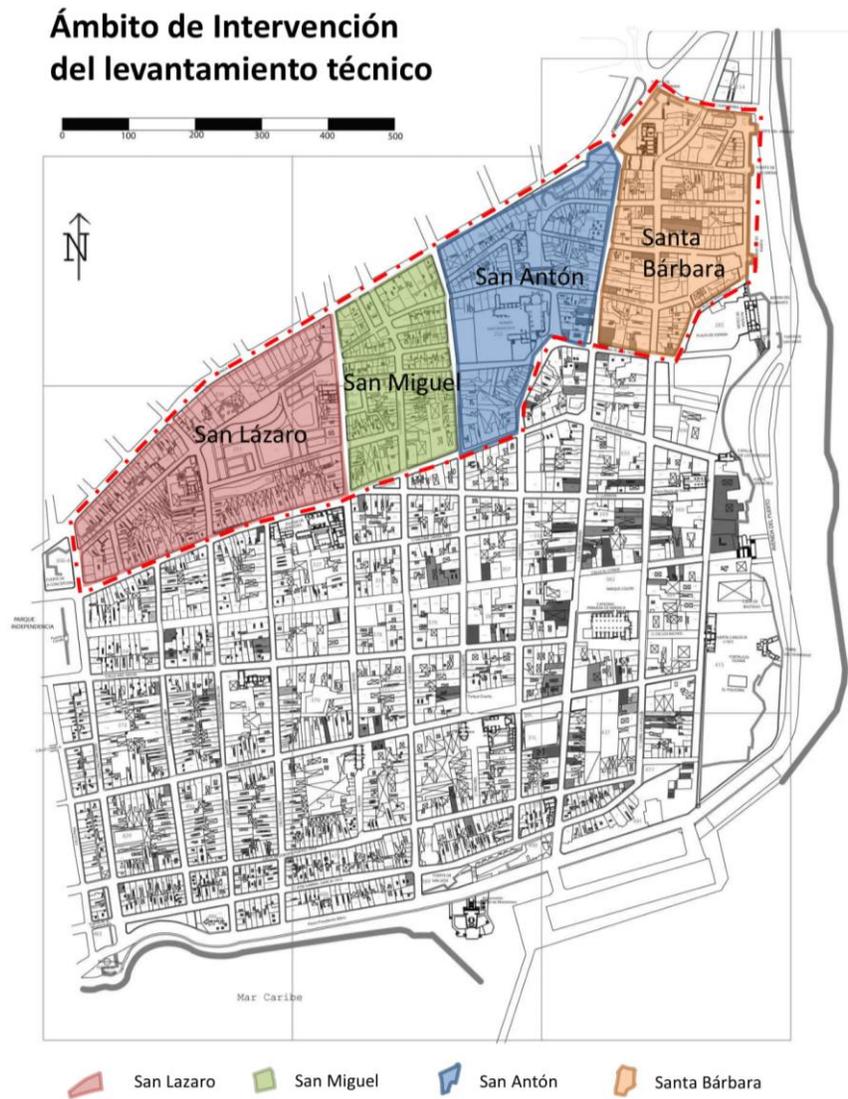
- Programa de Mejoramiento de Viviendas - Afectando temporalmente a unos 420 Personas Afectadas por el Proyecto (PAP) habitando viviendas que se van mejorar. Se prevé la mejora de 140 unidades habitacionales y se estiman 3 adultos por unidad (sin mejor estimación a la fecha del informe).
- Adecuación funcional y física del Mercado Modelo (y entorno) – Afectando temporalmente a unos 425 PAP activos como vendedores o dueños de negocios del Mercado Modelo actual.

A continuación, se detallan los proyectos y las Personas Afectadas por el Proyecto (PAP).

#### 4.2.1 PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS

El proyecto de mejora de las condiciones de habitabilidad incluye los barrios de la zona norte de la Ciudad colonial: San Lázaro, San Miguel, San Antón, Santa Bárbara. La rehabilitación de viviendas podrá afectar temporalmente los residentes y sus actividades económicas, se prevé proceder a una relocalización temporal de las personas afectadas. Por otra parte, para las viviendas que tienen un nivel de deterioro estructural muy grave, se recomendará un desplazamiento permanente de las familias por seguridad, y se prevé construir en los lotes vacíos de la Ciudad Colonial, viviendas de alquiler de interés social para reubicar esas familias.

Figura 4-1 : Localización de los barrios objetos del Componente 2 del Programa



El diagnóstico de Hábitat para la Humanidad realizado en 2018 en una muestra de 393 viviendas, tiene los principales resultados:

- 21% de los inmuebles son de uso mixto vivienda-comercio.
- Se trata de una población principalmente joven, 40% menor de 17 años.
- El promedio de ingreso mensual mayoritario (23% de la muestra) está comprendido entre 101 USD a 300 USD (en 2018). 9,3% de la población estudiada indica ganar más de 501 USD al mes.
- 30% de la población es desempleada y 15% tiene un empleo informal. 30% de la población estudiada tiene empleo formal.
- Los residentes sienten inseguridad por el nivel de narcotráfico, manejo de redes de sicariato y prostitución.

Sobre los inmuebles, se ha obtenido las informaciones siguientes:

- 60% de los inmuebles tienen una unidad de vivienda. 11% de los inmuebles tienen mas de 5 unidades de viviendas.
- Alrededor de un 24% de las viviendas son construcciones muy precarias, improvisadas, de baja calidad, y/o a medio construir. Necesitan de inversiones significativas para ser adecuadas.
- De las manzanas estudiadas, existe alrededor de un 18% de terrenos desocupados, que representan oportunidades de reubicación y desarrollos inmobiliarios.

**Figura 4-2 : Fotografías de las viviendas objetos del Componente 2 del Programa**



Para completar el estudio de Hábitat para la Humanidad del 2018, la UCP ha elaborado los Términos de Referencia y ha contratado la fundación Hábitat para el trabajo técnico y el levantamiento de las viviendas sociales de Santa Bárbara, San Antón, San Miguel y San Lázaro, con el fin de establecer un levantamiento de información de todas las unidades habitacionales existentes de viviendas sociales (viviendas ocupadas por familias de bajo recursos) y sus condiciones de habitabilidad en los 4 barrios, que sirva de base para el diseño y la definición de una estrategia de intervención para la ejecución de los proyectos y actividades del Programa de Mejoramiento de Viviendas para los barrios de baja renta de la Ciudad Colonial. La descripción de los trabajos de mejoramiento de viviendas no está definida a la fecha de la redacción de este documento.

El diagnóstico en ejecución a la fecha del presente informe tiene los siguientes objetivos (TDRs de la consultoría, 2021):

- i. Realizar una clasificación de las viviendas sociales en los barrios de Santa Barbara, San Antón, San Miguel y San Lázaro de acuerdo con las tipologías habitacionales existentes, el tamaño de las edificaciones, número de familias que habitan en una propiedad, entre otras características.
- ii. Identificar edificaciones residenciales y viviendas en posible situación de riesgo y vulnerabilidad estructural – ambiental.
- iii. Realizar una investigación sobre los conflictos de propiedad y tenencia de suelo de las propiedades residenciales de vivienda social de los barrios objeto del estudio.
- iv. Identificar las modalidades de ocupación de las viviendas por parte de sus residentes: propietarios, inquilinos, cesión en uso u ocupantes ilegales.
- v. Hacer un levantamiento del valor actual de las unidades habitacionales, en la modalidad de alquiler y compra de inmuebles, con la finalidad de establecer una línea de base que permita comparar y regular precios a partir de la implementación de los programas de mejoramiento de viviendas y espacios públicos comunitarios.
- vi. Conocer la situación laboral, ingresos y capacidad financiera de las familias que habitan viviendas sociales de Santa Bárbara, San Miguel, San Antón y San Lázaro.
- vii. Analizar la composición familiar y los modelos de familia de los habitantes de los barrios de la zona norte de Ciudad Colonial.
- viii. Identificar propiedades, construidas o baldías, que presenten espacios potenciales para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda social.

El levantamiento se realiza en los sectores de Santa Bárbara, San Antón, San Miguel, y San Lázaro, como se indica en el siguiente mapa. A la fecha del presente documento, no se ha recibido los resultados de esos estudios.

El número de PAP de las viviendas está evaluando considerando 3 adultos por viviendas y 140 unidades habitacionales rehabilitadas en el marco del Programa, por lo cual se consideran 420 PAP.

#### 4.2.2 ADECUACIÓN FUNCIONAL Y FÍSICA DEL MERCADO MODELO

El Mercado Modelo es parte del patrimonio del Ayuntamiento del Distrito Nacional, gestor de la edificación y de la actividad comercial de los mercaderes. La estructura del mercado se encuentra deteriorada por falta de mantenimiento oportuno y el paso del tiempo, así como, por una deficiente gestión de la actividad económica. El proyecto es una oportunidad de mejora de la infraestructura física y social, de la gestión comercial y financiera y de la oferta de servicios.

La gestión del Mercado Modelo se encuentra a cargo del Ayuntamiento del Distrito Nacional bajo un modelo tradicional que requiere un nuevo enfoque de gestión, partiendo de información diagnóstica que permita desarrollar un modelo comercial competitivo, que rescate el valor patrimonial de la edificación y le de viabilidad operativa y funcional, asegurando la sostenibilidad de las inversiones. Esto también redundará en un alto impacto positivo en aspectos de cuidado sanitario, ambiental y de seguridad para el público y usuarios del mercado.

El Ayuntamiento del Distrito Nacional se plantea actuar sobre el Mercado Modelo no solo en los aspectos físicos y de infraestructura, sino también en los aspectos de administración, organización, financiamiento y mercadeo, con miras a lograr su optimización funcional y su potencial socio económico, aprovechando su ubicación en el límite norte de la Ciudad Colonial de Santo Domingo, como parte del esfuerzo de revitalización urbanística, que se traducirá en un impacto positivo en los aspectos físico, ambiental y de seguridad para comerciantes, clientes y todos los usuarios del mercado y su entorno.

El Programa podrá afectar temporalmente el flujo de clientes a los negocios ubicados en su zona de influencia. Dependiendo del alcance de la remodelación del Mercado Modelo, una parte o la totalidad de los 165 negocios (levantamiento ADN, mayo 2021) que allí funcionan actualmente podrían tener que cesar o reducir su actividad durante la ejecución de las obras. En estos momentos, la UCP junto al ayuntamiento está analizando diferentes alternativas de intervención sobre la estructura del Mercado.

Tabla 4-1 : PAP dueños y vendedores del mercado (incluyendo los buhoneros):

<b>Mercado Modelo</b>	<b>Número de comerciantes censo mayo 2021</b>	<b>Estimación de trabajadores/negocio</b>	<b>Total de trabajadores</b>	<b>Total de PAP (dueños y trabajadores)</b>
Pabellón central	43	2	86	129
Pabellón derecho	44	2	88	132
Pabellón izquierdo	28	2	56	84
Talleres de artesanías	30	1	30	60
Vendedores ambulantes	20	0	0	20
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>		<b>260</b>	<b>425</b>

### **4.3 POBLACIÓN VULNERABLE**

La UCP tomará especial atención al seguimiento de las condiciones socioeconómicas de la población vulnerable afectada y realizará un acompañamiento institucional mucho más cercano, para que puedan participar de forma plena en el proceso de restauración de medios de vida, incluyendo potenciales acciones de apoyo y asesoramiento adicionales a las previstas en el programa (explicaciones individuales de los procesos, apoyo de transporte para participar a la consultas, etc.). Todas las personas afectadas en condición de vulnerabilidad recibirán esta atención especial para asegurarse que no estén excluidas del plan de restauración de medios de vida, al margen de su situación cultural, edad, país de origen, condición de salud, o situación de desplazamiento.

Se deben considerar además los hogares con personas en situación de discapacidad (física y/o mental), hogares liderados por madres solteras, hogares liderados por personas con enfermedades crónicas que afecten su desempeño social, y hogares constituidos solo por ancianos o por ancianos y niños, entre otros. La aplicación de estos criterios adicionales se deberá realizar en base al análisis social de la UCP, y monitorearse como parte de las actividades de acompañamiento.

La participación de grupos vulnerables, mujeres y envejecientes, es de suma importancia. Durante las consultas, se debe de dar participación a estos y de su aporte, u opinión deberá de quedar constancia en los documentos y actas que se levanten de estas consultas.

## 5 IMPLEMENTACIÓN DEL PRVM

---

En esta sección se describe el Plan de Restauración de Medios de Vida (PRVM) para los proyectos a financiar bajo el Programa que involucren desplazamiento económico y/o físico a la población:

- Programa de Mejoramiento de Viviendas (420 PAP estimados).
- Adecuación funcional y física del Mercado Modelo (425 PAP estimados).

### 5.1 ESTUDIOS Y ACCIONES PRELIMINARES REQUERIDAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRMV

#### 5.1.1 DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

Para la implementación del PRMV deberá contarse con un **diagnóstico socioeconómico** sobre las Personas Afectadas por el Proyecto (PAP) y un **inventario actualizado** (antes de la licitación de obras) de los bienes y actividades económicas afectadas. Para ello, se debe contar con un diseño con un nivel de detalle suficiente (alcance y tipo de obra, etapas, ubicación de las viviendas a mejorar, etc.) para poder definir el área de influencia directa del Proyecto.

En los casos particulares en los que se observen actividades económicas informales en el espacio público, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos o acuerdos para el desarrollo de esas actividades (por ejemplo, con la Alcaldía).

La realización del diagnóstico socioeconómico y el inventario de bienes y actividades económicas afectadas debe ser informada a los propietarios, comerciantes y residentes el día que se inician a través de la **primera consulta con los PAP**, cuando también se presenta el proyecto, el proceso de compensación y el mecanismo de quejas. Asimismo se debe detallar el objetivo y el periodo de aplicación del diagnóstico e inventario (debe tener un plazo definido con un límite conocido de todos).

Se debe contar con un enfoque transversal de género, que permita conocer los horarios más convenientes para garantizar la participación de mujeres en el trabajo.

El día de esta primera consulta se debe presentar las fechas del diagnóstico e inventario: fecha de inicio y fecha de fin establecida como fecha de corte para el reconocimiento del derecho a recibir compensaciones. Por este motivo, resulta de importancia que la población haya sido informada de la existencia de dicho límite.

#### 5.1.2 INVENTARIO DE BIENES

En continuación a lo mencionado anteriormente, el levantamiento de un inventario detallado de bienes y actividades económicas afectadas es clave para identificar las categorías de bienes / actividades económicas afectadas por el programa para poder calcular la compensación equitativa - a valor de reposición - de manera transparente. Es importante que la totalidad de las tierras y de los bienes físicos afectados serán inventariados en las categorías predeterminadas que forman parte de la Matriz de Derechos de Compensación (Acápites 5.3).

El inventario debe también incluir información sobre el uso del suelo e incluir todas las estructuras afectadas de cada hogar o de cada comercio. Para ello se llevará a cabo una revisión de documentación

obtenida en la fase de diseño y se elaborará un listado de los inmuebles escogidos para la rehabilitación. Se crea un listado de todos los PAP y de las afectaciones correspondientes (normalmente una base de datos o una tabla de Excel). Es también de mucha importancia que incluya la estadística total sobre el número de PAP en las tres categorías existentes: (i) económicamente desplazados, (ii) físicamente desplazados, y (iii) económicamente y físicamente desplazados.

### **5.1.3 ESTUDIO DE TÍTULOS**

Aunque por el proceso de restauración de medio de vida es suficiente que los PAP son *bona fide* propietarios o usuarios de los bienes afectados, la Agencia Ejecutora puede elegir de realizar un estudio de títulos (escrituras, promesas de compra venta, recibos de pago de impuesto inmobiliario, servicios públicos, entre otros). Este trabajo permitirá identificar a los titulares de derechos reales y conocer la diversidad de situaciones jurídicas existentes. El estudio de títulos incluirá a cada uno de los inmuebles afectados, conciliando la información jurídica con la catastral. Así se confeccionarán listados de los titulares de derechos reales indicando las limitaciones y gravámenes sobre los inmuebles, se conciliarán los datos provenientes de los estudios de títulos, registro topográfico, tasaciones y datos sociales sobre cada uno de los inmuebles y se identificarán los casos que exigen un manejo especial (poseedores, usufructuarios de hecho, etc.).

### **5.1.4 PREVENCIÓN DE OCUPACIONES**

Las restricciones de dominio por parte de organismos estatales pueden generar áreas donde pueden establecerse asentamientos informales. Los usos irregulares de las áreas de dominio público son comunes. Esta situación provoca daños y perjuicios tanto a los ocupantes como a la infraestructura pública.

Las políticas de socialización y difusión de los planes de obra, parcelas a afectarse y medidas de mitigación de la afectación de activos podría propiciar el desarrollo de asentamientos en las zonas de obra, por lo cual cuando un área ha sido liberada, es de la responsabilidad del adquirente y del contratista de asegurar su seguridad.

### **5.1.5 PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA DEL PRMV**

El PRMV debe tener un presupuesto actualizado para hacer frente a las acciones de compensación que resulten necesarias en función del tipo de afectación de que se trate en cada caso y las medidas de compensación previstas, así como toda otra acción asociada a esas medidas previstas en los correspondientes planes de compensación. Este presupuesto se completa con un cronograma que relacione el desarrollo de las obras y los desembolsos correspondientes a las compensaciones. Si bien las actividades de cada componente podrán ser distintas en función del tipo de afectación de que se trate y las compensaciones que correspondan (siempre acorde del Matriz de Compensación del PRMV), es necesario resaltar que en todos los casos las obras que dan lugar a la afectación sólo podrán comenzar una vez que se haya compensado a los afectados conforme lo acordado.

## 5.2 GRANDES ETAPAS DE DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DEL PRMV

La UCP será responsable de la implementación del PRMV. No obstante, podrá establecer las articulaciones que fueran necesarias con los organismos sectoriales y municipales intervinientes en el Programa a fin de asegurar la adecuada implementación de todas las medidas del plan. A continuación, se incluye un listado de actividades a desarrollar en relación con las compensaciones:

- **Primera Consulta** presentando el alcance del proyecto, las fechas de inicio y fin del diagnóstico e inventario, el proceso de compensación y el mecanismo de quejas (fecha de corte para el diagnóstico e inventario mencionado en continuación).
- Evaluación de las afectaciones (diagnóstico socio económico, censo de PAP e inventario de bienes)
- Levantamiento de la **Matriz de Derecho y Compensación**.
- **Segunda Consulta** donde se presenta los resultados del diagnóstico e inventario, el sistema de compensación en general y la Matriz de Derechos de Compensación en particular, incluyendo detalles sobre cómo va a funcionar la relocalización temporal.
- Negociación y firma de un **Acto de consentimiento informado** con cada afectado con la información de la obra, cronograma, descripción y valoraciones de bienes y actividades afectados (**Apéndice 2**).
- Redacción por la UCP del **Informe de restitución de medios de vida** a validar por la UCP y por el BID antes de la compensación y afectación (**Apéndice 1**).
- Restitución de los medios de vida de los afectados.
- Inicio de obras y seguimiento de los afectados.

## 5.3 MATRIZ DE DERECHO Y COMPENSACIONES

A los fines de inventariar las personas afectadas por los distintos tipos de categorías se confeccionará una Matriz de Derecho y Compensaciones que contendrá los siguientes datos:

- Las categorías del PAP (propietario, inquilino, ocupante de vivienda, bona fide informales o formales, dueño de negocio, trabajador, etc.);
- Los tipos de pérdidas que pueden inferirse de la opinión del PAP tomando en cuenta la Matriz de derecho presentada en la Tabla 5-1 ;
- Las indemnizaciones o relocalización por pérdida temporal de estructuras de viviendas o de negocio;
- Los subsidios por mudanzas para aquellos casos que deban trasladarse temporalmente a otro sitio, de acuerdo con los valores del mercado local;
- Las indemnizaciones por pérdidas de ingresos para el caso de aquellos que reciben ingresos de sus actividades productivas o bien que son empleados de negocios a cerrar temporalmente;

- Otras compensaciones económicas por gastos de transporte, gastos menores de relocalización, etc.

Las informaciones señaladas son las mínimas que contendrá la matriz de compensaciones, ya que podrán agregarse otras que se consideren oportunas o se detecten al momento de realización de las obras.

Todas las compensaciones serán realizadas acorde a lo señalado previamente y acordadas entre la UCP y las personas afectadas. La UCP en coordinación con los departamentos legales y de gestión comunitaria y las entidades del Gobierno involucradas en este proceso se encargarán de su implementación.

La Tabla 5-1 presenta la matriz de derechos de compensaciones elaborada en base a la descripción de los componentes 2 y 3 a la fecha del presente documento.

Tabla 5-1 : Matriz de Derechos de Compensación

Componente	Afectados	Tipo de afectación	Medidas de compensación (y opciones)
<b>Programa de Mejoramiento de Viviendas (420 PAP estimados)</b>	Bona fide, propietarios o usuarios de las viviendas	Afectación temporal física durante las obras de mejora.	<p><b>Relocalización temporal</b> en un alojamiento con todos los servicios (agua, saneamiento y energía) a proximidad, y con espacio suficiente.</p> <p><b>Compensación económica</b> para gastos de transporte entre sus actividades económicas diarias y el alojamiento temporal (en caso de que la vivienda temporal esta fuera del barrio de la vivienda afectada).</p> <p><b>Apoyo a la mudanza</b> temporal a la vivienda temporal y de regreso a la vivienda inicial</p> <p><b>Apoyo adicional</b> para gastos menores causado por la relocalización – pago único de 100 USD</p>
	Comerciantes, bona fide informales o formales	Afectación temporal económica por cierre de la actividad	<b>Compensación económica</b> vinculada al cierre de la actividad durante el tiempo de la obra, equivalente al promedio del lucro cesante mensual (en caso de que la vivienda temporal esta fuera del barrio de la vivienda afectada).
<b>Adecuación funcional y física del Mercado Modelo (425 PAP estimados)</b>	Comerciantes, bona fide (propietarios) de comercios formales e informales	Afectación temporal económica durante las obras de mejora	<p><b>Relocalización</b> en un mercado temporal cerca del Mercado Modelo con los mismos servicios.</p> <p><b>Apoyo a la mudanza</b> al mercado temporal y de regreso al Mercado Modelo.</p> <p><b>Apoyo adicional</b> para gastos menores causado por la relocalización – pago único de 100 USD</p>
	Trabajadores (empleados formales e informales)		Acuerdo con los comerciantes empleadores para garantizar la no pérdida de empleo y compensación del sueldo de los trabajadores para los meses previstos para la obra (pagos mensuales).
	Buhoneros		Reubicación temporal durante las obras en las cercanías del mercado temporal.

#### **5.4 IGUALDAD DE GÉNERO**

A la hora realizar cualquier tipo de compensación, se asegurará que los receptores no son únicamente en solitario el cabeza de familia del hogar afectado, sino que también lo es (en el caso de existir) de manera conjunta el cónyuge. De esta manera se evitará cualquier tipo de discriminación a la mujer, en el caso de no constar formalmente (aunque sí lo sea de facto) como propietaria/usuario del inmueble o negocio objeto del Plan de Restitución de Medios de Vida.

Los derechos de la mujer se van a promover asegurando su participación activa en las consultas, explicando claramente el procedimiento de compensación con igualdad de género durante las consultas y asegurando la firma conjunta de la pareja en las actas de consentimiento informado.

## 6 CONSULTAS CON LOS AFECTADOS

---

### 6.1 SOCIALIZACIÓN DEL PRMV

Como mencionado anteriormente el proceso de consulta comienza cuando se inicia el diagnóstico socioeconómico y el levantamiento del inventario de bienes y actividades económicas afectadas.. En esta primera consulta con los PAP se presenta además del proceso del diagnóstico e inventario, el proyecto, el proceso general de la restauración de medios de vida y cómo funciona el mecanismo de quejas.

En una segunda ocasión de consulta se presenta los resultados del diagnóstico e inventario, el sistema de compensación en general y la Matriz de Derechos de Compensación en particular, incluyendo detalles sobre cómo va a funcionar la relocalización temporal.

Las consultas con los PAP (es importante resaltar que estas consultas se organizan con las personas afectadas por el proyecto únicamente) se realizarán según los lineamientos del Plan de Participación y Relaciones Comunitarias (PPRC) de forma significativa. Es importante recordar que para que las consultas sean consideradas como significativas, la agencia ejecutora debe asegurar que estén abiertos para realizar ciertas modificaciones al plan y el proceso de implementación basados en las recomendaciones de los participantes.

Este PRMV se difundirá a través de su publicación en las páginas web de la UCP.

La UCP deberá preparar y publicar los informes de consultas incluyendo los resultados de las consultas que se realicen de una manera oportuna y socioculturalmente adecuada con las personas afectadas. Durante la etapa de diseño de los proyectos, se realizarán consultas en las que se conozca el proyecto entre la población afectada con especial foco en los impactos sobre medios de vida y las alternativas de compensación previstas según el tipo de compensación descriptos anteriormente. Con la confirmación de las afectaciones y el diseño definitivo de las alternativas de compensación -que adopta como insumo la consulta inicial -se realizará una consulta final del PRMV-. Es importante mencionar que independientemente de la consulta del plan como tal con la comunidad, el acuerdo sobre la compensación se realiza en forma individual con cada uno de los propietarios afectados a partir del Acta de Consentimiento Informado (**Apéndice 2**).

Si bien las características y el alcance de cada plan determinarán también la modalidad y magnitud de las consultas a realizar, en términos generales, en relación con las consultas de los PRMV deberán tenerse en cuenta los elementos que se señalan a continuación.

### 6.2 PREPARACIÓN DE LAS CONSULTAS

La preparación de las consultas supondrá el desarrollo de las siguientes acciones:

- Definir día, horario y lugar de la consulta teniendo en cuenta las dinámicas locales para asegurar la concurrencia de un número significativo de afectados.

- Implementar las medidas necesarias para la participación de las mujeres (por ejemplo, disponiendo de un espacio para cuidado de niños) y asegurar que el lugar de la consulta sea accesible especialmente si del relevamiento preliminar surge que entre los afectados existen personas con discapacidad o personas mayores.
- Difundir la consulta de manera personal en el caso de los afectados, y por otros medios diferentes a otros actores interesados (no afectados), independientemente de la difusión general que se haga de la consulta.
- Preparar una exposición gráfica (digital o en papel) que permita identificar cuáles son las áreas a afectar y cuáles son las casas, comercios o actividades que se afectan total o parcialmente.
- Entregar a los afectados en la consulta inicial un folleto o tríptico muy sintético con los elementos básicos de las afectaciones: i) las obras que dan lugar a la compensación y su ubicación ; ii) los cronogramas y fechas límites del diagnóstico socioeconómico e inventario ; iii) el compromiso público de no iniciar las obras hasta tanto las personas sean compensadas ; y iv) el alcance del sistema de registro y gestión de quejas y reclamos.

### **6.3 CONTENIDO DE LAS CONSULTAS**

#### **6.3.1 PRIMERA CONSULTA**

Para cada una de las consultas se considerarán los siguientes elementos a informar a los afectados:

- Objetivo de la consulta
- Contexto en el que se producen las afectaciones (programa, proyecto, estado del proyecto al momento de la consulta, etc.)
- Intervenciones que dan lugar a la compensación. Explicación sobre los aspectos de las obras de infraestructura que hacen necesaria las afectaciones.
- Fechas de inicio y fin del diagnóstico e inventario, indicando claramente la fecha de corte para el reconocimiento del derecho a recibir compensaciones. Por este motivo, resulta de importancia que la población haya sido informada de la existencia de dicho límite.
- Información sobre cómo será considerado lo expuesto en la consulta y cómo se comunicará a los asistentes.

Por otra parte, en la primera consulta se deberá dejar claro que una vez que se tenga certeza en cuanto a la identificación de los afectados y el alcance de la afectación, se hará una nueva reunión para informar a los afectados. Dentro de ello, se dejará claro que los acuerdos sobre la compensación se realizarán con cada uno de los afectados en particular, y que las obras que dan lugar a la afectación no comenzarán hasta tanto las personas no hayan sido compensadas de acuerdo a lo previsto en este plan. Complementario a ello, se invitará a los afectados a conformar el comité de seguimiento participativo (o el nombre que se prefiera para este tipo de instancia) en el que los vecinos puedan acceder regularmente a información sobre los avances del proceso en relación con las metas y cronograma propuesto en el plan.

A lo señalado debe agregarse otros elementos a tener en cuenta, tales como que el objetivo de la consulta es compartir con los asistentes la información disponible en cada instancia sobre las afectaciones, incluyendo los procedimientos a seguir y las alternativas de compensación previstas. A partir de ello se escuchan sus opiniones e inquietudes sobre el proceso en general y sobre las alternativas de compensación en particular. En este sentido, cuando los asistentes hagan preguntas que puedan ser respondidas en el momento, se registrará también la respuesta ofrecida y, cuando no se pueda responder, se dejará asentada la inquietud para incorporar luego la respuesta en la minuta y

compartirla con el afectado. Se elabora un acta en la que se registrarán todas las intervenciones de los participantes para ser luego tenidas en cuenta en la actualización y mejora del presente plan.

Si bien la modalidad de consulta podrá variarse de acuerdo a la situación en relación con cada proyecto, en principio se recomienda que luego de una exposición inicial, se abra un espacio para preguntas y comentarios. Será importante asegurar que todos los que quieran hacerlo puedan dar su opinión. Se debe dar la opción de preguntar o comentar tanto levantando la mano como por escrito, si alguien lo prefiriera. Cualquiera sea el método elegido, será importante que esté claro y que sea informado a los asistentes en el inicio de la consulta.

Luego de finalizada cada una de las consultas, se realizará un informe que incluirá el análisis de los temas tratados las preguntas realizadas y las respuestas dadas en el momento, así como las acciones a implementar, cuando fuera necesario, para responder a las inquietudes o problemas manifestados. Este informe contendrá también copia del listado de asistentes, de las actas de reunión y registro fotográfico. Se deberá consignar también cómo fue realizada la difusión en general y cómo se aseguró que las invitaciones llegaran a los afectados.

### **6.3.2 SEGUNDA CONSULTA**

En una segunda ocasión de consulta se presentan:

- Los resultados del diagnóstico y del inventario.
- El sistema de compensación en general.
- La Matriz de Derechos de Compensación en particular, incluyendo detalles sobre cómo va a funcionar la relocalización temporal.
- Procedimiento para compensaciones, indicando que en esta instancia se exponen alternativas de compensación o procedimiento según normativa aplicable pero que luego se acordará con cada afectado en particular en función de las características de la afectación, las preferencias del afectado entre las alternativas posibles según el tipo de afectación considerando el marco legal.
- Referentes y contacto UCP que podrán ser contactados frente a preguntas o reclamos sobre la compensación, y el sistema de registro y gestión de reclamos del plan disponibles hasta el momento.

Durante la ejecución del PRMV, la UCP será la encargada de evaluar los progresos de las actividades previstas. La UCP deberá verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población cuyos activos hayan sido afectados, analizando la situación de las mismas y considerando como mínimo las variables del Pago de compensación o arreglos parciales, y el Restablecimiento de las actividades productivas y fuentes de ingresos afectados.

## 7 MECANISMO DE ATENCIÓN A QUEJAS

---

El Mecanismo de Atención a Quejas utilizado será el mismo mecanismo descrito en el Anexo 3 del PGAS.

Para todas las inquietudes, consultas y quejas que surjan de los PRMV, el Mecanismo de Atención a Quejas (MAQ), delineado en el PGAS canalizará los pedidos que surjan y se consideren pertinentes. A su vez, cada PRMV deberá incluir las vías recepción específicas del proyecto, las responsabilidades de la contratista y los actores institucionales involucrados en el sistema de reclamos de ese proyecto.

La UCP contará con cinco tipos de mecanismos que, aunque permiten canalizar las quejas y reclamaciones de la ciudadanía, lo hacen de manera independiente:

- Unidad de atención social (por teléfono, correo electrónico o físicamente), ubicado en el Centro Comunitario de la Ciudad Colonial: Este mecanismo se realiza de manera personal en la Unidad de Atención Social o vía telefónica. También se pondrá a disposición del usuario una dirección de correo electrónico y un chat de WhatsApp de un teléfono de flota.

La cartelería de obra del proyecto incluirá los datos de contacto de la UCP para recepción de reclamos (teléfono, ubicación, correo electrónico y sitio web). La cartelería explicativa se colocará en las ubicaciones de obradores, en las inmediaciones del área de intervención y en los accesos a rutas principales.

- Sitio web del Programa: Se prevé la creación de una página web para difundir todos los avances relacionados al Programa. Este sitio web tendrá el acceso a una página para poder depositar las quejas y sugerencias directamente en línea.
- La línea 3-1-1 (teléfono y web): es un sistema nacional de atención ciudadana establecido por decreto presidencial N° 694-09 para la recepción y canalización de quejas y reclamaciones por parte de la ciudadanía a la Administración Pública.
- Bitácora del constructor y supervisor de obra, que se utiliza cuando miembros de la comunidad se trasladan al campamento de la obra. El constructor o supervisor transcriben en su bitácora de trabajo el motivo de la queja y la persona que la realiza y la deben transmitir a la Unidad de Atención Social. Se le debe entregar la constancia de la queja y/o reclamo a la persona que solicitó la queja o el reclamo.
- Promotor comunitario y equipo social de la UCP en terreno cual realiza actividades de seguimiento y supervisión en las obras, para atender las solicitudes de quejas y reclamaciones durante las fases de construcción de las obras.

Este personal realizará reuniones con las comunidades en lugares cercanos a la obra para la difusión y comunicación de actividades relacionadas con la preservación y conservación ambiental/social definidas en el proyecto, así como para difundir los medios para atender a inquietudes y reclamos. En estas reuniones se difundirán los datos de contacto de la UCP para recepción de reclamos (teléfono, WhatsApp, correo electrónico y web).

Todas las quejas serán registradas y gestionadas por la Unidad de Atención Social creada dentro de la UCP y ubicada físicamente a la entrada del Centro Comunitario.

Para la recepción y registro de las quejas y reclamaciones, se habilita la Unidad de Atención Social dedicada a ello, hacia la cual se canalizarán todas las solicitudes provenientes de los distintos medios utilizados por la ciudadanía y descritos anteriormente.

Las quejas y reclamos formulados por la comunidad (ciudadano o extranjero) serán resueltos o contestados bajo los principios, términos y procedimientos contemplados en el Código Contencioso Administrativo para el ejercicio del Derecho de Petición, según se trate de interés particular o general y su incumplimiento dará lugar a la imposición de las sanciones previstas en el mismo (ley 190 de 1995 artículo 55). Por regla general, las autoridades han determinado los siguientes plazos de acuerdo con el tipo de manifestación:

- Quince (15) días para dar respuesta a la queja.
- Quince (15) días para atender reclamos.
- Diez (10) días para contestar peticiones de información.
- Treinta (30) días para contestar consultas.
- Treinta (30) días hábiles para atender sugerencias y elogios.
- Quince (15) días hábiles para contestar solicitudes.

## **8 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN**

---

La UCP dará seguimiento a las personas que han sido afectadas por el Programa durante un periodo apropiado, pero no menor a un año, para asegurar que la compensación ha sido justa y el efecto de desplazamiento ha sido mitigado apropiadamente. Este seguimiento implica el levantamiento de información en campo sobre los niveles de conformidad con el trabajo realizado.

El seguimiento y evaluación se realiza durante y después de la implementación del Programa, teniendo como indicadores los siguientes:

- Los totales semestrales de número, tipo y cantidad de compensación;
- Los plazos de compensaciones;
- Número semestral y la clasificación de las Sugerencias, Quejas y Reclamos recibidas y resueltas;
- Número mensual de las apelaciones a las soluciones.

Se presentará un informe de seguimiento semestral que será suministrado al Banco.

## **Apéndice 1: Índice del Informe de Compensación**

### **1. Descripción del Proyecto y sus posibles impactos**

- 1.1 Descripción general del Proyecto e identificación del área de intervención y de impacto;
- 1.2 Identificación de impactos;
- 1.3 Alternativas consideradas para evitar o minimizar el reasentamiento;
- 1.5 Mecanismos establecidos durante la implementación para minimizar el reasentamiento en la medida de lo posible.

### **2. Objetivos**

Presentar los principales objetivos del programa de restauración de medios de vida.

### **3. Estudios socioeconómicos y censos/inventario de las personas, de los bienes y medios de subsistencia afectados**

Las conclusiones de los diagnósticos e inventarios deben incluir los siguientes puntos:

- 3.1 Resultados del censo que cubra a los ocupantes actuales del área afectada, para establecer la base para el diseño del programa de reasentamiento y excluir a los que llegan después del censo de la elegibilidad para los beneficios del programa de reasentamiento.
- 3.2 Características de los hogares y comercios: descripción de los sistemas de producción, organización del hogar, incluyendo niveles de producción e ingresos de actividades formales e informales, y niveles de vida (particularmente en términos de salud) de la población.
- 3.3 Alcance de la pérdida, total o parcial, de activos.
- 3.4 Información sobre grupos vulnerables o personas para las que se deben tomar medidas específicas.
- 3.5 Arreglos para actualizar la información sobre las personas a compensar, incluidos sus medios de subsistencia y nivel de vida, de modo que la información actual esté disponible al momento del reasentamiento.

### **4. Elegibilidad y derechos a compensación / reasentamiento**

Con base en las definiciones y categorías presentadas en este PRMV, la definición de personas reasentadas elegibles, las reglas para determinar la elegibilidad para compensación u otra asistencia, incluida en particular la regla para establecer el límite de fecha.

### **5. Evaluación e indemnización por pérdidas**

Metodologías de evaluación para determinar el costo total de indemnización, descripción de los métodos y niveles de compensación previstos por la ley local y los pasos necesarios para lograr la compensación al costo total de la restitución de medios de vida.

### **6. Calendario de ejecución**

El cronograma de implementación cubre todas las acciones desde la preparación hasta el final de la implementación, incluidas las fechas para la entrega a las personas de las acciones del proyecto y las diversas formas de asistencia brindada. El cronograma debe indicar cómo se relacionan las acciones de restitución de medios de vida con el cronograma general de implementación del proyecto.

## **7. Costo y presupuesto**

Tablas de costo por acción para todas las actividades planificadas para la restitución de medios de vida, incluidas las provisiones para la inflación, y otras contingencias. Previsiones de gastos, fuente de financiación y mecanismos de aportación de fondos.

**Apéndice 2: Modelo Acto de consentimiento informado (ejemplo para mejora de viviendas)**

Este modelo deberá ser adaptado específicamente para los diferentes tipos de afectación encontrados. Por otra parte, para una misma vivienda, en caso de tener propietario e inquilino (u otro tipo de tenencia formalizada o sin formalizar), el Acto de consentimiento deberá ser firmado por cada una de las partes.

**ACTO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO**

Yo \_\_\_\_\_, cédula de identidad y electoral/pasaporte No. \_\_\_\_\_, de nacionalidad \_\_\_\_\_, domiciliado y residente en la calle, del sector , paraje \_\_\_\_\_, sección , Distrito Nacional de Santo Domingo, provincia Santo Domingo, en mi calidad de propietario (a) y/o usufructuario(a) y/o poseedor; asistido y acompañado por mi \_\_\_\_\_(colocar estado conyugal), el (la) señor (a) \_\_\_\_\_, portador (a) de la cédula de identidad y electoral/pasaporte No. \_\_\_\_\_, domiciliado (a) y residente en la indicada dirección de su \_\_\_\_\_ (esposo (a)/cónyuge), tengo a bien expresar mi autorización para que se realicen **trabajos de rehabilitación y mejoras dentro de la vivienda/local** siguiente:

- Identificación y localización (Anexar mapa ubicación):  
Parcela \_\_\_\_\_  
Distrito Catastral \_\_\_\_\_  
Coordenadas \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_  
Superficie de nuestra vivienda actual: \_\_\_\_\_
- Número de personas (y edad) viviendo con nosotros:
- Descripción de los trabajos:
- Duración prevista de los trabajos:
- Situación legal de la vivienda/local (Anexar Documento si posible):

1	Título de Propiedad	
2	Contrato de Alquiler	
3	Declaración Jurada	
4	Carta constancia	
5	Acto de notoriedad y/o Sucesión de Herederos	
6	Posesión de Hecho	

- La Unidad de Coordinación del Programa xxxxx me ha informado las siguientes justificaciones técnicas del Proyecto, que ameritan aplicar el plan de restitución de medios de vida:

Descripción de la obra:

Reconozco/reconocemos y acepto/ aceptamos que la situación presentada para mi/nuestro caso obedece al siguiente escenario que señalo/señalamos a continuación (favor señalar el escenario de la afectación, puede marcar más de una opción si es el caso):

<b>Restitución en especie (alojamiento temporal):</b>			
1	Alojamiento temporal en la vivienda del Edificio XXX Calle XXX ubicado a XXX metros de mi vivienda, durante el periodo de mejor estimado en XX semanas. Esta vivienda temporal tiene una superficie de XX m2 y tiene todos los servicios de energía eléctrica, agua, internet, etc		No aplica compensación
2	Otro.		No aplica compensación
<b>Pago de Compensación:</b>			
3	Pago compensatorio por mudanza y protección de bienes.		A Compensar: \$ _____
4	Pago compensatorio por transporte a mi lugar de trabajo desde el alojamiento temporal.		A Compensar: \$ _____

Monto total a pagar por compensación RD\$ .....

Reconocemos haber sido informados, de forma suficiente y aceptable, por el personal técnico de la UCP sobre el Plan de Restitución de Medios de Vida que me fue entregado como anexo al presente Acta que asegura que las personas afectadas durante el Programa serán indemnizadas y/o compensadas de manera equitativa y adecuada, según la normativa y las políticas nacionales y las Salvaguardas Ambientales y Sociales del BID.

En tal sentido, permito/permitimos la realización de las obras de rehabilitación y mejoras descritas arriba en mi/nuestra vivienda por parte del contratista, aceptando la (restitución en especie /compensación en efectivo) y entendiendo la necesidad de mejorar las viviendas de la Ciudad Colonial y las ventajas que estas actividades de rehabilitación tendrán sobre mi hogar y la comunidad en general. Por lo tanto, en forma consciente y voluntaria, doy mi consentimiento para que se realicen los trabajos de rehabilitación y mejora de vivienda, bajo las condiciones antes descritas.

Para efectos del presente ACUERDO, por compensación se entiende que es la extinción, por vía de indemnización, de todas las afectaciones derivadas de las actividades de rehabilitación y mejora de la vivienda de COLOCAR NOMBRE DE AFECTADO(A) (y su conyugue COLOCAR NOMBRE DE CONYUGUE O PAREJA DE HECHO DE AFECTADO(A)), descritas con apego a la verdad y que pueden ser medidas y evaluadas en campo.

Al firmar este documento y en los casos que así aplique, como el matrimonio y la unión libre, la compensación emitida para resarcir la afectación sufrida se emitirá a nombre de ambos, en

cumplimiento con lo estipulado en la Constitución Política de la República Dominicana en su Artículo 55 y la normativa civil nacional, como la Ley 659, así como otras normativas, reconociendo los derechos y deberes devenidos de la convivencia mutua.

La gestión de la indemnización por la afectación sufrida es responsabilidad de la UCP por ser la institución responsable del desarrollo de las actividades del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (PIDTUCCSD), tomando como referencia el PLAN DE RESTITUCIÓN DE MEDIOS DE VIDA de fecha xxxx, anexo al presente ACUERDO.

PLAZO DE PAGO. Se prevé realizar la compensación y/o la restitución en especie antes del inicio de los trabajos de rehabilitación y mejoras de la vivienda. La UCP es el responsable tanto del pago en efectivo y de las restituciones en especie, tanto cultivos o cercas. La UCP es responsable de darle seguimiento al contratista para que la obra se quede en el cronograma previsto.

---

**Firma del (de la) afectante**

---

**Firma del (de la) cónyuge o pareja de hecho**

---

**Firma del (de la) testigo**

Yo, \_\_\_\_\_, Abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula del Colegio Dominicano de Notarios No. \_\_\_\_\_, CERTIFICO Y DOY FE, que ante mí comparecieron los señores **NOMBRE DEL ACEPTANTE, NOMBRE DEL/DE LA CONYUGE Y NOMBRE DEL TESTIGO**, cuyas generales y calidades constan en cabeza del presente acto, quienes me manifestaron, bajo la fe del Juramento, que las firmas que aparecen en el presente contrato fueron puestas libre y voluntariamente por ellos y que son las mismas que acostumbran utilizar en todos los actos de sus vidas Pública y Privada, por lo cual DOY FE. En la ciudad de (Colocar nombre de la Ciudad), Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los \*\*\* (\*\*\*) días del mes de XXXX del año dos mil veinte (2020).

---

**Abogado Notario Público**