

DIAGNÓSTICO EXPEDITIVO SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL COMPLEJO URBANO PADRE MUGICA



**DRA. MARÍA LAURA ZULAICA
DRA. MARÍA LAURA CANESTRARO
ARQ. ADRIANA B. OLIVERA
ARQ. CLAUDIA RODRÍGUEZ**

**CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL**

ENERO 2021

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA

| CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL |

DIAGNÓSTICO EXPEDITIVO SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL COMPLEJO URBANO PADRE MUGICA

ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Índice

Introducción.	1 a 10
Capítulo 1. <i>Principales antecedentes.</i>	11 a 26
Capítulo 2. <i>La vivienda adecuada en el Complejo Urbano Padre Mugica.</i>	27 a 48
Capítulo 3. <i>Diagnóstico Expeditivo de los aspectos constructivo-edilicios, de seguridad y ambientales.</i>	49 a 113
Capítulo 4. <i>Consideraciones finales y recomendaciones.</i>	114 a 119
Capítulo 5. <i>Síntesis con respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF.</i>	120 a 143

INTRODUCCIÓN

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Introducción

El presente capítulo asume un carácter introductorio al “**Diagnóstico Expeditivo sobre las Condiciones de Habitabilidad del Complejo Urbano Padre Mugica**” ubicado en Barrio de Villa Lugano, Comuna 8 de la CABA, entre las Avenidas General Paz y Castañares (Figura 0.1). El estudio aborda las condiciones de habitabilidad del complejo urbano, en particular aspectos constructivo-edilicios a partir de la constatación y el registro de lesiones, procesos patológicos, deficiencias y daños, en el marco de un Convenio de Asistencia Técnica celebrado entre el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y el Ministerio Público Fiscal de la Nación (MPF).



Figura 0.1. Localización del Complejo Urbano Padre Mugica.

Fuente: Elaboración propia sobre imágenes de Google Earth.

Fundamentos

La presente propuesta para la elaboración de un Diagnóstico Expeditivo, surge como una demanda del Ministerio Público Fiscal de la Nación en el marco de la causa 298/2013 caratulada “*Agua y Saneamientos Argentinos y otros s/ ejecución de sentencia*” y específicamente del Legajo de Control nº 298/2013/20 titulado “*Barrio Mugica*”, a través de la Red de Estudios Ambientales Bonaerenses del CONICET para dar elementos que aporten a la toma de decisiones en aspectos referentes a las

condiciones de habitabilidad (especialmente habitacionales y constructivo-edilicios) del Complejo Urbano Padre Mugica.

Particularmente, y en virtud de Legajo de Control mencionado, interesa con el Diagnóstico dar respuesta a **cuatro puntos principales de pericia solicitados por el MPF: a) estado de la envolvente de la Platea 02 y posibilidad de filtraciones; b) realización y finalización del “Proyecto de Recuperación y Puesta en Valor de los Espacios Comunes”, c) reparación de la pintura de la Platea 02 luego del incendio ocurrido en mayo de 2017; y d) salud y seguridad en el Complejo.** Los alcances del Diagnóstico y los puntos de pericia solicitados, surgen del Legajo y se ajustaron de las posibilidades de efectuar relevamientos *in situ* en el contexto de pandemia por COVID-19.

El Complejo, se localiza en la Comuna 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Lugano y reúne 780 viviendas que registran conflictos (en ocasiones judicializados) centrados en falencias habitacionales, de seguridad y ambientales. Dicho Complejo, se desarrolló mediante una operatoria específica del Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos creado en 2005, en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas. El Complejo está conformado por 13 plateas cada una de las cuales agrupa tres edificios adosados en forma de tira. Cada platea tiene una altura uniforme de 5 plantas (Planta Baja y 4 Niveles) y está integrada por 20 viviendas, no todas finalizadas en su totalidad. Se encuentran en diferentes niveles de avance de obra las Plateas 01, 12 y 13, las que están sin ocupar. El sistema constructivo utilizado en muros y losas de entrepiso es industrializado, denominado *Emmedue* y, en sus inicios, la mano de obra empleada pertenecía a cooperativas de trabajo que integraban habitantes de barrios informales. La Fundación Madres de Plaza de Mayo, a través del Programa Misión Sueños Compartidos, estaba a cargo de la construcción del Complejo. Posteriormente, a raíz de una causa judicial, la empresa constructora SENTRA S.A. asume la responsabilidad de ejecución de las obras pendientes¹.

El Complejo comenzó a poblararse en 2010, antes de finalizadas las obras, y la definición de los destinatarios ha variado a lo largo del tiempo. El complejo aloja relocalizaciones surgidas en el marco de la causa “*Mendoza, Beatriz, Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo*” (Causa Mendoza). Sobre estas relocalizaciones se centra la Causa mencionada al principio y el Legajo de Control.

Cabe destacar que 233 hogares de las 593 viviendas ocupadas corresponden a la “Causa Mendoza” (167 provienen de la Villa 21-24, 56 al asentamiento Agustín Magaldi y 10 a los denominados “Los Sueltitos”); y el resto proceden de relocalizaciones de la Villa El Cartón (ExAU7), que suman 340 familias y 20 de la Villa 19 (Vecinos INTA).

Las **plateas enmarcadas en la Causa de referencia son la 02, 03, 10 y 11**. En tanto que en las plateas 04, 05, 06, 07, 08 y 09 provienen de otras operatorias de relocalización. No obstante lo mencionado, si bien se enfatiza en el análisis de las plateas que son parte de la Causa, el diagnóstico elaborado asume una perspectiva integral abordando al Conjunto como una totalidad. El equipo considera que el análisis de las condiciones de habitabilidad y los derechos que pudieran ser vulnerados no pueden discriminarse entre los habitantes que forman parte de una causa judicial y quiénes no.

¹ El 29 de marzo de 2012, se firmó el Convenio de Cesión entre la Fundación Madres de Plaza de Mayo y la empresa SENTRA S.A. por el cual la Fundación cedió y transfirió a la empresa la calidad de contratista asumida en el Convenio Particular de Financiación suscripto el 26 de marzo de 2008 referido a la Obra (AGN, 2013:662).

Objetivo y alcance

El objetivo consiste en elaborar un Diagnóstico Expeditivo de las condiciones de habitabilidad del Complejo Urbano Padre Mugica (CUPM), en particular de los aspectos constructivo-edilicios a partir de la constatación y registro de daños desde la perspectiva de las investigadoras y especialistas responsables de las actividades de asistencia científicas conveniadas. Asimismo, se espera con Diagnóstico a dar respuesta a los cuatro puntos de pericia solicitados por el MPF, considerando las restricciones con las que realizó el trabajo de campo y posterior informe en el contexto de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO). Se asume un enfoque metodológico cualitativo y descriptivo de las características habitacionales, de seguridad y ambientales, basado principalmente en fuentes secundarias de información e inspección ocular del exterior del complejo y de los espacios de uso común.

Aspectos teórico-conceptuales

El Diagnóstico Expeditivo (DiEx) parte del concepto de habitabilidad concebido en el marco de los derechos constitucionales de vivienda adecuada, ambiente sano y salud. Conceptualmente, un DiEx permite brindar elementos clave para fortalecer la toma de decisiones desde un abordaje integral y enfocado en aspectos específicos. Analiza un estado de situación general que permitirá posteriormente ajustar metodologías e instrumentos para elaborar un Diagnóstico en Profundidad o Detallado de los aspectos identificados previamente, en especial aquellos críticos, considerados prioritarios para generar propuestas.

Entre las principales características del DiEx se pueden mencionar las siguientes²: i) se trabaja fundamentalmente con información de fuentes secundarias, complementada con datos suministrados por informantes calificados; ii) puede derivar en la elaboración de políticas generales o globales y, sólo en casos de menor frecuencia, la elaboración de algunas políticas específicas; iii) es fundamentalmente cualitativo, posibilitando la obtención de los elementos necesarios a profundizarse; iv) requiere esencialmente de trabajo de gabinete con una selectiva participación de actores; v) el trabajo de campo o relevamiento asume un carácter exploratorio y se enfoca en determinados criterios y elementos; vi) implica un análisis sincrónico y diacrónico; es decir de la situación actual e histórica, pero enfocada en tópicos seleccionados a ese fin. En este caso, el DiEx propuesto se enfoca en aspectos clave de las condiciones de habitabilidad del CUPM.

El concepto de habitabilidad tiene distintas acepciones que según Zulaica y Celemín (2008; 2014), algunas de ellas se remiten exclusivamente al ámbito de la vivienda, mientras que otras, exceden ese marco de análisis para hacer referencia a la satisfacción de las personas en un determinado escenario o grupo de escenarios. La habitabilidad desde esta última perspectiva es entendida como la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos. Es decir, involucra las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equiparse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona (Castro 1999, Landázuri Ortiz y Mercado Doménech, 2004); de ahí, su estrecha vinculación con el concepto de calidad de vida (Velázquez, 2001; Branston, 2002; Casas,

² Ver Gallo Mendoza y Sejenovich (s/f). Metodología para la elaboración de diagnósticos ambientales expeditivo y en profundidad. Fundación Patagonia, tercer milenio. <http://www.patagonia3mil.com.ar/wp-content/uploads/documentos2/Metodologia%20para%20la%20elaboracion%20de%20diagnosticos%20ambientales.pdf>.

1996; Lucero, 2008). Mejorar la habitabilidad urbana supone incrementar la calidad de vida de sus habitantes.

En este sentido, Rueda (1997) plantea la habitabilidad urbana a partir de cuatro grandes categorías que se vinculan con la calidad de vida de los habitantes: bienestar general de la persona, que implica su bienestar interno (espiritual y psicológico) y externo (su relación con el resto del conjunto social); bienestar ambiental, que refiere a la relación armónica con el entorno; bienestar psicosocial, que implica la satisfacción individual y; bienestar sociopolítico, que tiene que ver con participación social, seguridad personal y jurídica. En esa misma línea y según lo establecido en el Programa de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (ONU-HÁBITAT)³ al que adscribió Argentina, la habitabilidad se vincula con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen a dar a la población una sensación de bienestar personal y colectivo. Las aspiraciones a la habitabilidad varían de un lugar a otro, cambian, evolucionan en el tiempo y difieren según las poblaciones que integran las comunidades. De acuerdo con este enunciado, la habitabilidad constituye una adaptación entre las características de la situación real y las expectativas, capacidades y necesidades del individuo tal y como las percibe él y su grupo social (GIDES, 2003).

Sin duda, las condiciones de habitabilidad se vinculan directamente con los derechos constitucionales. El derecho a la vivienda digna se establece en la Constitución Nacional como un derecho humano fundamental incorporado en forma explícita en tercer párrafo del artículo 14ºbis. Al respecto, cabe destacar que el derecho a la vivienda se complementa con tratados internacionales reconocidos en el artículo 75º inciso 22 de la Constitución Nacional.

En ese sentido, de acuerdo con la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 de la Organización de Naciones Unidas, se reconoce a la vivienda adecuada como aquella que reúne las siguientes condiciones:

Seguridad de la tenencia: Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas;

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos;

Asequibilidad: El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos;

Habitabilidad: Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales;

Accesibilidad: El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad;

³ <http://www2.medioambiente.gov.ar/acuerdos/organismos/onu/Habitat/onuhpr1.htm>.

Ubicación: La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas; y

Adecuación cultural: Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

El derecho a la salud se encuentra establecido a nivel constitucional y surge de los artículos 33º, 41º, 42º, 43º y 75º incisos 22 y 23. Así, el artículo 33º reconoce los derechos implícitos como es el derecho a la salud. Por su parte, como fue mencionado el artículo 75º inciso 22 reconoce con jerarquía constitucional los tratados de internacionales de derechos humanos que determinan que toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada a la vez que se reconoce el derecho al disfrute de la salud física y mental.

En el artículo 41º de la Constitución Nacional se reconoce el derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras. A su vez, la Ley Nacional de presupuestos mínimos de protección ambiental, Ley General del Ambiente nº 25675 de 2002, establece entre sus objetivos promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria y también promueve el fomento de la participación social en los procesos de toma de decisión.

El abordaje de los problemas en las condiciones de habitabilidad que desatan conflictos, no puede abordarse desde perspectivas sectoriales y enfocadas en casos específicos. En función de ello, es que se propone el siguiente DiEx que aborde el Complejo desde una perspectiva integral, entendiendo que cualquier solución demanda una mirada amplia donde el Conjunto es una totalidad que supera la mera suma de viviendas y espacios comunes.

Abordaje metodológico

En términos generales se asume un enfoque metodológico descriptivo y cualitativo. La investigación descriptiva, consiste en la recopilación de datos que describen los acontecimientos, buscando especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Hernández Sampieri *et al.*, 2004). La investigación utiliza a la descripción como una herramienta para organizar los datos en patrones que surgen durante el análisis. Su propósito consiste en reconstruir la realidad desde la mirada de los actores de un sistema social previamente definido (Hernández Sampieri *et al.*, 2004). Los patrones del sistema social ayudan a comprender el estudio cualitativo y sus implicaciones (Abreu, 2012).

Según Jiménez-Domínguez (2000) la investigación cualitativa parte del supuesto básico de que el mundo social está construido de significados y símbolos. De ahí que la intersubjetividad sea una pieza clave de la investigación cualitativa y punto de partida para captar reflexivamente los significados sociales; la investigación cualitativa puede ser vista como el intento de obtener una comprensión profunda de los significados y definiciones de la situación tal como nos la presentan las personas, más que la producción de una medida cuantitativa de sus características o conducta (Salgado Lévano, 2007).

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, el concepto de habitabilidad es amplio e involucra condiciones objetivas y subjetivas de los sujetos que son dinámicas en el espacio y en el tiempo. En este caso, las condiciones de habitabilidad serán analizadas desde un “enfoque científico-técnico”; es decir, desde la perspectiva de las investigadoras y especialistas que intervienen en el mismo. En esta instancia, no se profundizará en la perspectiva de los actores, referentes, ni residentes. No obstante, para ahondar en el diagnóstico y brindar soluciones se destaca la necesidad de abordar la complejidad implícita en la problemática incorporando una perspectiva participativa tomando en cuenta los diferentes puntos de vista, necesidades y aspiraciones de los actores involucrados.

En función de lo expresado anteriormente, en el DiEx se analizan aspectos **constructivos** (de la envolvente, de las instalaciones y de las intervenciones), de **seguridad** (luminarias, matafuegos, señalética, barandas para niños, etc.); y **ambientales** (espacios verdes, acumulación de materiales y/o residuos, almacenamiento de residuos y condiciones de higiene, en los espacios de uso común). En virtud del abordaje seleccionado y dada la magnitud del complejo, el DiEx se centra en el análisis de información secundaria y documental y en el trabajo de campo con un relevamiento acotado. Dicho relevamiento incluye la inspección ocular de exteriores y de espacios de uso común externos. En esta etapa no estuvo previsto el ingreso a las viviendas ni a los espacios interiores de uso común, en espacial en el marco de las medidas de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio dispuesto por el COVID-19.

Complementariamente y con el fin de ampliar el abordaje, se realizaron entrevistas semiestructuradas a referentes para indagar acerca de las condiciones de habitabilidad desde una perspectiva más amplia.

Cada uno de los aspectos analizados en el Diagnóstico consta de especificaciones metodológicas particulares cuyo detalle se indica al comienzo de cada apartado.

El análisis de todos los aspectos que incluye el Diagnóstico, además de brindar conocimiento sobre el estado general del Complejo, permitirá aportar elementos que permitan responder a los cuatro puntos de pericia solicitados por el MPF.

Equipo de trabajo

El equipo de trabajo está compuesto por la Dra. María Laura Zulaica, Investigadora Adjunta del CONICET, radicada en el Instituto del Hábitat y del Ambiente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Es Licenciada en Diagnóstico y Gestión Ambiental, Magíster y Doctora en Geografía, con experiencia en evaluaciones ambientales y territoriales desde la perspectiva de la sustentabilidad. En el marco de la Red de Estudios Ambientales Bonaerenses (Nodo Mar del Plata), se encuentra a cargo de la coordinación del equipo, del análisis integrado de las condiciones de habitabilidad, del relevamiento de condiciones ambientales y de la elaboración de cartografía temática.

La Dra. María Laura Canestraro, es Investigadora Adjunta del CONICET, directora del Grupo de Estudios Sociourbanos en el Centro de Estudios Sociales y Políticos de la Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. Es Socióloga, Magíster y Doctora en Ciencias Sociales con amplia trayectoria en políticas habitacionales y gestión del hábitat. Se focaliza fundamentalmente en

el análisis de las condiciones de habitabilidad en el marco de los derechos a la vivienda adecuada, ambiente sano y salud, incorporando también el de participación. En cuanto a la recolección de fuentes primarias de información, estuvo a cargo de la identificación de referentes clave y en la realización de entrevistas.

La Arq. Adriana Beatriz Olivera, es investigadora del Instituto del Hábitat y del Ambiente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, docente de la misma Facultad y se desempeña como profesional arquitecta. Es especialista en temas de accesibilidad, movilidad urbana y seguridad. Su trabajo se centró en el análisis de las condiciones constructivas, específicamente en las instalaciones y condiciones de seguridad del complejo, sobre los cuales se enfoca en el trabajo de campo.

La Arq. Claudia Inés Rodríguez se desempeña como profesional arquitecta y es asesora del Instituto del Hábitat y del Ambiente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Es especialista en patologías edilicias y problemas constructivos. Su tarea se enfocó especialmente en el análisis de las lesiones y procesos patológicos de la envolvente del complejo, sobre los cuales se enfoca en el trabajo de campo.

Resultados esperados

Se espera que el Documento elaborado (Diagnóstico Expeditivo) permita ofrecer una evaluación sintética de las condiciones de habitabilidad del Complejo Urbano Padre Mugica, fundamentalmente en sus aspectos constructivo-edilicios relevados a partir de fuentes de información secundaria e inspección ocular externa y de espacios de uso común. La constatación y registro de lesiones, procesos patológicos, deficiencias y daños y la observación de aspectos de seguridad y ambientales en los núcleos relevados, aportan información relevante para caracterizar las condiciones de habitabilidad del complejo desde la perspectiva de las investigadoras y especialistas responsables de las actividades de asistencia científicas conveniadas. Específicamente y a pedido del MPF, lo anterior permitirá profundizar en el conocimiento del estado de la envolvente en la Platea 02 evidenciando posibilidades de filtraciones; de la realización y finalización del “Proyecto de Recuperación y Puesta en Valor de los Espacios Comunes; de la reparación de la pintura de la Platea 02 luego del incendio ocurrido en mayo de 2017 y de la salud y seguridad en el Complejo.

El diagnóstico asume un abordaje teórico centrado el análisis de las condiciones de habitabilidad en el marco de los derechos constitucionales (vivienda adecuada, ambiente sano y salud) y un enfoque metodológico cualitativo y descriptivo. El Documento elaborado en el marco de la Causa, pretende aportar elementos científico-técnicos que contribuyan a la toma de decisiones, asumiendo una perspectiva integral.

Estructura del Documento

En función de los objetivos previstos el presente Documento, se organiza en cinco apartados principales:

Capítulo 1. Principales antecedentes. Este capítulo tiene como objetivo aportar información de base que permita comprender el contexto en el que se enmarca la causa y sintetizar

antecedentes relevantes para profundizar en el conocimiento del área y en la historia del complejo.

Capítulo 2. La vivienda adecuada en el Complejo Urbano Padre Mugica. En el capítulo se incluye la primera parte del Diagnóstico Expeditivo de las condiciones de habitabilidad, tomando como base fuentes secundarias de información y entrevistas a referentes clave.

Capítulo 3. Diagnóstico Expeditivo de los aspectos constructivo-edilicios, de seguridad y ambientales. Este capítulo desarrolla las falencias y problemáticas más relevantes que surgen de la constatación y registro de lesiones, procesos patológicos, deficiencias y daños y de la observación de aspectos ambientales y de seguridad de la envolvente e instalaciones exteriores y espacios de uso común. Se analiza el Complejo en su conjunto, con énfasis en las plateas 02, 03, 10 y 11, enmarcadas en la “Causa Mendoza”.

Capítulo 4. Consideraciones finales y recomendaciones para el Complejo. Incluye reflexiones que surgen de la elaboración del Diagnóstico Expeditivo, brindando una serie de recomendaciones para el Complejo que debieran incluirse en los procesos de intervención y puesta en valor.

Capítulo 5. Síntesis con respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF. Este capítulo sintetiza información relevante que surge de los apartados anteriores y que responde directamente a los puntos de pericia destacados por el MPF, además de otros aspectos relevantes de las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”. Cabe destacar que, al tratarse de un capítulo de síntesis, se reitera información de apartados anteriores para concentrar aspectos relevantes del Diagnóstico en función de los aspectos enmarcados en la pericia, a modo de facilitar su lectura.

Referencias bibliográficas

- Abreu, J. (2012). Hipótesis, Métodos & Diseño de Investigación. *Daena, International Journal of Good Conscience*, 7 (2), 187-197.
- AGN (2013). *Informe de Auditoría Fundación Madres de Plaza de Mayo - Misión Sueños Compartidos – Gestión Transferencias*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Auditoría General de la Nación.
- Branston, P. (2002). Subjective Quality of Life: the affective dimension. Gullone, E. y Cummins, R., *The universality of Subjective WellBeing Indicators. A Multidisciplinary and Multi-national perspective* (pp. 47-62). The Netherlands: Kluwer Academia Publishers.
- Casas, F. (1996). Bienestar social. Una introducción psico-sociológica. Barcelona: PPU.
- Castro, M. E. (1999). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. *2º Congreso Latinoamericano: El habitar, una orientación para la investigación proyectual*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- GIDES, Grupo de Investigaciones en Desarrollo Social (2003). *Perspectivas del desarrollo comunitario y la calidad de vida en Cartagena: estudio de caso en los barrios La Central, El Milagro y San José de Los Campanos-Zona Sur Occidental*. Cartagena: Centro de Investigaciones Cartagena, Universidad de San Buenaventura.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., y Baptista Lucio, P. (2004). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.
- Jiménez-Domínguez, B. (2000). Investigación cualitativa y psicología social crítica. Contra la lógica binaria y la ilusión de la pureza. *Investigación cualitativa en Salud. Revista Universidad de Guadalajara*, 17.

- Landázuri Ortiz, A., y Mercado Doménech, S. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5 (1 y 2), 89-113.
- Lucero, P. (direc) (2008). *Territorio y Calidad de Vida, una mirada desde la Geografía Local, Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon*. Mar del Plata: Editorial EUDEM, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Najman, M. (2017). El nacimiento de un nuevo barrio: El caso del Conjunto Urbano Padre Mugica en la ciudad de Buenos Aires y sus impactos sobre las estructuras de oportunidades de sus habitantes. *Territorios*, 37, 123-155.
- Rueda, S. (1997). Habitabilidad y *calidad de vida. Ciudades para un futuro sostenible*. Documentos, La construcción de la ciudad sostenible, 30-jun-1997. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>.
- Salgado Lévano, A. C. (2007). Investigación Cualitativa: Diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. Universidad de San Martín de Porres. *Liberabit*, 13, 71-78.
- Velázquez, G. (2001). *Geografía, calidad de Vida y fragmentación en la Geografía de los noventa; Análisis regional y departamental utilizando SIG's*. Tandil: Centro de Investigaciones Geográficas, Facultad de Ciencias Humanas, UNCPBA.
- Zulaica, L., y Celemín, J. P. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de Geografía Norte Grande*, Nº 41, 129-146.
- Zulaica, L., y Celemín, J. P. (2014). Condiciones de habitabilidad y crecimiento poblacional en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata, Argentina. *Revista Espaço e Geografia*, 17 (1), 281-321.

CAPÍTULO 1

PRINCIPALES ANTECEDENTES

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Capítulo 1. Principales antecedentes

El presente capítulo tiene como objetivo aportar información de base que permita comprender el contexto en el que se enmarca el Legajo de Control nº 298/2013/20 y sintetizar antecedentes relevantes para profundizar en el conocimiento del área y en la historia del Complejo Urbano Padre Mugica (CUPM), para finalmente dar respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF, definidos en el marco de las restricciones impuestas por las ASPO. Para ello, el capítulo se vale de la revisión y análisis de fuentes secundarias. Se organiza en seis apartados que contienen: una caracterización de la Comuna 8, área en la que se inserta el CUPM; las operatorias de vivienda social y conjuntos habitacionales en Argentina para conocer sobre qué programas se enmarca el CUPM; algunos aspectos relevantes de la “Causa Mendoza” y las relocalizaciones; aportes centrales del Protocolo de relocalización elaborado por la ACUMAR; una síntesis del mapa de riesgo ambiental de la Cuenca Matanza-Riachuelo; y cierra con una breve historia del Complejo y el proceso de relocalización en el marco de la “Causa Mendoza”.

La Comuna 8

El CUPM se localiza en la Comuna 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) en el Barrio de Villa Lugano. Cabe mencionar que la CABA se encuentra dividida en 15 comunas, a partir de la sanción de la Ley Orgánica de Comunas nº 1777/2005. En su conformación actual, se encuentran delimitadas a través de la ley nº 2650/2008, conteniendo 48 barrios.

Los límites de la Comuna 8 se establecen en el Riachuelo hacia el Sur, la Avenida General Paz al Oeste; la avenida Eva Perón hacia el Norte; la avenida Perito Moreno al Noroeste; y las calles Esteban Bonorino y Matanza en el Este (Figura 1.1). Las proyecciones realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos indican para 2020 una población de 3.075.646 habitantes en la CABA, de los cuales el 7,4% (228.953 hab.) corresponden a la Comuna 8. Por su parte, en Villa Lugano residían en 2010 126.374 habitantes, representando el 67,5% del total de la Comuna en ese año.

En la CABA, en el último período intercensal (2001-2010), el crecimiento poblacional fue de 114.013 personas, que representa el 4,1%. Según el informe publicado por el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CEyS, 2013), este incremento se explica en gran parte por el aumento de población en villas de emergencia que, la última década, implicó 56.165 habitantes nuevos en condiciones precarias de vida.

De acuerdo con la información publicada por el Ministerio de Desarrollo Urbano (2010) la Comuna 8 es una de las que se encuentra más relegada en términos de desarrollo económico y social. La Comuna integra los barrios del sudoeste de la Ciudad: Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano. Siguiendo la misma fuente, esta comuna presenta la mínima densidad poblacional y de viviendas con relación al resto de las comunas de la Ciudad (69,2hab./ha. y 82 viviendas, respectivamente). Asimismo, posee hacinamiento crítico y desempleo cuya tasa casi duplica la registrada en la Ciudad en su conjunto. Por otra parte, los valores del mercado inmobiliario se encuentran significativamente por debajo de los relevados en la Ciudad.

En una publicación actual realizada por i-ciudad (2020) se construyó a partir de datos de 2018 un Índice de Bienestar Urbano tomando como unidades de análisis las comunas de la ciudad. El índice

aporta información clave acerca de las condiciones materiales y ambientales de la vida y el acceso a bienes y servicios en la CABA. Para ello, se parte de un análisis cuantitativo y cualitativo de cuatro Categorías: Desarrollo Económico y Social, Seguridad, Desarrollo Urbano y Ambiente, que integran distintos indicadores.

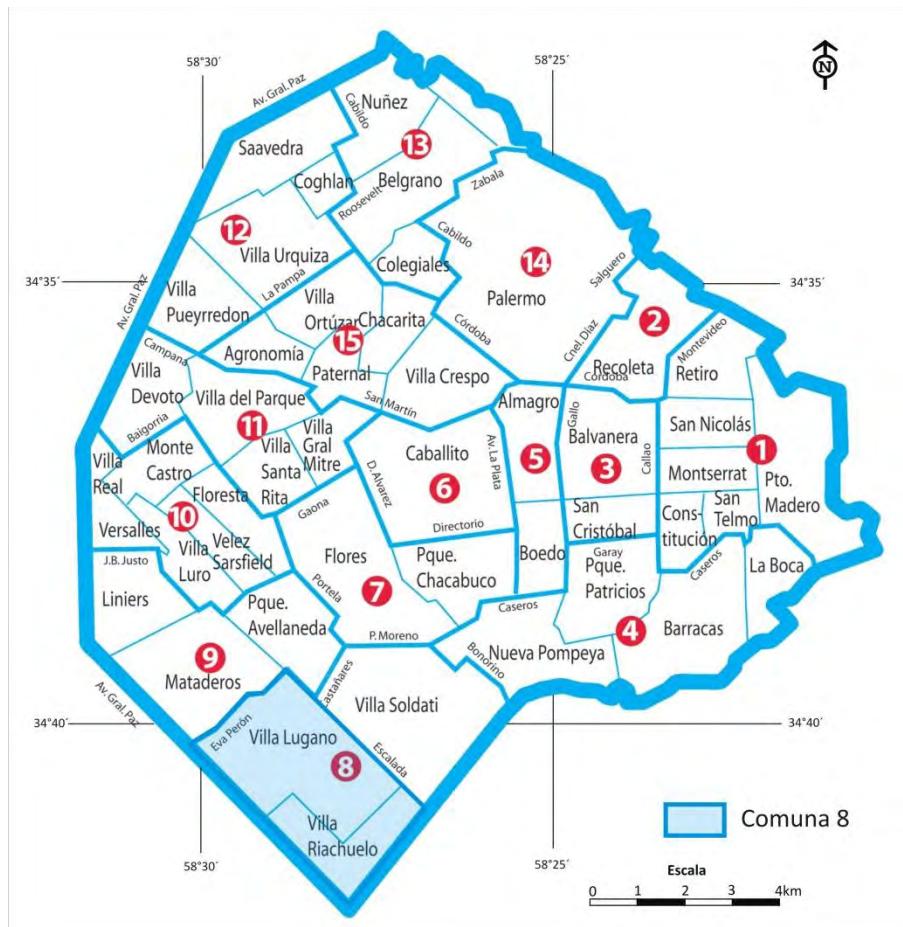


Figura 1.1. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Comuna 8.

Fuente: Elaboración sobre la base de mapa de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (<https://www.legislatura.gov.ar/seccion/comunas-portenas.html>)

El análisis de los resultados generales obtenidos a partir de índice indica que las comunas 12, 6 y 5 están en situación positiva en relación al resto. Las comunas 13, 2 y 15 alcanzan valores promedio respecto de los totales en tanto que la zona sur (comunas 9, 8, 7, 4 y 1) exhibe condiciones definidas como negativas o muy negativas en el contexto de la Ciudad. Particularmente, la Comuna 8 presenta un índice negativo en el contexto general y muy negativo en los indicadores económico-sociales.

En un trabajo reciente que profundiza sobre las transformaciones urbanas en la Comuna 8, Arqueros Mejica (2017) sostiene que los datos censales y la información estadística producida por organismos estatales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresan que los hogares y la población que habita la zona sufren múltiples privaciones; y agrega que, con excepción de algunas variables educativas, quienes habitan el sudoeste tienen un limitado acceso a los beneficios de la urbanización: “*(...) los hogares presentan niveles de pobreza estructural y déficit habitacional que duplican a los de la ciudad, así como los menores ingresos y capacidad de consumo*” (Arqueros Mejica, 2017:85). Sumado a ello, en las últimas décadas se observa que las mejoras en el nivel del

empleo, cuya evolución se evidenció en el contexto nacional, no fueron suficientes para contrarrestar y/o reducir las situaciones de pobreza estructural, déficit habitacional en el área y segregación urbana. De hecho, el mencionado déficit -tanto cualitativo como cuantitativo- en la zona se profundizó, elevándose los niveles y duplicando el registrado para la ciudad (Arqueros Mejica, 2017).

Según las estimaciones del Producto Bruto Geográfico de la Ciudad de Buenos Aires, la Comuna 8 es la que menos valor agregado genera, representando apenas un 2% del total (DGEyC, 2012). En cuanto a la accesibilidad, esta Comuna registra la máxima distancia a una estación de subte como a una zona comercial, así como también a hospitales y comisarías (Ministerio de Desarrollo Urbano, 2010). Desde el punto de vista habitacional, el Censo 2010 indica en la CABA 1.426.438 viviendas, verificándose un incremento de 5,3% puntos en relación al censo anterior (1.350.154 viv.). Al analizar la distribución del parque habitacional por comuna, se observa que la mayor cantidad de viviendas se encuentra en las comunas 14 y 1; en tanto que la Comuna 8 es la que menos viviendas registra (55.377 viv.).

De la población total que reside en la Comuna 8, el 9,6% está desocupada y el 8,6% subocupada; a su vez, el 45,3% de los hogares asalariados no cuentan con un ingreso que les permita acceder a la Canasta Total de Consumo (CEyS, 2013). La misma fuente señala que es la Comuna con mayor población residente en villas y asentamientos (61.600 personas) y a la vez es la comuna donde se han construido la mayor cantidad de complejos habitacionales que albergan a miles de familias con problemas graves de estructura, de mantenimiento y privaciones en el acceso a servicios públicos.

Desde el punto de vista habitacional, se destaca también que el 4% de los hogares vive en tipologías deficitarias de hábitat, existiendo además déficit de conectividad al resto de la ciudad¹. En cuanto al régimen de tenencia, el 18,7% de las viviendas son irregulares, primando las casas, muchas de ellas obtenidas a través de procesos de autoproducción y en términos de hacinamiento esta es la Comuna que presenta los niveles más críticos: el hacinamiento por cuarto es del 23% y por cohabitación del 11% (CEyS, 2013).

El mismo diagnóstico (CEyS, 2013) indica que de la población adulta de 65 años y más que reside en casillas o ranchos, el mayor porcentaje (el 22,2%) se encuentra en la Comuna 8, a la vez que también se concentra la población adulta que está en situación de hacinamiento. Por otra parte, esa fuente destaca que en esta Comuna, casi el 33% son los hogares con al menos una persona con capacidad diferente, hecho que potencia la vulnerabilidad si se toma en cuenta que un gran porcentaje de esta población carece de accesibilidad a la atención de salud especializada, a los diferentes servicios (de recreación, educativos, de rehabilitación en general), a los transportes y equipamientos urbanos necesarios. Por otra parte, es destacable que la Comuna 8 es la que concentra la mayor cantidad de madres jóvenes con 4 hijos o más. Las jefas de hogar caracterizan esta Comuna, observándose que la mayoría viven en casillas. De acuerdo con Cosacov *et al.* (2018), los sectores populares residentes actualmente en Villa Lugano han fijado sus anclajes residenciales en el corredor sur de la ciudad y del Gran Buenos Aires asociado, de modo predominante, a hábitats informales y viviendas colectivas.

¹ Aunque existe una red de colectivos que cubren la zona, su oferta es reducida y se encuentra concentrada en escasas líneas con muy poca frecuencia.

Finalmente, como cierre de este apartado, vale citar a Arqueros Mejica (2017) quien señala la centralidad que han tenido las políticas estatales -por acción u omisión- en la configuración socio-territorial de la Comuna 8 (Figura 1.2). Lejos de ser un área relegada, han sido diversos los proyectos e iniciativas que ha tenido el Estado en función de los modelos de desarrollo urbanos de cada momento. No obstante, los procesos de reconversión y rehabilitación urbana han demostrado deficiencias en su implementación que se materializan en las viviendas, ámbito cotidiano de las familias.

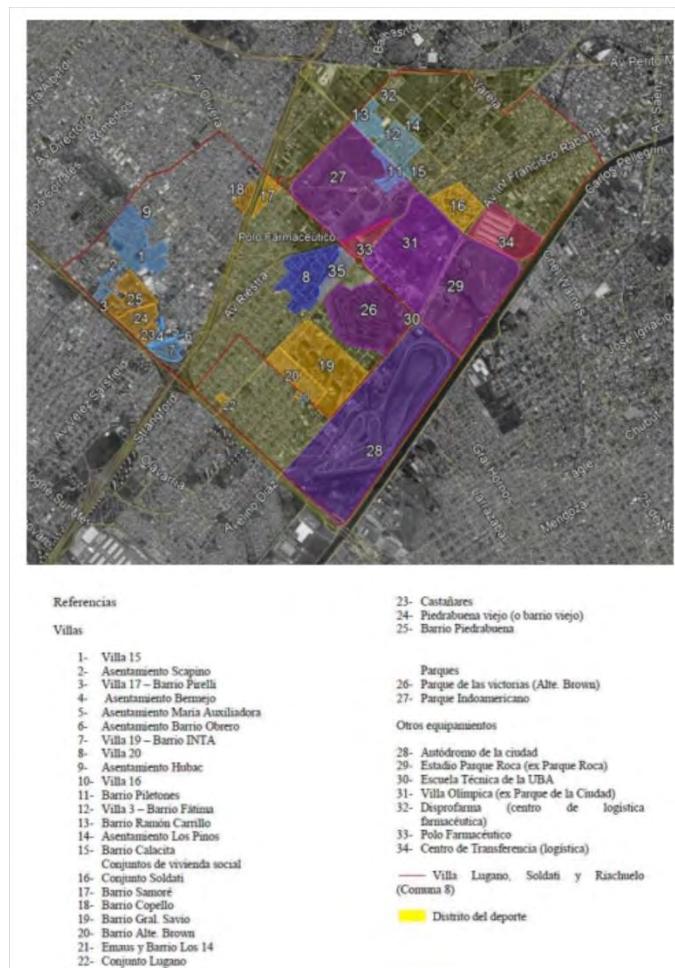


Figura 1.2. Configuración territorial de la Comuna 8. Año 2017.

Fuente: Arqueros Mejica (2017).

Las operatorias de vivienda social y conjuntos habitacionales en Argentina

En la segunda mitad del siglo XX, las políticas de vivienda social en Argentina impusieron como tipología urbano arquitectónica dominante el monoblock y, hacia la década de 1960, entra en auge el “conjunto habitacional”. Estos grandes conjuntos representaban las aspiraciones de higiene y civismo que permitirían la integración social y el progreso tanto de sus residentes como de las áreas que serían favorecidas por la extensión de los servicios (Raspall *et al.*, 2013). Sin embargo, en un estudio realizado en el CUPM, Najman (2017) destaca que la predominancia de estas tipologías constructivas en la vivienda social guarda mayor relación con los intereses de los sectores de construcción y del racionalismo arquitectónico que con las necesidades y características de sus

habitantes. Agrega que estos espacios diferenciados de su entorno contienen un número de viviendas preconcebido e inalterable y espacios colectivos con usos predefinidos (Giglia, 1996).

Por otra parte, esta forma de construcción genera patrones de segregación socio-residencial, por el cual la población se localiza en espacios de composición homogénea a su interior, pero con grandes diferencias respecto a las características de los vecinos de los otros barrios (Katzman, 2001; Sabatini, 2006; Hidalgo *et al.*, 2007). Al ser una política inmediata, limitada únicamente a cubrir la necesidad material de vivienda² esta tipología de vivienda social genera una brecha entre el diseño arquitectónico y urbanista de la política estatal y las formas de apropiación de sus habitantes (Duhau y Giglia, 2008).

A partir del año 2003, en un contexto de crisis social, económica y política con un clima de desinversión y desempleo, cobran visibilidad en la arena política nuevas organizaciones sociales que poseen poder de movilización y un reclamo común: el derecho a la vivienda digna y el derecho a la ciudad (Najman, 2017). La autora continúa diciendo que la redefinición de la política de vivienda permitía atender la emergencia habitacional y simultáneamente generar nuevos empleos. Asimismo, destaca que en Argentina, el sector de construcción ha sido históricamente protagonista de la reactivación económica en períodos de crisis previos. Sin embargo, en este contexto, la política de vivienda comienza a visualizarse también como medio de reducción del conflicto social. Estos nuevos programas se definen a partir de políticas orientadas a la integración social mediante la satisfacción de derechos. Entre otras cuestiones, tal como destaca Rodríguez (2012), desde una reorientación hacia la centralización, se prioriza a las empresas constructoras como proveedoras en la obra pública a través del Programa Federal de Construcción de Vivienda para re-dinamizar la economía y las operatorias se complementan a partir de experiencias autogestionarias de los movimientos sociales.

Así, el Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV), se define como uno de los componentes prioritarios del nuevo conjunto de políticas habitacionales y surge en el año 2004 con diseño y financiamiento del Ministerio de Infraestructura y Planificación Federal mediante la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda (Najman, 2017). A partir de este Programa se otorga financiamiento no reintegrable a las provincias para la construcción de vivienda con infraestructura y superficie cubierta mínima. En el marco del PFCV, surge en 2005 el Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos, tendiente a “reurbanizar” los asentamientos informales. Esta operatoria particular en la que intervienen distintos niveles de gobierno, prestaba solución a situaciones de precariedad habitacional extrema al mismo tiempo que ofrecía una alternativa en un escenario de déficit de tierras para la construcción (Najman, 2017). En este sentido, el CUPM se desarrolla en el marco del Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos junto con organizaciones de la sociedad civil y algunas viviendas son destinadas a familias relocalizadas en el marco de la “Causa Mendoza”.

La “Causa Mendoza” y las relocalizaciones

La causa “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del río Matanza-Riachuelo)” o “Causa Mendoza” es el caso

² Sin incorporar canales de participación y sin contemplar los factores simbólicos que los habitantes producen y reproducen en torno a su hábitat.

o precedente judicial más importante en materia ambiental que registre nuestro país (Nápoli y Esain, 2008). En ella, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, ante la presentación de un grupo de vecinos declaró en el año 2006 su competencia para tratar la cuestión de la recomposición del daño ambiental de incidencia colectiva instando a las autoridades de las tres jurisdicciones con injerencia en la Cuenca Matanza-Riachuelo (Estado Nacional, Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires) a presentar un Plan Integral de Saneamiento Ambiental (PISA).

Najman y Fainstein (2017) señalan que el inicio de este litigio estructural se dio dos años después de la sanción de la Ley General del Ambiente (Ley nº 25 675) y casi en simultáneo con dos conflictos ambientales que tomaron relevancia nacional: la implantación de la papelera Botnia sobre el río Uruguay (que comenzó en el año 2002) y la instalación de una minera en terrenos cercanos a la ciudad de Esquel (2003).

Con estos antecedentes, en el año 2008 la Corte Suprema de Justicia de la Nación falló en contra del Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 44 empresas, ordenando el saneamiento de la Cuenca. Los objetivos estratégicos del PISA incluyen la mejora de la calidad de vida de la población, la recomposición del ambiente (agua, aire, suelo) y la prevención del daño con suficiente y razonable grado de predicción (ACUMAR, 2010). Entre las líneas programáticas, el PISA implicó la relocalización de asentamientos informales que incluyeron a alrededor de 18.000 familias. Para ello se dictó un Plan de Urbanización, que contemplaba tanto el reasentamiento de quienes habitaron en la Cuenca y se encontraran en situación de alto riesgo ambiental como para aquellos sectores de villas no pertenecientes a la traza del camino de sirga, para quienes se dispuso la urbanización (Carman *et al.*, 2014).

Najman y Fainstein (2017) señalan que existe una extensa y variada bibliografía sobre relocalizaciones en el ámbito de las ciencias sociales, especialmente vinculadas con la antropología social y con el análisis de políticas públicas. En términos generales, y con énfasis en el caso de los grandes proyectos de desarrollo señalan que las relocalizaciones son fenómenos complejos y multidimensionales que suponen cambios acelerados y planificados “desde arriba”, caracterizándose por su compulsividad, ya que frecuentemente los relocalizados no tienen la posibilidad efectiva de optar en las decisiones (Bartolomé, 1985; Catullo, 2006). Sumado a ello, vale señalar, tal como plantean Carman *et al.* (2014), que la relocalización es un proceso que comienza con anterioridad a que la población se reasiente y, al mismo tiempo, termina con posterioridad al acceso a la nueva vivienda. En tal sentido, el abandono del hogar, la comunidad y el entorno (social y natural) traen consigo una pérdida, un desarraigo no sólo individual, sino también social (Carman *et al.*, 2014). En virtud de ello, se enfatiza en la necesidad de incorporar un compromiso con un enfoque de derechos a lo largo de todo el proceso de reasentamiento (Carman *et al.*, 2014).

En este contexto, el PISA articuló con el PFCV, creando el “Programa de Urbanización de Villas y Asentamientos precarios en riesgo ambiental de la Cuenca Matanza-Riachuelo”. Este proceso suponía que los municipios de la Provincia y el Gobierno de la CABA debían elegir los terrenos para las relocalizaciones, llevar adelante los censos y la definición de las familias afectadas y realizar el abordaje territorial de las mismas (Fainstein, 2015). El financiamiento quedaría a cargo del gobierno nacional y la ACUMAR del cumplimiento del plan y del monitoreo de los avances.

Las reubicaciones delimitadas por el PISA constituyeron aquellas de mayor magnitud desde las erradicaciones de villas y asentamientos de la CABA durante la última dictadura militar en el país

(1976 - 1983) (Ozslak, 1991) ya que supusieron la mudanza de alrededor de 140.000 personas. Estas medidas se enmarcaron en un discurso de derechos e inclusión social, en tanto se presentaban como un modo de garantizar el acceso a la vivienda digna y a un ambiente sano (Najman y Fainstein, 2017).

De acuerdo con datos oficiales del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), el Plan contempla la asistencia a 17.771 familias que habitan a lo largo de la cuenca, de las cuales, 2.527 están radicadas en jurisdicción de la Ciudad en un perímetro que abarca desde el puente Uriburu hasta el puente Pueyrredón. Para el año 2011, fueron censadas 1.837 familias que se encuentran relocalizadas 732 en distintos conjuntos habitacionales³:

- 165 familias de Villa 21-24 en el CUPM;
- 104 familias de Villa 26 en el Barrio Luzuriaga;
- 29 familias del asentamiento Luján en los complejos Lacarra y Cruz;
- 137 familias del asentamiento El Pueblito;
- 121 familias del asentamiento Magaldi en el CUPM;
- 10 familias del Camino de sirga en el CUPM;
- 118 familias de Villa 26 en el San Antonio y Lacarra; y
- 48 familias de Villa 21-24 en Mundo Grúa.

Aunque el CUPM no fue construido originalmente para albergar a esta población relocalizada en el marco de la “Causa Mendoza”, los adjudicatarios fueron modificados. De acuerdo con la ACUMAR (2010) y en el marco del PISA, para el año 2011 debían mudarse al complejo 220 hogares de la villa 21-24 y 158 del barrio “Agustín Magaldi”, ambos ubicados en el sur de la CABA en el barrio de Barracas. No obstante, el plan de relocalizaciones sufrió transformaciones en el tiempo. La Tabla 1.1 muestra la variación de los destinatarios en el tiempo.

Año	Institución (fuente)	Destinatarios
2011	Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Asesoría Tutelar de la Ciudad de Buenos Aires, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 440 viviendas: Ex Villa 19-Barrio INTA y otros; ■ 120 viviendas: Villa El Cartón o EX AU7; ■ 220 viviendas: relocalizados de la Villa 21-24 y el asentamiento Agustín Magaldi en el marco de la “Causa Mendoza”.
2011	Fundación Madres de Plaza de Mayo (Misión Sueños Compartidos, 2011)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Villa El Cartón o EX AU7; ■ Ex Villa 19- Barrio INTA; ■ Asentamiento Barrio Obrero; y ■ Asentamiento Bermejo (sin especificar número de viviendas)
2014	Auditoría del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según convenio 251/2008	<ul style="list-style-type: none"> ■ 60 viviendas: Asentamiento Agustín Magaldi por “Causa Mendoza”; ■ 10 viviendas: “Los Sueltitos” por “Causa Mendoza”; ■ 470 viviendas: Villa 21-24 por “Causa Mendoza”; y ■ 240 viviendas: Villa El Cartón o EX AU7.

Tabla 1.1. Definición de destinatarios en el CUPM. Fuente: Najman (2017).

³ Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/integracion/camino-sirga#top>. Consultado el 4/12/2020.

Protocolo de relocalizaciones en el marco de la “Causa Mendoza”

En línea con los planteos realizados en Carman *et al.* (2014), en el año 2017 y en el contexto de la “Causa Mendoza”, se elabora un protocolo que establece un marco para el desarrollo de programas habitacionales de reurbanización y/o relocalización en villas, asentamientos y conjuntos habitacionales de la Cuenca Matanza-Riachuelo con el objeto de garantizar que estos procesos resguarden los derechos sociales, culturales y económicos de la población afectada y que de este modo las intervenciones habitacionales en cada territorio logren la efectiva mejora en su calidad de vida (ACUMAR, 2018a). Esto teniendo en cuenta que la implementación de programas habitacionales implica el desarrollo de procesos que trascienden las modificaciones físicas del entorno y atraviesan todos los aspectos de la vida de los habitantes de los territorios sobre los cuales intervienen los procesos.

Se destaca también la existencia de antecedentes que, atendiendo a la complejidad en las intervenciones urbanas y a partir de una recuperación de las experiencias de reurbanizaciones y relocalizaciones en el territorio del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), han permitido elaborar instrumentos como el *“Protocolo base para el diseño e implementación socialmente responsable de procesos de relocalización involuntaria de población”* del Instituto de Vivienda de la CABA (aprobado por Acta de Directorio nº 3602/IVC/15) y el *“Protocolo de Relocalizaciones”* de la Provincia de Buenos Aires (Resolución nº 22/16 de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios públicos” de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda).

El objetivo del Protocolo es establecer un conjunto de reglas, requisitos y procedimientos para garantizar estrategias de abordaje social, habitacional y urbano en los proyectos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos en la Cuenca Matanza-Riachuelo, a fin de contribuir a dar solución a la situación de precariedad habitacional de la población afectada, mejorar su calidad de vida, y asegurar la efectividad de sus derechos sociales, culturales y económicos.

En relación a los proyectos habitacionales y urbanos, el protocolo establece, entre otras cuestiones, que deben considerarse los siguientes aspectos: espacios públicos existentes a revalorizar y nuevos espacios públicos en caso de evaluarse necesarios; espacios para equipamientos comunitarios; superficies a consolidar o relocalizar; soluciones habitacionales; cicatrización de los espacios demolidos por la relocalización; accesibilidad y conectividad a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación; infraestructura de provisión de agua potable, gas, energía eléctrica, desagüe cloacal y pluvial (factibilidades, proyectos, convenios); evaluación ambiental y definición de medidas de prevención, mitigación o remediación de potenciales impactos negativos; plan de trabajo de ejecución de obras. Asimismo, el protocolo establece dos tipos de abordajes en las distintas etapas de intervención: técnico y social previo, durante y post intervención.

Cabe destacar que las acciones previstas en el protocolo debieron tenerse en cuenta en el proceso de relocalización, pero también en la búsqueda de soluciones a los conflictos emergentes.

Riesgo ambiental

Como es sabido, la contaminación de la Cuenca Matanza-Riachuelo constituye uno de los problemas ambientales más relevantes del país. Tiene su origen en descarga de residuos cloacales sin tratamiento y de compuestos químicos tóxicos (hidrocarburos y metales pesados), provenientes de

más de 4000 industrias petroquímicas, curtientes y frigoríficos. En la Cuenca, las denominadas “urbanizaciones emergentes” concentran casi un millón de personas en condiciones de vulnerabilidades sociales y expuestas a amenazas ambientales. En este marco, desde la ACUMAR se desarrolló el Mapa de Riesgo Ambiental que constituye un instrumento de gestión territorial para la detección de sectores o áreas de la Cuenca que presentan condiciones más críticas, a fin de priorizar la toma de decisiones, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población de la Cuenca y, especialmente de la población más vulnerable (ACUMAR, 2018b).

Este instrumento, provee, a la jurisdicción nacional, provincial y local, la identificación de los barrios en los que se expresan las mayores problemáticas ambientales para priorizarse, tanto en los procesos de relocalización como en el desarrollo de nuevas infraestructuras. Según el mismo documento, constituye un insumo a considerar en el ordenamiento territorial, o en otro tipo de intervenciones territoriales, así como también en los impactos socio-ambientales de las políticas urbanas. La construcción del Mapa de Riesgo se realizó asumiendo una evaluación multicriterio y sobre la base de los conceptos de amenaza y vulnerabilidad social que expresan la exposición al riesgo ambiental. Es importante destacar que este mapa analiza asentamientos precarios, pero también complejos habitacionales que surgen en el marco de operaciones específicas del estado, como es el caso de CUPM.

De acuerdo con el documento elaborado, se identificaron 632 urbanizaciones emergentes en las cuales residen un total de 880.395 personas en 213.534 viviendas. Se identificaron 76 urbanizaciones en situaciones de riesgo alto y muy alto, en las que residen 385.008 habitantes. Una de las áreas en donde el riesgo ambiental revela condiciones críticas es aquella correspondiente al Complejo (Figura 1.3).

En función de lo expuesto y de los ajustes metodológicos realizados por Pasqualini *et al.* (2019), es posible sostener que el mapa elaborado permite seleccionar las urbanizaciones prioritarias para generar intervenciones que contemplen un abordaje integral, como es el caso analizado.

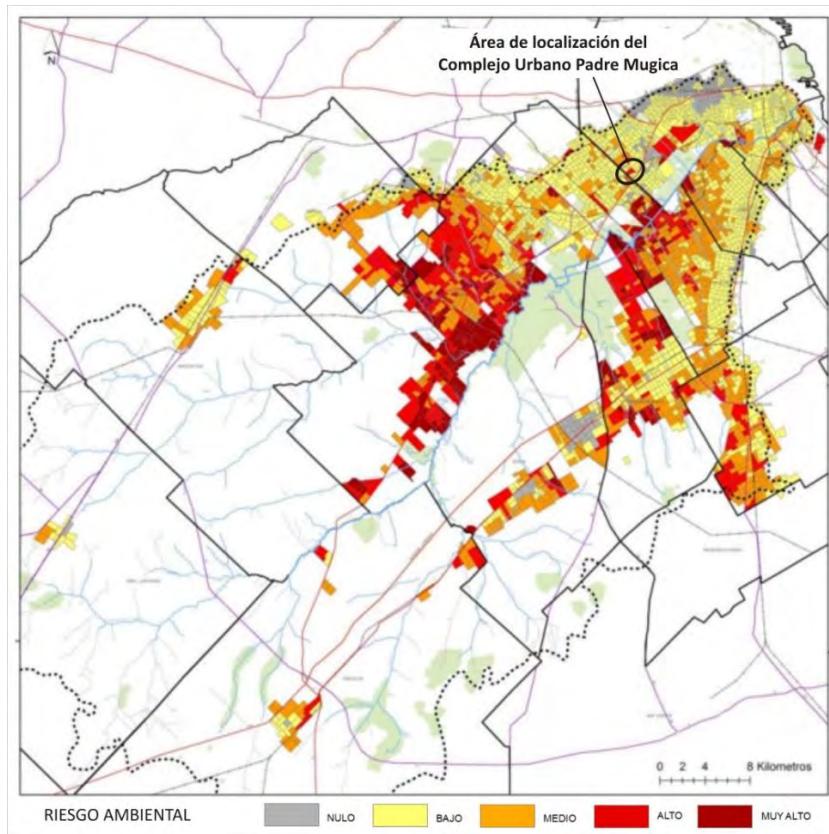


Figura 1.3. Riesgo Ambiental en la Cuenca Matanza-Riachuelo.

Fuente: ACUMAR (2018b).

La historia del Complejo y el proceso de relocalización

Como fue adelantado, el CUPM se desarrolla mediante una operatoria específica del Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos junto a organizaciones de la sociedad civil. Esta modalidad impulsó la construcción de viviendas de interés social en conjuntos habitacionales en todo el territorio nacional mediante el programa Misión Sueños Compartidos (Najman, 2017)⁴. El programa se implementó en diferentes ciudades del país y en todos los proyectos ejecutados se utilizó el sistema industrializado de construcción de origen italiano denominado *Emmedue*, cuya relación costo/tiempo de obra era menor que en los sistemas constructivos tradicionales.

La Misión Sueños Compartidos utilizó este sistema constructivo para montar la tabiquería y las paredes de las viviendas, el cual pertenecía en el país a la empresa de origen italiano Cassaforma S.A., que cedió sus derechos de uso a la Fundación; el *Emmedue* es un sistema industrializado abierto, basado en la utilización de paneles interiores y exteriores portantes, compuestos por dos mallas de alambre de acero que encierran placas de poliestireno expandido sobre las que se proyecta el concreto de cemento (Palombi, 2019).

Los trabajos de la Misión Sueños Compartidos se iniciaron en octubre de 2006, en respuesta a un incendio ocurrido en 2005 en la Villa 15 (“Ciudad Oculta”), que destruyó 36 viviendas. El proyecto en

⁴ De acuerdo con Najman (2017), el programa Misión Sueños Compartidos nace en octubre del 2006 como un plan piloto de capacitación en construcción de vivienda denominado “Construcción e integración social”; surge mediante un convenio entre la Universidad Popular Madres de Plaza de Mayo y el Ministerio de Derechos Humanos y Sociales de la Ciudad de Buenos Aires.

Villa 15 fue el inicio de otras experiencias de la Fundación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que se extendió son los casos Piletones, el CUPM y Villa 20. En ese marco, a partir de un convenio firmado con el Gobierno de la Nación, las actividades se expandieron por fuera de los límites de la Ciudad, alcanzando provincias como Santiago del Estero, Chaco, Misiones, Salta, Jujuy, Neuquén, Río Negro y Buenos Aires. La Tabla 1.2 que se presenta a continuación, muestra las localidades y barrios que formaron parte del Programa.

Todos los edificios fueron construidos con la misma tecnología. No obstante, sólo los de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires involucraban complejos con más de una planta. En un primer momento las construcciones se llevaron a cabo mediante cooperativas de trabajo impulsadas desde el Programa. Las cooperativas de trabajo estaban integradas por habitantes de los barrios donde se construía y de esta manera permitían que los destinatarios de las viviendas participaran en el proceso.

En el año 2008, se firman los convenios entre la Fundación Madres de Plaza de Mayo, el Gobierno Nacional y el Gobierno de la CABA, destinado a la construcción de las 780 viviendas que conforman el CUPM, aún sin finalizar; el IVC sería responsable de la adjudicación de las viviendas a la población destinataria (Najman, 2017). En su construcción participaron las cooperativas de trabajo integradas por habitantes de barrios informales.

En el año 2012, como consecuencia de un caso de corrupción (AGN, 2013) que comprometió a la Fundación Madres de Plaza de Mayo, se transfirieron sus derechos y obligaciones a la empresa constructora SENTRA S.A. quien asumió la responsabilidad de ejecución de las obras pendientes; desde ese momento, la modalidad de trabajo a través de cooperativas de construcción fue remplazada por la construcción clásica empleada por las empresas privadas de construcción (Najman, 2017).

Ciudad	Barrio	Unidades previstas
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	■ Villa 15 - "Ciudad Oculta" (obrador I)	700
	■ Villa 15 - "Ciudad Oculta" (obrador II)	300
	■ Piletones	432
	■ Castañares (Complejo Urbano Padre Mugica)	780
	■ Villa 20	1300
Almirante Brown	■ La Cava de San José	166
	■ Ministro Rivadavia	166
Tigre	■ Barrio San Pablo	300
	■ Barrio Almirante Brown	288
	■ Barrio Cina Cina	554
Resistencia	■ La Rubita I	500
	■ Campo de Tiro	500
Posadas	■ Barrio San Isidro	500
	■ Barrio San Pedro	500
Bariloche	■ 10 de diciembre	135
Santiago del Estero	■ Barrio El Carmen	68
	■ Barrio Don Bosco III	616
	■ Tartagal	1000
Jujuy	■ Palpalá	120
Neuquén	■ Toma Norte	60
	■ Valentina Sur	70

Tabla 1.2. Localidades y barrios de Argentina que fueron construidos en el marco del programa Misión Sueños Compartidos. Fuente: Spinelli Álvares (2011).

En año 2010, antes de haberse finalizado las obras, el Complejo comenzó a poblararse a partir de la llegada de beneficiarios derivados de conflictos judicializados como es el caso de las relocalizaciones de la “Causa Mendoza”. Cabe mencionar que 233 hogares de las 593 viviendas ocupadas corresponden a la “Causa Mendoza”, en tanto que el resto provienen de relocalizaciones de la Villa El Cartón (ExAU7) que suman 340 familias y 20 de la Villa 19 (vecinos INTA). La Figura 1.4 muestra el mapa de las relocalizaciones en el Complejo.

En 2012, se llevó a cabo la primera relocalización al Complejo en el marco de la causa: 56 hogares del Asentamiento Magaldi y 10 de “Los sueltitos”. En 2013, 2014 y 2015 se realizan la segunda, tercera y cuarta relocalización correspondiente a 167 familias de la Villa 21-24. Cabe destacar que los conflictos desatados entre los “antiguos y nuevos habitantes” retrasaron el proceso de poblamiento del Complejo⁵.

Si bien el poblamiento del Complejo surge en el marco de un Programa orientado a la inclusión social, continuó intentando dar respuestas al déficit habitacional⁶, tanto cualitativo como cuantitativo (Marcos *et al.*, 2018) en el marco de los crecientes procesos de judicialización. En este sentido, Brikman *et al.* (2019) sostienen que el Programa Sueños Compartidos buscaba conservar los espacios de vida producidos popularmente garantizando un hábitat de calidad. Sin embargo, con la redefinición de los adjudicatarios, se desdibujó el rol que la localización del suelo representaba en el programa.

De esta manera, continúan las autoras, lejos de dotar de mayor calidad de hábitat a un territorio producido informalmente, el Programa terminó generando un nuevo barrio con equipamientos insuficientes para las necesidades de quienes lo habitan, duplicando escenarios de desigualdad. Por otra parte, sostienen que actualmente, el Complejo posee 600 viviendas habitadas, 120 próximas a ser adjudicadas y 60 cuya construcción quedó paralizada. Destacan además que los hogares no cuentan aún con escrituras de sus viviendas ni conocen los plazos formales en los que podrán iniciar el pago de las cuotas para acceder a la propiedad formal.

Además, tal como destaca Palombi (2019), la construcción del Complejo no contó con una planificación adecuada ya que no dio respuesta, entre otras cuestiones, al déficit de equipamiento educativo y de salud, centrales en cualquier proceso de urbanización y relocalización. De acuerdo con Najman (2020), las políticas implementadas en el Complejo evidenciaron puntos de continuidad con las históricas intervenciones en materia de vivienda en el país y su implementación ha reproducido situaciones de exclusión social de los hogares destinatarios sin modificar sustancialmente sus condiciones de vida.

⁵ Según Najman y Fainstein (2017) los nuevos habitantes debieron adaptarse casi sin presencia institucional a una forma de hábitat desconocida y a la convivencia conflictiva con habitantes de Villa Cartón EX AU7 que ya residían allí.

⁶ El “déficit habitacional” se construye de la combinación de varios indicadores de la situación habitacional y refiere principalmente a carencias en las condiciones de vida que pueden estar ligadas tanto a la cantidad de viviendas con relación al total de la población, como también a la calidad de las mismas (Rodríguez *et al.*, 2007).

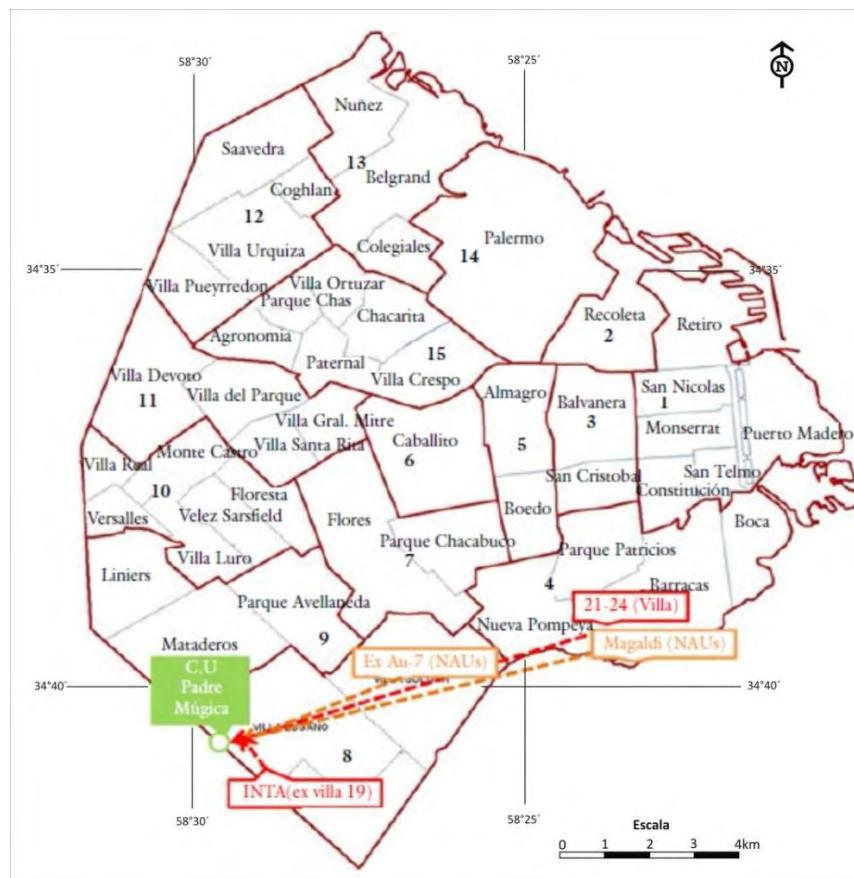


Figura 1.4. Mapa de relocalizaciones en el Complejo. Fuente: Najman (2017).

Referencias bibliográficas

- ACUMAR (2010). *Plan Integral de Saneamiento Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo.
- ACUMAR (2018a). *Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo. Resolución Presidencia ACUMAR N° 420/E 2017*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo.
- ACUMAR (2018b). *Mapa de Riesgo Sanitario Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo.
- AGN (2013). *Informe de Auditoría Fundación Madres de Plaza de Mayo - Misión Sueños Compartidos – Gestión Transferencias*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Auditoría General de la Nación.
- Arqueros Mejica, M. S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. Tesis para optar por el título de Doctora en Ciencias Sociales. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales; Universidad de Buenos Aires.
- Bartolomé, L. (1985). *Relocalizados: Antropología Social de las Poblaciones Desplazadas*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ed. IDES nº 3.
- Brikman, M., Najman, M., Aramburu, F., y Di Virgilio, M. (2019). El eslabón perdido. La gestión del suelo en las políticas de urbanización bajo los Planes Federales de vivienda en Avellaneda y Ciudad de Buenos Aires. *Revista de Urbanismo*, 40, 1-20.

- Carman, M., Demoy, B., Gennero, N., Lekerman, V., Olejarczyk R., y Swistun, D. (2014). Derechos y cultura. Un aporte antropológico a la gestión de las relocalizaciones en la Cuenca Matanza - Riachuelo. *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 1, 113-122.
- Casacov, N., Di Virgilio, M., y M. Najman (2018). Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. *Cad. Metrop., São Paulo*, 20(41), 99-121.
- Catullo, M. R. (2006). *Ciudades relocalizadas. Una mirada desde la antropología social*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial Biblos.
- CEyS (2013). *Diagnóstico socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- DGEyC (2012). *Producto Geográfico por comunas*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Duhau, E., y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI Editores.
- Fainstein, C. (2015). La relocalización de población del camino de sirga de la villa 21 – 24 ¿Erradicación o integración a la ciudad? Representaciones y repertorios de acción colectiva en torno al reasentamiento. *Quid* 16, (5), 255- 283.
- Giglia, A. (1996). La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión de condominios en la ciudad de México. *Alteridades*, 6 (11), 75-85.
- Hidalgo, R., Zunino, H., y Álvarez, L. (2007). El emplazamiento periférico de la vivienda social en el área metropolitana de Santiago de Chile: consecuencias socio espaciales y sugerencias para modificar los criterios actuales de localización. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XI, N° 245 (27).
- i-ciudad (2020). *Índice de Bienestar Urbano 2018. Un análisis de las condiciones materiales y ambientales de la vida y el acceso a los bienes y servicios de la Ciudad de Buenos Aires*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Instituto de Políticas Públicas para Buenos Aires.
- Katzman, R. (2001). Seducidos y abandonados. El aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista CEPAL*, (75), 175-189.
- Marcos, M., Di Virgilio, M., y Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina. Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana. *Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales*, 8 (1), 1-28.
- Ministerio de Desarrollo Urbano (2010). *Informe de diagnóstico para la elaboración del Plan de Comuna 8. Desarrollo urbano y social de la Comuna 8*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Najman, M. (2017). El nacimiento de un nuevo barrio: El caso del Conjunto Urbano Padre Mugica en la ciudad de Buenos Aires y sus impactos sobre las estructuras de oportunidades de sus habitantes. *Territorios*, (37), 123-155.
- Najman, M. (2020). ¿Relocalizados para vivir mejor? Condiciones de vida de hogares en un barrio de vivienda social. *OCULUM ENSAIOS*, 17, 1-17.

- Najman, M., y Fainstein, C. (2017). Permanecer en los márgenes. Relocalizaciones de asentamientos de la ribera del Riachuelo (2010 – 2017). *Revista de Direito da Cidade*, 10 (4), 2886-2905.
- Nápoli, A., y Esain, J. (2008). Riachuelo: Habemus Sentencia. *Revista de Derecho Ambiental*, 16, 97-119.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CEDES y Hvmanitas.
- Palombi, A. (2019). “De la villa al conjunto habitacional”. Notas sobre el alcance de la Misión sueños compartidos en la ciudad de Buenos Aires (2006-2011): el caso del Conjunto Castañares. *Cuestión Urbana*, 3 (5), 37-50.
- Pasqualini, M. F., Faure Montania, E., Hepp, Y., Antolini, L., Finkelstein, J., y García, S. (2019). Mapa de riesgo sanitario ambiental de la Cuenca-Matanza Riachuelo (Argentina). Una metodología para priorizar intervenciones. *Revista Salud Ambiental*, 19 (2), 148-158.
- Raspall, T., Rodríguez, M.C., Von Lücke, M., y Perea, C. (2013). *Expansión urbana y desarrollo del hábitat popular en el área metropolitana de Buenos Aires: continuidades y variaciones en seis localizaciones intraurbanas*. Documentos de Trabajo nº 66. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Rodríguez, M. C. (2012). La ecuación vivienda-trabajo en las políticas argentinas del nuevo milenio. En J. Erazo (coord.), *Políticas de empleo y vivienda en Sudamérica* (pp. 119-144). Quito: Instituto de la Ciudad, FLACSO Ecuador y CLACSO.
- Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M. M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., y Morales, B. (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Historia con desencuentros. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Sabatini, F. (2006). Ideas para una política de suelo orientada por objetivos de integración social. *Prourbana*, (4), 31-35.
- Spinelli Álvares, H. (2011). *Sueños compartidos, experiencias compartidas: propuesta para la política de vivienda de interés social en Salvador de Bahía en base a la experiencia argentina de la Misión Sueños Compartidos*. Trabajo final presentado al Programa de Actualización Profesional en Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

CAPÍTULO 2

. LA vivienda adecuada en el Complejo Urbano Padre Mugica

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Capítulo 2. La vivienda adecuada en el Complejo Urbano Padre Mugica

Respondiendo directamente a los objetivos propuestos en el informe, el presente capítulo constituye la primera parte del Diagnóstico Expeditivo de las condiciones de habitabilidad del Complejo Urbano Padre Mugica (CUPM), que se profundizará en el capítulo siguiente para finalmente aportar a los puntos de pericia solicitados. Para ello, partiendo del concepto de vivienda adecuada y de su vinculación con los derechos a la vivienda digna, a la salud, al ambiente sano y equilibrado, sumado al derecho de participación, se realiza el análisis que muestra el incumplimiento de cada uno de ellos, poniendo en evidencia que el Complejo no responde a los requisitos necesarios para considerarse una vivienda adecuada.

En el capítulo siguiente se hará referencia específica a aspectos habitacionales y constructivo-ediñicios (envolvente, espacios de circulación y de uso común), de seguridad (luminarias, protección contra incendio, señalética y medios de escape, barandas reglamentarias) y ambientales (espacios verdes, acumulación de materiales y/o residuos, almacenamiento de residuos y condiciones de higiene).

El análisis que se presenta a continuación, demandó la revisión de distintas fuentes de información secundaria, como así también, la realización de entrevistas semiestructuradas a informantes clave del barrio, a referentes de organismos estatales que han intervenido en el mismo¹ y a habitantes del Complejo. Debido a las medidas de Aislamiento Social Preventivo y Obligatoria (ASPO), la modalidad de entrevistas fue en su mayoría virtual. No obstante, durante el relevamiento efectuado durante los días 16 y 17 de noviembre de 2020, se realizaron entrevistas presenciales durante el recorrido, que permitió el ingreso al sector de Tableros eléctricos de la Platea 02 localizado en la Planta Baja.

Para facilitar el análisis, el capítulo que se expone a continuación contiene ocho apartados en los que se desarrollan los siguientes aspectos: en primer lugar se definen los ejes de análisis del capítulo, luego se realiza una caracterización general de la población del Complejo y posteriormente se analiza cada uno de los aspectos que involucra el concepto de vivienda adecuada, integrándose la habitabilidad y disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, por su estrecha relación.

Ejes de análisis

Retomando el concepto de habitabilidad, entendida como la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos sociales, se relaciona directamente con el concepto de vivienda adecuada. El derecho a la vivienda digna se establece en la Constitución Nacional como un derecho humano fundamental incorporado en forma explícita en el tercer párrafo del artículo 14ºbis. También lo reconoce la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, cuyo órgano de ejecución es el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (DESC). El PIDESC es el principal instrumento para la protección del derecho a la vivienda. La observación general nº 4 del Comité DESC, aprobada en 1991, establece los contenidos del derecho

¹ Defensoría del Pueblo y Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

a la vivienda adecuada. Al ser tratados internacionales con jerarquía constitucional, dicha observación fue incorporada a la reforma constitucional de 1994 (artículo 75º, inciso 22).

Partiendo de lo anterior, una vivienda se considera adecuada si reúne condiciones relativas a: seguridad en la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y adecuación cultural. Previo a ello, se considera relevante brindar información relevante acerca de las características generales de los habitantes del Complejo, para conocer las características de los destinatarios de las unidades habitacionales.

Las condiciones mencionadas se encuentran interrelacionadas y permiten garantizar los derechos de los habitantes del Complejo a la salud, a la vivienda digna a gozar de un ambiente sano y equilibrado a la vez que garantizan la participación de aquellos durante todo el proceso, en este caso, previo, durante y posterior a su relocalización (Figura 2.1).



Figura 2.1. Ejes de análisis.

En función de lo anterior, el análisis de la habitabilidad partiendo del concepto precedente se organiza siguiendo cada uno de los puntos mencionados. No obstante, la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura y la habitabilidad (referida al ámbito de la vivienda), se profundizan en el siguiente capítulo a partir del trabajo de campo realizado en el Complejo.

Los habitantes del Complejo

De acuerdo con los datos del Censo realizado por el IVC en el año 2017 (IVC, 2017) el Complejo reúne a una población aproximada de 2.800 habitantes que integran unas 760 familias. En todas las plateas habitan más de 60 familias y el 27% de las viviendas está compuesta por más de una familia.

En promedio, cada familia está conformada por 3,6 personas. El mayor porcentaje de familias (25,9%) poseen 3 miembros, aunque en promedio, cada vivienda contiene 4,15 habitantes. Estos valores superan a los alcanzados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires donde el promedio de personas por hogar es el 2,51 y existen 2,63 hogares por vivienda habitada.

La distribución porcentual por sexos de la población muestra un porcentaje levemente superior de mujeres (51%) respecto de varones (49%). El promedio de edades es de 22 años y la distribución porcentual por intervalos de edades muestra que el 53% de la población del Complejo posee entre 0 y 19 años. En cuanto al país de nacimiento, el 80,6% de la población nació en Argentina y sobre ese total, el 75,3% en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En relación con la asistencia escolar, se destaca que un 3% de los habitantes del Complejo nunca asistieron a la escuela y el 49% está cursando la escuela primaria. Asimismo, el 18% de la población tiene el secundario completo como nivel máximo alcanzado. En el censo se han identificado niños entre 3 y 12 años que no concurren a la escuela y jóvenes de entre 13 y 18 años que no asisten al secundario.

En cuanto a la salud, el 81% se atiende en hospitales públicos o centros de salud, en tanto que un 19% se atiende a través de una obra social. Por otro lado, cabe mencionar que un 10% de las familias cuenta con al menos un miembro con discapacidad.

Por otra parte, el 30% de la población es beneficiaria de planes o programas sociales y, en cuanto a la condición de trabajo, el 54% de la población trabaja, siendo que el 31,6% es obrero o empleado del sector privado, en tanto que un 23,4% trabaja como cuentapropista. El 34,7% de las personas que no trabajan son estudiantes.

Un aspecto ligado a la condición de trabajo, tiene que ver con los aportes jubilatorios. En este sentido, el 64% de la población empleada no realiza aportes jubilatorios de lo que se desprende la existencia de informalidad en las condiciones laborales. En cuanto al nivel de ingresos, el promedio de los trabajadores se encuentra aproximadamente un 60,3% por debajo del ingreso medio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, e incluso un 47,0% por debajo del promedio de la zona Sur.

De acuerdo con las entrevistas realizadas, el contexto de pandemia COVID-19 ha profundizado problemáticas que se vinculan con la inserción de los habitantes del Complejo al mercado de trabajo. En este sentido, se destaca el incremento del trabajo informal ligado fundamentalmente a actividades de cartoneo y separación de materiales reciclables para su comercialización.

La seguridad en la tenencia

La seguridad de la tenencia es parte integrante del derecho a una vivienda adecuada y un componente necesario para el ejercicio de muchos otros derechos civiles ya sea de orden cultural, económico, político o social. Todos los habitantes del Complejo deberían gozar de un grado de

seguridad de la tenencia que garantice una protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

La seguridad de la tenencia es un acuerdo individual o grupal sobre el derecho a la tierra y a la propiedad residencial, el cual se rige y reglamenta por un marco jurídico y administrativo. La seguridad deriva del hecho de que el acceso al uso de la tierra y a su propiedad se basa en una serie conocida de normas, y que este derecho puede ser objeto de acciones jurídicas (CEPAL, 2001).

En relación a la condición de ocupación en el Complejo, los datos del censo realizado en 2017 indican que el 75,5% de las familias habitan sus viviendas a través de una relación de dependencia con el IVC. La condición de ocupación de las viviendas se grafica en la Figura 2.2.

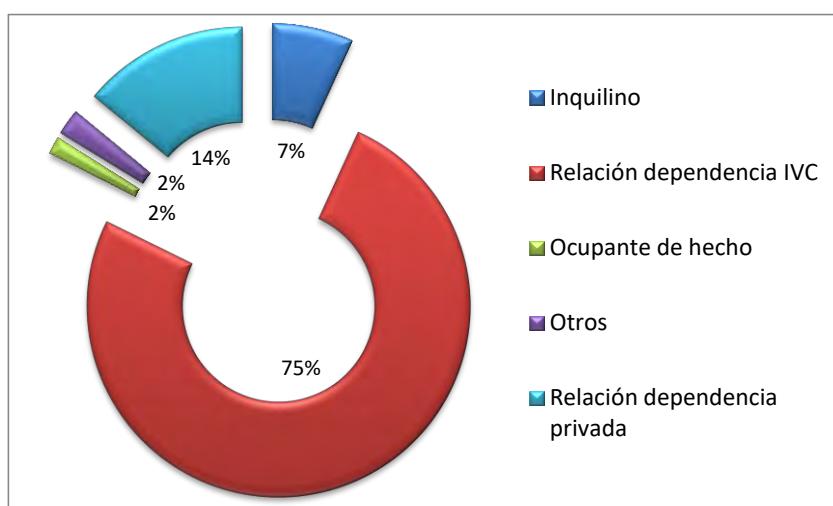


Figura 2.2. Condición de ocupación de las viviendas. Fuente: IVC (2017).

Partiendo de las definiciones anteriores y considerando las condiciones de dependencia con el IVC, surge la inquietud acerca de si existe seguridad en la tenencia de la vivienda por parte de los habitantes del Complejo. En este sentido, la regularización dominial es un proceso pendiente. Los vecinos señalan que tienen una certificación de tenencia precaria de la vivienda y manifiestan dudas en relación a si podrán contar con la escritura en algún momento. Es un proceso que se vislumbra como lejano y difícil de alcanzar.

Al mismo tiempo, esa precariedad jurídica supone la imposibilidad de irse del Complejo, dado que formalmente no puede disponerse de la titularidad del dominio hasta que el proceso finalice. Sin embargo, en los hechos suceden diversas situaciones vinculadas a otras formas de tenencia. Muchas de ellas tienen que ver tanto con la conformación de nuevos hogares entre las familias que habitan en el Complejo como con llegada de nuevos habitantes respecto de los adjudicatarios originales; y se viabiliza a través del pago de un alquiler, la compra de una vivienda o bien mediante usurpaciones².

En función de esta diversidad de situaciones, existen condiciones de precariedad en la tenencia de la vivienda cuya gestión es compleja y demanda la atención de cada caso en particular. Esta situación

² Se estima que un alquiler de las viviendas ronda los 15 mil pesos mensuales, mientras que la venta, considerando aquellas viviendas que están en mejores condiciones, puede realizarse por aproximadamente dos millones de pesos o dos millones y medio. En la venta "se incluyen" los papeles que certifican la tenencia precaria. También se alquilan habitaciones por un valor mensual de aproximadamente siete u ocho mil pesos.

de precariedad también posee cierto grado de incidencia en las tomas de decisión de los vecinos sobre sus propias condiciones de habitabilidad a corto y mediano plazo, existiendo incertidumbre.

Al hacer referencia a este aspecto, el informe de la Administración General de la Nación (AGN, 2013) destaca que el Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en el que se enmarca el Complejo, carece de un criterio único en la determinación de la figura jurídica a adoptar en la adjudicación de las viviendas del Programa y de un control por parte de las autoridades nacionales a los fines de garantizar el cumplimiento de los objetivos motores de la financiación, tanto en relación a la regulación dominial como a la seguridad en la tenencia de la vivienda.

En virtud de ello, se deja a criterio de los entes ejecutores locales la modalidad de tenencia de las viviendas por parte de los adjudicatarios. El mismo informe señala que, en este caso particular, la adjudicación de las viviendas y la elección de la figura jurídica que media su entrega reside en una resolución del Poder Judicial de la Ciudad de la Buenos Aires.

En el caso de las primeras viviendas entregadas se utilizó la modalidad de comodato vitalicio y gratuito. Es así como, en la cláusula segunda del “contrato de comodato” firmado por el IVC y cada uno de los adjudicatarios, se deja explícito que *“la vivienda permanecerá propiedad de estado local y se otorga bajo la modalidad jurídica de comodato vitalicio debiendo permanecer en el seno de la familia a la cual ha sido adjudicada”* (AGN, 2013: 703).

Por su parte, en la segunda etapa que comprende a las viviendas de la “Causa Mendoza”, se entregaron mediante un “Acta de Tenencia” para que posteriormente se pudiera realizar la escrituración de las viviendas. No obstante, dado que aún no se ha labrado el Acta de Finalización de obra, no es posible la realización de la subdivisión en propiedad horizontal y por lo tanto no están las condiciones necesarias para la regularización dominial. La persistencia de problemas de regularización dominial es mencionada en el Informe Final de Auditoría de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires para el período 2016 (AGCBA, 2018).

Además, en el proceso de relocalización se verifican situaciones relacionadas con la seguridad en la tenencia. En el marco del Legajo de Control, se cuenta con un informe de relocalización de 60 familias a la Platea 11 del Complejo provenientes de la Villa 21-24, presentado por la Defensoría General y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Defensoría General de la Nación. El informe destaca que las defensorías no contaron con el “listado de familias a relocalizar” ni con copia de la “planilla de entrega de los departamentos”. Asimismo, afirman que no se entregó copia a los adjudicatarios de dicha planilla, e informan que el “Acta de Tenencia Precaria” no alude, en ninguna de sus cláusulas a la “planilla de entrega de los departamentos”.

Lo anterior, además de denotar procedimientos poco claros en la entrega de las viviendas, pone de manifiesto la ausencia de un criterio único en la determinación de la figura jurídica a adoptar en la adjudicación de las viviendas del Programa en el que se enmarcan, tanto en relación con la regulación dominial como a la seguridad en la tenencia de la vivienda (AGN, 2013).

Siendo así, la precariedad jurídica no sólo coloca a los hogares en una situación de vulnerabilidad frente a posibles conflictos con sus viviendas (usurpación, venta ilegal, cesión gratuita, etc.); incluso, si bien no ha sido mencionado por los vecinos, desalojo. Esta situación imposibilita además la conformación de un consorcio, figura legal que posibilitaría la resolución de algunas problemáticas vinculadas al hábitat compartido. Si bien en su funcionamiento pueden surgir algunos

contratiempos, la mayoría de los referentes consultados han resaltado la importancia de su constitución. Incluso una de las referentes de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires menciona que existió un intento de armar un consorcio con los relocalizados, a partir de una iniciativa del equipo de la Unidad de Proyectos Especiales (UPE)³, pero destaca que no se logró. En sentido estricto era una figura pre-consorcial, dado que legalmente no podía constituirse como tal. Además, era una solución parcial ya que se había pensado sólo para plateas en las que habitaban quienes provenían de la Villa 21-24 y del Asentamiento Magaldi, pero no de Villa Cartón; por tanto, no se trataba de un abordaje integral.

De hecho, algunas investigaciones que recuperan experiencias en territorio han aportado evidencia al hecho de que la organización consorcial puede constituirse en un dispositivo democrático fortaleciendo lazos comunitarios a partir de la gestión colectiva de las exigencias que impone la ley en las viviendas en propiedad horizontal. Sumado a ello, destacan además su centralidad en los procesos de posrelocalización (Bruno *et al.*, 2019).

Al respecto, cabe mencionar que las características heterogéneas de la población que habita el Complejo dificultan la organización consorcial entre los vecinos; no obstante, algunos vecinos ejercen la función de representar al resto en el reclamo por las mejoras edilicias, aun cuando el inmueble no cuenta todavía con el certificado final de obra correspondiente (Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015).

Más allá de lo expresado con relación a la figura de consorcios, cabe señalar que, en este caso en particular, la concreción de un consorcio (si llegaran a escriturarse las viviendas en algún momento) podría resultar controversial, ya que desligaría al IVC de todo tipo de responsabilidad sobre lo realizado y lo exigible con relación a ello.

Es de destacarse que, si bien no tienen los mismos alcances ni injerencias que la figura consorcial, en el Complejo funcionan Mesas de Gestión. Las Mesas de Gestión se constituyen como espacios comunitarios en la escala barrial en la que los vecinos se reúnen con representantes del IVC. La participación en la Mesa del Complejo es diversa, muchos de los vecinos son referentes de organizaciones y/o representantes por procedencia (Villa 21-24, Villa El Cartón, Asentamiento Magaldi, etc.) y/o por plateas; otros vecinos participan a título individual⁴. Ella tiene, a su vez, algunos vínculos con otras instancias participativas previstas en el marco de la ACUMAR. Por eso, en un principio funcionaron sólo con los vecinos relocalizados del “Camino de Sirga” pero luego dicha participación se hizo extensiva a la totalidad de vecinos.

Durante el año de pandemia la Mesa de Gestión no funcionó, la reunión última se realizó en el mes de febrero. La Defensoría ha intervenido para solicitar al menos un encuentro en modalidad virtual. Con esta instancia se cumple parcialmente lo señalado en el Protocolo para el Abordaje de Procesos de Relocalización y Reurbanización de Villas y Asentamientos Precarios en la Cuenca Matanza

³ La Unidad de Proyectos Especiales (UPE) fue creada en el año 2013 en el marco de la causa Mendoza, con el objetivo de “coordinar acciones, centralizar la información y elaborar proyectos conforme a las políticas públicas que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires diseña para dar cumplimiento al PISA”. (Fuente: <https://www.buenosaires.gob.ar/node/ministerio-de-gobierno/unidad-de-proyectos-especiales-cuenca-matanza-riachuelo-upc-cumar>. Consultado el 30/11/2020).

⁴ La diferenciación que se construye a partir del lugar de origen es un elemento central en la trama barrial, no sólo se juega en la participación de referentes en las Mesas de Gestión, sino también en otros espacios comunitarios, por ejemplo, la asistencia que se brinda en uno de los comedores, que lo hace sólo formalmente para relocalizados de la Villa 21-24.

Riachuelo respecto de la “*implementación participativa e información*”. Allí se señala que “*las autoridades deberán garantizar el derecho a la información y la participación por parte de las personas afectadas en cada una de las instancias de los procesos de relocalización y reurbanización, incluyendo las etapas pre y post intervención. La información relativa al proceso debe ser completa, adecuada, veraz, oportuna, y accesible en cualquier momento*”. Asimismo, se especifica que las Mesas de Trabajo “*son espacios de información, deliberación y consensos que tienen como fin garantizar la participación social en los procesos de relocalización y reurbanización en el marco de la Causa Mendoza*” (Resolución Presidencia ACUMAR nº 420/E 2017), que deben realizarse por lo menos cada dos meses, tanto en villas y asentamientos intervenidos como en los conjuntos habitacionales en los que se ha relocalizado población. A su vez, pueden ser complementados con otros dispositivos para abordar temas puntuales, es decir, con las Mesas de Gestión.

En tal sentido, se ha cumplido parcialmente con el Protocolo, dado que se ha relevado sólo información respecto de las Mesas de Gestión, no así de la participación en las Mesas de Trabajo. Sumado a ello, las primeras no funcionan de manera sistemática ni tienen una injerencia abordando la integralidad del proceso (no siempre la información está disponible o se avanza en las demandas de los vecinos y/o en los acuerdos que se realizan).

Habitabilidad y disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

En el ámbito de la vivienda, las condiciones de habitabilidad debieran garantizar la seguridad física, brindar protección sin exponer a los habitantes a riesgos en su salud y seguridad. Esta condición, al igual que la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, se desarrollarán en profundidad en el capítulo siguiente a partir del trabajo de campo realizado en el área. En este sentido, si bien este aspecto se analizará en detalle a partir del relevamiento efectuado, es importante mencionar algunas cuestiones relevantes que surgen de la revisión del Legajo de Control, de fuentes secundarias y de las entrevistas realizadas, que orientaron el trabajo de campo.

En términos generales, es posible afirmar que las condiciones mínimas de habitabilidad, así como el acceso adecuado a la infraestructura y servicios esenciales no están garantizados en el Complejo desde que comenzó a habitarse.

Carman *et al.* (2014) afirman que las viviendas construidas por la Misión Sueños Compartidos y finalizadas por el IVC “*fueron entregadas sin la infraestructura básica (agua, luz, gas), con problemas constructivos y con nulas medidas de seguridad para evitar cualquier tipo de siniestro, lo que colocó a la población en un serio riesgo. Ante ello los habitantes debieron suministrarse energía eléctrica mediante la luz de obra. Estas circunstancias generan cortes de luz o baja tensión constantes, resultando en un peligro para los residentes. Se ha comprobado al respecto que dos viviendas sufrieron incendios producto de los cortocircuitos*” (2014: 118). Esto fue verificado con las entrevistas realizadas. Una vecina menciona que antes de ser relocalizados, los llevaron a ver las viviendas que aún no estaban terminadas. Una semana antes de los primeros traslados continuaban con las terminaciones. Un ejemplo es que mientras que se estaban mudando, pintaban las habitaciones, y señala que “*a la semana de haberme mudado el techo tenía filtraciones*”.

Asimismo, los problemas relacionados con los servicios se identificaron en distintas fases del proceso de relocalización. A modo de ejemplo, según consta en el Legajo, puede citarse que en el proceso más reciente de relocalización de 60 familias de la Villa 21-24 en la Platea 11, instaladas en

noviembre de 2015 se presentaron problemas relacionados con la provisión de agua, ya sea por falta de suministro o baja presión.

A lo largo del Legajo se desarrollan de manera permanente problemas de habitabilidad y disponibilidad de servicios asociados al estado de las viviendas, muchos de los cuales pudieron corroborarse directa o indirectamente durante el relevamiento y a través de las entrevistas a referentes barriales. Ya desde el inicio de la ocupación del complejo en 2010, los vecinos comienzan a detectar problemas que afectan la calidad de vida. Existen denuncias desde agosto de 2012 en el marco del Legajo, por peligros en las viviendas entregadas en las cuales se demandaban intervenciones urgentes. Muchas de estas denuncias estuvieron a cargo de vecinos y se realizaron a través de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.

En tal sentido, los primeros vecinos relocalizados mencionan que además de estos problemas estructurales iniciales, las posteriores reparaciones que se han hecho “son parches” que vuelven a averiarse al poco tiempo de realizadas. Reconocen, además, que las intervenciones se logran a partir de la intermediación de la Defensoría⁵.

Las planillas de relevamiento presentadas en el marco del Legajo en 2012 a través de la Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mencionan problemáticas frecuentes en la Platea 03, tales como: desprendimientos de cielorrasos de baños; problemas con la presión de agua cuyo servicio se ve interrumpido; filtraciones en los techos; humedades; fisuras y grietas en diferentes ambientes; pérdidas de gas; instalaciones mal realizadas, problemas en cierres de ventanas y puertas; faltante de herrajes; revestimientos colocados inadecuadamente. También en agosto de 2012, un informe realizado por la ACUMAR da cuenta de estas mismas problemáticas mencionadas entre las que se pueden resaltar filtraciones que gas que generan un fuerte y persistente olor desde uno de los gabinetes de medidores. Además, es conveniente mencionar los faltantes en el sistema exterior de desagüe pluvial que generan la caída libre del agua desde los pisos superiores.

Denuncias efectuadas por vecinos en mayo de 2013 dan cuenta de problemas en las Plateas 03 y 06 (esta última no enmarcada en la “Causa Mendoza”) en las entradas de agua, que no tienen que ver con el uso, sino con el sistema de aislación. Por otro lado, se denuncia que las viviendas, al no estar debidamente aisladas, exhiben filtraciones en la cubierta superficial exterior de las viviendas, y esto se manifiesta en humedad en los distintos ambientes. Por otro lado, se han identificado filtraciones de agua que ingresan a la caja de luz, destacando que se trata de una situación sumamente riesgosa que puede derivar en cortocircuitos o incendios. En virtud de los casos expuestos, se señala que el problema de entradas de agua en los distintos ambientes da cuenta de que se trata de un problema generalizado ligado a la construcción del edificio.

En agosto de 2013 aparecen denuncias por pérdidas de gas en la Platea 03 y un informe de bomberos realizado en septiembre del mismo año en la misma Platea, da cuenta de problemas de seguridad relevantes que afectan el Complejo.

⁵ Es la Defensoría General de la Ciudad, dependiente del Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires, la que tiene mayor injerencia en ese territorio, ya que es parte de la Causa. Su presencia se viabiliza a través de una Secretaría que desde 2015 se orienta exclusivamente a temas de hábitat, dentro de los cuales se incluyen las relocalizaciones realizadas en el marco de la “Causa Mendoza”. Para ello cuenta con un abogado, dos arquitectos y un sociólogo. La Defensoría del Pueblo no puede intervenir directamente si no que deben hacerlo a través de la primera.

En septiembre de 2013, el Ministerio Público Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentó un informe que detalla aspectos relativos a las relocalizaciones producidas durante ese mes al Complejo de 60 familias provenientes de la Villa 21-24 a la Platea 10. Los vecinos denuncian filtraciones y problemas de humedad en las viviendas; por otra parte refieren a la seguridad del Complejo advirtiendo que los matafuegos y las mangueras hidrantes no se encuentran colocados debido a que son “guardados” por los vecinos por eventuales robos. Se manifiesta además la ausencia de planes de evacuación ante emergencias.

En diciembre de 2013 se llevó a cabo un reconocimiento judicial para conocer *in situ* el estado de situación del Complejo. En dicha oportunidad se constató la existencia de filtraciones de agua en los techo de los baños de varias unidades (y en algunas cocinas), que generaron su desmoronamiento o el riesgo del mismo; en algunos casos, las filtraciones escurrían también por la instalación eléctrica, generando aún un mayor riesgo para la integridad física de los residentes (Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015). La misma fuente destaca que “*algunos departamentos no ostentaban servicio de gas en tanto las cañerías se encontraban obstruidas. Ante la falta del servicio de gas, se constató que algunas de las unidades se abastecían con garrafas colocadas en el sector lavadero. Se constató, asimismo, que algunos departamentos carecían de paneles en las ventanas, debido al vencimiento de los rodamientos de la carpintería de aluminio restando altura y generando así el peligro de caída de las ventanas desde distintas alturas. Por otra parte, se verificó que los espacios comunes se encontraban ocupados con elementos que eliminaban la seguridad de las paredes baranda. Asimismo, en el techo de una de las torres se visualizó la falta de unos tornillos, lo que podía generar peligro de desprendimiento y filtraciones. En igual orden de ideas, se constató que la losa de una de las torres presentaba una pequeña grieta originada por la caída de todos los desagües sobre la misma. En lo que respecta a las calles internas del Conjunto Urbano, se verificó la existencia de un sector destinado al acopio de chatarra de grandes volúmenes, cartón y acumulación de basura en cantidad alarmante a lo largo de todas las arterias internas que componen el mismo, las que—entre otras cosas—obstaculizan el libre tránsito por dichos espacios*” (Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015: 30).

Las problemáticas planteadas dieron lugar a numerosas intervenciones que se llevaron a cabo en 2014 y en particular tuvieron lugar en viviendas de las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza” - 02, 03 y 10- y también en las plateas 05 y 06. Los trabajos se focalizaron en instalaciones eléctricas, filtraciones por el techo y filtraciones en baños.

En noviembre de 2014, los vecinos denuncian problemas en las plateas 02, 03 y 10, enmarcadas en la “Causa Mendoza”, y las plateas 04, 05 y 06 señalando que numerosas familias atraviesan situaciones problemáticas relacionadas con las múltiples deficiencias constructivas del Complejo. Agregan, además, que revisten una gravedad de tal envergadura que la adopción de medidas tendientes a resolverlas no admite demoras. Entre otras cuestiones se indica la ocurrencia de filtraciones y la presencia de paredes electrificadas como consecuencia de las entradas de agua, humedad e incluso peligro de derrumbe. En diciembre del mismo año, desde la ACUMAR se verificaron los arreglos de vicios de obra realizados en virtud de las denuncias de los vecinos, muchos de los cuales constaban sin resolverse.

Con fecha de abril de 2016, en el Legajo se presenta un informe del área de salud de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el que se detalla, entre otras cuestiones, que los tanques de agua no presentan tapa y esto podría afectar la calidad del recurso que llega a las viviendas, y que los

desagües en ocasiones se tapan y el contenido termina vertiéndose en los espacios comunes y en las vías de circulación. El informe también detalla problemáticas en los baños, indicando que los desagües cloacales se tapan y los mismos rebalsan de aguas servidas. Por otra parte, se menciona la presencia de goteos, humedades y hongos en los baños, indicando que las pérdidas de agua alcanzan las tapas de electricidad y conexiones de luz. Se señala también que, si bien existe servicio de provisión de gas, persisten problemas de corte del servicio. Lo mismo sucede con la electricidad.

En cuanto a los residuos sólidos, el servicio que se presta es a través de contenedores que muchas veces rebalsan. No hay cestos en los espacios comunes y el sistema de recolección resulta insuficiente para atender dar respuesta a las demandas del Complejo. Por otro parte, se indica la presencia de roedores que afectan las condiciones de salubridad. En cuanto a la iluminación se afirma que no es suficiente y que durante las noches es peligroso circular. También se relata al interior de las viviendas la existencia de filtraciones, el desprendimiento de cielorrasos y los riesgos de electrocución.

En virtud de todo lo señalado, el informe sostiene la posibilidad de un riesgo aumentado a padecer enfermedades ligadas al acceso al agua segura: infecciones intestinales, diarreas, parásitos, dengue, leptospirosis. Por otro lado, la presencia de humedad al interior de los hogares aumenta la incidencia de enfermedades respiratorias como bronquiolitis y exacerbación de episodios de obstrucción bronquial en personas con enfermedades respiratorias previas. Además, se menciona el riesgo de contraer enfermedades ligadas a la basura y a las plagas, como por ejemplo enfermedades transmitidas por mosquitos, por roedores, alergias y de piel.

Los problemas asociados con la presencia de roedores e insectos también se mencionan en un Informe presentado por la ACUMAR en octubre de 2015. Se indica también la asociación entre plagas y residuos y acumulación de materiales derivados de las actividades de recuperación realizadas por los vecinos del Complejo. En el mismo informe se hace referencia al estado de las viviendas destacando la presencia de humedad en marcos de ventanas, techos de baño y/o lavaderos y filtraciones en las instalaciones eléctricas.

A los problemas constructivo-edilicios y de disponibilidad de servicios se suman problemas de seguridad declarados por los vecinos durante el relevamiento y en las entrevistas realizadas. En mayo de 2014 vecinos de las plateas 02 y 03 manifestaron ante del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que el predio donde habitan en el Complejo no es seguro y reclamaron la presencia de las fuerzas de seguridad. También refirieron a hechos de vandalismo y amenaza de toma de departamentos. Por tal motivo, destacan que se vieron obligados a poner rejas por su propia cuenta. Es importante mencionar en este punto, que si bien las rejas brindan seguridad a los habitantes del Complejo también representan un peligro en la medida de que los vecinos no pueden salir ante eventuales siniestros.

Aunque existe registro de la realización de talleres de “seguridad en el Hogar”, “prevención de incendios” y “uso y cuidado de los espacios de uso colectivo”, los mismos son insuficientes para abordar las problemáticas complejas que emergen en las condiciones de habitabilidad actuales.

En función de lo anterior, cabe destacar que en el Legajo analizado consta el registro de un incendio en la Platea 10 que tuvo lugar en noviembre de 2014. En el siniestro no funcionó la red contra incendios, verificándose además la ausencia de matafuegos o presencia de matafuegos sin carga. En

el informe realizado por la ACUMAR en octubre de 2015 se señala también la ausencia de matafuegos y mangueras contra incendios. Asimismo, se registró otro incendio en la Platea 02 en mayo de 2017, cuyo origen se asocia a filtraciones de agua en la sala de medidores, que generaron un cortocircuito.

La ausencia de medidas de seguridad como escaleras de emergencia, llevó a que en el incendio producido en la Platea 02 en 2017 *“la gente del primer piso, se tiraba por la ventana”*; *“un vecino del tercero tiró a los nenes con un colchón”*, comenta una vecina.

Con fecha de noviembre de 2017, el Legajo contiene un informe con el avance de obras de puesta en valor realizadas en el Complejo y reparaciones realizadas en viviendas que tenían problemas de filtraciones. Más allá de las obras realizadas, en febrero de 2018 se presenta un petitorio ante Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el que se señala que los vecinos no aprecian una mejora en la calidad de vida en relación a cuando se alojaban en los asentamientos de donde fueron relocalizados. Incluso refieren a una dramática situación habitacional, destacando que no se han realizado los controles necesarios en el conjunto de las plateas para revisar el estado de los edificios y evitar las problemáticas que afectan la habitabilidad y disponibilidad de servicios. En diciembre de 2018, se presenta desde la ACUMAR un informe con el estado de avance de previstas en el marco de la puesta en valor del Complejo, observándose problemas que no lograron resolverse.

La seguridad continúa siendo un tema pendiente en el Complejo, tanto asociada a conflictos entre los habitantes provenientes de diferentes villas y asentamientos, como cuestiones de seguridad edilicia. Entre estas últimas es necesario advertir las nulas o escasas medidas de seguridad con relación a los espacios comunes (páleros) y al interior de los edificios que derivaron en la caída de dos niños en enero y febrero de 2019 en las plateas 02 y 10. A partir de ese hecho, desde el Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se solicitó ante la justicia que se ordene al IVC las instalaciones de redes protectoras en balcones y ventanas que den al vacío. Lo que a la fecha no se observó en el relevamiento que esta demanda se haya materializado.

En relación con los espacios de uso común, un relevamiento realizado en abril de 2018 desde la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires detalla un deficiente estado de conservación de espacios verdes y áreas de recreación en sitios de juegos infantiles que impiden o dificultan su uso. Además, se presentan deficientes condiciones de mantenimiento de los espacios y del mobiliario urbano. Las aceras y senderos peatonales exhiben desprendimientos de materiales que dificultan los desplazamientos. Se destaca además que el Complejo no contempló áreas acordes al desarrollo de las actividades productivas de la población y esto afecta significativamente los espacios de uso común. Esas cuestiones se relacionan sin duda con la adecuación cultural.

Como antecedente, desde el Movimiento Popular la Dignidad y El Observatorio de Derecho a la Ciudad, se presentó un informe técnico sobre las condiciones edilicias del Complejo en 2018. Entre los aspectos más relevantes de dicha presentación pueden mencionarse: problemas de mantenimiento, óxido de las carpinterías, rajaduras, filtraciones y roturas en los muros exteriores de los edificios; problemas de colocación del revestimiento de chapa de los techos; filtraciones de los aleros de acceso de los edificios; falta de iluminación por cortocircuito; filtraciones de agua en gabinetes de gas; filtraciones en las áreas de escaleras y en plenos de electricidad; instalaciones precarias de electricidad; ausencia de matafuegos; problemas de desagües especialmente en las

unidades habitacionales de planta baja; oxidación y corrosión de carpinterías; carpinterías mal colocadas; rajaduras en cielorrasos; presencia de roedores; entre otros (Sánchez y Baldiviezo, 2018).

En línea con todo lo mencionado y buceando en las posibles causas de los problemas alcanzados, el documento elaborado por la Auditoría General de la Nación, sostiene que *“Desde la perspectiva técnica se practicaron verificaciones sobre aspectos referidos a las tres grandes etapas en que puede dividirse una obra de construcción: la etapa previa al inicio de la obra, la de su desarrollo y la del final de obra, encontrándose deficiencias de diferente magnitud en cada una de ellas”* (AGN, 2013: 203). El mismo informe señala que la debilidad existente en los controles de obra incide indudablemente en la calidad constructivo-edilicia del Complejo que conlleva a un deterioro progresivo que pone en peligro las estructuras, las condiciones de aislación y la integridad física y la seguridad de los habitantes.

El control y seguimiento de las obras se considera fundamental ya que el incumplimiento expone al Complejo a numerosos riesgos entre los que se pueden citar los mencionados en el documento de la AGN (2013: 54): riesgo de ruina de obra, fisuras en las paredes; descalce de las carpinterías y filtraciones; riesgo estructural; ruina de las fundaciones en terrenos permeables; riesgo de filtraciones y roturas. Esto no es menor, sobre todo si te tiene la inexistencia de estrategias sistematizadas para el mantenimiento del conjunto.

La situación de deterioro actual del Complejo no es un hecho aislado a otras intervenciones realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el marco del Programa Misión Sueños Compartidos. En relación con ello, un informe técnico realizado por de Sárraga y Ginart (2013) en un módulo de 168 viviendas de Villa 15 destaca, entre otros aspectos un altísimo nivel de deficiencias en torno a: *“problemas constructivos ostensibles, materiales de mala calidad, colocaciones deficientes, casi inexistencia de instrumentos legales y fallas en el trabajo social (tanto en formación de recursos humanos durante la construcción, como inexistencia de consorcio y ausencia de organización para la convivencia cotidiana). Tampoco se han brindado garantías sobre los aspectos constructivos, legales o sociales”* (2013: 2). En el mismo informe se señalan problemas tales como sectores anegados en espacios comunes, núcleos circulatorios con rajaduras, carpinterías corroídas y bisagras rotas, muros perimetrales con fisuras y rajaduras evidentes que producen humedades interiores ostensibles tanto en ambientes como en instalaciones eléctricas, terrazas con filtraciones y anegamientos; cerámicas de mala calidad mal colocadas; cielorrasos deficientes, entre otras cuestiones.

Un problema común a los conjuntos habitacionales de vivienda social radica en el mantenimiento. Al respecto, el Informe de Auditoría elaborado para el 2016 por la Auditoría General de Ciudad de Buenos Aires (AGCBA, 2018) destaca que conjuntos habitacionales como Padre Mugica y San Francisco, a pesar de su escasa antigüedad, presentan deterioro importante en parte de sus componentes y una situación de irregularidad dominial que imposibilita cualquier tipo de regularización y por ende el mantenimiento de estos a través de los consorcios.

Todos los aspectos señalados para el caso abordado dan cuenta de los problemas, deficiencias e irregularidades verificadas en todo el proceso de ejecución, finalización de obras y de ocupación. Las viviendas fueron ocupadas sin terminar y sin garantizar condiciones mínimas de habitabilidad ni la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura. Los problemas constructivo-

edilicios se profundizan con el tiempo y las soluciones previstas no resuelven los problemas de fondo.

Como fue mencionado, gran parte de las situaciones expresadas hasta aquí fueron relevadas y consultadas con los actores durante el trabajo de campo. En relación con los servicios, el vertido de efluentes cloacales a la vía pública fue observado durante el relevamiento en una de las cámaras situada en la Platea 08, como también se verificó el vertido de residuos en contenedores que superan su capacidad, el estado de los muros con humedades, fisuras, grietas, entre otros aspectos que se desarrollan en detalle en el capítulo siguiente.

Además de las observaciones realizadas directamente en el relevamiento, los vecinos señalan que las estructuras se están deteriorando cada vez más (*“estos edificios no van a tener muchos años más de vida”*, mencionan los vecinos entrevistados), que las filtraciones están siempre y que las situaciones más complicadas se presentan para quienes habitan las plantas bajas por obstrucciones en las cañerías. Destacan también que las falencias constructivas han quedado en evidencia en el desplazamiento hacia abajo de los ventanales. Por otra parte, recurrentemente sufren el corte de suministro de agua y de electricidad; muchas veces por deficiencias en el abastecimiento (como ejemplo, se menciona que al inicio la alimentación para las viviendas se realizaba desde los paliars), y otras por falta de pago. También resaltan la peligrosidad de diversas conexiones e instalaciones precarias, por ejemplo, no contaban con disyuntores. A la fecha aún hay departamentos que no cuentan con conexiones apropiadas ni de electricidad ni de gas.

Los problemas con los desagües cloacales que “desbordan” en las viviendas situadas en planta baja, fueron mencionados por un vecino de la Platea 06 durante el relevamiento. También se hizo referencia a la presencia de plagas como roedores y cucarachas que, además de la transmisión de enfermedades generan daños materiales sobre caños y cables. Mencionan que *“a través de solicitudes realizadas vía la Defensoría se logra cada tanto una desratización o desinfección”*.

En cuanto a la iluminación, los vecinos destacaron que la misma es insuficiente y el estado de los postes de luz representa un peligro para la población con probabilidad de caerse, tal como ocurrió en un caso. Asimismo, hacen mención a problemas respiratorios asociados a las condiciones de humedad del Complejo y señalan el escaso mantenimiento de los espacios de uso común, aspecto que se desarrolla en profundidad en el capítulo siguiente.

Asequibilidad

De acuerdo con esta condición, el costo de la vivienda debiera garantizar el acceso de todas las personas sin necesidad de renunciar al disfrute de otros satisfactores básicos. Así, los gastos del hogar relativos a la vivienda no deberían comprometer el logro ni la satisfacción de otras necesidades básicas. En función de ello, Espejo Yaksic (2010) señala que los estados deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, commensurados con los niveles de ingreso. Se estima que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (Naciones Unidas, 2019).

En virtud fundamentalmente de la situación de precariedad jurídica, los habitantes del Complejo que poseen la tenencia precaria no están pagando por la vivienda y señalan que, en la medida en que continúen viviendo en condiciones sumamente deficitarias, tampoco lo harán a futuro. Sin embargo,

manifiestan que, cuando les es posible, deben invertir sus ingresos en los arreglos de las viviendas que exceden su capacidad de dar respuesta a los problemas. Por otro lado, manifiestan que realizan reclamos al IVC que en algunos casos son atendidos y en otras ocasiones no. No obstante, las soluciones brindadas a los problemas constructivo-edilicios resultan siempre deficitarias y según mencionan, no resuelven problemas de fondo que vuelven a resurgir en un escaso período de tiempo.

A la cuestión legal, se suma la imposibilidad de afrontar los costos de los servicios (electricidad, gas, etc.), por lo cual muchos vecinos (clientes) se ven frecuentemente alcanzados por avisos de corte por parte de las empresas que los suministran, reforzándose la situación de vulnerabilidad existente. Esta condición se ha exacerbado durante la pandemia, ya que si bien se dictaminó la suspensión de los cortes de servicios básicos por falta de pago (Decreto 311/2020), vieron disminuidos los recursos económicos destinados a su reproducción cotidiana.

Vale destacar que una de las cuestiones señaladas por el Protocolo para el Abordaje de Procesos de Relocalización y Reurbanización de Villas y Asentamientos Precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo, hace foco en la *“sustentabilidad económica de la vivienda”*, considerando no sólo los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda nueva, sino además contemplando la posible implementación de *“tarifas sociales en servicios públicos, exenciones o reducciones tributarias y las expensas consorciales accesibles”* (Resolución Presidencia ACUMAR nº 420/E 2017). Todo ello ahora exacerbado por el contexto de la pandemia que, con la cuarentena, obligó a los vecinos a permanecer en sus viviendas e implicó una suba del consumo de servicios y, por eso mismo, mayores costos⁶.

Un dato interesante mencionado por los entrevistados es que se realizó un *“Diagnóstico socio-económico sobre el impacto de la relocalización en el Complejo”* en el marco del convenio firmado entre el Equipo Antropología, Ciudad y Naturaleza del Instituto Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires con el IVC, a partir del cual también se construyó el Protocolo. Sin embargo, sus datos no fueron difundidos ni publicados hasta el momento.

Accesibilidad

Tanto el diseño como la materialidad de la vivienda deben considerar a los grupos sociales más desfavorecidos, especialmente las personas con discapacidad. Espejo Yaksic (2010) sostiene debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, entre otros grupos de personas.

Según consta en los informes del Legajo y de acuerdo con lo manifestado por los propios vecinos, en el proceso de relocalización al Complejo, se priorizó aquellos hogares que tenían integrantes de la familia con problemas de salud. También en la distribución en las plateas se ubicaron en planta baja

⁶ En relación con ello, actualmente se está discutiendo la posibilidad de crear una figura de *“consorcio social”*, para aquellos complejos que ya han sido escriturados, en vistas a acceder a mejores subsidios de tarifas para la gente que habita en complejos, donde el consorcio debe hacerse cargo de los gastos comunes, que actualmente quedan por fuera de la tarifa social.

a los hogares cuyos integrantes tuvieran alguna discapacidad o movilidad reducida. Las plateas tienen espacios para ascensores que nunca fueron colocados. Hay rampas en los tres núcleos de cada acceso, aunque en ocasiones el estado de mantenimiento y conservación sumado a los obstáculos y depósito de materiales, condicionan el acceso. Por otra parte, según manifiestan los propios vecinos, las viviendas no están adaptadas en su interior a las demandas de personas con movilidad reducida. Además, indican que en plantas superiores hoy habitan personas mayores que les resulta muy difícil el acceso a través de las escaleras.

Los espacios de uso común tampoco están adaptados a habitantes con necesidades particulares. En este sentido, Kothari (2003) señala que la vivienda no sólo debe ser accesible física y económicamente a las personas con discapacidad, sino que también deben disfrutar de una participación efectiva en la vida de la comunidad en que habitan. Es importante recordar en este punto, que los datos del censo efectuado por el IVC en 2017 indican un 10% de las familias con algún miembro con discapacidad.

Ubicación

La localización debe ofrecer a los habitantes acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías, actividades e instalaciones sociales y estar fuera de zonas contaminadas o de riesgo.

De acuerdo con las informaciones oficiales publicadas en la página del gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el área de influencia del Complejo, existen establecimientos educativos de gestión pública: nueve de nivel inicial, cuatro de nivel primario, uno de nivel primario con educación especial, tres de educación primaria para jóvenes y adultos, tres de educación secundaria, dos de educación secundaria para jóvenes y adultos y un establecimiento de educación superior no universitaria. Varios establecimientos funcionan en los mismos edificios. Los establecimientos se listan en la Tabla 2.1.

Nivel	Denominación	Dirección
Inicial común	Jardín de Infantes Integral nº 14	Dr. Antonio Bermejo 6675
	Jardín de Infantes Común nº 10	Goleta Santa Cruz 6999
	Jardín de Infantes Integral nº 18	Avda. Castañares 6500
	Jardín de Infantes Común nº 04 José Libertella	José Ignacio Rucci 3961
	Jardín de Infantes Común nº 05	Cañada de Gómez 3850
	Jardín de Infantes Integral nº 01	Zuviría 6680
	Jardín de Infantes Común nº 12	Zuviría 6640
	Escuela Infantil nº 08	Zuviría 6544
	Escuela Infantil nº 11	Zuviría 6620
	Esc. Primaria Común nº 21 Soldado de Malvinas	Goleta Santa Cruz 6999
Primario Común	Esc. Primaria Común nº 22 Rufino Luro Cambaceres	Montiel 3826
	Esc. Primaria nº 24	Zuviría 6590
	Esc. Primaria Común nº 08 Judith y Demetrio Demarchi	José Ignacio Rucci 3961
	Esc. Integral Interdisciplinaria nº 20 Dra. Alicia Moreau de Justo	Goleta Santa Cruz 6997
Primario Especial	Centro de Alfabetización, Educación Básica y Trabajo nº 80	Avda. Gral. Paz 15500 Los Robles s/n Mza. 3 Casa 40

	Esc. Primaria p/Adultos nº 08 Judith y Demetrio Demarchi	José Ignacio Rucci 3961
	Esc. Primaria p/Adultos nº 21 Soldado de Malvinas	Goleta Santa Cruz 6999
Secundario común	Esc. de Comercio nº 12 Juan XXIII	Aquino 6040
	Esc. de Educación Media nº 02	Cañada de Gómez 3850
	Esc. de Educación Media nº 01 Biblioteca del Congreso de la Nación	Zuviría 6550
Secundario para jóvenes y adultos	UGEE nº 18 Bachillerato Popular de Jóvenes y Adultos Salvador Herrera - Puentes Solidarios	José León Suárez 3755
	Esc. de Comercio nº 12 Juan XXIII	Aquino 6040
Superior no universitario común	Instituto de Formación Técnica Superior nº 02	Cañada de Gómez 3850

Tabla 2.1. Establecimientos educativos del área de influencia. Fuente: <https://www.buenosaires.gob.ar/calidadyequidadeducativa/estadistica/busca-tu-escuela/mapa-de-establecimientos>.

El Jardín de Infantes Integral nº 18 es parte de la propuesta del proyecto del Complejo. Si bien ya ha sido inaugurado, aún no está en funcionamiento y se están finalizando las obras (Fotos 2.1 y 2.2). De acuerdo con las informaciones relevadas, los habitantes del complejo asisten al Jardín de Infantes Integral nº 14, que es el que se encuentra más próximo. En relación al nivel primario asisten generalmente a la Escuela Primaria Común nº 21 Soldado de Malvinas que es la más próxima y en el nivel secundario se distribuyen entre las tres de la zona. Más allá de cierta proximidad y de la existencia de transporte público, los vecinos señalan dificultades para trasladarse que tienen que ver con las situaciones particulares de cada grupo familiar.



Fotos 2.1 y 2.2. Jardín de infantes colindante con la Platea 01.

En cuanto a los establecimientos de salud, se encuentran en el área los siguientes Centros de Salud y Acción Comunitaria: CeSAC 7, CeSAC 28 y CeSAC 29. En la Tabla 2.2 se enuncian algunas características relevantes.

Denominación	Especialidades	Dirección
Centro de Salud Nivel 1 Villa Lugano 5 (CeSAC nº 29)	Fonoaudióloga, medicina general y/o familiar, nutrición, obstetricia, odontología, pediatría, psicología infantil y de adolescencia, psicología de adultos, tocoginecología, trabajo social	Dellepiane 6999
Centro de Salud Nivel 1 Villa Lugano 2 (CeSAC nº 7)	Clínica médica, farmacia, fonoaudiología, medicina general y/o familiar, nutrición, obstetricia, odontología, pediatría, psicología, trabajo social, tocoginecología	2 de abril de 1982 y Montiel
Centro de Salud Nivel 1 Villa Lugano 10 (CeSAC nº 28)	Fonoaudiología, odontología, pediatría, psicología, psicopedagogía, sociología	Santander 5955

Tabla 2.2. Establecimientos de salud del área de influencia.

Fuente: <https://www.buenosaires.gob.ar/salud/establecimientos>.

De acuerdo con lo manifestado por los entrevistados, uno de los principales inconvenientes de los primeros relocalizados fue la continuidad escolar. Antes de los primeros traslados, el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se había comprometido a gestionar las vacantes para los niños en edad escolar en las escuelas aledañas al Complejo, en vistas a poder finalizar ese ciclo lectivo. Sin embargo, una vez asentados en el barrio se anotaron de que tal compromiso no se había materializado⁷ y, por ello, tuvieron que realizar las gestiones individualmente. Algunos continuaron llevando a sus hijos a la escuela a que la iban antes de ser relocalizados, otros no pudieron hacerlo y muchos niños perdieron el año escolar. Esto, no sólo por las dificultades propias de realizar un cambio de institución sino fundamentalmente porque no había vacantes disponibles. Tampoco había escuelas de jornada completa, tal como sucedía en el lugar de origen. Allí los chicos comían y permanecían mientras sus padres, madres y/o tutores trabajaban.

La inscripción en las escuelas fue un problema recurrente durante varios años, incluso en muchos casos un grupo familiar conseguía cupos en diferentes establecimientos para sus hijos. Como ejemplo, se menciona el caso de tres hermanos que tuvieron cupo en tres escuelas distintas y con el mismo horario de ingreso. Ante diversos reclamos intervino la Defensoría y se logró la construcción del Jardín de Infantes. También por orden judicial, en 2017 el IVC realizó el censo para detectar la cantidad de niños que no estaban siendo escolarizados. Se logró, además, que el Ministerio de Educación de la ciudad intervenga y realce las inscripciones en el lugar.

Otro tanto sucedió con el sistema de salud, ya que no podían realizar los seguimientos de los tratamientos realizados hasta entonces⁸, considerando que los primeros relocalizados eran quienes tenían las condiciones de salud más críticas (parásitos, problemas respiratorios y hepáticos, plomo en sangre, etc.), producto de la contaminación existente en la zona en la que habitaban, aledaña al Riachuelo. A ello se sumaban otras situaciones delicadas como un alto nivel de desnutrición en niños. A partir de la intervención de la Defensoría se logró que las CeSACs correspondientes fueran al barrio a vacunar a los niños. También el Instituto Pasteur hace lo propio con los animales.

Estos testimonios que surgen de entrevistas recientes permiten constatar la información contenida en el Legajo. En este sentido, el informe de una encuesta de autopercepción de salud y utilización

⁷ Dice una vecina “cuando yo vengo me dicen que mi hijo iba a ir a la 21 del 20. Yo me presento en la escuela, me presento a la directora: tengo a mi hijo anotado acá en la escuela y me dicen que acá no hay nadie anotado”.

⁸ Destacan el seguimiento realizado hasta entonces en los CeSAC 8 y 31.

del sistema de salud de poblaciones relocalizadas en el marco de la “Causa Matanza-Riachuelo” realizada por el Departamento de Salud Ambiental entre diciembre de 2013 y febrero de 2014 en aplicación del Plan Integral de Saneamiento Ambiental, aporta datos de interés acerca de la ubicación. Esta encuesta, focalizada en la Platea 03 (provenientes del asentamiento Agustín Magaldi) indica que 75% de los niños cambió de escuela y casi la mitad tuvo problemas de acceso por falta de vacantes. En estos casos, continuaron en las escuelas del barrio anterior, con muchas dificultades para los trasladados.

Por otra parte, un informe realizado por la ACUMAR en octubre de 2015 destaca que en los procesos de relocalización realizados a la Platea 02 con vecinos provenientes de la Villa 21-24, manifiestan las dificultades para conseguir turnos en los centros de salud más cercanos y que, por este motivo, continúan recurriendo al CeSAC 35 que se encuentra en la Villa de la que provienen. En relación con los aspectos educativos, el mismo informe señala que la falta de vacantes para los niños relocalizados fue una problemática relevante que incluso llevó a la pérdida del año escolar.

Adecuación cultural

Una vivienda adecuada debiera considerar y respetar la identidad cultural. Ella debe vincularse a la manera en que se construye la vivienda, a los materiales de construcción utilizados como así también a las políticas en que se apoyan, atendiendo a que las actividades vinculadas a su desarrollo o modernización velen porque no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda (COHRE, 2004).

Como punto de partida, la primera cuestión a destacar se vincula al método constructivo utilizado. A los problemas constructivo-édilicios detallados de manera exhaustiva en el capítulo siguiente, se suma el desconocimiento del sistema por parte de los vecinos. Cabe recordar que las viviendas se construyeron con el sistema *Emmedue*, que aunque contaba con Certificado de Aptitud Técnica y constancia emitida por la comercializadora Cassaforma de la cesión del derecho de uso de los paneles a la Fundación Madres de Plaza de Mayo (AGN, 2013), no se adecua a la realidad cultural de los habitantes. En vinculación con ello, la adopción de esta tecnología disminuye la eficiencia del proceso de capacitación de mano de obra en torno a la construcción civil (Spinelli Álvares, 2011: 38), ya que se trata de un sistema de escasa difusión y utilización en el país.

Por otra parte, si bien el sistema presenta algunos beneficios, la manera en que se implementó en el Complejo tuvo un costo 27,5% mayor que el Sistema Tradicional Racionalizado y 12,5% más que el Programa Techo Digno (AGN, 2013). Aunque el sistema permite reducir los tiempos de construcción, a 2012 demandó el doble del tiempo proyectado originalmente (AGN, 2013), esto sin tener en cuenta que al momento actual se encuentra sin finalizar.

Además, y en línea con la adecuación cultural, estudios previos señalan que “*el sistema constructivo se considera inflexible en la etapa pos-ocupación ya que no admite modificaciones al producto terminado. Incluso pequeñas modificaciones como pueden ser una perforación al cerramiento para amurar un objeto, o un pase para una canalización, pueden traer aparejado patologías a futuro. Es importante establecer de alguna manera como punta débil del sistema, que todo lo flexible que es el sistema en la etapa de obra, después en el uso es inflexible*

” (Moreira y Peirano, 2015:26).

Lo mencionado anteriormente se complejiza el escenario ya de por sí crítico, dado que la necesidad de resolver algunas urgencias habitacionales -tanto al interior de las viviendas como con relación al exterior; sobre todo, a espacio de uso común- hacen que las soluciones posibles al problema de manera individual impacten negativamente en el Conjunto. Ello se debe a que los problemas se resuelven mayoritariamente a través de métodos constructivos tradicionales sin tener en cuenta los condicionantes del sistema. Sin duda, la resolución de las problemáticas debe provenir de los organismos responsables (IVC) pero sucede que al dilatarse los tiempos y profundizarse las condiciones habitacionales deficitarias -o incluso, poner en riesgo la reproducción cotidiana de las familias- muchos vecinos se ven obligados a recurrir a estrategias que impactan sobre los edificios.

Sumado a ello, otra problemática que no ha sido tenido en cuenta en relación a la adecuación cultural se vincula a la necesidad de las familias de desarrollar actividades productivas en sus viviendas. Según manifiesta una vecina, al momento del traslado le hacían firmar la renuncia a desarrollar cualquier tipo de emprendimiento productivo en sus viviendas: *"al que juntaba cartón le hacían renunciar a que juntara cartón"*. Dado que esa era la fuente de ingreso de muchas familias, al no tener un espacio para ello, ocuparon los playones con carros y caballos.

De hecho, se verifica la existencia en la planta baja de numerosos negocios de diversos rubros: kioscos, almacenes, peluquerías, etc. El caso emblemático es el de la cooperativa de cartoneros, que provocó muchos problemas entre los vecinos por la instalación de una caballeriza dentro del complejo para que quienes se dedicaran al cartoneo -en general, principal fuente de ingresos- pudieran realizar tareas de acopio y clasificación del material. Finalmente, se logró que en 2018 se habilitara un galpón, alejado del Complejo. Ahora, con los problemas derivados de la pandemia, son más las familias que recurren al cartoneo como fuente de ingresos y vuelven a surgir algunos inconvenientes.

Desde la Defensoría también han solicitado que se destine una parte del Complejo a los fines productivos, pero aún no han tenido respuesta al respecto. Incluso, los vecinos mencionan el caso de la posible demolición de la Platea 01 a fin de utilizar la planta baja para emprendimientos productivos.

Cabe destacar que no sólo funcionan viviendas productivas, sino que también se desarrollan diversas tareas de asistencia comunitaria dentro de ellas⁹. Sin bien los entrevistados señalan la existencia de comedores, en los hechos no se consideraron los equipamientos colectivos necesarios atendiendo a la satisfacción de las necesidades de reproducción cotidiana de las familias destinatarias, todas ellas con diversas situaciones de vulnerabilidad preexistentes: *"los más pobres de los pobres"*, sostiene un entrevistado al referirse a quienes habitaban el camino de sirga y fueron relocalizados al Mugica. Tampoco se tiene en cuenta la cantidad de miembros convivientes en

⁹ Un ejemplo es el comedor "Unidos por Mugica", que funciona hace más de 2 años en una vivienda y prepara más de 150 raciones diarias para almuerzo, para las que recibe ayuda del gobierno de la ciudad. A la asistencia alimentaria se suman otras actividades como el apoyo escolar, encuentros de capacitación (métodos anticonceptivos, prevención de consumo de drogas, etc.) realizados en articulación con el CeSAC 7. En vistas a poder tener un lugar para ello, la referente a cargo ha ampliado sus instalaciones avanzando sobre el espacio común. Puntualmente, sobre un palier. En definitiva, no estaban previstos espacios comunitarios para estos fines, atendiendo a las necesidades de las familias destinatarias.

También el comedor "La Misión", que originariamente funcionó en una casa y para el que luego se destinó un espacio comunitario, brinda otro tipo de asistencia. En él, desde 2019, atienden los técnicos de ATAJO que de manera periódica visitan el Complejo. El comedor recibe del gobierno de la ciudad 500 raciones que se reparten en la cena y 80 meriendas, pero ellos actualmente entregan alrededor de 1200 porque no respetan el menú que les proponen y, además, reciben donaciones.

función del ciclo de las familias, que se vincula con la problemática del hacinamiento. En función del ciclo de vida familiar, en muchas viviendas se han conformado nuevos hogares que no tienen posibilidad de establecerse en otro lugar. En otros casos, son familias extendidas, mayoritariamente numerosas, cuyo sostén proviene de un único hogar. Ello también supone varios miembros convivientes que no tienen ni los espacios ni las instalaciones adecuadas acordes con la cantidad de personas que habitan en la vivienda.

Este escenario se complejiza además cuando emergen conflictos ante la disolución de hogares (separaciones, divorcios), cuyos integrantes no pueden asumir los costos para resolverlos, principalmente mudándose a otra vivienda. Ello se agrava además con la existencia de situaciones de violencia de género, que se han profundizado en el contexto de la emergencia sanitaria y, con ello, las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio que incrementaron los tiempos de convivencia cotidiana en los hogares. Se destaca además que muchos hogares son monoparentales, con jefatura femenina; *“muchas madres solas, con hijos”*, y con poco sostén en las tareas de cuidado y reproducción cotidiana.

En relación con esto último, y atendiendo a la centralidad que tienen los espacios comunes, vale señalar que no existió una planificación orientada a contemplar otras actividades -por ejemplo, vinculadas a la recreación de los niños-. Los logros a la fecha fueron producto de los reclamos vecinales, principalmente, de referentes y militantes de organizaciones sociales, también con algunas intervenciones por parte de la Defensoría. La mayor asistencia en lo social fue un reclamo al IVC que permitió bajar programas recreativos (Cultura en barrios, Deporte en barrios, etc.) y algunas madres son contratadas para su implementación. Ejemplo de ello es la juegoteca, que funciona actualmente en el container ubicado entre las plateas 02 y 03.

Retomando el análisis del impacto del proceso de relocalización resta mencionar que “la trama barrial” estaba en mayor o menor medida garantizada en sus lugares de origen, por ello los vecinos señalan que la relocalización les ha *“desorganizado la vida”*. Muchas familias han manifestado querer volver a la villa, donde tenían una red que los contenía (la escuela, la salita, los comedores, la parroquia, etc.). Es decir, desean recuperar todos esos componentes de la trama que no fueron tenidos en cuenta y quedaron relegados pero que resultan vitales para la reproducción cotidiana de muchos habitantes del Complejo. Como lo resumen las palabras de una vecina: *“Capaz que hubiera querido salir de esa casa, pero no del barrio”* (en referencia a la Villa 21-24) *“Nos habían prometido tantas cosas...que parecía un sueño. Y en realidad terminó siendo una pesadilla”*.

Referencias bibliográficas

- AGCBA (2018). *Informe Final de Auditoría. Proyecto № 1.16.09. IVC- Relevamiento del estado edilicio de seguridad e infraestructura de servicios de los Conjuntos Habitacionales del IVC*. Auditoría de Relevamiento - Período 2016. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires.
- AGN (2013). *Informe de Auditoría Fundación Madres de Plaza de Mayo - Misión Sueños Compartidos – Gestión Transferencias*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Auditoría General de la Nación.
- Bruno, M. F., Demoy, B., y Fainburg, N. (2019). Abordaje social en conjuntos habitacionales. La organización consorcial como práctica comunitaria. *Territorios-Revista de Trabajo Social*, III (3), 35-53.

- Carman, M., Demoy, B., Gennero, N., Lekerman, V., Olejarczyk, R., y Swistun, D. (2014). Derechos y cultura. Un aporte antropológico a la gestión de las relocalizaciones en la Cuenca Matanza – Riachuelo. *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 1, 113-122.
- CEPAL (2001). *Las campañas mundiales de seguridad en la tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: Serie Seminarios y Conferencias CEPAL.
- COHRE (2004). *El derecho a la vivienda en Argentina. Desafíos para la promoción del derecho a la vivienda y a la tierra en Argentina*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Informe de Misión, Centro de Derecho a la Vivienda y Contra Desalojos.
- De Sárraga, R., y Ginart, A. (2013). *Módulos de 168 viviendas próximas al “elefante blanco” situadas en Villa 15, pertenecientes al Plan Piloto de Capacitación y Construcción de Viviendas, Programa “Misión Sueños compartidos” (Fundación Madres de Plaza de Mayo)*. Informe síntesis UBACyT nº 20020110100225. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2015). *Informe: Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de Conjuntos Urbanos*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Dirección de Vivienda y Hábitat de la Defensoría del Pueblo, Subsecretaría de Derechos Sociales.
- Espejo Yaksic, N. (2010). El Derecho a una Vivienda Adecuada. *Revista CIS*, 8 (13), 48-62.
- IVC (2017). *Informe Final. Censo 2017 Barrio Padre Mugica*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Instituto de la Vivienda GCBA.
- Kothari, M. (2003). *Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación*. Consejo Económico y Social, Naciones Unidas.
- Moreira, O., y Peirano, J. (2015). *Emmedue en Cañada Aparicio. Análisis del sistema aplicado a la vivienda de interés social*. Montevideo: Facultad de Arquitectura, Universidad de la República Uruguay.
- Naciones Unidas (2019). *Viviendas asequibles y sistemas de protección social para todas las personas a fin de afrontar la falta de hogar*. Consejo Económico y Social, Naciones Unidas.
- Sánchez, S., y Baldiviezo, J. (2018). *Informe Técnico sobre las Condiciones Edilicias del Conjunto Urbano Barrio Padre Mugica*. Movimiento Popular La Dignidad – Observatorio del Derecho a la Ciudad.
- Spinelli Álvares, H. (2011). *Sueños compartidos, experiencias compartidas: propuesta para la política de vivienda de interés social en Salvador de Bahía en base a la experiencia argentina de la Misión Sueños Compartidos*. Trabajo final presentado al Programa de Actualización Profesional en Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

CAPÍTULO 3

Diagnóstico Expeditivo

de los aspectos constructivo-edilicios, de seguridad y ambientales del CUPM

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Capítulo 3. Diagnóstico Expeditivo de los aspectos constructivo-edilicios, de seguridad y ambientales del Complejo Urbano Padre Mugica (CUPM)

El presente capítulo se organiza en dos apartados principales. En primer lugar, desarrollan las falencias y problemáticas más relevantes que surgen de la constatación y registro de lesiones, procesos patológicos, deficiencias y daños y de la observación de aspectos ambientales y de seguridad de la envolvente e instalaciones exteriores. Luego se profundiza en el diagnóstico de los espacios de uso común. El Diagnóstico se realiza en el Complejo abordado de una perspectiva integral. No obstante se focaliza en el análisis de las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”. Los aspectos desarrollados en este capítulo, junto con elementos analizados previamente, permitirán aportar elementos centrales para dar respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF.

3.1. Conceptualizaciones y aspectos metodológicos relevantes

El uso del término **patología** se ha adoptado en la construcción de significaciones provenientes de la medicina, por lo que en las edificaciones también es posible hablar de: prevención, diagnóstico, terapéutica y mantenimiento; y suele confundirse su utilización. Así es que Monjó Carrió (1994), explica que, en su carácter de sustantivo, se emplea para designar a la *ciencia que estudia los problemas constructivos que aparecen en el edificio después de su ejecución*. Por otra parte, destaca que, en su carácter de adjetivo, **patológico**, sirve para *calificar los procesos y estudios relativos al tema: “proceso patológico de un elemento constructivo o estudio patológico del mismo, para determinar su proceso o su resolución”* (1994:16). Asimismo, se denomina lesión a la *“manifestación observable de un problema constructivo, el síntoma o efecto final de un proceso patológico”*, por lo tanto, es el punto de partida de todo estudio patológico, desde el cual se pueden identificar dichos procesos y efectuar un diagnóstico, que implica identificar, además de su origen, las causas, evolución, síntomas y el estado actual.

Dado que los **tipos de lesiones dependen directamente de los procesos patológicos que las originan**, cualquier clasificación tipológica debiera ir ligada a los mismos, y por tanto, a sus causas. No obstante, antes de entrar en ellas, conviene mencionar algunos aspectos del material afectado que también condiciona el aspecto y el proceso de la lesión (Monjó Carrió, 1994:153). El primer paso del estudio de los procesos patológicos permite establecer estrategias a tener en cuenta en la etapa de “reparación”, así como las hipótesis de “prevención” de las lesiones (Monjó Carrió, 1994:16). En tal sentido, es necesario precisar que el alcance del presente informe comprende, **desde un relevamiento observacional** el estudio de las lesiones y procesos patológicos **que afectan a la envolvente de los edificios** -las plateas del Complejo Urbano Padre Mugica (CUPM)- y que al momento de realizadas las inspecciones tienen ciertas manifestaciones visibles exteriormente.

Metodológicamente, este apartado se compone de diferentes etapas. La primera implicó el estudio de la información que fuera puesta a disposición por parte del Ministerio Público Fiscal, así como una búsqueda de fuentes secundarias y estudios sobre el CUPM. Es necesario mencionar que no se ha logrado tomar vista de la documentación que constituye el legajo de obra original del conjunto. Los diversos trabajos estudiados se han agrupado en dos partes: la de los antecedentes de los Pliegos, Licitaciones e Informes Técnicos del CUPM y otros Informes que refieren en mayor medida a cuestiones habitacionales del Conjunto. Estos últimos son analizados en otros apartados.

La segunda etapa involucró la elaboración de material consistente en Planillas de Relevamiento y Planos de Fachadas, Corte y Plantas de Plateas y del Conjunto, para la realización del trabajo de campo. Dicho trabajo consistió en un relevamiento observacional de la envolvente e instalaciones y de las intervenciones y de espacios de uso común, de las 13 plateas que componen el CUPM, realizado entre los días 16 y 17 de noviembre de 2020. Todos los registros se volcaron *in situ* y se acompañaron de un registro fotográfico del conjunto y de cada una de las lesiones detectadas en la observación de los exteriores de las Plateas del Complejo.

La tercera etapa comprendió el volcado de la información relevada en el trabajo de campo a las Planillas, las que se presentan como “Fichas de Identificación de Lesiones”, que contienen el resumen de las lesiones detectadas. Es necesario mencionar, que debieron ajustarse algunos de los Instrumentos para una mejor comunicación de los datos consignados. Por último, la cuarta y última etapa, consiste en la elaboración final del informe.

Las Plateas numeradas como P02 a P11 se acompañan de los siguientes elementos, que se incorporaron al final del presente capítulo. En primer lugar, al final del capítulo se incorporan las figuras correspondientes a las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”. Luego, se incluyen las fichas de identificación de lesiones y registro de imágenes de las restantes.

Figura 3.1.1. P02 | P03 |P10 | P11 Fichas de Identificación de Lesiones (Ver pp. 89-92)

Figura 3.1.2. P02 | P03 |P10 | P11 Registro de Imágenes fotográficas representativas de las lesiones (Ver pp. 93-96).

Figura 3.1.3. P02 | P03 |P10 | P11. Mapeo en Fachadas de las Lesiones detectadas (Ver pp. 97-100).

Figura 3.1.4. P04 a P09. Fichas de Identificación de Lesiones (Ver pp. 101-106).

Figura 3.1.5. P04 a P09 y P12-13. Registro de Imágenes fotográficas representativas de las lesiones (Ver pp. 107-113).

La Platea 01 no se ha relevado, ya que no está finalizada su construcción, y de las Plateas 12 y 13 solo se mencionan aspectos generales, sin haberse sido relevados particularmente, puesto que su construcción requiere del completamiento de terminaciones y acabados, elementos tales como: carpintería, artefactos sanitarios, griferías, etc., pero se ha agregado una serie de imágenes de ambas Plateas.

Tipificación de Lesiones

En relación con la conceptualización de cada una de las lesiones mencionadas en el registro, diversos autores suelen tipificarlas en ocho tipos. En este caso, se han añadido otras lesiones necesarias de identificar, las que permiten explicar algunas de las que se presentan en el CUPM. Estas Lesiones son 9 y otras 2 agregadas no calificables como tales, pero necesarias de mencionar dada la importancia que tienen y que han sido agrupados en el ítem “Intervenciones”.

A modo de síntesis, se presentan algunas definiciones de cómo se interpretan las lesiones:

Humedad: puede definirse como la “*aparición incontrolada de agua en un cerramiento, sea en superficie o en su propia masa, sea en forma de láminas microscópicas o en goteo*”. Es decir, que

se entiende como humedad a “*toda “mancha” permanente provocada por el agua contenida en la masa del cerramiento o su acabado, así como las goteras y el agua en forma de gotas o de lámina, en superficies no previstas para ello*” (Monjó Carrió, 1994:39). La procedencia de la humedad puede devenir de diversos orígenes: de obra, por capilaridad, de filtración, de condensación y/o accidental.

Suciedad: es la “*acumulación y permanencia de partículas ensuciantes en las fachadas de los edificios, sea en su superficie exterior, sea en el interior de los poros superficiales. Dichas partículas pueden depositarse en la superficie o en el poro*” (Monjó Carrió, 1994:101). Las partículas contaminantes pueden definirse por su tamaño, origen, y los agentes contaminantes como el viento o el agua.

Grietas y fisuras: se interpreta a las grietas como a “*todas las aberturas incontroladas de un elemento (de cerramiento o tabiquería; es decir, de un elemento superficial) que afectan a todo su espesor; y fisuras a las aberturas que sólo afectan a la superficie del elemento o a su acabado superficial, del tipo que sea. Ambos tipos de lesiones son muy frecuentes en los elementos superficiales de fábrica por dos razones básicas. Por un lado, por su propia técnica constructiva resultan unidades poco preparadas para resistir esfuerzos de tracción que, naturalmente, son el origen de estas aberturas. Por otro, el hecho de ser elementos básicamente superficiales y estar colocados en vertical, ayuda a la aparición de estas lesiones que, tanto por la necesidad de un apoyo lineal continuo con su base, como por su poco espesor, permite su rotura, atravesando todo el grueso en el caso de las grietas*” (Monjó Carrió, 1994:153).

Desprendimientos: es la “*separación incontrolada de un material de acabado del soporte sobre el que está aplicado, separación que puede ser sólo incipiente manifestándose por simples fisuras o abombamientos, o puede ser definitiva, desprendiéndose el acabado parcial o totalmente hasta dejar desnudo el soporte. No hay que confundirlo con la pérdida de material superficial de una unidad provocada normalmente por fenómenos de meteorización o de desgaste mecánico y que, en su caso, debemos incluirlo entre las erosiones. Aquí se trata del desprendimiento de una “piel” como capa constructiva perfectamente identificable fisicoquímicamente del soporte al que estaba adherida*” (Monjó Carrió, 1994:217).

Eflorescencia: se entiende al “*depósito de sales por cristalización en la superficie exterior de los cerramientos cuando dichas sales provienen de los materiales constituyentes del mismo por disolución en agua que los atraviesa y posterior evaporación al llegar a la superficie. Para que la eflorescencia se produzca es necesario que confluyan tres fenómenos fisicoquímicos: existencia de sales solubles; presencia de humedad, y disolución y transporte de las sales hacia la superficie exterior del cerramiento*” (Monjó Carrió, 1994:265).

Oxidación y corrosión: son las “*acciones químicas sobre los metales por ser normalmente simultáneas o sucesivas (por lo menos en los metales ferreos) y, sin embargo, son dos lesiones diferenciables, tanto en sus procesos químicos como en su resultado. Son dos procesos patológicos químicos en los que tiene importancia el medio ambiente que rodea el elemento (acuoso o seco) y/o la constitución metalúrgica del propio elemento*” (Monjó Carrió, 1994:289).

Organismos: son “*todos los asentamientos incontrolados en las fachadas de los edificios de organismos vivos, en situación activa o pasiva que provocan lesiones en los materiales*

constructivos (mecánicas o químicas) o, que simplemente, distorsionan estéticamente el aspecto original” (Monjó Carrió, 1994:317).

Erosión: refiere a “*cerramientos y acabados como a la destrucción o alteración de la superficie de los materiales que constituyen la capa exterior o alteración de la superficie de los materiales que constituyen la capa exterior de los cerramientos como consecuencia de la acción conjunta de diversos agentes exteriores y de las características fisicoquímicas de los propios materiales”* (Monjó Carrió, 1994:347).

En este caso, además, se han tipificado las siguientes lesiones:

Parcheos: puede interpretarse como la “*acción destinada a corregir una vulnerabilidad*”, la que refiere a las reparaciones y/o intervenciones realizadas en los paneles exteriores y/o los revoques, a partir de agregados de material.

Roturas: fenómeno por el cual, en determinadas condiciones de solicitud, una pieza mecánica se fragmenta en varias partes. La rotura puede producirse por arranque o por fatiga. En este caso se utiliza en las situaciones de roturas de los paneles exteriores y/o cañerías de las instalaciones.

Socavones: existencia de oquedades grandes producidas por la horadación de la tierra, que dejan expuestas a la vista parte de las plateas de fundación.

Obturación: proviene del verbo obturar y se lo define a cuando se ha tapado o cerrado un vano, abertura o conducto introduciendo o aplicando un cuerpo, con la cual se materializa la acción. Esta tipificación no implica el análisis, ni la velocidad, ni el tiempo de exposición.

Deformación: es el cambio en el tamaño o forma de un cuerpo debido a esfuerzos externos producidos por una o más fuerzas aplicadas al mismo; haciendo que el cuerpo de referencia deje de tener su forma natural o habitual.

Envejecimiento: transformaciones experimentadas por la “piel” de los materiales de revestimiento de fachadas motivadas por una serie de influencias exógenas y endógenas que suelen actuar de manera simultánea.

Deficiencia de Ejecución y/o Proyecto: este tipo de lesiones, por lo general, se ha detectado en las instalaciones pluviales en donde los caños de lluvia no tienen salida a cordón de vereda, y puede estar dado por una diferencia de nivel produciéndose la salida de evacuación a plomo de pared en el sitio de descarga sin que alcance el cordón de vereda; o secciones de caños de menores dimensiones.

Ausencia: es la falta de piezas destinadas a cumplir algún fin específico. En este caso, y por lo general, son las piezas de cierre localizadas para obturar las instalaciones. Estas piezas pueden ser: Tapas de Inspección de instalaciones; rejillas de ventilación; brazos de empuje, vidrios y/o ventiluces de baños, etc.

Perforación: intervenciones realizadas en las unidades hacia el exterior por el agregado de ventilaciones, unidades exteriores de aire acondicionado y/o rejillas de ventilación.

Por último, en el grupo de Intervenciones se tipifican en:

Agregados: son las modificaciones en la arquitectura original del Complejo; y se ha tomado como tales a: aleros de chapa; toldos; unidades exteriores de Aire Acondicionado (A^aA^o); antenas de sistema satelital; rejas y protecciones en ventanas y balcones; cerramientos parciales y/o totales de Lavaderos; Cercos y Escaleras.

Ampliaciones: incorporación de construcciones en la arquitectura y superficie original del Complejo. Por lo general, se producen por avance de las unidades de planta baja sobre los espacios de uso común de veredas, así como también en sectores de uso común en el primer nivel. Estos agregados tienen como destino diferentes usos, tanto de actividades comerciales como habitacionales, cuyo registro se especifica en el apartado Informe de Espacios de Uso Común y Planilla de Lesiones.

Los elementos de registro

Las fichas de identificación de Lesiones

Las Fichas de Identificación de Lesiones se componen de 4 apartados. Estos son: **Envolvente | Instalaciones Exteriores | Intervenciones | Complementarias Exteriores |**.

El primero, el de la **Envolvente**, **incluye todos los subsistemas exteriores que constituyen cada uno de los edificios de las Plateas (P)**. En total se consignan 10 (diez) subsistemas, registrados en la 1^a y 2^a columna: Plateas (bases de fundación); Losas de Accesos y de Balcones; Paneles Exteriores; Cubierta de Techos; Revoques Exteriores; Cerramiento de Ladrillos Premoldeados en Lavaderos; Carpinterías; Vidrios; Pintura; y elementos de Rejas y Protecciones. Cada una de las lesiones definidas en el apartado anterior, se identifican en la 4^a columna-y en la 5^a columna, se detalla su ubicación y sintomatología. Estas se acompañan del registro de imágenes numeradas y representativas de las lesiones. La numeración se ubica en la 3^a columna del Fichaje.

Al mismo tiempo, se califica en la 6^a columna la Existencia de cada Lesión, indicando si la misma es “Localizada o Generalizada”. La calificación de “Localizada” implica que la lesión sólo se ubica en algún punto determinado del subsistema; mientras que “generalizada” se utiliza en aquellos casos en que la lesión está extendida. Por último, en la 7^a columna, se estima la **Importancia del Daño**, clasificándolo en cuatro tipos de riesgo. Estos riesgos se desagregan en cuatro categorías: Sin riesgo aparente; Riesgo de deterioro progresivo (cuando la incidencia de la lesión podría llegar a enfatizarse gradualmente); Riesgo a otros elementos constructivos (cuando la existencia de la lesión podría llegar a tener consecuencias sobre otros elementos constructivos); y/o riesgo a terceros (cuando la presencia de la lesión podría llegar a tener consecuencias sobre las personas).

El segundo de los apartados refiere a las **Instalaciones exteriores**, y están constituidas por las de: Agua; Cloacales; Pluviales; Contra Incendio; y sus elementos complementarios constituidos por Rejillas y Ventilaciones.

El tercero de los apartados trata de las **Intervenciones** y se ha desagregado en Agregados y Ampliaciones. En el ítem Agregados se identifica la existencia de: Aleros de Chapa, Toldos, Unidades Exteriores de Aire Acondicionado (A^aA^o), Antenas de Sistema de televisión satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones; Carpinterías y Cercos; y cierre de Lavaderos.

Por último, el cuarto apartado, identifica los elementos **Complementarios Exteriores**, los que se desagregan en 7 (siete) elementos, y son: Veredas; Muretes; Calles; Escaleras y Rampas; Luminarias; Parquización; y Residuos.

En estos últimos tres apartados también se califica la Existencia de las Lesiones, detallada en la 6^a columna; y la Importancia del Daño, detallada en la 7^a columna, clasificándolo en los cuatro tipos de riesgo ya explicados.

El mapeo de las Lesiones a partir de las fichas de identificación

Una vez elaborado el Fichaje de las Lesiones, se registró en las fachadas de las Plateas 02, 03, 10 y 11 -incluidas en la “Causa Mendoza”- la localización de las lesiones en dichos frentes.

En síntesis, la Planilla de la hoja siguiente (Listado Lesiones por Platea), resume la totalidad del mapeo de las lesiones de la Envolvente y de las Instalaciones Complementarias, y merece mencionarse que no se ha incorporado en esta síntesis las Intervenciones ya que se considera que sería distorsivo agregar su procesamiento ante la presencia de un gran número de ellas en las Plateas, en mayor o menor grado de incidencia, y de los subsistemas Complementarios Exteriores, del cual existe un informe específico que detalla los déficits de los Espacios Comunes, hacia el final del presente capítulo (Ver punto 3.2.1. Los espacios de uso común). Cabe mencionar que, en el listado de lesiones por platea se resaltan aquellas que integran la “Causa Mendoza”.

Metodológicamente en el procesamiento cuantitativo de lesiones se registra su existencia al menos cuando **aparece una vez en cada uno de los subsistemas de las Plateas**, sin que se haya desagregado la cantidad de veces que aparece la lesión en cada una de las Plateas.

Listado Lesiones por Platea

LESIÓN	ÍTEM / RUBRO	Platea 02	Platea 03	Platea 04	Platea 05	Platea 06	Platea 07	Platea 08	Platea 09	Platea 10	Platea 11
AUSENCIA PIEZAS Y/O ELEMENTOS	Carpinterías	X			X	X	X			X	
	Vidrios	X	X	X	X	X		X			X
	Inst. de Agua			X							
	Inst. Cloacal	X		X			X	X		X	X
	Inst. Pluvial	X		X			X				
	Inst. contra Incendio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
DEFICIENCIAS EJEC. Y/O PROYECTO	Rejillas y Ventilaciones			X	X	X					
	Cubierta de Techos				X						
	Inst. de Agua					X					X
DEFORMACIONES	Inst. Pluvial	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Inst. Cloacal				X		X	X	X		
	Inst. Pluvial	X				X					X
DESPRENDIMIENTOS Y DESCASCARAMIENTOS	Plateas			X	X		X	X			
	Losas Accesos	X		X				X			
	Paneles Exteriores	X						X	X		X
	Cubierta de Techos		X	X	X	X	X	X	X	X	
	Revoques Exteriores									X	X
	Lad. Premoldeados			X							
	Carpinterías				X	X	X	X	X	X	X
	Pintura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ENVEJECIMIENTO	Inst. Pluvial				X	X	X				
	Pintura	X		X	X	X	X	X	X	X	X
GRIETAS Y FISURAS	Plateas	X	X						X	X	X
	Losas Accesos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Paneles Exteriores	X				X					
	Revoques Exteriores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lad. Premoldeados			X	X			X			
HUMEDADES	Losas Accesos	X		X				X			
	Losa Núcleos										X
	Losa Balcones	X		X	X	X	X	X	X	X	X
	Paneles Exteriores	X					X				
	Cubierta de Techos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
OXIDACIÓN y CORROSIÓN	Revoques Exteriores	X	X	X							X
	Paneles Exteriores				X	X	X				
	Carpinterías	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Rejas y protecciones	X		X	X	X	X	X	X		
	Inst. Cloacal					X	X	X	X	X	X
OBTURACIÓN	Inst. Cloacal		X			X					
	Inst. Pluvial		X								
PARCHEOS	Plateas		X								
	Revoques Exteriores	X	X	X	X	X	X			X	X
	Lad. Premoldeados		X	X	X	X	X			X	X
PERFORACIONES	Paneles Exteriores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Inst. de Agua	X									
PÉRDIDAS / ENCHARCAM.	Inst. Cloacal			X							
	Inst. Pluvial										X
ROTURAS	Paneles Exteriores				X	X	X	X	X		
	Rejas y protecciones			X	X						
	Inst. de Agua				X						
	Inst. Cloacal	X	X	X	X			X			
	Inst. Pluvial		X					X	X	X	X
SUCIEDAD	Losas Accesos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Paneles Exteriores	X									
	Pintura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Inst. Pluvial			X	X	X	X				
SOCAVONES	Plateas	X		X	X		X	X			

En ese sentido, es factible observar la iteración de lesiones con recurrencia en algunos de los subsistemas, por lo que se puede enunciar que:

- La **ausencia de piezas y/o elementos** se puede asociar a las Instalaciones, siendo más notorio en las Plateas 02 y 04;
- Las **deficiencias de ejecución y/o proyecto** se pueden asociar mayoritariamente a las Instalaciones Pluviales;
- Las **deformaciones** se vinculan con las Instalaciones Cloacales (P05, 07, 08 y 09) y Pluviales y en menor medida con las Instalaciones Cloacales;
- Los **Desprendimientos y Descascaramiento** (entendido este último como una etapa incipiente que luego puede devenir en desprendimiento) mayoritariamente se localizan en aleros de cubiertas de techos y en pintura;
- El **Envejecimiento** sólo se asocia a la pintura, aún se presenta en las Plateas recientemente intervenidas como las P10 y P11;
- Las **Grietas y Fisuras** se presentan mayoritariamente en las Losas de Acceso y en los Revoques Exteriores, aún se presenta en las Plateas recientemente intervenidas como las P10 y P11;
- Las **Humedades** se localizan en las Losas de Balcones y en los aleros de las Cubiertas de Techos;
- La **Oxidación y Corrosión**, mayoritariamente se presentan en los elementos metálicos de las Plateas, que son las Carpinterías, las Rejas y Puertas de Gabinetes de las Instalaciones;
- La **Obturación** responde a alguna de las Instalaciones Cloacal y Pluvial;
- Los **Parcheos** se presentan en los Revoques Exteriores y en los bordes superior y/o inferior de los Ladrillos Premoldeados;
- Las **Pérdidas y Encharcamiento** sólo se han encontrado en las Plateas 04 y 10, vinculado a la Instalación Cloacal en el primer caso y a la Pluvial, en el segundo;
- Las **Roturas**, se observan en las Instalaciones Pluviales y en los Paneles Exteriores mayoritariamente;
- Las **Suciedades** en las Losas de Acceso y en la pintura de los frentes; y
- Por último, los **Socavones** en el Subsistema de Plateas de fundación.

Listado de Existencia e Importancia del Daño por Platea

		ENVOLVENTE						INSTALACIONES					
		EXISTENCIA DE LESIÓN		IMPORTANCIA DEL DAÑO				EXISTENCIA DE LESIÓN		IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro progresivo	Riesgo a otros elementos construct.	Riesgo a terceros	Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro progresivo	Riesgo a otros elementos construct.	Riesgo a terceros
Con Intervención total	Platea 02	17	5	8	12	9	1	8	1	5	3	2	1
Con Intervención total	Platea 03	13	5	7	7	6	3	6	1	3	1	1	1
Con Intervención solo fachadas	Platea 04	17	6	7	11	10	2	9	1	4	2	2	1
Con Intervención solo fachadas	Platea 05	18	4	5	14	11	4	6	1	2	2	2	1
Con Intervención parcial	Platea 06	11	13	5	14	12	3	6	2	4	2	3	1
Con Intervención parcial	Platea 07	12	13	4	16	13	3	6	2	3	1	2	1
Sin intervención	Platea 08	17	9	4	19	15	2	8	2	2	2	3	1
Sin intervención	Platea 09	10	10	3	15	11	2	4	2	2	2	2	1
Con Intervención total	Platea 10	14	8	9	8	9	2	6	1	5	1	1	1
Con Intervención total	Platea 11	16	4	8	7	8	2	5	2	5	1	1	1
		145	77	60	123	104	24	64	15	35	17	19	10
		65,32%	34,68%	19,29%	39,55%	33,44%	7,72%	81,01%	18,99%	43,21%	20,99%	23,46%	12,35%

En lo que respecta a las **Lesiones de la Envoltiente** relevadas, en un 65,32% están **localizadas** y en un 34,68% son **generalizadas**. Mientras que en las **Instalaciones** las lesiones localizadas ascienden a un 81,01% y un 18,99% corresponden a las lesiones generalizadas.

En lo que respecta a la importancia del daño en la **Envoltiente**, el 19,29% de los daños son **sin riesgo aparente**. Un 39,55% son **daños de deterioro progresivo** y un porcentaje similar le corresponde al **riesgo a otros elementos constructivos** con un 33,44%. Siendo el menor porcentaje, con un 7,72% la correspondencia con la importancia del **daño a terceros**, es decir a las personas. Siguiendo con la Importancia del daño en las **Instalaciones**, también presenta valores similares en los daños de **deterioro progresivo**, con un 20,99%, y de un 23,46% a los daños de **riesgo a otros elementos constructivos**. El mayor porcentaje corresponde a **sin riesgo aparente** con un 43,21% y el menor porcentaje a **riesgos a terceros** con un 12,35%.

Es posible afirmar a partir de los datos del Cuadro Listado Existencia e Importancia del Daño por Platea que la existencia de lesiones localizadas en la **Envoltiente** es similar en todas las Plateas; mientras que las generalizadas se presentan mayoritariamente en las Plateas con intervención parcial o sin intervención. En lo que respecta a las **Instalaciones**, es menor la incidencia que ha ocasionado la intervención de la obra de PPeV, comportándose el conjunto de forma bastante homogénea en lo que respecta a los subtotales de lesiones y de importancia de los daños.

Procesamiento y análisis de las Lesiones a partir de las fichas de identificación

El procesamiento de las Lesiones relevadas nos permite identificar la incidencia y/o recurrencia que presentan-cada una de ellas (Ver Listado Lesiones por Platea).

En una primera observación, es posible determinar que **no se observan marcadas diferencias en la totalidad de Lesiones que se presentan entre aquellas Plateas que han sido intervenidas por la Obra Puesta en Valor (P02, P03, P10 y P11), de aquellas Plateas que no están intervenidas (P08 y P09), de las que están intervenidas parcialmente (P06 y P07); y de las que presentan intervención sólo en sus fachadas (P04 y P05)**. Las lesiones que se presentan son recurrentes en todas las Plateas y muchas de ellas ya se pueden observar en las Plateas que aún no han sido habitadas

(Plateas 12 y 13), y la que se encuentra en etapa en construcción (Platea 01). Las intervenciones mencionadas refieren a la Obra LP nº 32/18 “Puesta en valor del Barrio Padre Mugica, Av. Castañares y colectora Gral. Paz, Villa Lugano, Capital Federal”, y su grado de avance según IF-2020-24922838-GCABA-IVC (Gerencia Operativa Conjuntos Urbanos - IVC) de fecha 15 de octubre 2020, en adelante identificada como PPeV).

Al respecto se detalla que:

- Plateas 02, 03, 10 y 11 en los Sectores de áreas comunes, fachadas y viviendas las plateas han sido intervenidas en su totalidad;
- Plateas 04 y 05 se han terminadas las fachadas;
- Plateas 06 y 07 están habilitadas para realizar tareas, pero no se ha finalizado ninguna; y
- Plateas 08 y 09 no presentan ningún tipo de intervención.

En este informe se detalla, además, que la Empresa adjudicataria de la Obra PPeV solicita una ampliación de 83 días hábiles (pp. 2 del Informe) para la culminación de la obra y los trabajos adicionales no contemplados en el contrato básico de obra, entre los cuales se mencionan:

- Impermeabilización de las carpinterías exteriores, 65,5%
- Corte en 2 guías para ventanas 49,9%
- Pintura en rejas existentes: 60,08%
- Reemplazo de puertas exteriores, interiores, puertas de acceso, las que se encuentra en proceso de aprobación.

Por último, la ampliación de cantidades de ítems sujetos a mediciones que fueran contemplados en el contrato básico de obra en menor cantidad a la requerida:

- Instalación contra Incendio
- Y otros trabajos con relación a tareas realizadas en el interior de las unidades habitaciones, que no son objeto del presente informe.

En general, el promedio de Lesiones identificadas en todas las plateas es similar, tanto en las enmarcadas en la “Causa Mendoza” como en el resto, por lo cual, se puede estimar que las lesiones podrían estar asociadas al **origen de la construcción del Complejo (por deficiencias de proyecto y/o su ejecución); a deficiencias, insuficiencias y/o periodicidad en las Intervenciones de Mantenimiento en los diferentes subsistemas; y a las intervenciones realizadas a partir del uso y ocupación de las viviendas, con la incidencia en cada caso de causas directas (esfuerzos mecánicos, agentes atmosféricos, contaminación, etc.).** Parte de estas problemáticas no se han podido o no se han sabido solucionar, o no han sido tenidas en cuenta para solucionar en el Pliego de Puesta en Valor.

Total de Lesiones por Platea

Platea 02	Platea 03	Platea 04	Platea 05	Platea 06	Platea 07	Platea 08	Platea 09	Platea 10	Platea 11
29	21	32	30	27	30	30	21	25	25

Diagnóstico general y conclusiones

Causas aparentes

Si bien excede el alcance del presente Diagnóstico Expeditivo y cuenta con las limitaciones planteadas por la observación parcial de la envolvente y espacios exteriores que no incluyó la realización de cotejos, ensayos y/o mediciones, esbozaremos a continuación las causas aparentes de las principales lesiones relevadas.

Se entiende como causa al agente (activo o pasivo) que constituye el origen del proceso patológico, y culmina en una o varias lesiones. Cabe señalar que pueden actuar varias causas conjuntamente para producir una misma lesión. Existen dos grandes grupos de causas, y son:

- **Directas o desencadenantes:** constituyen el origen inmediato del proceso patológico (esfuerzos mecánicos, agentes atmosféricos, contaminación); e
- **Indirectas o predisponentes:** surgen como consecuencia de errores y/o defectos de diseño y/o de ejecución (errores en la resolución de detalles constructivos, inadecuada elección de materiales, defectos de fabricación, uso incorrecto, falta o fallas en el mantenimiento). Necesitan de una causa directa para iniciar el proceso patológico.

Como se expresara anteriormente, las lesiones recurrentes tipificadas podrían atribuirse a problemáticas asociadas a su diferente origen. En ese sentido, han sido agrupadas, dentro de las **causas indirectas o predisponentes**, con el siguiente criterio: por el origen de la construcción del Complejo (por deficiencias de proyecto y/o su ejecución); por deficiencias, insuficiencias y/o periodicidad en las Intervenciones de Mantenimiento en los diferentes subsistemas; y por las intervenciones realizadas a partir del uso y ocupación de las viviendas, con la incidencia en cada caso de las causas directas o desencadenantes.

Por el origen de la construcción del Complejo (deficiencias de proyecto y/o de ejecución)

En primer lugar, cabe reiterar algunas consideraciones planteadas en el documento elaborado por la Auditoría General de la Nación, que sostiene que: *“Desde la perspectiva técnica se practicaron verificaciones sobre aspectos referidos a las tres grandes etapas en que puede dividirse una obra de construcción: la etapa previa al inicio de la obra, la de su desarrollo y la del final de obra, encontrándose deficiencias de diferente magnitud en cada una de ellas”* (AGN, 2013:203). El mismo informe señala que la debilidad existente en los controles de obra incide indudablemente en la calidad constructivo-edilicia del conjunto que conlleva a un deterioro progresivo que pone en peligro las estructuras, las condiciones de aislación y la integridad física y la seguridad de los habitantes.

Asimismo, se recuerda que el sistema constructivo de las Plateas utilizado en el CUPM es de los identificados como de construcción industrializada liviana, basado en la utilización de paneles modulares interiores, exteriores y losas de entrepisos, compuestos por placas de poliestireno expandido (EPS), con armadura adosada en sus dos caras, constituida por mallas de acero galvanizado de alta resistencia, vinculadas entre sí por conectores de acero electrosoldados. Sobre los paneles se aplican morteros estructurales de concreto, proyectados *in situ*, posibilitando la conformación de una estructura continua de cerramientos horizontales y verticales. La terminación es, en este caso, de pintura acrílica.

Las **grietas y fisuras** de traza lineal más extensas (horizontales, verticales y oblicuas), si bien tienen causas directas (movimientos diferenciales, dilatación y contracción de origen térmico y humídico,

etc.), también presentan relación con aspectos de la ejecución de los revoques estructurales, tales como: deficiencias en la resolución de encuentros (losas / muros), revoques de ejecución diferida (empalmes de paños de revoque en la secuencia de su materialización en altura), fallas localizadas y/o ausencia de mallas de refuerzo en vanos de ventanas (fisuras a 45° en revoques, en esquinas de carpinterías). Las fisuras menos extensas (en forma de mapeo), están asociadas a las características del material y/o su ejecución y a la exposición a las acciones meteorológicas (saltos térmicos, cambios en contenidos de humedad).

GRIETAS



Platea 03



Platea 11



Platea 05



Platea 08



Platea 13



Platea 06

Las **humedades en fondo de alicerces** y en interior de departamentos del 4º piso tuvieron su origen en filtraciones por deficiencias de estanqueidad de cubiertas de techo y pluviales, que dieran lugar a la obra de “Reparación de cubiertas y caños de lluvia” (LP 94/17). No se pudo constatar que dichos elementos se encuentren secos, pero sí se evidencian vestigios de lesiones secundarias, asociadas a

las filtraciones: manchado generalizado por humedades en fondo de aleros (es notorio mencionar que en pocos casos los aleros de los extremos de las Plateas no presentan humedades), manchado y descascaramiento de pintura localizado en cielorrasos de balcones del 4º piso y, en algunos sectores, desprendimientos de elementos de fondo de aleros con riesgo de caída.

HUMEDADES EN ALEROS y BALCONES



Alero Platea 02



Alero Platea 03



Alero Platea 04



Cielorraso balcón Platea 06



Cielorraso balcón 4º piso Platea 12



Interior Cubierta Platea 13

Las **humedades en fondo de losas** de balcones y fondo de losas en paliers son compatibles con fallas de estanqueidad de la cara superior de las mismas (por deficiencias localizadas de impermeabilización, falta de estanqueidad bajo umbrales de puertas ventanas), y/o asociadas a humedades accidentales producto de pérdidas en las instalaciones sanitarias interiores.

Con respecto a la calidad de los materiales, corresponde hacer hincapié en la **oxidación y corrosión** de los elementos metálicos como los marcos de las carpinterías, dado el severo daño que presentan en algunos casos, como así también las deficiencias de estanqueidad que han generado filtraciones

hacia el interior. Deberían realizarse estudios en profundidad sobre la calidad de las carpinterías. Al respecto, en reconocimiento judicial realizado en marzo de 2018 se recomienda reemplazar las carpinterías de la P02 (referenciado en Recurso del Ministerio Público de la Defensa, Foja 2521 vta. de Causa CFP). Por otra parte, la Contestación de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires: refiere en Foja 2562 a un adicional de la Obra LP 32/18 (realizar ranuras en guías de ventanas y favorecer escurrimiento del agua hacia el exterior), ya que dichas carpinterías no contaban con desbordes o los tenían tapados y/o corroídos.

HUMEDADES EN FONDO DE LOSAS



Platea 02



Platea 05



Platea 06



Platea 11

En el caso de las **Instalaciones Complementarias**, como los caños de lluvia pluviales que no evacúan directamente a la vía pública y lo hacen a filo de plomo de la línea de edificación (P 02, 03, 04, 07, 08, 09 y 10), constituyen **errores de proyecto y/o de ejecución**. Además, los caños de lluvia de los extremos y de mitad de las plateas descargan de forma directa a rejillas reglamentarias en una especie de piletas construida para el desborde del agua que descarga de estos caños de lluvia, la que requeriría de asiduidad en la limpieza y que, en algunos casos, se los utiliza para depositar basura que se descarta en los espacios de uso común. En tal sentido, es más riesgoso que estas piletas no cumplan con la función con las que fueron creadas. Es necesario mencionar que en el predio no cuenta con tachos de basura más que los contenedores destinados para recibir los residuos domiciliarios.

DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS



Reemp. sección CLL P11



Espurgues Inst. Pluvial P08



Desc. Instalación Platea 10



Sec. insuf. y suciedad Inst. Pluvial P02

Por último, con respecto a estas Instalaciones, otra **deficiencia** es la dimensión de los caños de evacuación de los espacios de uso común que en caída libre arrastran el agua la que va acompañado de la suciedad que pudiese estar acumulada en los pisos de los paliers. Esta agua y la suciedad arrastrada caen sobre la losa de acceso o sobre las puertas de acceso de los gabinetes de gas. A simple vista, se estima que la dimensión de las secciones no es la adecuada, así como tampoco la forma de ejecución. A modo de ejemplo en la Platea 10, la solución materializada en el espurgue del caño de lluvia con salida directa al espacio de uso común o fue incrementando su sección y alargando la salida para que no caiga directamente el chorro de agua sobre la puerta de acceso (P11) o montando un Caño de Lluvia que va enhebrando los espurgues de los diferentes niveles de paliers, de forma que evacuen directamente sobre el nivel cero. (Imágenes deficiencias en Instalaciones Complementarias)

Por deficiencias, insuficiencias y/o periodicidad en las Intervenciones de Mantenimiento

Las lesiones identificadas como **Parcheos** en revoques de los paneles exteriores de fachadas se corresponderían con la reparación y/o sellado de grietas y fisuras existentes, previstas en la obra de PPeV. En algunos sectores localizados, vuelven a evidenciarse similares grietas y fisuras, con

desprendimientos localizados en algunos casos, aún en las Plateas intervenidas (P02, 03, 10 y 11). Las mismas se evidencian tanto en parcheos horizontales, asociados a las ya citadas uniones de revoques de ejecución diferida en el momento de materialización de la obra cuando se suspende la realización de revoques y, posteriormente, se empalma su continuidad en altura; como así también en parcheos de grietas verticales en encuentros losas / muros y de grietas verticales sobre puertas de acceso y puertas de gabinetes. Más allá de las consideraciones estéticas de los parcheos, que presentan deficiencias de planitud (las que resultan a veces difíciles de disimular), el hecho de la reaparición de lesiones en parcheos de reciente ejecución da cuenta de que las grietas o fisuras se encuentran activas, o el trabajo realizado presenta fallas localizadas.

PARCHEOS



Platea 03



Platea 11

Platea 04



Platea 11



Platea 01

En el caso de la presencia de manchado asociado a **humedades en los aleros de las cubiertas**, tarea que no ha sido incluida en la obra de PPeV, existe riesgo a terceros ante el peligro que se produzcan desprendimientos y posterior caída hacia los espacios de uso común.

En las Plateas intervenidas con la obra de PPeV, se observa un **envejecimiento prematuro de la pintura** en algunos sectores de las fachadas. Sobre todo, en los volúmenes exteriores de los espacios de paliers y en antepechos de carpinterías con humedades.

ENVEJECIMIENTO PINTURA



Fachada P04



Fachada P07



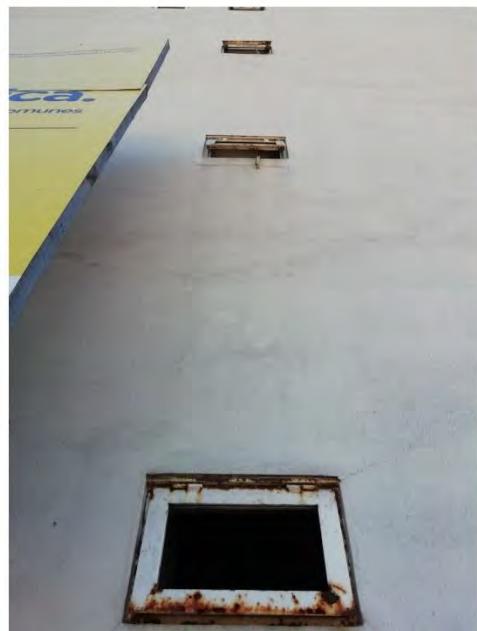
Fachada P05

Con respecto a la **ausencia, oxidación o/y corrosión** en las puertas de los gabinetes de chapa, los materiales metálicos a la intemperie requieren como tratamiento destinado a lograr su perdurabilidad la de ser tratados con pinturas antióxido, de forma periódica o al menos de forma anual. Las puertas de los gabinetes de las Instalaciones deben ser resistentes a la corrosión, por naturaleza o por tratamiento, tal como se especifica en las respectivas normativas. En el caso de los gabinetes de gas, es evidente que no son por naturaleza y que requieren de ser sometidos a un procedimiento capaz de garantizar dicha anticorrosión. No sucede lo mismo en las puertas de las instalaciones eléctricas que por naturaleza son resistentes a la corrosión y que todas existen y están cerradas. En lo que respecta a los riesgos, es necesario mencionar que existe riesgo a terceros por el peligro de las lesiones antes mencionadas o la ausencia de sus puertas, sobre todo en los gabinetes de las Instalaciones de Gas, donde se localiza el regulador y los medidores. En algunos casos estos accesos se encuentran obturados con diferentes elementos que dificultan su acceso. Asimismo, en la Platea 05 se ha realizado una modificación con tendido exterior de la instalación que alimenta una de las unidades habitacionales de planta baja. Se desconoce el originante de tal intervención y si ha sido aprobada por el ente fiscalizador de gas.

OXIDACIÓN y CORROSIÓN



Carpintería P06



Ventiluces P12



Puerta Gabinete P11



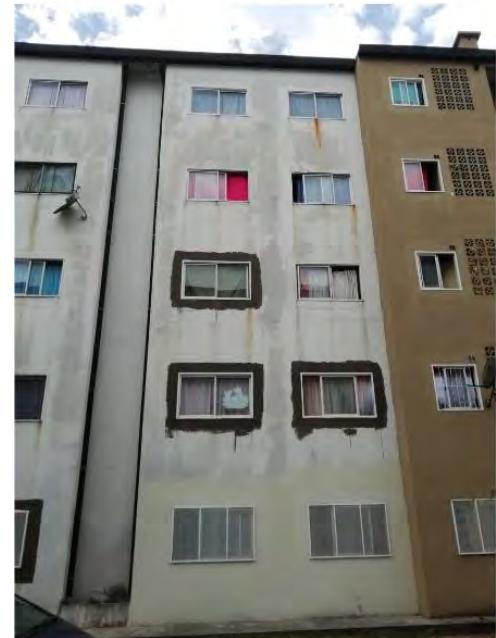
Carpintería P04



Carpintería P12

En el caso de los marcos metálicos de ventanas, si bien se realizaron trabajos de sellado perimetral y pintura en la obra de PPeV, persisten problemas de **oxidación y corrosión**, aún en las Plateas intervenidas (P02, 03, 10 y 11). Se recomienda monitorear la eficacia de los sellados perimetrales a lo largo del tiempo para los problemas de ingreso de agua, dado que puede resultar una intervención en superficie, con envejecimiento a futuro, que redunde en la continuidad del proceso patológico, incidiendo también en la corrosión de las carpinterías. De igual modo, debería monitorearse el resultado del ya mencionado adicional de la Obra de PPeV (realizar ranuras en guías de ventanas y favorecer escurrimiento del agua hacia el exterior, ya que dichas carpinterías no contaban con desbordes o los tenían tapados y/o corroídos).

IMPERM./SELLADO PERIMETRAL



Impermeabilización/sellado perimetral P07

En las **Instalaciones Pluviales** existen **descalces** y hasta **ausencia** de algunos tramos de caños de lluvia, lo cual provoca que el agua que descarga de las cubiertas a las canaletas escurra directamente sobre los espacios comunes. A pesar de la realización de la obra de “Reparación de cubiertas y caños de lluvia” (LP 94/17), se reiteran algunos daños que habrían sido oportunamente subsanados.

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS



Ausencia Caño de Lluvia Platea 07



Descalce Inst. Pluvial Platea 08



Descalce P 08



Encad. espugues Platea 10



Ausencia y evacuación a vereda Platea 13

Siguiendo con las Instalaciones Pluviales, y en el caso de las **canaletas de desagüe de las cubiertas de techos** del último piso destinadas a desviar el agua de lluvia que cae sobre la superficie de los techos, requieren de limpieza periódica porque en ellas se acumula **suciedad** y, en este caso, dicha tarea es de difícil ejecución, dado que implica la contratación periódica de trabajos en altura.

Asimismo, se presentan en las **Cámaras de Inspección (CI)**: **roturas con pérdidas y desborde** de efluentes cloacales hacia las veredas perimetrales (P08); **fisuras** en la mampostería de las cámaras (P02 y 03); en las Tapas de la CI (P04). Obras que están contempladas en la PPeV del CUMB, en el rubro Instalación Sanitaria, desagües primarios y secundarios (Anexo 1:301). En el que se menciona: *“en algunas partes la losa se encuentra con falta del recubrimiento de mortero proyectado, por lo cual queda expuesta la malla metálica o incluso el EPS”*. Riesgos menores implican las deformaciones u obturaciones de las tapas de inspección, por lo cual no se listan en este detalle. (Anexo 1:301)

Por las intervenciones realizadas a partir del uso y ocupación de las viviendas

El sistema constructivo industrializado utilizado en el CUPM, como tal, requiere que las diferentes intervenciones que sobre él se realicen respeten o tengan en cuenta las particularidades del tipo de construcción, quizás muy distante de la construcción tradicional que, por lo común, se utiliza en nuestro país. En tal sentido, **todo tipo de intervención que sobre él se realice requiere tener en**

cuenta una serie de consideraciones tendientes a impedir su deterioro permanente o capaz de producir daños en el propio sistema o en los elementos constructivos que lo constituyen.

Las **intervenciones** realizadas como el **agregado** de rejas, cerramientos, ventilaciones, unidades exteriores de aire acondicionado o antenas de sistemas de televisión satelital, sólo por citar algunos de los elementos agregados, van acompañadas de perforaciones en los paneles exteriores, destinadas a la colocación de elementos de sujeción y/o elementos pasantes. Estas perforaciones atraviesan los paneles y por las oquedades generadas pueden llegar a producirse filtraciones de agua hacia el interior de los paneles, con el consecuente deterioro de los mismos. Estas intervenciones, si son realizadas de forma deficiente y no son capaces de garantizar la estanqueidad del sistema, podrían llegar a constituir vías de ingreso de agua u otros elementos extraños.

INTERVENCIONES



Platea 09



Platea 02



Platea 04



Platea 02

Los daños en los paneles exteriores no son sólo por las lesiones que se producen desde el exterior, sino que también resultan afectados por otros problemas que se producen en el interior de las unidades habitacionales, que tienen consecuencias directas y repercuten en ellos. Por ejemplo, las humedades accidentales producto de pérdidas en las instalaciones sanitarias.

En relación con las **intervenciones** realizadas en las unidades habitacionales de planta baja, que **amplían superficie** estas están materializadas en construcción tradicional, lo que preocupa en estos casos es la ejecución de vanos destinados a comunicar ambos sistemas constructivos. Asimismo, una de dichas intervenciones abraza una de las luminarias públicas del conjunto. (Ver Imagen en Ampliaciones de Platea 04, en pp. siguiente).

Es necesario mencionar que, en la Platea 10 se detectó presencia de evacuación de agua jabonosa a la salida de Caños de Lluvia sobre la calle, lo cual podría estar asociado a una deficiencia en las intervenciones al no descargar el agua de lavarropas y/o piletas de lavar a los desagües cloacales.

AMPLIACIONES

Dentro de las causas **directas o desencadenantes**, se pueden encuadrar las siguientes lesiones:

Los **socavones** bajo plateas, en algunos casos con grietas y/o desprendimientos de material, constatados en Plateas 02, 04, 05, 07 y 08, están asociados presumiblemente a arrastres o erosiones progresivos de terreno, que dejan descalzados sectores localizados de la cimentación.

Los **desprendimientos** localizados en distintos elementos (revoques, carpetas, aleros sobre 4º piso, puertas metálicas de gabinetes, tramos de caños de lluvia, descascaramiento de pintura, sector inferior de columnas de alumbrado, etc.) suelen producirse por otras lesiones previas, como humedades, deformaciones o grietas.

La **suciedad** en fachadas, por lavado diferencial y/o por depósito, obedece a la contaminación atmosférica, conjugada con la acción del viento y del agua de lluvias, como así también con deficiencias en el mantenimiento periódico.



Ampliación P04

A modo de ejemplo, que ilustra la complejidad de uno de los principales procesos patológicos que afectan a la envolvente de las Plateas, se detalla a continuación el que concierne a los **paneles exteriores y lasos de entrepiso**, en el cual se conjugan e interactúan causas directas (esfuerzos mecánicos, agentes atmosféricos, contaminación) e indirectas (deficiencias de ejecución, de calidad de materiales, de uso, de mantenimiento).

Las lesiones en paneles exteriores y lasos de entrepiso constituyen parte de un proceso patológico de múltiples causas asociadas y diversas manifestaciones, según la siguiente secuencia y posibles consecuencias:

- a) existencia de grietas, fisuras, desprendimientos y perforaciones en revoque estructural exterior, que generan vías de ingreso de agua por filtración al interior de los paneles;
- b) exposición a los agentes agresivos del medio (sol, viento, lluvia);
- c) existencia de filtraciones por fallas de estanqueidad de la cubierta de techos y/o lasos de balcones, accesos y paliers;
- d) existencia de humedades de filtración en la interfase muro / marcos de carpintería;
- e) existencia de humedades accidentales interiores, en departamentos y/o espacios de uso común, como consecuencia de pérdidas en instalaciones sanitarias (de agua, cloacal y/o pluvial);

- f) inicio de procesos de corrosión en las armaduras del revoque estructural, que reconocen las siguientes fases: 1) ingreso de los agentes agresivos vehiculizados por el agua; 2) comienzo del proceso de corrosión por despasivación de la armadura; 3) fisuración y manchado de óxido superficial en el revoque estructural; 4) apertura progresiva de grietas, desprendimiento del recubrimiento, por el proceso expansivo de los óxidos producto de la corrosión (6 a 8 veces el volumen del material de origen que se corroe) y pérdida de sección de las barras de acero;
- g) agravamiento de procesos de corrosión de las carpinterías, en función de la presencia de agua en el interior de los paneles;
- h) posibles daños en las instalaciones eléctricas embutidas (en paneles de la envolvente y de entrepisos); y
- i) posible disminución de las prestaciones de aislación (térmicas y acústicas) que brinda el alma de poliestireno expandido de los paneles, en función de la presencia de agua en el interior de los paneles;

ROTURAS y CHORREADOS DE ÓXIDO



Platea 02



Platea 07



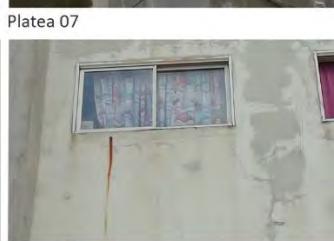
Platea 02



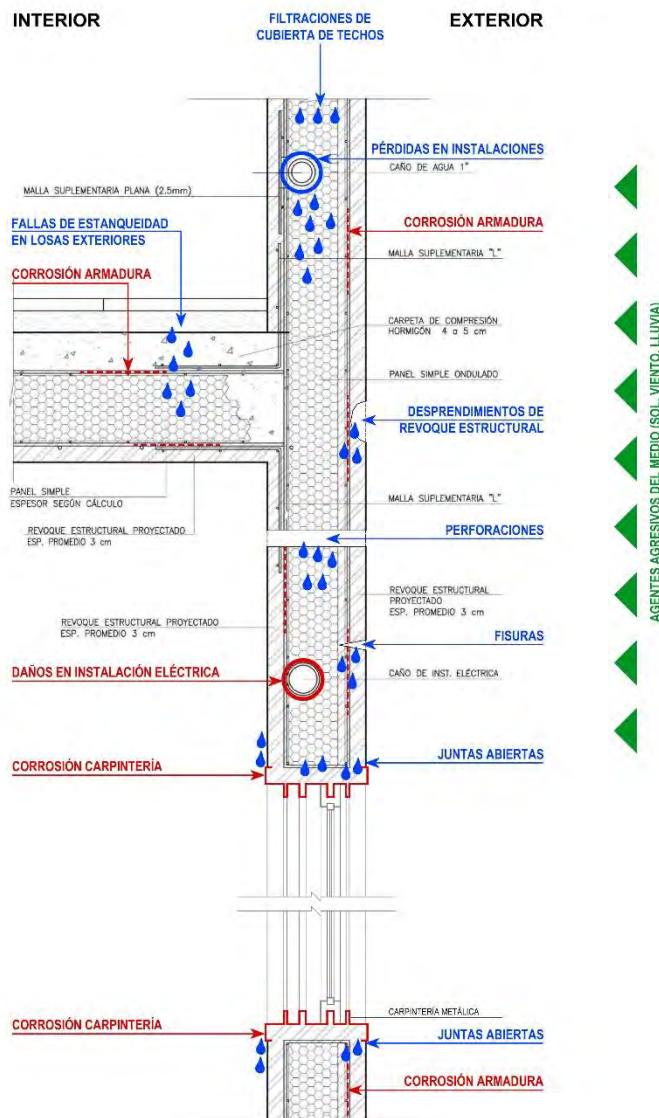
Platea 07



Platea 13



Platea 06



Corte Esquemático Envolvente

Fuente: elaboración propia (Rodríguez, 2020).

Lo expuesto pone de manifiesto la interacción de los distintos procesos patológicos en los diferentes subsistemas que componen la envolvente de las Plateas del CUPM, los que tienden a generalizarse y profundizarse con el paso del tiempo, llegando a producir la degradación y el deterioro creciente de los elementos afectados, pudiendo penalizar y afectar su correcto desempeño constructivo y prestaciones estructurales.

Si bien en esta instancia, y en base al relevamiento ocular realizado, no resulta evidente la merma en el desempeño estructural de los paneles de la envolvente, existen antecedentes de colapso de sectores de losas interiores que dan cuenta de los riesgos potenciales existentes, de no realizarse a corto y mediano plazo los tratamientos correctivos, preventivos y de control que tiendan a reparar y neutralizar el proceso aludido y las causas que le dan origen (humedades, filtraciones, etc.).

Asimismo, en relación con el uso e intervenciones, se aconseja capacitar a los propietarios de las viviendas acerca de una adecuada forma de intervención en el sistema.

De las ausencias de elementos de seguridad

En el caso de las **Instalaciones contra Incendio** se observa que en los nichos donde debería estar ubicada la Toma de Agua exterior de pared para abastecer de agua la columna seca no siempre se encuentra la pieza completa o en algunos casos hay nichos vacíos y, en su mayoría, con notoria acumulación de suciedad en los nichos. Al respecto en la causa se menciona que la *"instalación está incompleta, con faltante de piezas o elementos, por lo cual no puede utilizarse para el fin para el que fue prevista"* (PPdV, Anexo 1:302) La falta del elemento de conexión que vincularía el agua provista por el camión de bomberos a la cañería seca hace que sea poco útil. **Todas estas ausencias de elementos en las condiciones de protección activa atentan contra la seguridad del conjunto y de la población de producirse algún evento que involucre el fuego y/o incendios.**

En los informes de Bomberos realizados en fecha 1º de julio 2017 a la **Platea 11** (cuerpo 11, fojas 2217 vta. a fojas 2243) se señalan las ausencias en las condiciones de protección activa como la boca de impulsión del inmueble (cuerpo 11, fojas 2218) y los otros elementos complementarios del sistema de la instalación contra incendio. Estos últimos no verificados en la inspección ocular realizado en nuestro trabajo de campo. Siguiendo con el informe de Bomberos realizados en fecha 5º de julio 2017 a la **Platea 02** (Cuerpo 11, fojas 2252 a fojas 2254) no se rotula en las condiciones de protección activa la existencia de la boca de impulsión en los accesos de los inmuebles (Cuerpo 11, fojas 2252 vta.) y sí la ausencia de los otros elementos complementarios del sistema de la instalación contra incendio.

Al igual que en el informe de Bomberos de la Platea 02, pero en este caso realizados en fecha 7º de julio 2017 a la **Platea 10** (cuerpo 11, fojas 2240 a fojas 2243) se señalan las ausencias en las condiciones de protección activa como la boca de impulsión del inmueble (Cuerpo 11, fojas 2242) y los otros elementos complementarios del sistema de la instalación contra incendio. Estos últimos no verificados en la inspección ocular realizado en nuestro trabajo de campo. Además, se registra un pedido de inspección de la **Platea 03** del CUPM a fin de determinar si el mismo cumple con las condiciones de seguridad y de protección de seguridad y protección contra incendios ante un eventual siniestro (Cuerpo 11, fojas 2010 vta.). Cabe mencionar que la copia del Informe no fue encontrada en el cuerpo del Legajo.

Al respecto, en el Informe de inspección ocular al Barrio Padre Mugica de fecha 28-sep-2015 (Foja 1061 a foja 2138 del Cuerpo 06) y realizado con el objetivo de relevar la totalidad de los espacios comunes en altura del Complejo habitacional a fin de constatar parámetros de seguridad y en donde se evaluaron los parapetos que cumplen el rol de barandas en los espacios comunes en altura, de los edificios nº 2 a nº 10, inclusive. Al momento de dicho relevamiento la Platea 11 aún no había sido ocupada por habitantes. En el informe se presenta un detalle de los paliers y la calificación implica que: presenta objetos, con bloqueo de accesos, o libres. Las barandas de los espacios comunes, como se detalla en el Acta, *"están realizadas en mampostería adosada a la estructura existente formando un todo común... y se encuentran en buen estado"*. Lo mencionado como *"barandas de los espacios comunes"* está ejecutados en el igual material constructivo del complejo, el sistema

*Emmedue*¹. La serie de imágenes que acompañan el relevamiento no son visibles en la copia, pero contribuyen a enfatizar la seguridad en riesgo en los espacios de uso común, que en nuestro trabajo no se han inspeccionado, pero que requieren de cuidados en particular.

Al momento de realizar este relevamiento la Platea 11 no estaba ocupada. Informe ACUMAR / Obra Pública / IVC (28/9/2015).

Por último, la mención de la Norma ISO 6241, de performance de la edificación, la que permite definir el desempeño o comportamiento en uso exigido al edificio en su conjunto, en sus partes y en los materiales empleados. Esta norma contempla las situaciones ambientales particulares a que están expuestas las edificaciones y las condiciones de ocupación. Las principales exigencias que establece son las siguientes:

- seguridad (estabilidad estructural, contra incendio y contra terceros);
- habitabilidad (confort acústico, higrotérmico, y estanqueidad); y
- durabilidad y economía

Se sugiere tener en cuenta los indicadores de desempeño que dicha Norma enuncia como las principales exigencias establecidas. Al respecto el Informe de Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires- citado en la Bibliografía- la utiliza para evaluar varios Complejos Habitacionales de la ciudad de Buenos Aires.

3.2.1. Los espacios de uso común

Los espacios de uso común fueron caracterizados principalmente a partir del relevamiento realizado en el área los días 16 y 17 de noviembre de 2020, oportunidad en el cual se pudo contar con testimonios de los vecinos recabados esos mismos días. Además, se consideró información de base previa contenida en la causa correspondiente a un informe realizado por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (mayo de 2018) y un acta de la Mesa de Trabajo (2019) en la que consta información relativa a propuestas para los espacios comunes.

El presente apartado contiene una caracterización de cada uno de los espacios comunes, de la avenida Castañares, de las calles y pasajes entre plateas, además de aspectos generales. Luego, se brindan consideraciones generales que permiten destacar las principales problemáticas.

El Complejo presenta cinco áreas de espacios de uso común, entre las que se cuenta con plazas y espacios para esparcimiento; siete áreas destinadas a estacionamiento vehicular y calles y pasajes internos. Todos estos espacios se caracterizan de acuerdo con el esquema presentado en la Figura 3.2.1.

¹ En el PPdV se detalla que para la “construcción se utilizó un sistema industrializado consisten en paneles modulares de EPS vinculadas a mallas de hierro electrosoldadas son posterior incorporación de mortero (1:3) proyectado”. (Anexo 1^a Memoria descriptiva:1)

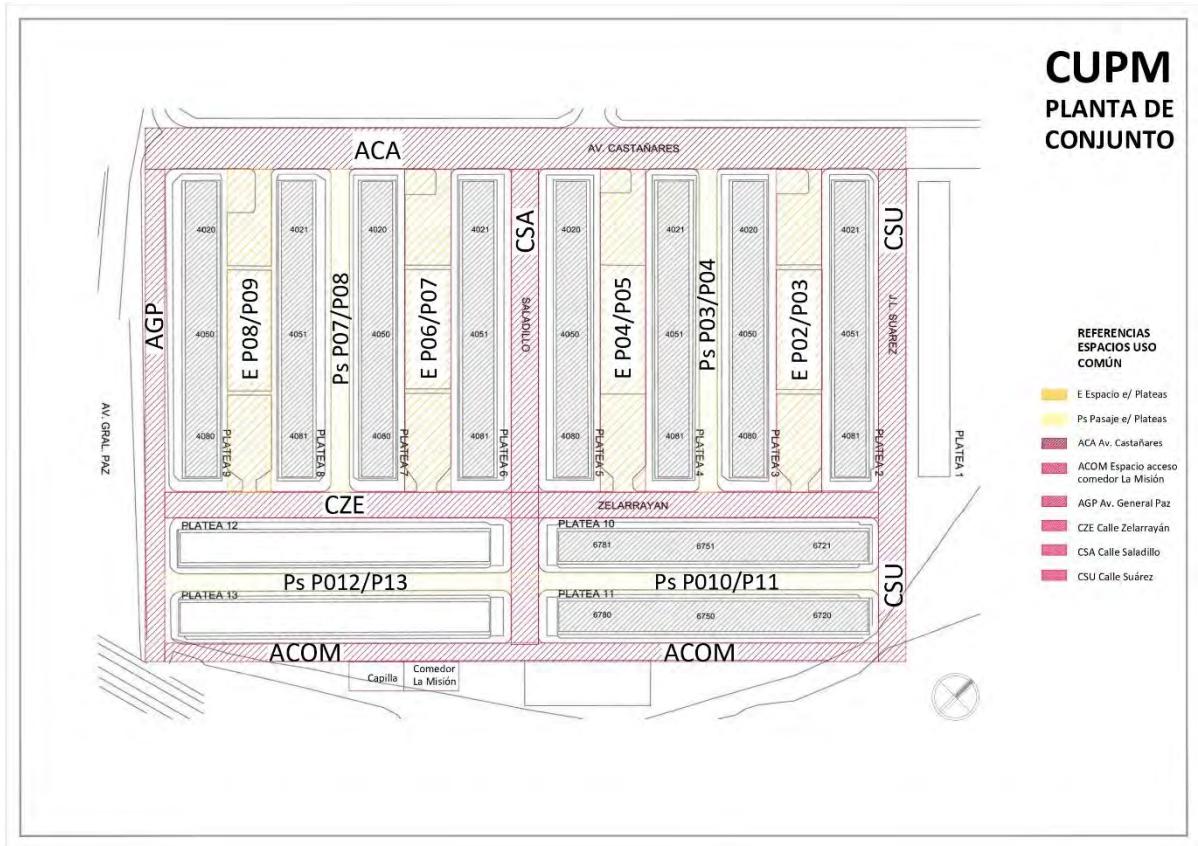


Figura 3.2.1. Esquema de caracterización de los espacios comunes.

Fuente: elaboración propia en base a relevamiento. Zulaica.

EP02/P03 - Espacio comprendido entre las P02 y P03

Este espacio presenta dos sectores destinados a estacionamiento vehicular, un área de juegos infantiles, un espacio verde, y espacios destinados a circulaciones peatonales.

El sector de juegos infantiles cuenta con un trepador y hamacas, que en el momento del relevamiento no estaban en condiciones de utilizarse. El área parquizada, que en realidad presenta suelo compactado, están equipada con: mesas, sillas, bancos y una pérgola de hormigón, como unidad de sombra sin forestación que habilite dicha función, existiendo un único árbol que provee sombra. En términos generales, se observa este equipamiento en un estado adecuado de conservación y ha sido recientemente pintado. La estructura que contiene el espacio de juegos presenta condiciones de deterioro.

Frente al espacio de juegos y sobre la P03 se observan viviendas de uso mixto, donde al residencial se le agrega el productivo, con usos comerciales que varían.

Existe también un espacio en que funcionaba una rueda giratoria (trompo) que, de acuerdo con el testimonio de una vecina, fue retirado por cuestiones de seguridad, luego de producirse un accidente.

El espacio cuenta con dos áreas de estacionamiento vehicular, una localizada hacia la Av. Castañares y la otra hacia la calle Zelarrayán. En la primera área, se encuentran dos vehículos abandonados próximos a las dos edificaciones existentes utilizadas por el IVC. En el otro espacio mencionado, de acuerdo con lo afirmado por vecinos, se utiliza como un espacio lúdico (juegoteca). Esta construcción anteriormente funcionaba como “caballeriza” que fue trasladada a la calle Hubac nº 4744 en el año 2018, según consta en informes de la causa.

ESPACIO DE USO COMÚN PLATEA 02 y PLATEA 03



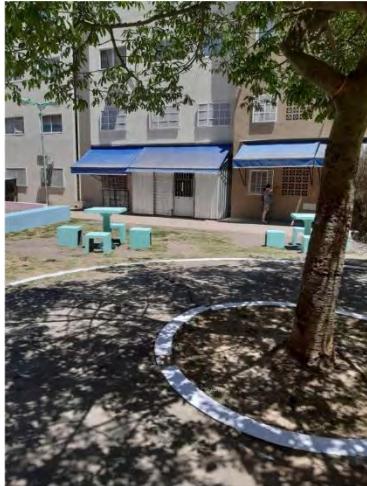
Acumulac. de materiales en P02



Calle Suárez entre Platea 01 y 02



Vista desde espacio comú



Comercio sobre P03



Estado de las calles



Vista desde Castañares

EP04/P05 - Espacio comprendido entre las P04 y P05

Posee un sector de juegos infantiles, espacio verde con circulaciones peatonales y dos áreas de estacionamiento vehicular.

En el área de juegos hay un sector de hamacas de las cuales solo una puede utilizarse con dicho uso.

En el sector parquizado (suelo compactado) existe una pérgola y mobiliario urbano que consiste en: mesas, bancos y sillas de hormigón armado que han sido recientemente pintados. Presenta arbolado con adecuado mantenimiento. En el centro exhibe una canaleta pluvial que ha sido obstruida por acumulación de materiales y la construcción de un santuario realizada por un vecino del barrio, quien se ocupa del mantenimiento de dicho espacio. Se han incorporado bancos y una carpeta de cemento sobre el pluvial, afectando su funcionalidad. Sobre la P05 se registran tres comercios con frente al espacio público.

En este espacio los usuarios estacionan sus carros y, además, existen depósitos de materiales y chatarras en distintos sectores de las áreas destinadas a estacionamiento vehicular. Sobre la avenida

Castañares se registra un sector de depósito de chatarras. Asimismo, sobre esta las edificaciones han avanzado sobre el espacio público con actividades de servicios comerciales, tales como: kiosco, remisería y verdulería. En el espacio de estacionamiento vehicular sobre la calle Zelarrayán se verifican intervenciones de vecinos que han techado un sector de espacio público destinado a un vehículo particular y existe una gran acumulación de materiales recuperados y chatarras en tres sectores específicos, además de un auto abandonado.

ESPACIO DE USO COMÚN PLATEA 04 y PLATEA 05



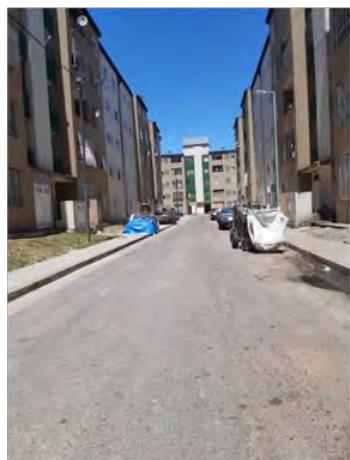
Espacio entre P04 y P05



P04 Ampliaciones



P05 Estacionamiento



Espacio entre P03 y P04



P04 Esquina P04



Espacio entre P04 y P05

EP06/P07 - Espacio comprendido entre las P06 y P07

Posee un área de juegos infantiles y espacios verdes, una cancha de fútbol, un área de estacionamiento y circulaciones peatonales.

El área de juegos está delimitada por una estructura que previamente estuvo cerrada. Cuenta con un tobogán-trepador, dos trepadores, un saltarín y una hamaca, que por su estado no puede utilizarse. El solado se encuentra revestido para amortiguar impactos y en algunos sectores (debajo de las hamacas) presenta notables signos de deterioro.

El área verde, también con suelo compactado, presenta mobiliario urbano integrado por: mesas, sillas y bancos de hormigón armado y existe un único árbol que provee sombra. De la misma manera que en el caso de los espacios anteriores el mobiliario se encuentra pintado y en condiciones

ESPACIO DE USO COMÚN PLATEA 06 y PLATEA 07



P07 Actividades comerciales



Espacio de juegos



Ampliaciones y cancha



Espacio entre P06 y P07
adecuadas para su uso.



P06 Acumulación de materiales Comercios P06



El sector de la cancha de fútbol correspondía previamente a un estacionamiento. El espacio está demarcado por una malla metálica de tejido romboidal que se sostiene en columnas metálicas que exhiben signos de deterioro. Particularmente, el tejido presenta daños severos que pueden ser peligrosos para los usuarios. En el exterior de la cancha se encuentran bancos de hormigón. La cancha posee una carpeta de cemento pintada que también presenta signos de deterioro y tiene demarcadas las áreas de juego. Posee dos arcos metálicos. En las inmediaciones de la cancha y próximo a P07 se encuentra un depósito de materiales y chatarras. Asimismo, sobre P06 se identifica el avance de una construcción privada sobre las veredas. Antiguamente se localizaba allí el comedor “La Misión” que hoy se ubica uno de los accesos, frente a la P13. Próximo al sector de juegos existe una vivienda con usos comerciales sobre P07.

El sector de estacionamiento vehicular está ocupado sobre la Av. Castañares por un espacio de comercialización y depósito de materiales reciclables. Sobre la misma avenida y en P06 se encuentra un lavadero de vehículos en funcionamiento. En el relevamiento se identifica sobre el espacio, un contenedor para depósito de los residuos y dos vehículos abandonados. El material de las

circulaciones es una de carpetas de cemento, observándose desprendimientos de sustratos en algunas áreas.

EP08/P09 - Espacio comprendido entre las P08 y P09

Este espacio presenta un área de juegos infantiles y espacios verdes, dos áreas de estacionamiento vehicular y espacios destinados a circulaciones peatonales. El área de juegos posee como equipamiento: tres sube y baja, dos trepadores, un tobogán y hamacas. En este espacio todos los juegos son factibles de ser utilizados ya que se encuentran en condiciones adecuadas.

El área parquizada de suelo compactado contiene mobiliario urbano compuesto por: sillas mesas y bancos de hormigón armado, los que se conservan en estado adecuado. Los espacios de estacionamiento presentan suelos expuestos y piedra. Existe un sector de control de servicios sobre la Av. Castañares que al momento del relevamiento contenía dos vehículos abandonados y en estado de higiene general inadecuado. En el estacionamiento sobre la calle Zelarrayán se observa un sector de acumulación de materiales y residuos y un vehículo abandonado.

ESPACIO DE USO COMÚN PLATEA 08 y PLATEA 09



P08 Ampliaciones



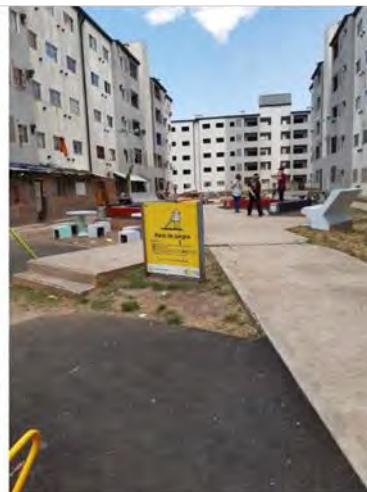
P08 Vista de la esquina



P09 Ampliaciones y "pelopincho"



P09 Vista general



P08 Avista sector de juegos



P09 Control

Sobre la P08, próxima al espacio de juegos las edificaciones han avanzado sobre el espacio público; en este caso para la ampliación de viviendas particulares. Sobre esa misma platea se identifica un comercio y en frente, sobre la P09, existe un sector con dos espacios destinados a un uso comercial que ocupan el espacio público no sólo de circulaciones, sino también de la plaza.

Existen desniveles en las circulaciones y las carpetas de cemento, las que muestran deterioros.

ACOM - Espacio de acceso desde el comedor “La Misión”

Existe un espacio de uso común sobre uno de los accesos al complejo localizado frente a las P11 y P13. Frente a la P13, aún sin habitar, se localiza una capilla y el comedor “La Misión”. También existe un sector con ocupaciones precarias y una edificación de uso comercial destinada a herrería.

Frente a la P11, el playón de estacionamiento cambió de uso a una cancha de fútbol donde juegan los niños y niñas del complejo y del barrio. En términos generales, el espacio de cancha está demarcado por mampostería, presenta dos arcos de fútbol metálicos y se encuentra en funcionamiento. Próximo a la cancha de fútbol, recientemente los vecinos incorporaron una red para que funcione como cancha de vóley y un sector con juegos infantiles equipado con hamacas y toboganes, y que en el momento del relevamiento los estaba instalando.

Detrás de la cancha de fútbol se disponen 4 contenedores para el depósito de residuos y en el sector frente al espacio de juegos y cancha de vóley existe una verdulería. Sobre P11, existen dos viviendas de uso comercial que no avanzan sobre el espacio público. En la calle Saladillo, entre las P13 y P11, cortando la calle, se localiza un contenedor y chatarras a modo de corte de acceso hacia la P11. Esta misma situación, se observa en la P11 colindante con la calle Suárez, pero en este caso el vallado incluye sólo materiales de desecho.

ACA - Avenida Castañares

La Av. Castañares constituye el principal acceso al complejo. Es la vía comercial más importante del conjunto y sobre la cual han avanzado las construcciones sobre el espacio público con fines comerciales: kiosco, remisería, verdulería, lavadero de automóviles, peluquería, área de acopio y comercialización de materiales recuperados. Aquí se disponen la mayor parte de los contenedores de residuos del complejo: tres en las aceras de las P02, P03 y P08 y 4 frente a las plateas del conjunto. Sobre la avenida y frente a las P06 y P07 se localiza un espacio de acopio y separación de materiales.

AGP - Avenida General Paz

La calle paralela a la Av. General Paz, interna al conjunto, linda con la P09 y los extremos de las P12 y P13. Las veredas de la P09 manifiestan signos de deterioro. Sobre los extremos de la P09 se verifican construcciones privadas sobre la vía pública. En ambos casos, sobre esas edificaciones se acopian materiales recuperados. Próxima a la intersección con la Av. Castañares se relevó una vivienda con uso comercial, kiosco. En esta misma vivienda, el espacio público es utilizado como “patio” privado y ocupado por una piletas de lona. Sobre esta calle, específicamente en la P13 existe una garita de control en desuso.

CZE - Calle Zelarrayán

La calle Zelarrayán, junto con Saladillo, son las circulaciones de mayor jerarquía al interior del complejo. En particular, esta calle vincula a prácticamente todas las plateas. La calle se encuentra asfaltada y en términos generales, presenta buenas condiciones para la circulación. Sobre esta calle se observan los vehículos que utilizan los habitantes para trasladar los materiales recuperados y los carros. Sobre la P10 se observa una construcción privada sobre el espacio público que, según informan los vecinos, en algún momento iba a destinarse a un espacio de gimnasio. En la P12, también sobre calle Zelarrayán existe, al momento del relevamiento, un foco de acumulación de

materiales y dos vehículos abandonados. Asimismo, se verifica la presencia de dos vehículos abandonados sobre la P06, P02 y acumulación de materiales y desechos sobre la P02, P03 y P04.

Hacia el final de la calle Zelarrayán y en la intersección con la calle Suárez, se puede observar el depósito de materiales, chatarras y residuos. También sobre esta calle, en la P05 y P09 se observan edificaciones sobre el espacio público. En el primer caso mencionado corresponde a una remisería, en tanto que en el segundo es una vivienda particular con ampliaciones. Sobre la P08 se verifican pérdidas en una cámara de efluentes, que son vertidos a la vía pública. Asimismo, los vecinos señalan sobre esta calle presencia de anegamientos, especialmente en las intersecciones con la calle Saladillo y entre la P03 y P04.

CSA - Calle Saladillo

El asfalto de la calle Saladillo manifiesta signos de deterioro con levantamiento de sustrato y baches en los que se acumula el agua. Sobre la P11 se encuentra una construcción que conforma un Santuario del Guachito Gil y sobre la P10 se exhibe un mural que representa al futbolista Gonzalo “Pity Martínez” como referente barrial de Villa Lugano.

En relación con las ampliaciones sobre el espacio público, además de la remisería que también se extiende sobre la calle Zelarrayán, hay dos construcciones más, que en un caso se vinculan con actividades comerciales y en otro, residenciales. Existen sobre P06 tres comercios. En esta calle hay dos contenedores para el depósito de los residuos (sobre P10 y P12) y se verifican cinco áreas particulares de acumulación de materiales.

CSU - Calle Suárez

La calle Suárez entre las P10 y P11 colinda con un espacio que contiene un obrador en el que se acumulan vehículos, materiales, chatarras y residuos. Se considera un foco de contaminación relevante ya que la acumulación de materiales incide en la higiene y seguridad de toda el área.

La P1 presenta un severo estado de abandono y sobre ella se realizan prácticas de separación, clasificación y almacenamiento de materiales para su recuperación, quedando también depositados aquellos no recuperables (residuos). Sobre la P02, también en la calle Suárez se verifican focos más puntuales de acumulación de materiales. Se contabilizaron 4 sectores específicos de depósito y otro importante sobre la P1 y Av. Castañares.

PsP03/P04 - Pasaje entre P03 y P04

Es una calle interna destinada a la circulación vehicular y veredas para el movimiento de peatones. El estado general de mantenimiento de la calle exhibe deterioros o desprendimiento de los materiales que dificultan las circulaciones. Existen tres áreas puntuales de depósito de materiales y un vehículo en desuso. Sobre la P03 hay un alambrado que avanza sobre el espacio público que, según la propietaria, fue colocado por razones de seguridad.

Asimismo, en relación con el avance de las viviendas sobre el espacio público, se verifica una edificación sobre la vereda en la P04 e intersección sobre la Av. Castañares. Dicha edificación constituye una ampliación con fines privados e integra al interior de la construcción los postes de iluminación.

PsP07/P08 - Pasaje entre P07 y P08

En esta calle interna se observa la presencia de baches, desprendimientos del sustrato y acumulaciones de efluentes en la intersección sobre Zelarrayán, provenientes de una cámara

situada en P08. En este pasaje, se identifican tres sectores destinados a un uso de servicios comercial que implican construcciones sobre el espacio público: dos peluquerías y alquiler de habitaciones. No se registraron al momento del relevamiento vehículos ni acumulación de materiales en este pasaje.

PsP10/P11 - Pasaje entre P10 y 11

El espacio comprendido entre las P10 y 11 presenta una calzada con pavimento de asfalto para la circulación vehicular y veredas conformadas por carpetas de cemento. Se observan materiales sueltos en la calzada y una intervención privada (construcción de escalera) sobre el espacio público. A diferencia de otros espacios no se verifican ampliaciones de viviendas ni acumulación de materiales.

PsP12/P13 - Pasaje entre P12 y 13

Se trata de una calle destinada a la circulación vehicular y veredas para la circulación peatonal. El acceso a este espacio se encuentra cerrado por un tejido metálico dado que estas plateas se encuentran aún en proceso de obra. Existe acumulación de materiales, residuos y maquinaria de obra. Se contabilizaron cinco zonas de depósito de estos materiales que afectan las condiciones de higiene y seguridad general. Cabe destacar que el área está custodiada por la policía de la ciudad. De acuerdo con la información brindada por los vecinos, la custodia es para proteger la maquinaria y evitar usurpaciones.

Otros aspectos

Luminarias y cestos de basura

Los espacios relevados cuentan con artefactos lumínicos sobre postes metálicos muchos de los cuales manifiestan signos de deterioro, corrosión y grietas en las bases que un caso, según información proporcionada por una vecina, esto generó una caída que lastimó a una niña. Los vecinos indican que en algunos sectores la iluminación es deficiente por luminarias que no se encuentran en funcionamiento.

Por otra parte, de manera generalizada los espacios no disponen de cestos para los residuos, sólo se encuentran los contenedores dispuestos mayoritariamente sobre la Av. Castañeras. Los residuos que son retirados diariamente, excepto sábados y domingos. La presencia de olores y alimañas es destacada de manera generalizada por los vecinos entrevistados.

Espacios participativos

Los vecinos señalan que han participado de mesas de trabajo participativas en las que se realizaron propuestas para los espacios comunes localizados frente a P11 y 13 y entre P02 y P03.

En ese sentido, en las distintas reuniones mantenidas fue consensuando el proyecto de espacio para juego de niños, arco de penales, espacio verde playón multiuso, playón para actividades deportivas. Dicha información, que se grafica en la Figura 3.2.2 consta en el acta de la mesa de trabajo realizada en 2019. Aún la propuesta no ha sido completada. Lo mismo sucede con el espacio localizado entre P02 y P03 (Figura 3.2.3), cuyo proyecto consensuado responde a las demandas de los vecinos y vecinas del barrio.

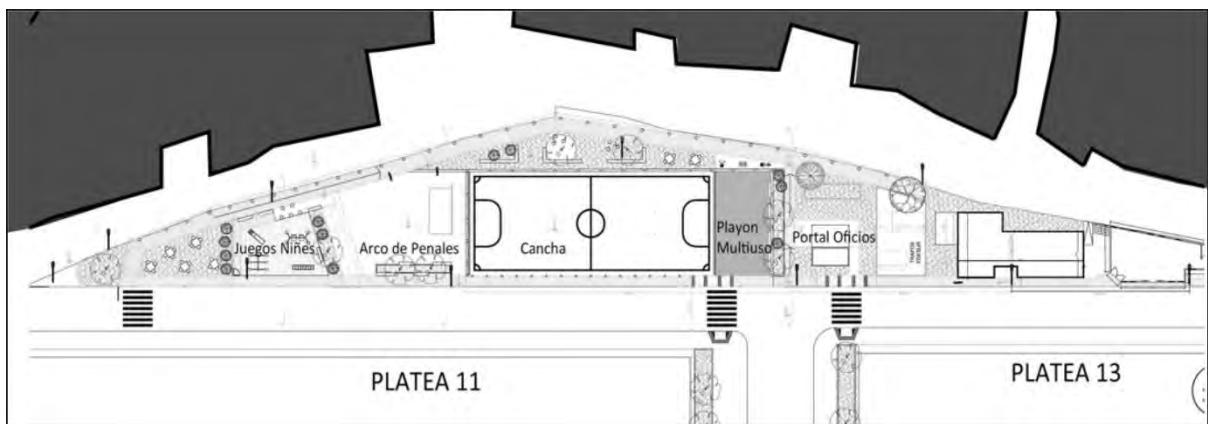


Figura 3.2.2. Proyecto de espacio de uso común entre P11 y P13.

Fuente: material recuperado del acta de la mesa de trabajo.

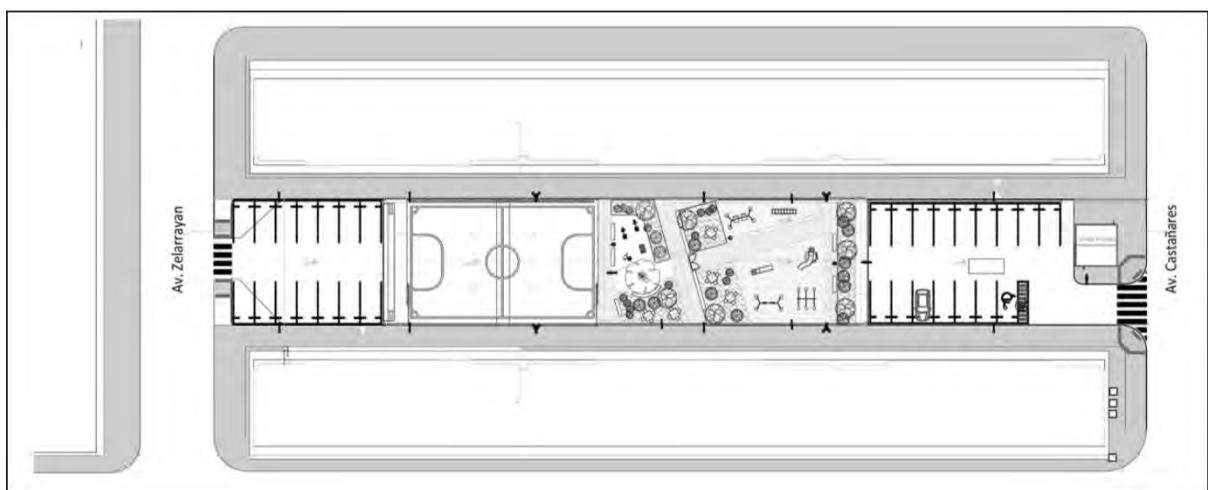


Figura 3.2.3. Proyecto de espacio de uso común entre P02 y P03.

Fuente: material recuperado del acta de la mesa de trabajo.

Consideraciones finales en relación con los espacios de uso común

Los espacios de uso común se conforman por sectores de juego, áreas verdes con equipamiento urbano y zonas de estacionamiento. El equipamiento urbano, ha sido recientemente pintado en el marco del plan de puesta en valor rehabilitación de estos espacios. También poseen pérgolas y el arbolado presente en algunos espacios en particular, cumple un rol importante generando espacios de sombra. Sin embargo, esta presencia es ocasional. Estos espacios carecen de cestos de basura y las condiciones de higiene general presentan deficiencias.

Todos los espacios presentan luminarias; no obstante, los vecinos destacan algunos artefactos se encuentran fuera de funcionamiento y que el estado de los postes, que también fue verificado, requiere reemplazos y mantenimiento lo que podría evitar futuros accidentes.

En términos generales, las áreas de juego exhiben deterioros en los equipamientos que impiden o dificultan su uso. Los espacios verdes y las áreas de estacionamiento muestran frecuentemente acumulación de materiales y chatarras en ocasiones para ser recuperadas y en otros casos consisten en material de descarte. Dos espacios de estacionamiento vehicular fueron destinados a canchas de

fútbol y, en uno de los casos, el tejido romboidal que lo demarca se encuentra dañado siendo riesgoso para los vecinos.

Existen dos sectores críticos en relación a la acumulación de materiales y chatarras que suponen situaciones de riesgo ambiental y sobre la higiene y seguridad del complejo. Se localizan sobre la calle Suárez, uno sobre P1 y el otro en una fracción colindante con esta platea y frente a la P10 y P11, que demandan intervenciones para su saneamiento.

Los estacionamientos que están en funcionamiento, además de ese fin, suelen estar ocupados por vehículos en desuso, carros y materiales. Durante el relevamiento se identificaron en el complejo un total de 17 autos abandonados y más de 30 focos de acumulación de materiales y chatarras. Asimismo, existen dos espacios de acopio y separación de materiales: uno se localiza en la calle Suárez, sobre la P1 aún sin construir y otro de menor envergadura sobre la Av. Castañares, frente a la P07. Los vecinos señalan que muchos de los materiales abandonados son restos que o admiten su recuperación y que por su volumen requieren traslado que los vecinos no pueden brindar por sí mismos. La Figura 3.2.4 muestra la localización de los vehículos abandonados y los focos de acumulación de materiales relevados.

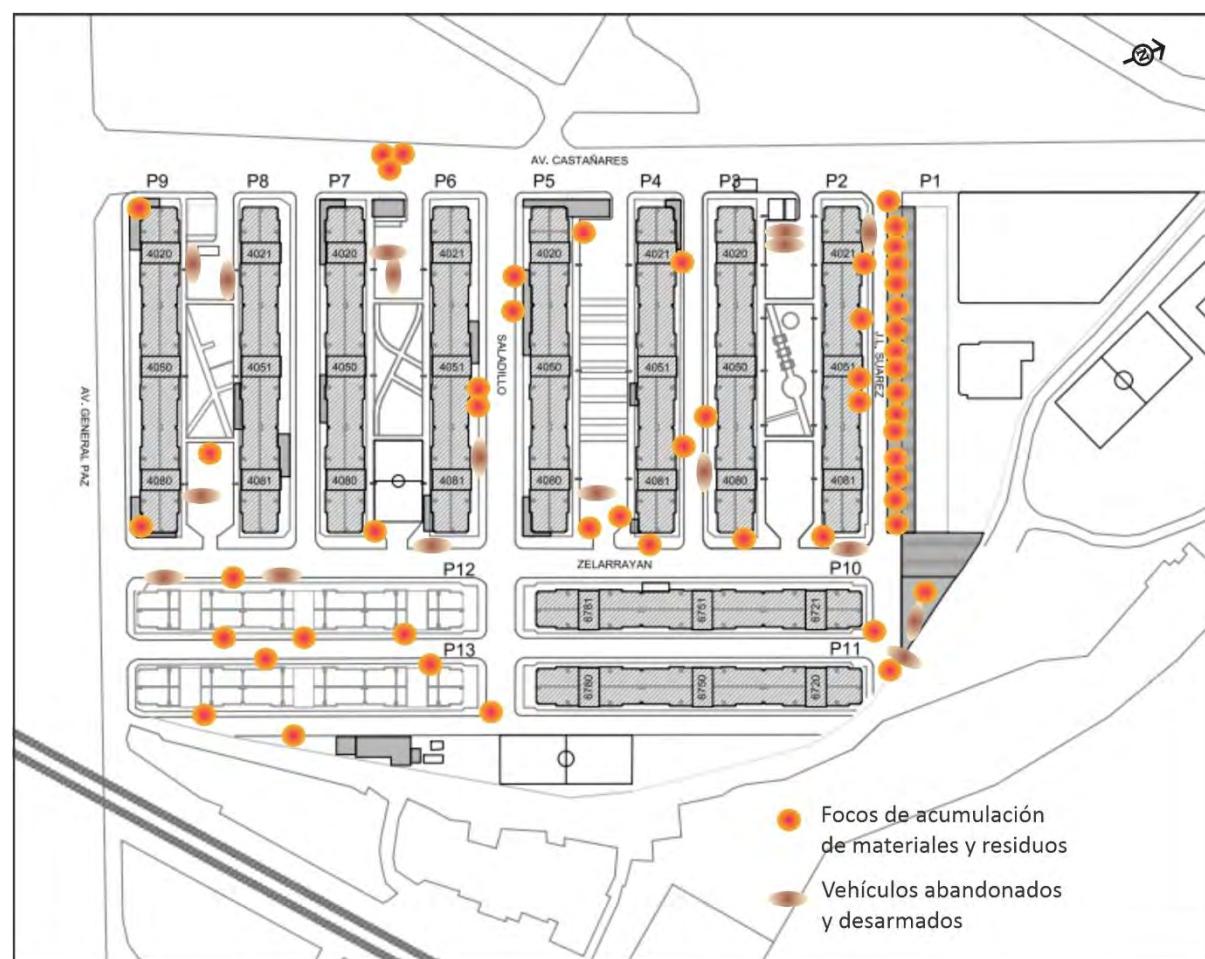


Figura 3.2.4. Localización de los vehículos abandonados y los focos de acumulación de materiales.

Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento.

Numerosas viviendas cuyo frente da hacia esos espacios son viviendas productivas con comercios. Se relevó un total de 10 comercios frente a los espacios públicos. Sobre las calles, especialmente sobre la Av. Castañares las veredas han sido ocupadas por edificaciones de uso comercial. Sobre la avenida citada, calles internas y pasajes se registraron 14 comercios/actividades productivas de los cuales 8 suponen nuevas edificaciones sobre el espacio público. Se registran también intervenciones realizadas por los vecinos sobre los espacios de uso común, en general para ampliar sus viviendas. Se constataron 7 viviendas en esta situación. Esta información se exhibe en la Figura 4.2.5.

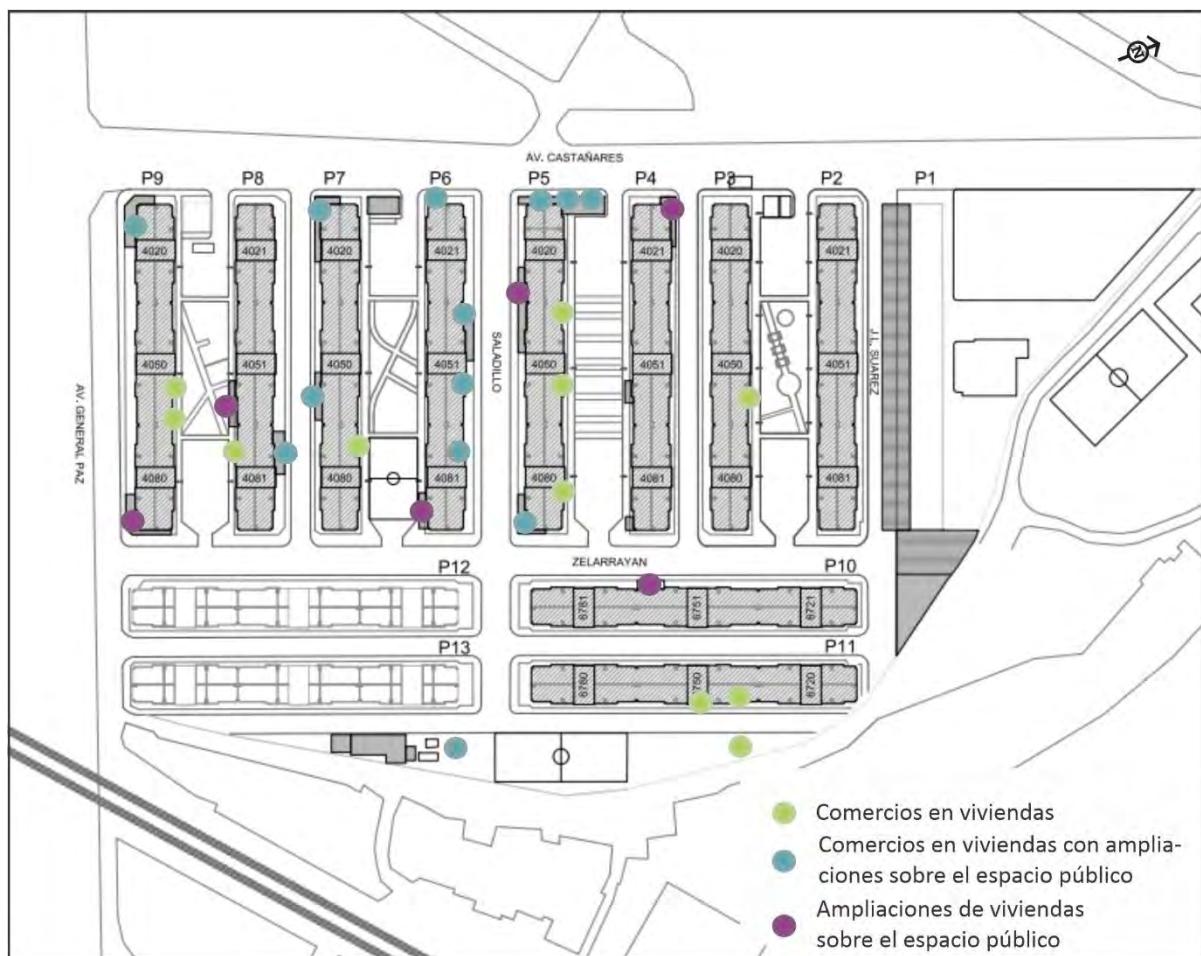


Figura 3.2.5. Localización de las intervenciones.

Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento.

Las circulaciones peatonales se están cubiertas por carpetas de cemento que en ocasiones presentan deterioros. El estado de las calles es crítico en algunos sectores. Además de la presencia de baches, desprendimientos del sustrato y acumulaciones de agua, los vecinos manifiestan la presencia de anegamientos durante los días de lluvia que impiden o bien dificultan los desplazamientos. Esto fue particularmente señalado sobre calle Zelarrayán entre las P03 y P04 y en la intersección entre Saladillo y Zelarrayán entre las P05 y P06.

Durante el relevamiento, sobre la calle Zelarrayán y sobre la P08 se observa la presencia de efluentes cloacales en la vía pública que provienen de la rotura de una cámara de inspección y se

acumulan especialmente sobre la calle Zelarrayán entre las P07 y P08. Los vecinos enfatizan que estas situaciones se manifiestan de manera reiterada.

Al espacio público se suma la presencia de contenedores para el depósito de los residuos que son retirados diariamente, excepto los fines de semana. Los vecinos señalan condiciones críticas los sábados y domingos que llegan a convertirse en focos de contaminación, destacándose la presencia de olores y alimañas. Se relevó en total 15 contenedores de los cuales 7 (siete) se concentran sobre la Av. Castañares por cuestiones de accesibilidad para el sistema de recolección. Dicha localización se muestra en la Figura 3.2.6.

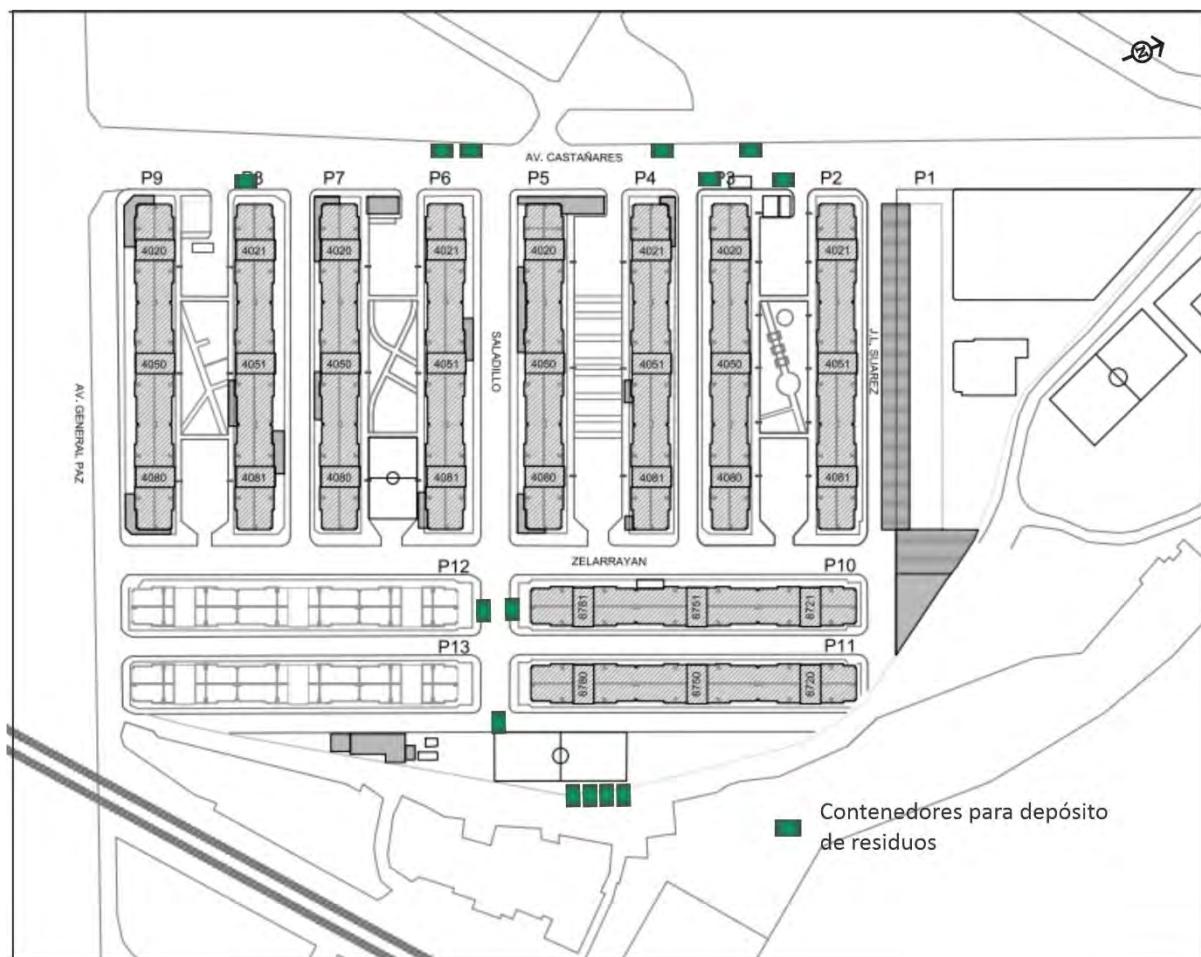


Figura 3.2.6. Localización de contenedores.
Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento.

Los espacios públicos y comunes son lugares de identificación que se expresan a través de símbolos, expresiones y producciones culturales. Estos valores identitarios se materializan en intervenciones concretas, este es el caso del santuario al Gauchito Gil localizado en P11 sobre la calle Saladillo o el santuario a la Virgen de Luján presente en el espacio entre P04 y P05. También se materializa en las vallas improvisadas que demarcan los accesos hacia el frente de la P11 y en mural de P10 sobre la calle Saladillo que contiene la imagen del futbolista Gonzalo "Pity" Martínez, como referente de Villa Lugano. Esta información, se esquematiza en la Figura 3.2.7.

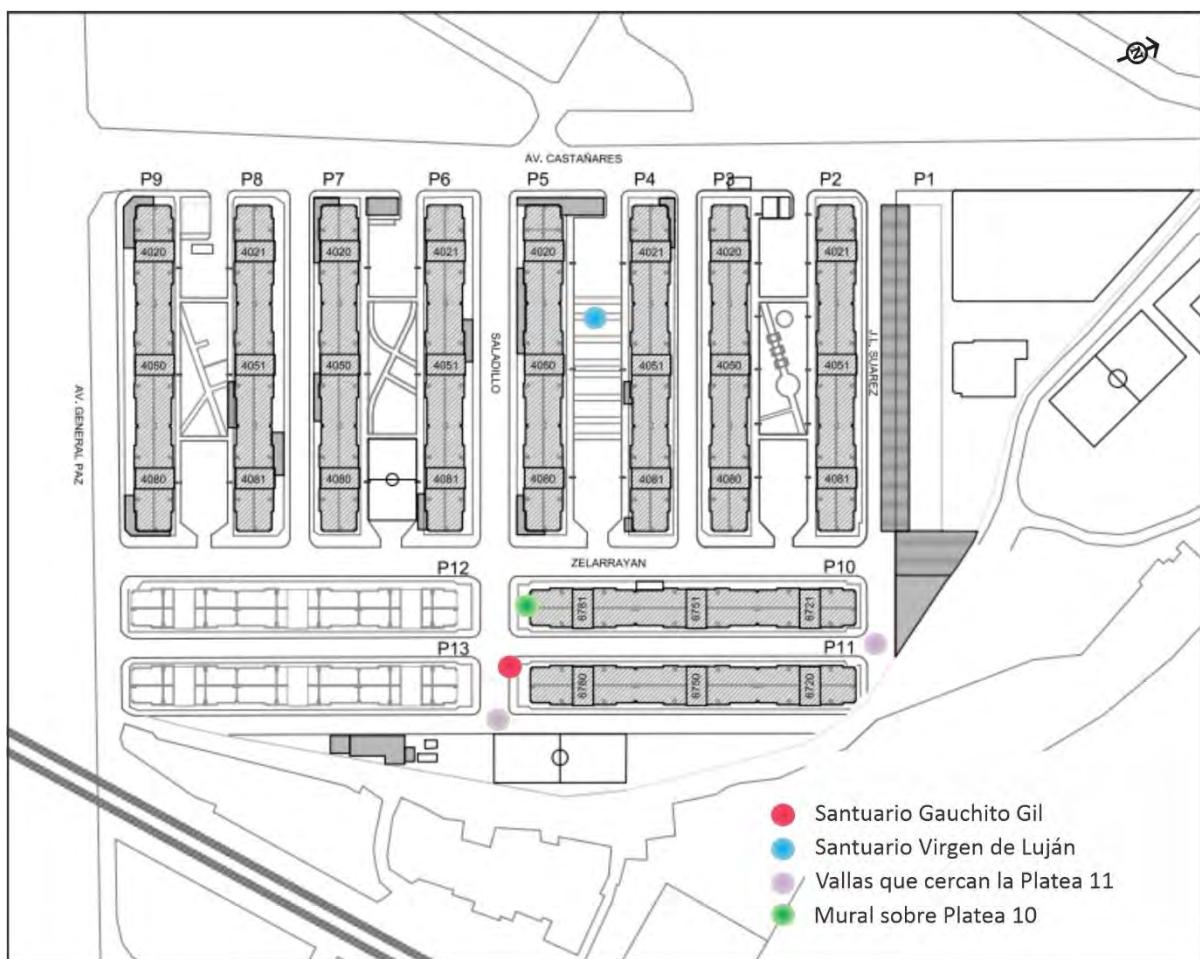


Figura 3.2.7. Sitios de identificación cultural.
Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento.

Bibliografía

- AA.VV. (1993). *Curso de Patología Conservación y Restauración de edificios, Tomo 1, Comisión de Asuntos Tecnológicos*, COAM, Madrid, España.
- Broto Comerma, C. (2006). *Enciclopedia Broto de Patologías de la construcción*. Links International.
- Fernández, R., Allen, A., Burmester, M., Malvares Míguez, M., Navarro, L., Olszewski, A., y Saguá, M. (1999). *Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable. Estudios de Sustentabilidad Ambiental Urbana*. Buenos Aires: Espacio Editorial, Centro de Investigaciones Ambientales, FAUD, UNMdP.
- Gordin, E. W., y Wischnivetzky, W. M. (2009). *Patologías habituales de la Construcción*. Buenos Aires.
- Monjó Carrió, J. (1994). *Patología de Cerramientos y acabados arquitectónicos*. Ed. Munillbalería. Madrid.

Protocolo de Inspección Técnica de Edificaciones: (ITE) (2005). Fichas de Inspección Técnica / redacción, Ricardo Huete Fuertes (*et al.*), coordinación general Enrique Soler Arias. Sevilla: Fundación para la Investigación y Difusión de la Arquitectura, DL.

- Zulaica, L., y Celemín, J. P. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de Geografía Norte Grande*, 41: 129-146.
- Zulaica, L., y Rampoldi Aguilar, R. (2009). Habitabilidad y calidad de vida en tres barrios del límite urbano-rural de la ciudad de Mar del Plata (provincia de Buenos Aires, Argentina). *Revista Hologramática*, 1 (10): 27- 58.

Fuentes Secundarias

Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires. (AGBA) (may-2018). *Informe final de Auditoría con Informe Ejecutivo. Proyecto nº 1.16.09. Relevamiento del Estado Seguridad e Infraestructura los Servicios de los Conjuntos Habitacionales del IVC*. Período 2016.

Documento de Idoneidad Técnica nº 431R/20 (8-ene-2020). Emmedue. UEATC. Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja.

Ferrara, A. (coord.), Lekerman, V., y Pose, K. Informe Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de Conjuntos Urbanos. (2015). Dirección de Vivienda y Hábitat de la Subsecretaría de Derechos Sociales. Defensoría del Pueblo. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Legajo nº 20 Actor Civil GBA s/Juzgado Civil. Cuerpos 1 a 13. PJN. CFP. Corte Suprema. CFP 298/2013/20/CS1. En los autos del Expte. Principal civilmente demandado: Agua y Saneamiento Argentinos S.A. (AYSA) y otros s/Ejecución de Sentencia, Juzgado Federal de Quilmes y otros.

Pliego de Puesta en Valor de la Obra LP nº 32/18 “Puesta en valor del Barrio Padre Mugica, Av. Castañares y colectora Gral. Paz, Villa Lugano, Capital Federal”, y su grado de avance según IF-2020-24922838-GCABA-IVC (Gerencia Operativa Conjuntos Urbanos - IVC).

Sánchez, S., y Baldiviezo, J. (2018). Informe Técnico sobre las Condiciones Edilicias del Conjunto Urbano Barrio Padre Múgica. Observatorio del Derecho a la Ciudad.

Norma ISO nº 6241 De performance de la edificación, la cual permite definir el desempeño o comportamiento en uso exigido al edificio en su conjunto, en sus partes y en los materiales empleados. La norma contempla las situaciones ambientales particulares a que está expuesto y las condiciones de ocupación.

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS	01 / 02 / 03	Grieta y Socavón	Grietas Horizontales en platea / parapeto, en esquina Oeste y Sur y rampa. Socavón bajo platea.	X	X	X	
2	LOSAS ACCESOS	12	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro. Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X	X	X	
		12	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.		X	X	
		04	Humedades y Desprendim.	Humedades. Descascaramiento de pintura y manchado en fondo de losas paliers planta baja.	X		X	X
	LOSAS BALCONES	s/f	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X
3	PANELES EXTERIORES	05	Desprendim., Humedad y Suciedad	Desprendimiento de revoque, filtraciones, humedad y suciedad por chorreado en paños entre pisos.	X		X	X
		06	Grietas y Desprendim.	Grietas, Desprendimientos de revoques, armadura expuesta en Tapa de Inspección Vertical.	X		X	X
		00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	07	Humedades	Fondos de aleros sobre 4º piso.		X	X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	07 / 08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X			
		09	Grietas	Verticales sobre puertas de acceso.	X		X	X
		s/f	Fisuras	Horizontales y Oblicuas, bajo ventanas y vanos.	X			X
6	LADR. PREMOLDEADOS			Sin lesiones aparentes.				
7	CARPINTERÍAS	12	Oxidación y Corrosión	Puertas y Ventilaciones en gabinetes.		X		X
		10	Oxidación	Ventanas (marco) y reja.	X			X
		11	Oxidación, Corrosión y Ausencia	Ventiluces (hoja y brazo de empuje). Hoja y brazos de empujes faltantes.	X		X	
8	VIDRIOS	11	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (uno).	X		X	
9	PINTURA	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado en antepechos de carpinterías.	X		X	
		05	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos y entrepisos.	X		X	
		s/f	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en fondo de balcones.	X		X	
		08	Suciedad	Sector inferior muros planta baja por salpicado.		X	X	
		08 / 12	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X		X	
10	REJAS y PROTECCIONES	10 / 17	Oxidación	Oxidación y Descascaramiento de pintura en rejillas de acceso y protecciones de carpintería.	X			X
INSTALACIONES								
11	AGUA	06 / 12	Perforación	Error de ejecución en cañería de acometida a la vista.	X		X	
12	CLOACALES	06	Ausencia	Tapas de Inspección Vertical.	X		X	
		16	Roturas	Roturas de mampostería en Cámara de Inspección.	X			X
		02 / 03 / 06	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro.	X		X	
13	PLUVIALES	05	Ausencia	De cañería de evacuación de aguas de lluvia en losas de entrepiso.	X		X	X
		12	Deficiencia	Desagües de losas de espacios comunes de sección insuficiente y agregados de caños.	X		X	X
		s/f	Deformación	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical.	X		X	
		s/f	Deformación	Zingüería alabeada y grampas sueltas.	X		X	
14	INCENDIO	13 / 14	Ausencia	Sin equipamiento de la BIE, Matafuegos, Planos de Evacuación, Luces de Emergencia en escaleras.		X		X
15	REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.				
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	02 / 08 / 15		Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, Carpinterías y Cercos de alambre, precario y de madera.	X		X	X
17	AMPLIACIONES	15		Cerramiento con mampostería en palier en 1º piso en acceso 4051 y de balcones de 1º piso.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS	s/f	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X		X	
19	MURETES			Sin lesiones aparentes.				
20	CALLES			Sin lesiones aparentes.				
21	ESCALERAS y RAMPAS	17	Grietas y Desprendim.	Rampa acceso.	X		X	
22	LUMINARIAS	18	Oxidación y Desprendim.	Rotura de Base y Corrosión en sector inferior en Columna de Alumbrado.	X			X
23	PARQUIZACIÓN	00 / 08		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.		X		
24	RESIDUOS	19		Acumulación de basura y chatarra en calle José León Suárez, entre Platea 01 y 02, y materiales, desechos y autos abandonados sobre calle Zelarrayán.	X			X

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO				
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE									
1	PLATEAS	01	Grietas y Parcheos	Horizontal inferior en platea, esquina Norte.	X		X		
2	LOSAS ACCESOS	02 / 03 / 04	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X	
		02 / 03 / 04	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X			
LOSAS BALCONES									
3	PANELES EXTERIORES	05	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X	
4	CUBIERTAS DE TECHOS	06 / 07	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	00 / 06 / 08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X				
		s/f	Parcheos	Horizontales, bajo y perimetrales, en ventanas.	X		X	X	
		s/f	Fisuras	Verticales sobre puertas de acceso, y en parcheos de reciente ejecución.	X		X	X	
		08	Humedades	Sectores de revoques de planta baja.	X		X	X	
6	LADR. PREMOLDEADOS	00	Parcheos	En revoque perimetrales.	X				
7	CARPINTERÍAS	11	Oxidación y corrosión	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X		X
		11	Oxidación	Puertas Gabinetes.	X	X			
		04 / 12	Oxidación	Carpintería con Junta abierta con rotura en umbral y en Ventilación Gabinetes.	X				X
		10	Oxidación	Ventiluces (hoja y brazo de empuje).	X	X			
8	VIDRIOS	10	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (dos).	X	X			
10	REJAS y PROTECCIONES			Sin lesiones aparentes.					
INSTALACIONES									
11	AGUA			Sin lesiones aparentes.					
12	CLOACALES	s/f	Obturación	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical.	X				
		19	Rotura	Lateral de Cámara de Inspección.	X				
13	PLUVIALES	01	Roturas	Salidas a cordón con roturas.	X	X			
		05 / 13	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro y acumulación de basura en pileta de evacuación.	X	X			
		s/f	Obturación	Tapa de nicho acceso a Caño Lluvia Vertical.	X	X			
		s/f	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y agregados de perforaciones.	X		X	X	
14	INCENDIO	14	Ausencia	De Boca de Incendio de Piso y sus accesorios y acumulación de basura.	X				X
15	REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.					
INTERVENCIONES									
16	AGREGADOS	08 / 09 / 15		Aleros de Chapa, Toldos, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, Cerramientos parciales de Lavaderos, y cerco de alambre en fachada SO.	X		X		X
17	AMPLIACIONES	15		Ampliación en planta baja, en fachada NE.	X		X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES									
18	VEREDAS	16 / 17	Fisuras, Grietas y Desprendim.	Mapeos y desprendimiento localizado en carpetas y grietas en sector entre plateas	X		X		
19	MURETES	18	Roturas	Mapeos en revoques, ausencia de pintura	X		X		
20	CALLES	s/f	Roturas	Asfalto en calle entre Platea 3 y Platea 4.	X		X		
21	ESCALERAS y RAMPAS	02	Desprendim.	Desprendimiento de Revoque localizado en Escaleras	X		X		
22	LUMINARIAS	s/f	Oxidación y Desprendim.	Sector inferior de Columna de Alumbrado.	X			X	
23	PARQUIZACIÓN	19		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.	X				
24	RESIDUOS	19		Chatarra y Basura, sobre calle Zelarrayán y entre Plateas 2 y 3. Depósito de materiales y auto en desuso entre Plateas 3 y 4.	X				

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO				
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE									
1 PLATEAS	01	Grietas y Fisuras	Junta abierta Horizontal, entre platea y muro.	X			X	X	
2 LOSAS ACCESOS	02	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X			X	X	
	03 / 10	Grietas	Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X				X	
	04	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X				
LOSAS NÚCLEOS	05	Humedades	Fondo de losas paliers.	X			X	X	
LOSAS BALCONES	06	Humedades	Fondo de losas.	X			X	X	
3 PANELES EXTERIORES		Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X				X	
4 CUBIERTAS DE TECHOS	07	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X			X	X	X
5 REVOQUES EXTERIORES	08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques. Horizontales, bajo carpinterías.	X					
	09	Grietas	Horizontales, en encuentro losa / muro.	X			X	X	
	13	Grietas, Humedades y Desprendim.	Grietas Verticales y humedades, sobre puerta gabinete.	X			X	X	
6 LADR. PREMOLDEADOS	08	Parcheos	En revoque perimetrales.	X					
7 CARPINTERÍAS	04 / 10	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes de Medidores de Gas.	X			X		X
	11	Oxidación	Puertas (marco) Salas de Bombeo de Agua.	X			X		
	06	Ausencia	Ventana, sin hojas.	X					
	12	Oxidación y Desprendim.	Ventiluces (hoja y brazo de empuje faltantes), más acentuada en fachada SO.	X	X				
8 VIDRIOS			Sin poder determinar.						
9 PINTURA	04 / 10 / 13	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en revoques de planta baja.	X			X		
	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado en antepechos de carpinterías.	X			X		
	02 / 10	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X				
	05	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en fondo de balcones.	X			X		
	06	Suciedad	Sector inferior muros planta baja por salpicado.	X	X				
	05	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X			X		
10 REJAS y PROTECCIONES			Sin lesiones aparentes.						
INSTALACIONES									
11 AGUA			Sin lesiones aparentes.						
12 CLOACALES	s/f	Ausencia	Cámara de Inspección, sin tapa y con basura.	X			X		
	14	Oxidación	Tapa de Inspección Vertical.	X			X		
13 PLUVIALES	15	Encharcam.	Agua jabonosa de Pluvial.	X			X		
	11 / 13	Error de Ejecución	Salida a cantero y/o circulación, y no a cordón cuneta.	X			X		
	16	Roturas	Mampostería y Cámara de evacuación de Caños de Lluvia.	X			X		
	03	Deficiencia	Espurges de sección insuficiente y agregado de Caños de Lluvia en núcleos.	X			X	X	
14 INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X					X
15 REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.						
INTERVENCIONES									
16 AGREGADOS	02 / 17		Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas, Protecciones en Ventanas y Balcones, Cerramiento en Lavadero.	X			X		X
17 AMPLIACIONES	18		En construcción tradicional, en Planta Baja, Fachada Noroeste.	X			X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES									
18 VEREDAS	s/f	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X			X		
19 MURETES	s/f	Fisuras	Mapeos en revoques, ausencia de pintura.	X			X		
20 CALLES	s/f	Roturas y Desprendim.	Desprendimiento, baches y acumulación de agua en calle Saladillo.	X				X	
	s/f	Desprendim.	Material suelto.	X			X		
	s/f	Encharcam.	Esquina Oeste.	X			X		
21 ESCALERAS y RAMPAS			Sin lesión aparente.						
22 LUMINARIAS	19	Grietas y Oxidación	Rotura de Base y Corrosión en sector inferior en Columna de Alumbrado.	X			X		X
23 PARQUIZACIÓN	11 / 18		Escasa, Sin Mantenimiento y sin Forestación.	X					
24 RESIDUOS	s/f		Ya registrado en la Platea 02. Acumulación de materiales en calle José León Suárez.	X			X		

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO				
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE									
1 PLATEAS	01	Grieta	Horizontal platea / parapeto, en lateral rampa.	X		X			
2 LOSAS ACCESOS	02	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X		
	02	Grietas	Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X			X		
3 LOSAS BALCONES	02	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X				
	03	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X		
4 PANELES EXTERIORES	04	Desprendim.	Sector inferior de revoque.	X			X		
	s/f	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X				X	
5 CUBIERTAS DE TECHOS	05	Humedades	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X	X	
6 REVOQUES EXTERIORES	06 / 14	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X					
	07	Grieta y Desprendim.	En parcheo, e/ 2º y 3º piso, fachada Noreste.	X		X	X		
	08	Grietas y Desprendim.	Verticales, sobre puerta gabinete.	X		X	X		
7 LADR. PREMOLDEADOS	06	Paracheos	En revoque perimetrales.	X					
8 CARPINTERÍAS	09 / 10	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes de Medidores de Gas.	X		X		X	
	08	Oxidación	Puertas (marco) Salas de Bombeo de Agua.	X		X			
	s/f	Oxidación	Ventiluces (hoja y brazo de empuje).	X		X			
9 VIDRIOS	11	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (dos).	X		X			
10 PINTURA	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías.	X		X			
	02 / 10	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X		X			
	12	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en fondo de balcones.	X		X			
11 REJAS y PROTECCIONES	s/f	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X		X			
INSTALACIONES									
12 AGUA	13	Error de ejecución	Cañería de acometida a la vista.	X		X			
13 CLOACALES	05	Ausencia	Tapa de Inspección Vertical.	X		X			
	03	Oxidación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X			
14 PLUVIALES	s/f	Roturas	Salidas a cordón con roturas.	X		X			
	14	Oxidación y Deformación	Tapas de Inspección Vertical.	X		X			
	15	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y agregados de caños con mayor sección.	X		X	X		
15 INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X					X
16 REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.						
INTERVENCIONES									
17 AGREGADOS	01 / 15		Aleros de Chapa, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones. Escalera acceso exterior (sin carpeta).	X		X		X	
18 AMPLIACIONES			No se registran.						
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES									
19 VEREDAS	16	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X		X			
20 MURETES	01	Fisuras	Mapeos en revoques, ausencia de pintura.	X		X			
21 CALLES	s/f	Roturas y Desprendim.	Desprendimiento, baches y acumulación de agua en calle Saladillo.	X			X		
	s/f	Desprendim.	Ya registrado en Platea 10.						
22 ESCALERAS y RAMPAS	18	Roturas	Asfalto en J. L. Suárez.	X		X			
23 LUMINARIAS	s/f	Oxidación	Perfiles ángulos narices.						
	17	Desprendim.	Carpeta rampa (sin baranda).	X		X			
24 PARQUIZACIÓN	18 / 19		Sector inferior de Columna de Alumbrado.	X			X		
25 RESIDUOS	05 / 07		Escasa, Sin Mantenimiento y sin Forestación.	X					
			Acumulación de materiales en calle Saladillo.	X					

PLATEA 02



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 011



Imagen 012



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19

PLATEA 03

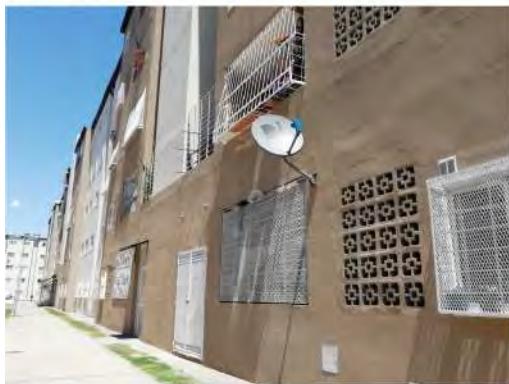


Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 06



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 07



Imagen 05



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 11



Imagen 14



Imagen 09



Imagen 12 y 13

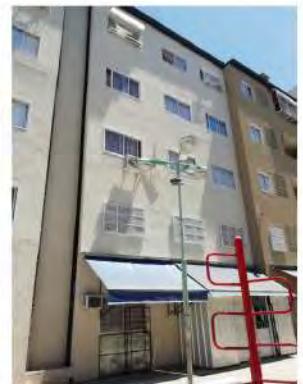


Imagen 15



Imagen 16

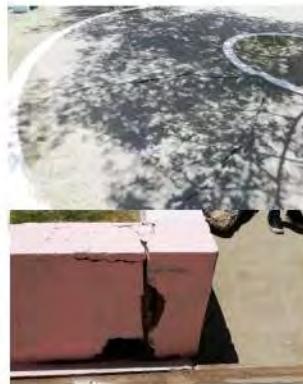


Imagen 17 y 18



Imagen 19

PLATEA 10



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 11



Imagen 012



Imagen 13

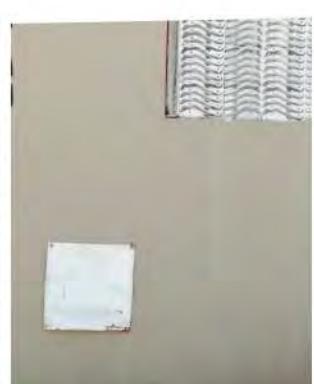


Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19

PLATEA 11



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04 y 07



Imagen 05



Imagen 06



Grietas sobre
puerta acceso

Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 011



Imagen 012



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18

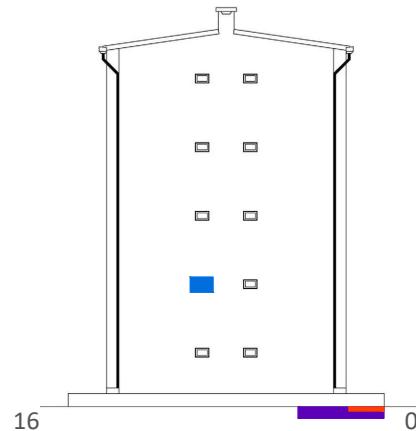


Imagen 19

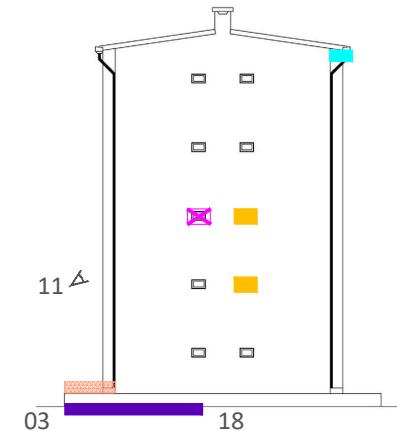
CUPM

PLATEA 2

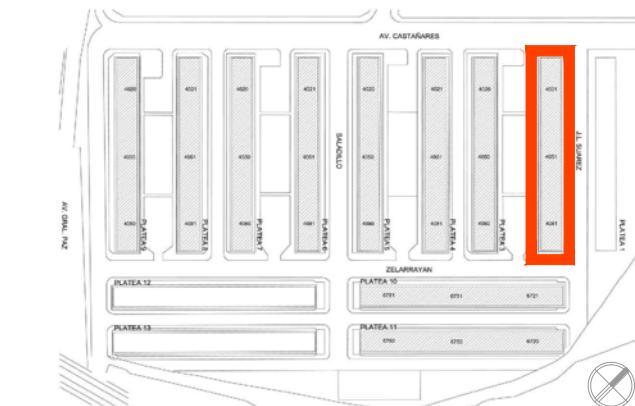
FECHA 16-11-20
HORA 12:28 P 2



FACHADA NOROESTE (NO)



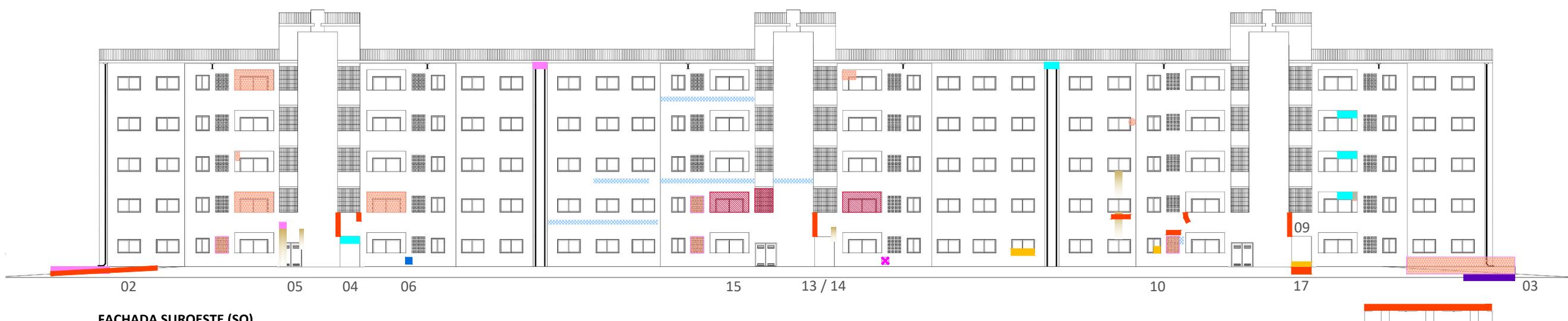
FACHADA SURESTE (SE)



PLANTA DE CONJUNTO



FACHADA NORESTE (NE)



FACHADA SUROESTE (SO)

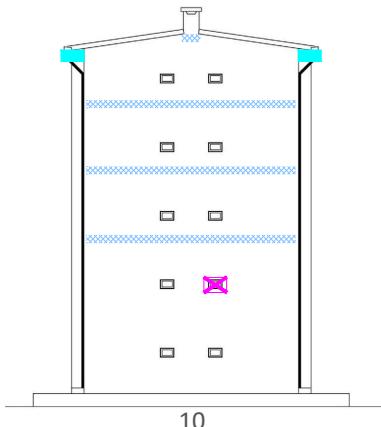
REFERENCIAS LESIONES

- humedades
 - suciedad
 - grietas y fisuras
 - desprendimientos
 - oxidación y corrosión
 - parcheos
 - roturas
 - socavones
 - obturación
 - deformaciones
 - envejecimiento
 - deficiencias ejecución
 - ausencia
 - perforaciones
 - agregados
 - ampliaciones
- 00 < n° de imagen

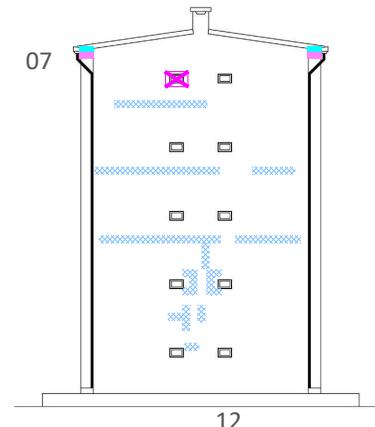
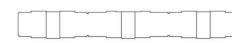
CUPM

PLATEA 3

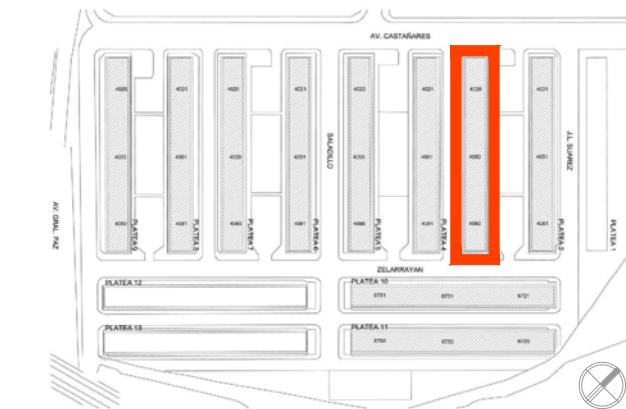
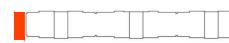
FECHA 16-11-20
HORA 13:13 P 3



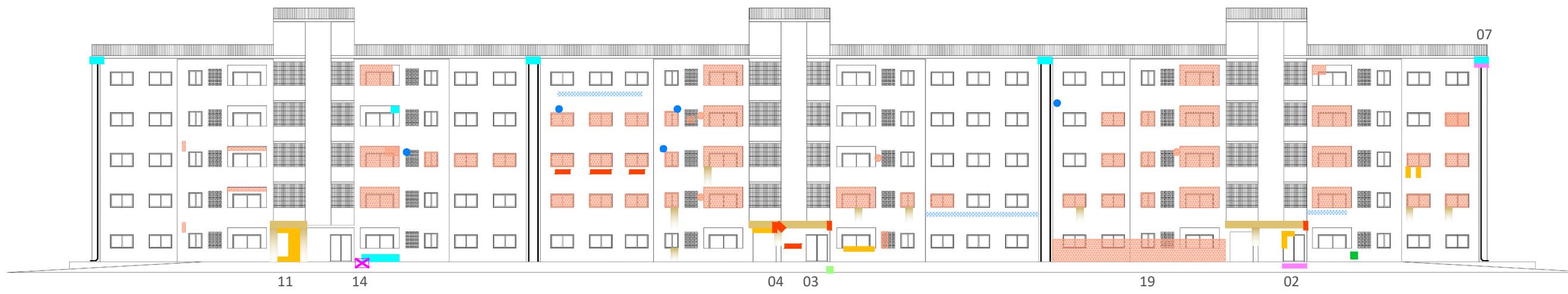
FACHADA NOROESTE (NO)



FACHADA SURESTE (SE)



PLANTA DE CONJUNTO



FACHADA SUROESTE (SO)

REFERENCIAS LESIONES

- humedades
- suciedad
- grietas y fisuras
- desprendimientos
- oxidación y corrosión



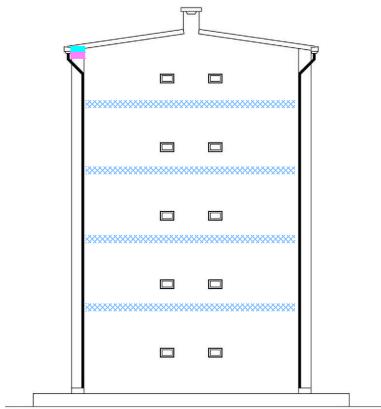
FACHADA NORESTE (NE)

- parcheos
 - roturas
 - socavones
 - obturación
 - deformaciones
 - envejecimiento
 - deficiencias ejecución
 - ausencia
 - perforaciones
 - agregados
 - ampliaciones
- 00 < n° de imagen

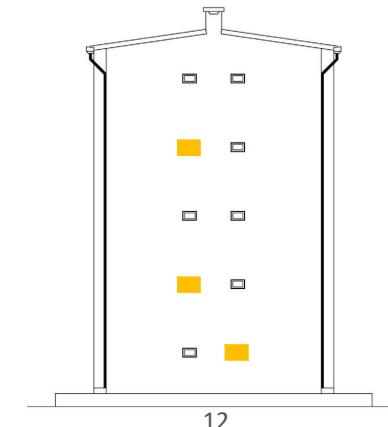
CUPM

PLATEA 10

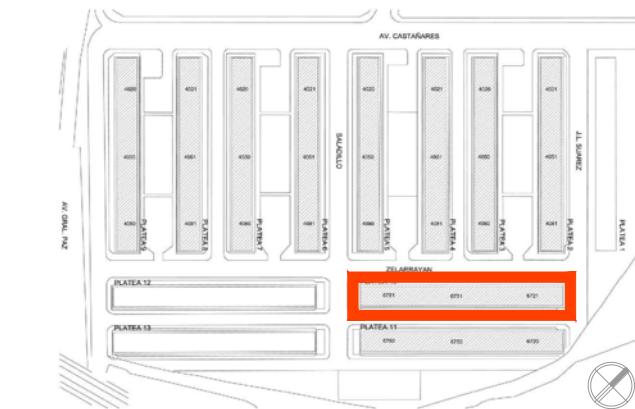
FECHA 16-11-20
HORA 12:00 P 10



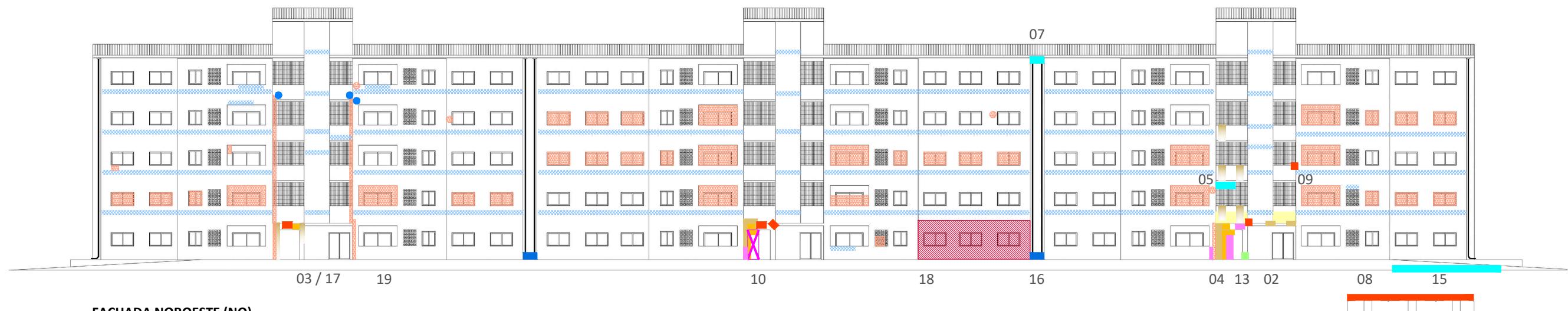
FACHADA NORESTE (NE)



FACHADA SUROESTE (SO)



PLANTA DE CONJUNTO



FACHADA NOROESTE (NO)

REFERENCIAS LESIONES

- humedades
- suciedad
- grietas y fisuras
- desprendimientos
- oxidación y corrosión



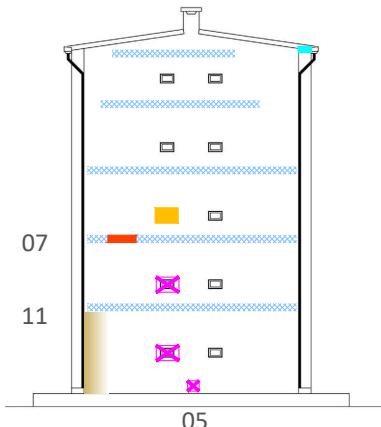
FACHADA SURESTE (SE)

- parcheos
- roturas
- socavones
- obturación
- deformaciones
- envejecimiento
- deficiencias ejecución
- ausencia
- perforaciones
- agregados
- ampliaciones
- 00 < n° de imagen

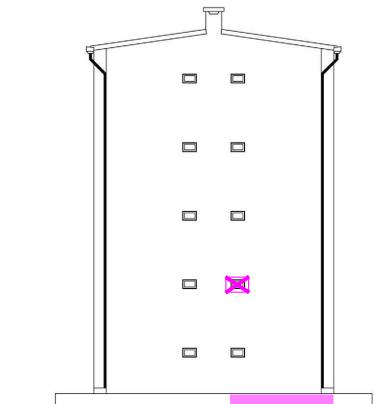
CUPM

PLATEA 11

FECHA 16-11-20
HORA 11:12 P 11



FACHADA NORESTE (NE)



FACHADA SUROESTE (SO)



PLANTA DE CONJUNTO



FACHADA SURESTE (SE)



FACHADA NOROESTE (NO)

REFERENCIAS LESIONES

- humedades
 - suciedad
 - grietas y fisuras
 - desprendimientos
 - oxidación y corrosión
 - parcheos
 - roturas
 - socavones
 - obturación
 - deformaciones
 - envejecimiento
 - deficiencias ejecución
 - ausencia
 - perforaciones
 - agregados
 - ampliaciones
- 00 < n° de imagen

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS	01	Socavón y Desprendim.	Socavón bajo platea en esquina Oeste y Fachada Noreste, con desprendimiento de material.	X	X	X	
2	LOSAS ACCESOS	02	Grietos	Verticales, en encuentro losa / muro.	X	X	X	
		02	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
		03	Humedades y Desprendim.	Humedades y descascaramiento de pintura en fondo de losas.	X	X	X	
	LOSAS BALCONES	04	Humedades	Fondo de losas.	X	X	X	
3	PANELES EXTERIORES	00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	05 / 06	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X	X	X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	07 / 08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X			
		12 / 16	Parcheos	Horizontales, bajo ventanas.	X	X	X	
		s/f	Fisuras	Verticales sobre puertas de acceso.	X	X	X	
		10 / 11	Fisuras y Grietas	Verticales y Horizontales, en diferentes sectores de paños de revoque.	X	X	X	
		02	Humedades	Sectores de revoques de planta baja.	X	X	X	
6	LADR. PREMOLDEADOS	09	Desprendim.	De revoque en encuentro ladrillo / panel.	X			
		s/f	Parcheos y Fisuras	En revoque perimetrales.	X			
7	CARPINTERÍAS	s/f	Oxidación	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X	X		X
		12	Oxidación y Corrosión	En marcos de ventanas con roturas y Rejas de Planta Baja.	X			
8	VIDRIOS	08	Ausencia	Ventiluces hojas y brazos de empuje.	X	X		
9	PINTURA	16	Suciedad	Manchado por chorreado de carpinterías, y en algunos casos con óxido.	X	X		
		02	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X		
		13	Descascaram.	De pintura en revoques, en sectores localizados.	X	X		
		14	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X	X		
10	REJAS y PROTECCIONES	s/f	Corrosión y Roturas	En Reja de acceso palier, entrada 4021, Fachada Suroeste.	X		X	
INSTALACIONES								
11	AGUA	s/f	Ausencia	Tapas faltantes y caño de entrada a la vista.	X			
12	CLOACALES	15	Ausencia y pérdidas	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical y pérdida de agua.	X		X	
13	PLUVIALES	s/f	Ausencia	En Tapas de Cámara de Inspección.	X	X		
		16	Error de ejecución y/o Proyecto	De Tapas de Inspección en nicho de Caño de Lluvia.	X	X		
		18	Ausencia	Albañales expuestos a nivel de vereda, con salida de aguas sucias y jabonosas a cordón y, arrastre de suciedad.	X	X		
		s/f	Deficiencia	Tramo de Caño de Lluvia en esquina Norte.	X		X	
		s/f	Suciedad	Espurgues de sección insuficiente y agregados de caños con mayor sección.	X		X	X
14	INCENDIO	17	Ausencia	En sector descarga Caños de Lluvia sin conexión a Rejillas, con rotura en muretes para evacuación.	X			X
15	REJILLAS y VENTILACIONES	09	Ausencia	De Boca de Incendio de Piso y sus accesorios y acumulación de basura.	X	X		
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	04 / 11		Aleros de Chapa, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones y Cerramientos parciales de Lavaderos.	X	X		X
17	AMPLIACIONES	14 / 18		Ampliación en planta baja, en fachada Norte.	X	X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS	19	Fisuras, Grietas y Desprendim.	Mapeos, grietas, y desprendimiento localizado en carpetas.	X	X		
19	MURETES			Sin lesiones aparentes.				
20	CALLES	s/f	Roturas	Ya indicado en la Platea 03.				
21	ESCALERAS y RAMPAS			Sin lesiones aparentes.				
22	LUMINARIAS			Sin registrar.				
23	PARQUIZACIÓN	00		Parquización escasa y sin mantenimiento. Forestación con adecuado mantenimiento entre Plateas 4 y 5.	X	X		
24	RESIDUOS	s/f		Depósito de materiales y auto en desuso entre Plateas 3 y 4. Materiales y desechos sobre calle Zelarrayán y en estacionamiento.	X			

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO				
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE									
1 PLATEAS	01	Socavón y Desprendim.	Socavón bajo platea en esquina Norte y Fachada Suroeste.	X			X	X	
2 LOSAS ACCESOS	02	Grietos	Verticales, en encuentro losa / muro.	X			X	X	
	02	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.						
LOSAS BALCONES	03	Humedades	Fondo de losas.	X			X	X	
3 PANELES EXTERIORES	04 / 05 / 06	Roturas	Perimetrales a Puerta de Gabinetes de Gas y por tendido de Instalación de Gas a Departamento, en fachada Noreste; y en Dintel Ventiluz Fachada Lateral Norte.	X			X	X	X
	00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X				X	
4 CUBIERTAS DE TECHOS	07 / 08 / 09	Humidades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.		X		X	X	X
	09	Deficiencias	De la reparación deficiente en el encuentro de la cubierta con el muro.	X			X	X	
5 REVOQUES EXTERIORES	06 / 07	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.		X				
	08	Parcheos	Horizontales, bajo ventanas.	X			X	X	
	11	Fisuras	Verticales sobre puertas de acceso.	X			X	X	
	10	Fisuras y Grietas	Verticales y Horizontales, en diferentes sectores de paños de revoque.	X			X	X	
	02 / 12	Humidades	Sectores de revoques de planta baja.	X			X	X	
6 LADR. PREMOLDEADOS	s/f	Parcheos y Fisuras	En revoque perimetrales.	X					
7 CARPINTERÍAS	04 / 14	Oxidación	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X			X		X
	04 / 17	Ausencia	de Puertas de Regulador y Medidores de Gas.	X			X		X
8 VIDRIOS	07	Oxidación	Ventiluces, hojas y brazos de empuje faltantes.	X			X		
	07	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (uno).	X			X		
9 PINTURA	19	Suciedad	Manchado por chorreado de carpinterías, y en algunos casos con óxido.	X			X		
	02	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.		X	X			
	02 / 12 / 13	Descascaram.	De pintura en revoques, en sectores localizados.	X				X	
	10	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X			X		
10 REJAS y PROTECCIONES	13	Corrosión y Roturas	En Reja de acceso palier, entrada 4020, Fachada Noreste.	X			X		
INSTALACIONES									
11 AGUA	14	Rotura	Pérdida de Entrada de Agua, Canilla de Servicio y Tapa.	X				X	
12 CLOACALES	12 / 19	Deformación	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical.	X			X		
	15	Rotura	En Tapas de Cámara de Inspección.	X				X	
13 PLUVIALES	02 / 11	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y unión desacoplada.	X			X	X	
	16	Suciedad	En sector descarga Caños de Lluvia sin conexión a Rejillas, con rotura de caño.	X					
14 INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X					X
15 REJILLAS y VENTILACIONES	12	Ausencia	Rejillas faltantes.	X			X		
INTERVENCIONES									
16 AGREGADOS	05 / 12		Aleros de Chapa, Toldos, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones y Cerramientos parciales de Lavaderos.	X			X		X
17 AMPLIACIONES	18		Ampliación en planta baja, en fachada Suroeste.	X			X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES									
18 VEREDAS	19	Fisuras, Grietas y Desprendim.	Mapeos, grietas, y desprendimiento localizado en carpetas.	X			X		
19 MURETES			No presenta.						
20 CALLES		Roturas y Desprendim.	Desprendimiento, baches y acumulación de agua en calle Saladillo.	X				X	
21 ESCALERAS y RAMPAS			Se presentan.	X			X		
22 LUMINARIAS			Sin lesiones aparentes.	X			X		
23 PARQUIZACIÓN			Parquización escasa y sin mantenimiento. Forestación con adecuado mantenimiento entre Plateas 4 y 5.		X				
24 RESIDUOS	s/f		Materiales y chatarra en estacionamiento.	X					

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS		Sin lesiones aparentes.					
2	LOSAS ACCESOS	01	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
		01 / 02	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
	LOSAS BALCONES	03 / 04	Humedades	Fondo de losas, más acentuado que en otras Plateas.	X		X	X
3	PANELES EXTERIORES	17	Roturas	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones.	X			X
		13	Roturas y Corrosión	Roturas de revoque, con chorreado de óxidos por corrosión de carpintería y/o armadura del panel.	X		X	X
		00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	06	Humedades y Descascaram.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X
		03 / 04 / 05	Humedades y Descascaram.	Cielorrasos de balcones de 4º piso.	X		X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	01 / 03	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques (en sector intervenido).	X			
		06 / 09	Fisuras	Horizontales, en correspondencia con losas de entrespisos (en sector sin intervención).	X		X	X
		10 / 11	Grietas	Verticales y Oblicuas, sobre puerta gabinetes y accesos.	X		X	X
		06 / 12	Grietas	Horizontales y Verticales, en revoques sin intervención.	X		X	X
		13 / 14	Fisuras	Mapeos, en revoques sin intervención.	X		X	X
6	LADR. PREMOLDEADOS	08	Parcheos	En revoque perimetrales.	X			
7	CARPINTERÍAS	13 / 14	Oxidación y Corrosión	En marcos y hojas de ventanas, en sector sin intervención.	X			
		15 / 16 / 17	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X	X
		17	Ausencia	De Puertas en Gabinete.	X	X		X
		12	Oxidación	Ventiluces (hoja y sin brazo de empuje).	X		X	X
8	VIDRIOS	12	Ausencia	Ventiluces vidrios roto (uno).	X	X		
9	PINTURA	14 / 18	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías, en sectores sin intervención.	X	X		
		01 / 02	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X		
		04 / 05	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en cielorrasos de balcones.	X			X
		06 / 18	Envejecim.	En sectores sin intervención.	X		X	
10	REJAS y PROTECCIONES	10 / 11 / 14	Oxidación y Corrosión	En rejjas y protección, en sectores sin intervención.	X		X	
INSTALACIONES								
11	AGUA	17	Error de ejecución	Cañería de acometida a la vista.	X	X		
12	CLOACALES	s/f	Obturación	Tapa de Inspección Vertical.	X	X		
13	PLUVIALES	07	Desprendim.	Tramos de Caños de Lluvia ausentes.	X			X
		16	Oxidación y Deformación	Tapas de Inspección Vertical.	X	X		
		19	Suciedad	En sector descarga Caños de Lluvia sin conexión a Rejillas, con rotura de caño.	X		X	X
		16	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y a plomo del revoque.	X		X	X
14	INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X			X
15	REJILLAS y VENTILACIONES	09	Ausencia	Rejillas faltantes.	X	X		
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	01 / 02 / 07		Aleros de Chapa, toldos y tinglados, Condensadoras de AºAº, Antes de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones. Puertas de acceso a unidades de planta baja.	X	X		X
17	AMPLIACIONES	01 / 09 / 17		Ampliación en planta baja, en fachadas Noreste y Suroeste.	X	X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS			Sin lesiones aparentes.				
19	MURETES			No presenta.				
20	CALLES		Roturas y Desprendim.	Ya registrado en la Platea 5.				
21	ESCALERAS y RAMPAS			No presenta.				
22	LUMINARIAS	12 / 18	Oxidación y Descascaram.	En Columna de luminaria.	X			
23	PARQUIZACIÓN	s/f		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.	X		X	
24	RESIDUOS			Materiales y chatarra entre Plateas 6 y 7 y calle Saladillo.	X			

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS	01 / 02 / 03	Socavón y Desprendim.	Socavón bajo platea en esquina Norte y Fachada Suroeste.	X		X	X
2	LOSAS ACCESOS	s/f	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
		02 / 03 / 12	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
	LOSAS BALCONES	04	Humedades	Fondo de losas, más acentuado que en otras Plateas.	X		X	X
3	PANELES EXTERIORES	05 / 06 / 07	Roturas	Perforaciones en panel exterior por intervenciones en instalaciones y ventilaciones.	X		X	X
		09 / 10 / 11 / 14	Grietas, Humedades y Corrosión	Grietas en revoques con chorreado de agua y de óxidos de armadura del panel, y en algunos casos con armadura expuesta.	X		X	X
		00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	09 / 16	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X
		08	Humedades y Descascaram.	Cielorrasos de balcones de 4º piso.	X		X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	00	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con losas de entrepisos (en sector intervenido).	X			
		04 / 15 / 16	Fisuras	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques (en sector sin intervención).	X		X	X
		07 / 11	Grietas	Verticales, sobre puerta gabinetes y accesos.	X		X	X
		10 / 12	Grietas	Horizontales y Verticales, en revoques sin intervención.	X		X	X
6	LADR. PREMOLDEADOS	13	Parcheos	En revoque perimetrales.	X			
7	CARPINTERÍAS	10	Oxidación y Corrosión	En marcos y hojas de ventanas, en sector sin intervención.	X			
		03 / 07	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X	X
		s/f	Ausencia	De Puertas en Gabinete.	X	X		X
		16	Oxidación	Ventiluces (hoja y sin brazo de empuje).	X		X	X
8	VIDRIOS	09 / 15		Recuadro perimetral de aparente impermeabilizante.	X			
9	PINTURA	09 / 14 / 15	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías y/o en correspondencia con espurgues, en sectores sin intervención.	X	X		
		02 / 03 / 12	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X		
		04 / 08	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en cielorrasos de balcones.	X		X	
		09 / 16	Envejecim.	En sectores sin intervención.	X		X	
10	REJAS y PROTECCIONES	09 / 14	Oxidación y Corrosión	En rejjas y protección, en sectores sin intervención.	X		X	
INSTALACIONES								
11	AGUA			Sin lesión aparente.				
12	CLOACALES	05 / 16	Oxidación y Deformación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X	
		00	Ausencia	Tapa de Inspección Vertical.	X			
13	PLUVIALES	00	Desprendim.	Tramos de Caños de Lluvia ausentes.	X			X
		00	Ausencia	Tapa de Inspección Vertical.	X	X		
		19	Suciedad	En sector descarga Caños de Lluvia sin conexión a Rejillas, con rotura de caño.	X			
		06	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro.	X		X	
		02 / 07	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y a plomo del revoque.	X		X	X
14	INCENDIO	17	Ausencia	De Boca de Incendio de Piso y sus accesorios y acumulación de basura.	X			X
15	REJILLAS y VENTILACIONES			Sin registrar.				
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	18		Aleros de Chapa, cerramientos en balcones, toldos y tinglados, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones	X		X	X
17	AMPLIACIONES	14 / 16		Ampliación en planta baja, en fachadas Suroeste y Este.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS	09	Desprendim.	De carpeta.	X		X	
19	MURETES			No SE PRESENTAN.				
20	CALLES	s/f	Roturas y Desprendim.	Ya registrado en Platea 08.	X			
21	ESCALERAS y RAMPAS			Sin lesiones aparentes.				
22	LUMINARIAS	01	Roturas, Oxidación y Descascaram.	En Columna de luminaria, con base rota.	X			
23	PARQUIZACIÓN	03		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.	X			
24	RESIDUOS	s/f		Materiales y chatarra entre Platea 06 y 07, y foco de acumulación de materiales y residuos en av. Castañares.	X			

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1 PLATEAS	01 / 02	Socavón y Desprendim.	Socavón bajo platea en esquina Este y Oeste.	X		X	X	
2 LOSAS ACCESOS	03	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X	
	04 / 05	Grietas y Desprendim.	En encuentro losa / muro.	X		X	X	
	03 / 06	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X			
	04	Humedades	Humedades en fondo de losas.	X		X	X	
LOSAS BALCONES	17	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X	
3 PANELES EXTERIORES	13	Roturas	Perforaciones en panel exterior por intervenciones en instalaciones y ventilaciones.	X		X	X	
	04 / 05	Desprendim.	De material y armadura expuestas, en correspondencia con grietas.	X		X	X	
	10	Roturas y Corrosión	Roturas de revoque, con chorreado de óxidos por corrosión de carpintería y/o armadura del panel.	X		X	X	
	00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X				X
4 CUBIERTAS DE TECHOS	07 / 16	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X	X
	08	Humedades y Descascaram.	Cielorrasos de balcones de 4º piso.	X		X	X	
5 REVOQUES EXTERIORES	08 / 11	Fisuras	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X		X	X	
	11	Fisuras	Horizontales, bajo carpinterías.	X				
	09	Grietas	Verticales, sobre puerta gabinetes y accesos.	X		X	X	
	09 / 16	Fisuras	Mapeos en revoques.	X		X	X	
6 LADR. PREMOLDEADOS	11	Fisuras	En revoque perimetrales.	X				
7 CARPINTERÍAS	13	Oxidación y Corrosión	En marcos y hojas de ventanas.	X		X		
	06	Oxidación, corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X		X
	s/f	Oxidación	Ventiluces y brazos de empuje.	X		X	X	
8 VIDRIOS	s/f	Ausencia	Ventiluces vidrios roto (uno).	X	X			
9 PINTURA	01 / 12 / 13 / 18	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías y/o en correspondencia con espurgues.	X	X			
	06	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X			
	17	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en cielorrasos de balcones.	X		X		
	14 / 18	Envejecim.	De fachadas.	X		X		
10 REJAS y PROTECCIONES	03 / 12	Oxidación y Corrosión	En rejjas y protección.	X		X		
INSTALACIONES								
11 AGUA			Sin lesión aparente.					
12 CLOACALES	14	Oxidación y Deformación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X		
	15	Rotura	Roturas y grietas por desborde de Cámara de Inspección.	X				
	s/f	Ausencia	Tapa de Inspección Vertical.	X				
13 PLUVIALES	19	Desprendim.	Tramos de Caños de Lluvia ausentes.	X				X
	01 / 16	Desprendim.	Desacople de Caños de Lluvia.	X				
	18	Rotura	Pérdida de Codo de Caño de Lluvia con chorreado en revoque.	X		X	X	
	14 / 17	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro.	X		X		
	09	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y a plomo del revoque.	X		X	X	
14 INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X				X
15 REJILLAS y VENTILACIONES	s/f		Sin lesión aparente.	X				
INTERVENCIONES								
16 AGREGADOS	00 / 17		Aleros de Chapa, cerramientos en balcones, toldos y tinglados, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, cerco de alambre en esquina Este.	X		X		X
17 AMPLIACIONES	08 / 18		Ampliación en planta baja, en fachadas Suroeste y Noreste.	X		X		
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18 VEREDAS	19	Roturas	De carpeta.	X		X		
19 MURETES	19	Desprendim.	De revoques	X			X	
20 CALLES	00	Roturas	De pavimento, entre Plateas 7 y 8 y acumulación de Efluentes en esquina de calle Zelarrayán.	X		X		
	s/f	Rotura	Ya registrado en la Platea 09.	X			X	
21 ESCALERAS y RAMPAS	14	Grietas	Verticales en parapeto.	X			X	
22 LUMINARIAS			Sin lesión aparente.					
23 PARQUIZACIÓN	s/f		Escasa, sin mantenimiento			X	X	
24 RESIDUOS	s/f		Escombros y Basura.	X				

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS		Sin lesiones aparentes.					
2	LOSAS ACCESOS	01 / 15	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
		15	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
	LOSAS BALCONES	04	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X
3	PANELES EXTERIORES	03	Roturas	Perforaciones en panel exterior por intervenciones en instalaciones y ventilaciones	X		X	X
		01	Desprendim.	De material y armadura expuestas, en correspondencia con grietas.	X		X	X
		00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AºAº.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	05	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X
		s/f	Humedades y Descascaram.	Cielorrasos de balcones de 4º piso.	X		X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	05 / 09	Fisuras	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X		X	X
		08	Fisuras	Horizontales, bajo carpinterías.	X			
		06 / 07	Grietas	Verticales, sobre puerta gabinetes y accesos.	X		X	X
		14	Fisuras	Mapeos en revoques.	X		X	X
6	LADR. PREMOLDEADOS		Sin lesiones aparentes.					
7	CARPINTERÍAS	11	Oxidación y Corrosión	En marcos y hojas de ventanas.	X		X	
		07 / 12	Oxidación, corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X	X
		05	Oxidación	Ventiluces y brazos de empuje.	X		X	X
8	VIDRIOS		Sin lesiones aparentes.					
9	PINTURA	08 / 09 / 14	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías y/o en correspondencia con espurgues.	X	X		
		15	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X		
		s/f	Desprendim.	Descascaramiento de pintura en cielorrasos de balcones.	X		X	
		09 / 13	Envejecim.	De fachadas.	X		X	
10	REJAS y PROTECCIONES	08 / 10	Oxidación Y Corrosión	En rejas y protección.	X		X	
INSTALACIONES								
11	AGUA		Sin lesión aparente.					
12	CLOACALES	01	Oxidación Y Deformación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X	
13	PLUVIALES	04	Rotura	Pérdida de Codo de Caño de Lluvia con chorreado en revoque.	X		X	X
		11	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro.	X		X	
		06 / 07	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y a plomo del revoque.	X		X	X
14	INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.	X			X
15	REJILLAS y VENTILACIONES		Sin lesión aparente.		X			
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	02 / 03 / 11 / 16 / 17 / 18		Aleros de Chapa, cerramientos en balcones, toldos, Condensadoras de AºAº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, cerco de reja, en equina Este y Suroeste, y de Alambrado en esquina Oeste, con oxidación.	X		X	X
17	AMPLIACIONES	09 / 12		Ampliación en planta baja, en fachada Suroeste.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS	18	Fisuras	En veredas.	X	X		
19	MURETES	19	Grietas	En revoques murete reja.	X			X
20	CALLES	s/f	Rotura	De estacionamiento con suelos expuestos.	X		X	
21	ESCALERAS y RAMPAS	18	Fisuras	En piso.	X			X
22	LUMINARIAS	s/f	Oxidación Y Rotura	En la base de la luminaria.	X		X	X
23	PARQUICIÓN	01 / 17		Escasa, sin mantenimiento.		X	X	
24	RESIDUOS	s/f		Residuos, materiales y autos abandonados entre Plateas 08 y 09 y residuos y materiales en av. General Paz.	X			

PLATEA 04



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08

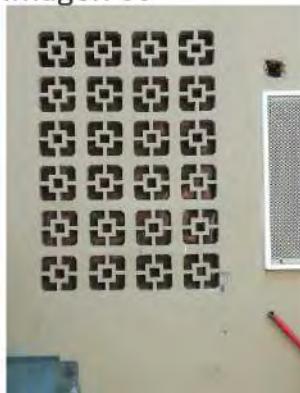


Imagen 09



Imagen 10



Imagen 13



Imagen 011



Imagen 12



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19

PLATEA 05



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07 y 09



Imagen 08



Imagen 11



Imagen 10



Imagen 12



Imagen 13 y 14



Imagen 15



Imagen 16 y 17



Imagen 18



Imagen 19

PLATEA 06



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 09

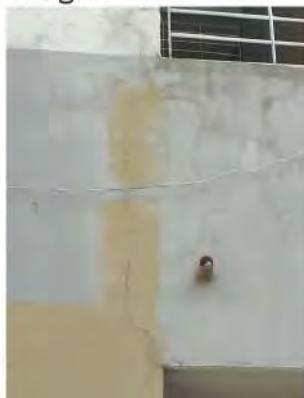


Imagen 10

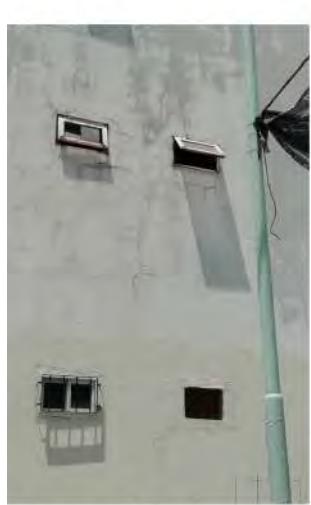


Imagen 11



Imagen 13



Imagen 16



Imagen 14



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 15 y 19

PLATEA 07



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 04



Imagen 03



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 08



Imagen 07



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 011



Imagen 012



Imagen 14

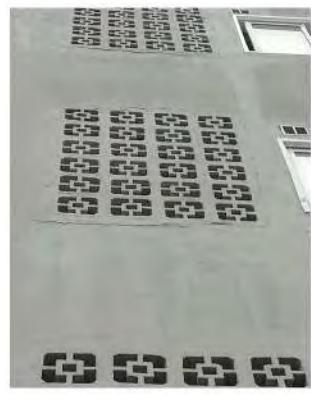


Imagen 13



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 18



Imagen 17 y 19

PLATEA 08



Imagen 00

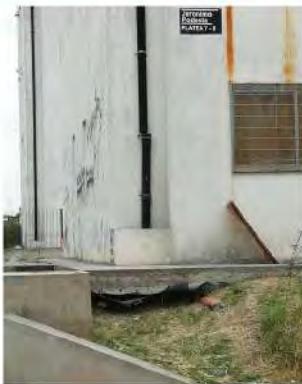


Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 14 y 18



Imagen 17



Imagen 15 y 19

PLATEA 09



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 03



Imagen 02



Imagen 04



Imagen 05

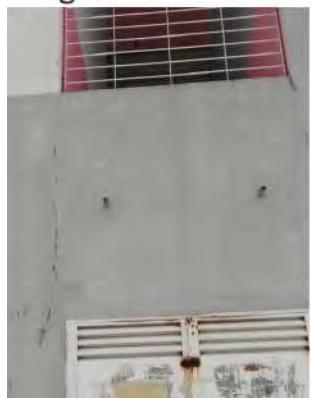


Imagen 07



Imagen 08 y 16



Grietas sobre puerta acceso

Imagen 06



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 11



Imagen 12



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19



Imagen P12-01



Imagen P12-02



Imagen P12-03



Imagen P12-04



Imagen P13-01



Imagen P13-02



Imagen P13-03



Imagen P13-04



Imagen P13-05

CAPÍTULO 4

Consideraciones finales y

RECOMENDACIONES

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Capítulo 4. Consideraciones finales y recomendaciones para el Complejo

El presente capítulo aporta reflexiones finales surgidas a partir de la elaboración del Diagnóstico Expeditivo en sus distintas etapas, las cuales se organizan atendiendo a los derechos vulnerados, políticas habitacionales implementadas, condiciones ambientales y espacios de uso común, y referidas a los aspectos constructivo-edilicios relevados y analizados. Por otra parte, con relación a este último aspecto, se incluyen recomendaciones generales a considerar en los procesos de intervención y puesta en valor del Complejo, que exceden las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”. Los aspectos aquí detallados permitirán dar respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF, sin perder de vista la mirada de conjunto necesaria para analizar las condiciones de habitabilidad.

Derechos vulnerados

El Diagnóstico realizado en apartados precedentes, pone en evidencia la vulneración de los derechos a la vivienda adecuada, a la salud, a gozar de un ambiente sano y equilibrado y a la participación de los actores afectados en la toma de decisiones.

En relación con el derecho a una vivienda adecuada se verifican situaciones de precariedad en la tenencia y la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura evidencia problemas de fondo que comprometen la habitabilidad del Complejo y la salud y seguridad de los habitantes. Por otra parte, las lesiones constructivas y las patologías detectadas exponen a la población a riesgos sobre su salud y seguridad. La renuncia a satisfactores básicos es un hecho frecuente dado que la asequibilidad no se encuentra garantizada, como así tampoco la accesibilidad para todos los habitantes. Las oportunidades de empleo y acceso a servicios esenciales mayoritariamente se ven impedidas por la ubicación asociada con los procesos de relocalización. A todo ello, se suman las características constructivas del Complejo que, en términos generales, no responden a las pautas culturales ni a la satisfacción de necesidades de reproducción cotidiana de la población destinataria, potenciándose los problemas ante las intervenciones.

Por todo lo anterior, el derecho a salud también se encuentra vulnerado como así también el derecho a un ambiente sano y equilibrado que no garantiza condiciones mínimas de calidad ambiental ni participación en los procesos de toma de decisión.

A esto se suma que la participación de la población involucrada en los procesos de relocalización llevados a cabo en el marco de la “Causa Mendoza” ha sido nula o escasa, omitiendo un proceso orientado por una gestión democrática.

Cabe señalar que, tal como se ha detallado en el apartado correspondiente, desde el inicio se han pautado compromisos con distintos niveles de institucionalidad que involucraron a los diversos organismos gubernamentales y estatales involucrados en el proceso¹; sin embargo, en su mayoría, se incumplieron.

¹ Ver ACUMAR (2018).

Políticas habitacionales implementadas

Las políticas habitacionales implementadas en el marco de la “Causa Mendoza” han reproducido e incluso profundizado condiciones preexistentes. Entre las características de estas políticas en el Complejo, Najman (2020) destaca: la intervención estatal orientada a los aspectos más visibles de la pobreza (la vivienda) considerándola suficiente para incidir sobre el resto de las dimensiones sociales implicadas; la intervención gubernamental precaria y provisoria, que conlleva a la implementación de soluciones de la misma índole y a la reaparición frecuente del Estado actuando sobre las trayectorias residenciales de los hogares de sectores populares sin ofrecer soluciones duraderas o de fondo; la subordinación de las demandas y necesidades de la población destinataria a las urgencias y voluntades estatales; el reduccionismo hacia una concepción estrictamente “fiscalista” o “techista” de la vivienda; el diseño de políticas sectoriales que buscan intervenir de forma aislada sobre problemáticas que son integrales.

Como mencionáramos con anterioridad, de manera paradójica, se destaca que el CUPM ha sido “muy intervenido por el Estado”; sin embargo, al mismo tiempo es “*el ejemplo de todo lo que no hay que hacer*” donde “*las mejoras se van logrando a cuentagotas*” y las obligaciones siguen sin cumplirse.

Todo ello ha quedado evidenciado en las observaciones realizadas a partir del trabajo de campo sistematizado; por tanto, redefinir las estrategias de intervención con participación y atendiendo integralmente a las demandas se torna una necesidad inminente.

Condiciones ambientales y espacios de uso común

Las condiciones ambientales y los espacios comunes manifiestan signos de deterioro y modalidades de ocupación que afectan la habitabilidad del Complejo. El rasgo distintivo y general singular tiene que ver con el “desajuste” en las relaciones hábitat-habitar de los espacios comunes y de uso público. Desde esta perspectiva, el hábitat puede definirse como el “subsistema de oferta” de recursos y servicios urbanos teóricamente disponibles respecto de una sociedad urbana determinada, en tanto que el habitar es el “subsistema de demandas” de recursos y servicios urbanos teóricamente requeridos por una sociedad, que comprende las condiciones aceptables (definidas por esas sociedades) para la vida social y productiva². La relación establecida entre hábitat y habitar determina el surgimiento de problemas en estos espacios comunes y de uso público que emergen en términos de oferta y demanda; es decir, cuando los bienes, servicios y condiciones de los espacios del Complejo no brindan lo requerido para el habitar de la sociedad que allí reside.

En función de ello, los espacios comunes del complejo se disputan entre el uso público y el uso privado que realizan los vecinos para adaptar sus necesidades productivas y sociales (entre ellas las simbólicas) a un espacio que no fue diseñado con ese fin; es decir, el “hábitat” de los espacios de uso común se adapta a núcleos familiares con necesidades que no se ajustan a la realidad del “habitar” en el Complejo.

El proyecto no contempló integradamente el equipamiento comunitario como tampoco espacios destinados a actividades productivas y comerciales, cuyas problemáticas sobre el espacio público demandan soluciones integrales que, desde un enfoque participativo, contribuyan a la formulación

² Un análisis más profundo de esas conceptualizaciones puede encontrarse en Fernández *et al.* (1999), Zulaica y Celemín (2008) y Zulaica y Rampoldi Aguilar (2009).

de propuestas consensuadas superadoras de las necesidades individuales de los vecinos. Asimismo, es importante resaltar que en la relocalización de las familias no se consideraron las actividades económicas y productivas desarrolladas por las mismas ni se previeron espacios para el crecimiento de estas áreas que surgen de las necesidades propias de los habitantes del Complejo.

Esas necesidades, objetivas y subjetivas, dependen de las características culturales y del momento histórico por el cual transitan los grupos sociales. En ese sentido, los vecinos destacan la existencia de un proyecto de recuperación y puesta en valor de los espacios comunes, del cual participaron activamente generando algunas propuestas ajustadas a las necesidades y demandas concretas que aún no se ha implementado. También destacan la importancia de participar en los procesos de toma de decisiones relativas por ejemplo a la salud y seguridad derivada de la disposición de residuos y ligada al mantenimiento de calles e infraestructura pública.

Atendiendo a los aspectos mencionados, Cravino (2015) sintetiza que, haciendo foco en los derechos de los habitantes que vivían en condiciones ambientales vulnerables -a la ribera del Riachuelo- se definieron intervenciones que confluieron en relocalizaciones “exprés”, que vulneraron sus derechos, principalmente, a la información, a la participación y al acceso a una vivienda digna.

Aspectos constructivo-edilicios

Previo a ello es importante destacar que, al momento de realizar el presente Diagnóstico, no fue posible tener acceso a la totalidad de la documentación técnica relevante, tal como se refiere en el Informe de la AGN (2013:11-12). Entre dichos documentos, pueden citarse: Planos de Obra Nueva registrados en la Dirección General Fiscalización Obras Civiles – DGFOC; Planos de ejecución de obras (Planos de Replanteo); Planos ejecutivos de instalaciones generales, (Eléctrica, cloacas, agua potable, gas natural, redes externas (nexos), etc.; Libros de Órdenes de servicio, para verificar secuencia de mandamientos en obra y su cumplimiento. Estas limitaciones dificultan la comprensión de la obra en su conjunto, cuya documentación podría brindar mayores certezas a las afirmaciones de algunas cuestiones referentes a la construcción del Complejo y las instalaciones complementarias.

El estado constructivo-edilicio del Complejo no garantiza condiciones de habitabilidad adecuadas para la población. Las lesiones y los procesos patológicos observados afectan tanto el exterior como el interior de las viviendas y las intervenciones realizadas para “subsanarlas” han asumido históricamente una perspectiva sectorial para atender problemas específicos sin plantear cuestiones de fondo. En virtud de ello, cabe destacar las siguientes apreciaciones:

- Las lesiones y procesos patológicos detectados responden a la conjugación e interacción de causas directas e indirectas, asociadas a deficiencias originales de la construcción del Complejo (de proyecto y/o su ejecución), a deficiencias, insuficiencias y/o periodicidad en las intervenciones de mantenimiento, y a las intervenciones realizadas a partir del uso y ocupación de las viviendas;
- En general, dichos procesos están presentes tanto en las Plateas que aún no han sido habitadas, como en aquellas que han sido objeto de trabajos de mantenimiento y en aquellas que han tenido menores intervenciones;

- Se trata de procesos recurrentes y progresivos, que se profundizan con el paso del tiempo, y que en gran medida no han sido subsanados por las soluciones previstas e intervenciones realizadas;
- El sistema constructivo industrializado utilizado requiere que las diferentes intervenciones que sobre él se realicen respeten o tengan en cuenta las particularidades del mismo, de modo tal que no se alteren las condiciones de estanqueidad de la envolvente, evitando que se produzcan deterioros en el propio sistema y/o en los demás subsistemas involucrados (carpinterías, instalaciones, etc.), tendientes a evitar que a mediano o largo plazo resulten afectados su desempeño constructivo y prestaciones estructurales; y
- Las acciones de mantenimiento superficial, que no resuelven los problemas de fondo, sólo enmascaran los problemas y no solucionan las causas que dan origen a los procesos patológicos.

Recomendaciones centradas en los aspectos constructivo-edilicios

En función del diagnóstico realizado, se enuncian a continuación recomendaciones y lineamientos generales de acción:

- Intervenir prioritariamente sobre el origen de los procesos patológicos y posteriormente sobre los elementos afectados. En tal sentido, deberán realizarse los tratamientos correctivos, preventivos y de control que tiendan a reparar y neutralizar los procesos aludidos y las causas que le dan origen (humedades, filtraciones, etc.);
- Atender prioritariamente aquellas lesiones que implican riesgo a terceros, riesgos de deterioro progresivo y riesgo de daño a otros elementos constructivos;
- Elaborar un Plan de Mantenimiento permanente y continuo del Complejo, sobre todo en lo referente a las instalaciones complementarias;
- Elaborar un Plan de recomendaciones y entrenamiento de los habitantes de las Plateas sobre la forma y cuidados que deben tenerse al realizarse perforaciones en los paneles exteriores y/o entrepisos estructurales;
- Realizar estudios sobre la calidad de las carpinterías y su colocación;
- Dentro de los trabajos de acción prioritaria (no excluyente), se consideran los siguientes:
 - Reparar los socavones bajo plateas de fundación, con grietas y desprendimientos (Plateas 02, 04, 05, 07 y 08);
 - Realizar todos aquellos trabajos que garanticen la estanqueidad de la envolvente (grietas, roturas, perforaciones y desprendimientos en revoques estructurales; cubierta de techos y desagües pluviales; losas de balcones, accesos y paliers; encuentros de paneles con carpinterías, etc.);
 - Reemplazar las puertas de gabinetes de instalaciones y carpinterías que presentan roturas, desprendimientos y/o procesos de corrosión severos;
 - Reproyectar la evacuación de los caños de lluvia a vía pública y no a filo de línea de edificación;

- Reparar las Cámaras de Inspección Cloacales rotas o parcialmente dañadas;
- Reparar el ingreso de la cañería de agua a la vista que se observan en varias Plateas;
- Reparar bases de luminarias de alumbrado público con grietas, desprendimientos y corrosión de caños; y
- Realizar todos los trabajos necesarios para garantizar el completamiento y correcto funcionamiento del sistema de la instalación contra incendios.

Todas las intervenciones, tanto correctivas como preventivas, requieren de la realización de estudios previos y de la elaboración de planes particularizados recomendándose su ejecución antes de continuar con la Obra de Puesta en Valor, de modo tal de optimizar los recursos y los resultados y darle un carácter más integral que permita realizar intervenciones más eficientes. Asimismo, es fundamental realizar un exhaustivo control de ejecución de las obras que se realizan, así como un monitoreo permanente de los resultados.

Referencias bibliográficas

- ACUMAR (2018). *Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo. Resolución Presidencia ACUMAR N° 420/E 2017*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo.
- Cravino M. C. (2015). Disputas por el acceso al ambiente sano y la vivienda en los asentamientos de la ribera del Riachuelo (Ciudad de Buenos Aires): derechos de los vecinos, acción de la Justicia y políticas públicas. *Voces en el Fénix*, 47, 144-151.
- Fernández, R., Allen, A., Burmester, M., Malvares Míguez, M., Navarro, L., Olszewski, A., y Sagua, M. (1999). Territorio, Sociedad y Desarrollo Sustentable. *Estudios de Sustentabilidad Ambiental Urbana*. Buenos Aires: Espacio Editorial, Centro de Investigaciones Ambientales, FAUD, UNMdP.
- Najman, M. (2020). ¿Relocalizados para vivir mejor? Condiciones de vida de hogares en un barrio de vivienda social. *OCULUM ENSAIOS*, 17, 1-17.
- Zulaica, L., y Celemín, J. P. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de Geografía Norte Grande*, 41: 129-146.
- Zulaica, L., y Rampoldi Aguilar, R. (2009). Habitabilidad y calidad de vida en tres barrios del límite urbano-rural de la ciudad de Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires, Argentina). *Revista Hologramática*, 1 (10): 27- 58.

CAPÍTULO 5

SÍNTESIS CON RESPUESTA A LOS PUNTOS DE

PERICIA SOLICITADA POR EL MPF

**ZULAICA | CANESTRARO
OLIVERA | RODRÍGUEZ**

CONVENIO ESPECÍFICO DE ASISTENCIA TÉCNICA
CONICET | MINISTERIO PÚBLICO FISCAL
ENERO 2021

Capítulo 5. Síntesis con respuesta a los puntos de pericia solicitados por el MPF

El presente capítulo refiere específicamente a los puntos de pericia solicitados por el MPF en relación con el Legajo de Control nº 298/2013/20 caratulado “Barrio Mugica” y formado en el marco de la causa nº 298/2013 titulada “*Agua y Saneamientos Argentinos y otros s/ejecución de sentencia*”. La respuesta a estos puntos, surge del análisis de cada uno de los aspectos abordados en los apartados anteriores.

Es importante enfatizar en que los puntos de pericia solicitados refieren al objeto del Legajo y se centran en: a) estado de la envolvente de la Platea 02 y posibilidad de filtraciones; b) la ejecución del “Proyecto de Recuperación y Puesta en Valor de los Espacios Comunes” -PPeV- (Plan de Obras Complementarias); la finalización de la reparación del segmento afectado por un incendio ocurrido en mayo de 2017 en la Platea 02 y d) cuestiones de salud y seguridad en el Complejo.

Previo a ello, es importante destacar que al momento de realizar el presente Diagnóstico, no fue posible tener acceso a la totalidad de la documentación técnica relevante, tal como se refiere en el Informe de la AGN (2013:11-12). Entre dichos documentos, pueden citarse: Planos de Obra Nueva registrados en la Dirección General Fiscalización Obras Civiles – DGFOC; Planos de ejecución de obras (Planos de Replanteo); Planos ejecutivos de instalaciones generales, (Eléctrica, cloacas, agua potable, gas natural, redes externas (nexos), etc.; Libros de Órdenes de servicio, para verificar secuencia de mandamientos en obra y su cumplimiento. Estas limitaciones dificultan la comprensión de la obra en su conjunto, cuya documentación podría brindar mayores certezas a las afirmaciones de algunas cuestiones referentes a la construcción del Complejo y las instalaciones complementarias.

Punto a: estado de la envolvente de la Platea 02 y posibilidad de filtraciones

Se evidencian problemas de fondo que pueden dar origen a las filtraciones en las unidades funcionales de la Platea 02. El relevamiento realizado motivo del presente Diagnóstico Expeditivo centrado en la Envoltura, las instalaciones Complementarias y los Espacios de Uso Común, permite afirmar que algunas de las lesiones producidas en el interior de las Unidades Habitacionales pueden llegar a repercutir en el exterior de las Plateas. Asimismo, toda lesión que afecta a la envolvente incide o repercuten en el interior de las unidades habitacionales, en particular aquellas que tienen que ver con el ingreso de agua. En tal sentido, se ha esquematizado cómo el agua es capaz de incidir en los paneles estructurales a partir de: deficiencias en las ejecuciones de reparaciones; de las diferentes intervenciones que se realicen; de deficiencias de origen de ejecución del proyecto, entre las principales (Ver esquema en Figura 5.1, ya presentada en el Capítulo 3).

El relevamiento efectuado de la Platea 02 demuestra la presencia de las siguientes lesiones:

- **Ausencia de piezas y/o elementos** en: Carpinterías, vidrios, Instalación Cloacal; Instalación Pluvial; Instalación Contra Incendio;
- **Deficiencias de ejecución y/o de proyecto** en: Instalación Pluvial;
- **Deformaciones de piezas** en: Instalación Pluvial;

- **Desprendimientos y descascaramientos** en: Losas Accesos, Paneles Exteriores y Pintura exterior;
- **Envejecimiento** de la Pintura exterior.
- **Grietas y fisuras** en: Plateas de fundación, Losas Accesos, Paneles y Revoques Exteriores;
- **Humedades** en: Losas de Accesos y de Balcones; Paneles Exteriores y Cubiertas de Techos;
- **Oxidación y corrosión** en Carpinterías, Rejas y Protecciones;
- **Parcheos** en Revoques Exteriores;
- **Perforaciones** en Paneles Exteriores y caños de la Instalación de Agua;
- **Roturas** de la Instalación Cloacal;
- **Suciedad** en Losas de Accesos, Paneles Exteriores y Pintura; y
- **Socavones** bajo la Platea de fundación.

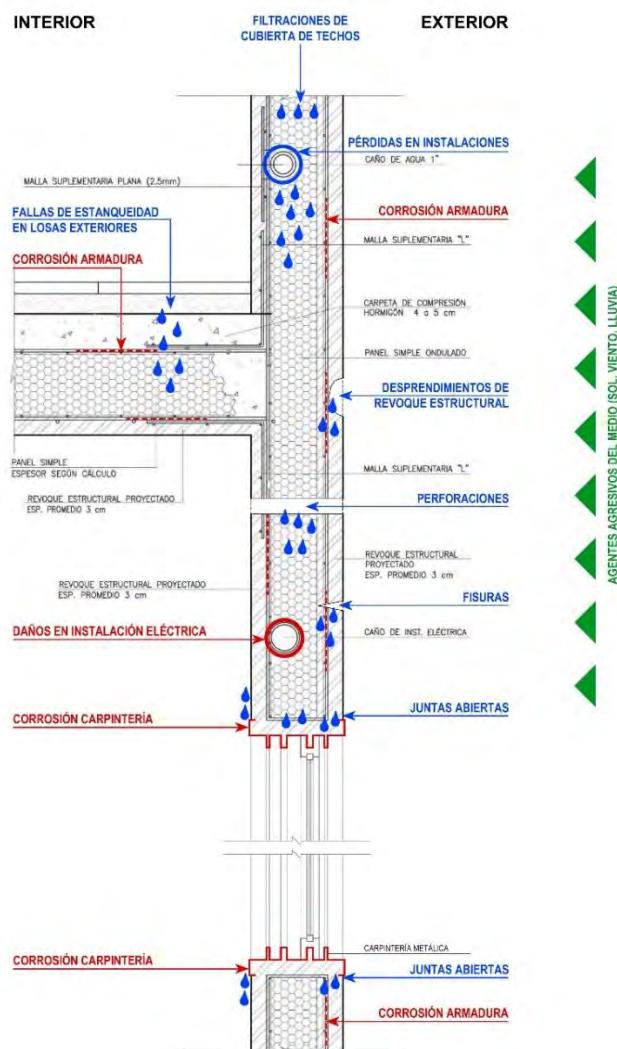


Figura 5.1. Corte Esquemático Envolvente
Fuente: elaboración propia (Rodríguez, 2020).

El detalle de las lesiones junto con la existencia y alcance de los daños, se presentan en la ficha correspondiente a la Platea 02, que se adjunta a continuación. Asimismo, se adjuntan fotografías y un esquema con el mapeo de las lesiones identificadas que dan cuenta de los mismos. Parte de las lesiones y daños identificados podrían estar dando cuenta de la existencia de filtraciones.

COMPLEJO PADRE MUGICA FICHA IDENTIFICACIÓN DE LESIONES				FECHA 16-11-20 12:28	P	2	
ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN Localizada Generalizada	IMPORTANCIA DEL DAÑO		
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro	Riesgo a otros elem.
ENVOLVENTE							
1 PLATEAS	01 / 02 / 03	Grieta y Socavón	Grietas Horizontales en platea / parapeto, en esquina Oeste y Sur y rampa. Socavón bajo platea.	X		X	X
2 LOSAS ACCESOS	12	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro. Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X		X	X
	12	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
	04	Humedades y Desprendim.	Humedades. Descascamiento de pintura y manchado en fondo de losas paliers planta baja.	X		X	X
LOSAS BALCONES	s/f	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X
3 paneles EXTERIORES	05	Desprendim., Humedad y Suciedad	Desprendimiento de revoque, filtraciones, humedad y suciedad por chorreado en paños entre pisos.	X		X	X
	06	Grietas y Desprendim.	Grietas, Desprendimientos de revoques, armadura expuesta en Tapa de Inspección Vertical.	X		X	X
	00	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de A9A9.	X			X
4 CUBIERTAS DE TECHOS	07	Humedades	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X
5 REVOQUES EXTERIORES	07 / 08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X			
	09	Grietas	Verticales sobre puertas de acceso.	X		X	X
	s/f	Fisuras	Horizontales y Oblicuas, bajo ventanas y vanos.	X		X	
6 LADR. PREMOLDEADOS			Sin lesiones aparentes.				
7 CARPINTERÍAS	12	Oxidación y Corrosión	Puertas y Ventilaciones en gabinetes.	X		X	
	10	Oxidación	Ventanas (marco) y reja.	X		X	
	11	Oxidación, Corrosión y Ausencia	Ventiluces (hoja y brazo de empuje). Hoja y brazos de empujes faltantes.	X		X	
8 VIDRIOS	11	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (uno).	X		X	
9 PINTURA	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado en antepechos de carpinterías.	X		X	
	05	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos y entrepisos.	X		X	
	s/f	Desprendim.	Descascamiento de pintura en fondo de balcones.	X		X	
10 REJAS Y PROTECCIONES	08	Suciedad	Sector inferior muros planta baja por salpicado.	X	X		
	08 / 12	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X		X	
	10 / 17	Oxidación	Oxidación y Descascamiento de pintura en rejadas de acceso y protecciones de carpintería.	X			X
INSTALACIONES							
11 AGUA	06 / 12	Perforación	Error de ejecución en cañería de acometida a la vista.	X		X	
12 CLOACALES	06	Ausencia	Tapas de Inspección Vertical.	X		X	
	16	Roturas	Roturas de mampostería en Cámara de Inspección.	X			X
	02 / 03 / 06	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro.	X		X	
13 PLUVIALES	05	Ausencia	De cañería de evacuación de aguas de lluvia en losas de entrepiso.	X		X	X
	12	Deficiencia	Desagües de losas de espacios comunes de sección insuficiente y agregados de caños.	X		X	X
	s/f	Deformación	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical.	X		X	
14 INCENDIO	s/f	Deformación	Zingüeria alabeadas y grampas sueltas.	X		X	
	13 / 14	Ausencia	Sin equipamiento de la BIE, Matafuegos, Planos de Evacuación, Luces de Emergencia en escaleras.	X			X
			Sin lesiones aparentes.				
INTERVENCIONES							
16 AGREGADOS	02 / 08 / 15		Condensadoras de A9A9, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, Carpinterías y Cercos de alambre, precario y de madera.	X		X	X
17 AMPLIACIONES	15		Cerramiento con mampostería en palier en 1º piso en acceso 4051 y de balcones de 1º piso.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES							
18 VEREDAS	s/f	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X		X	
19 MURETES			Sin lesiones aparentes.				
20 CALLES			Sin lesiones aparentes.				
21 ESCALERAS Y RAMPAS	17	Grietas y Desprendim.	Rampa acceso.	X		X	
22 LUMINARIAS	18	Oxidación y Desprendim.	Rotura de Base y Corrosión en sector inferior en Columna de Alumbrado.	X		X	X
23 PARQUIZACIÓN	00 / 08		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.	X			
24 RESIDUOS	19		Acumulación de basura y chatarra en calle José León Suárez, entre Platea 01 y 02, y materiales, desechos y autos abandonados sobre calle Zelarrayán.	X			X

PLATEA 02



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 011



Imagen 012



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19



Figura 3.1.1. P02 | Fichas de Identificación de Lesiones (Ver pp. 89)

Figura 3.1.2. P02 | Registro de Imágenes fotográficas representativas de las lesiones (Ver pp. 93).

Figura 3.1.3. P02 | Mapeo en Fachadas de las Lesiones detectadas (Ver pp. 97).

Por otra parte, y ampliando el universo de análisis, también se identifican lesiones en las plateas 03, 10 y 11 igualmente enmarcadas en la “Causa Mendoza”.

En lo que respecta a la **Platea 03** se presentan las siguientes lesiones:

- **Ausencia de piezas y/o elementos** en: vidrios e Instalación Contra Incendio;
- **Deficiencias de ejecución y/o de proyecto** en: Instalación Pluvial;
- **Desprendimientos y descascaramientos** en: Cubiertas de Techos, Accesos y Pintura exterior;
- **Grietas y fisuras** en: Plateas de fundación, Losas Accesos y Revoques Exteriores;
- **Humedades** en: Cubiertas de Techos y Revoques Exteriores;
- **Oxidación y corrosión** en Carpinterías;
- **Obturación** en Instalación Cloacal y Pluvial;
- **Parcheos** en Revoques Exteriores y cerramientos con Ladrillos Premoldeados;
- **Perforaciones** en Paneles Exteriores;
- **Roturas** de la Instalación Cloacal e Instalación Pluvial; y
- **Suciedad** en Losas de Acceso y Pintura de fachadas;

En lo que respecta a la **Platea 10** se presentan las siguientes lesiones:

- **Ausencia de piezas y/o elementos** en: Carpinterías, Instalación Cloacal e Instalación Contra Incendio;
- **Deficiencias de ejecución y/o de proyecto** en: Instalación Pluvial;
- **Desprendimientos y descascaramientos** en: Cubiertas de Techos, Revoques Exteriores, Carpinterías y Pintura exterior;
- **Envejecimiento** en Pintura exterior de frentes;
- **Grietas y fisuras** en: Plateas de fundación, Losas de Accesos y Revoques Exteriores;
- **Humedades** en: Losas de Núcleos de circulación vertical, Losas de Balcones, Cubierta de Techos y Revoques Exteriores;
- **Oxidación y corrosión** en Carpinterías e Instalación Cloacal;
- **Parcheos** en Revoques Exteriores y cerramientos con Ladrillos Premoldeados;
- **Perforaciones** en Paneles Exteriores;
- **Pérdidas y Encharcamientos** en Instalación Pluvial;
- **Roturas** en Instalación Pluvial: y
- **Suciedad** en Losas de Acceso y Pintura de fachadas;

En lo que respecta a la **Platea 11** se presentan las siguientes lesiones:

- **Ausencia de piezas y/o elementos** en: Vidrios, Instalación Cloacal e Instalación Contra Incendio;
- **Deficiencias de ejecución y/o de proyecto** en: Instalación de Agua y Pluvial;
- **Deformaciones:** en Instalación Pluvial;
- **Desprendimientos y descascaramientos** en: Paneles Exteriores, Revoques Exteriores, Carpinterías y Pintura exterior;
- **Envejecimiento** de Pintura Exterior;
- **Grietas y fisuras** en: Plateas de fundación, Losas de Accesos y Revoques Exteriores;
- **Humedades** en: Losas de Balcones y Cubiertas de Techos;
- **Oxidación y corrosión** en Carpinterías, Instalación Cloacal y Pluvial;
- **Parcheos** en Revoques Exteriores y cerramientos con Ladrillos Premoldeados;
- **Perforaciones** en Paneles Exteriores;
- **Roturas** de la Instalación Pluvial: y
- **Suciedad** en Losas de Accesos y Pintura de fachadas.

Las fichas de las lesiones por cada Platea, el mapeo y fotografías que dan cuenta de estas, las que se presentan a continuación.

Figura 3.1.1. P03, P10 y P11 | Fichas de Identificación de Lesiones (Ver pp. 90-92)

Figura 3.1.2. P03, P10 y P11 | Registro de Imágenes fotográficas representativas de las lesiones (Ver pp. 94-96).

Figura 3.1.3. P03, P10 y P11 | Mapeo en Fachadas de las Lesiones detectadas (Ver pp. 98-100).

COMPLEJO PADRE MUGICA				FECHA	16-11-20	P 3	
FICHA IDENTIFICACIÓN DE LESIONES				HORA	13:13		
ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO		
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	
ENVOLVENTE							
1 PLATEAS	01	Grietas y Parcheos	Horizontal inferior en platea, esquina Norte.	X		X	
2 LOSAS ACCESOS	02 / 03 / 04	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
	02 / 03 / 04	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.	X	X		
LOSAS BALCONES							
Sin lesiones aparentes.							
3 PANELES EXTERIORES	05	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de AAPP.	X			X
4 CUBIERTAS DE TECHOS	06 / 07	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X
5 REVOQUES EXTERIORES	00 / 06 / 08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.	X			
	s/f	Parcheos	Horizontales, bajo y perimetrales, en ventanas.	X		X	X
	s/f	Fisuras	Verticales sobre puertas de acceso, y en parcheos de reciente ejecución.	X		X	X
	08	Humedades	Sectores de revoques de planta baja.	X		X	X
6 LADR. PREMOLDEADOS	00	Parcheos	En revoque perimetrales.	X			
7 CARPINTERÍAS	11	Oxidación y corrosión	Puertas y Ventilaciones de gabinetes.	X		X	X
	11	Oxidación	Puertas Gabinetes.	X		X	
	04 / 12	Oxidación	Carpintería con Junta abierta con rotura en umbral y en Ventilación Gabinetes.	X			X
	10	Oxidación	Ventiluces (hoja y brazo de empuje).	X		X	
8 VIDRIOS	10	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (dos).	X		X	
9 PINTURA	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado de carpinterías, y en algunos casos con óxido.	X		X	
	02 / 03 / 04	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X		X	
	08	Descascaram.	De pintura en revoques, en zinguería, y en sectores localizados.	X		X	
			Sin lesiones aparentes.				
INSTALACIONES							
11 AGUA			Sin lesiones aparentes.				
12 CLOACALES	s/f	Obturación	Tapa de nicho acceso a Caño Cámara Vertical.	X			
	19	Rotura	Lateral de Cámara de Inspección.	X			
13 PLUVIALES	01	Roturas	Salidas a cordón con roturas.	X		X	
	05 / 13	Error de ejecución y/o Proyecto	Pluviales sin salida a Cordón o con salida en el plomo del muro y acumulación de basura en pileta de evacuación.	X		X	
	s/f	Obturación	Tapa de nicho acceso a Caño Lluvia Vertical.	X		X	
	s/f	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y agregados de perforaciones.	X		X	X
14 INCENDIO	14	Ausencia	De Boca de Incendio de Piso y sus accesorios y acumulación de basura.	X			X
15 REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.				
INTERVENCIONES							
16 AGREGADOS	08 / 09 / 15		Aleros de Chapa, Telos, Condensadoras de AAPP, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones, Cerramientos parciales de Lavaderos, y cerco de alambre en fachada SO.	X		X	X
17 AMPLIACIONES	15		Ampliación en planta baja, en fachada NE.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES							
18 VEREDAS	16 / 17	Fisuras, Grietas y Desprendim.	Mapeos y desprendimiento localizado en carpetas y grietas en sector entre plateas	X		X	
19 MURETES	18	Roturas	Mapeos en revoques, ausencia de pintura	X		X	
20 CALLES	s/f	Roturas	Asfalto en calle entre Platea 3 y Platea 4.	X		X	
21 ESCALERAS y RAMPAS	02	Desprendim.	Desprendimiento de Revoque localizado en Escaleras	X		X	
22 LUMINARIAS	s/f	Oxidación y Desprendim.	Sector inferior de Columna de Alumbrado.	X			X
23 PARQUIZACIÓN	19		Escasa, sin mantenimiento y casi sin forestación.	X			
24 RESIDUOS	19		Chatarra y Basura, sobre calle Zelarrayán y entre Plateas 2 y 3. Depósito de materiales y auto en desuso entre Plateas 3 y 4.	X			

PLATEA 03



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 06



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 07

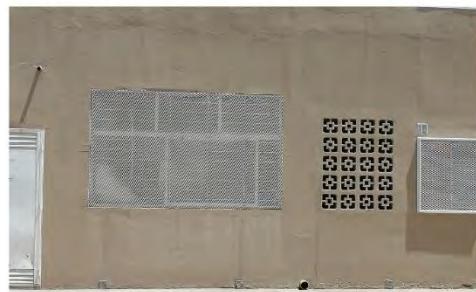


Imagen 05



Imagen 08



Imagen 00



Imagen 010



Imagen 011



Imagen 14



Imagen 09



Imagen 12 y 13



Imagen 15



Imagen 16

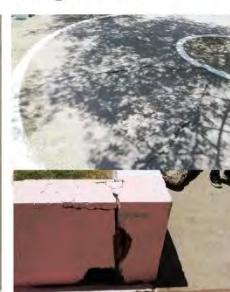
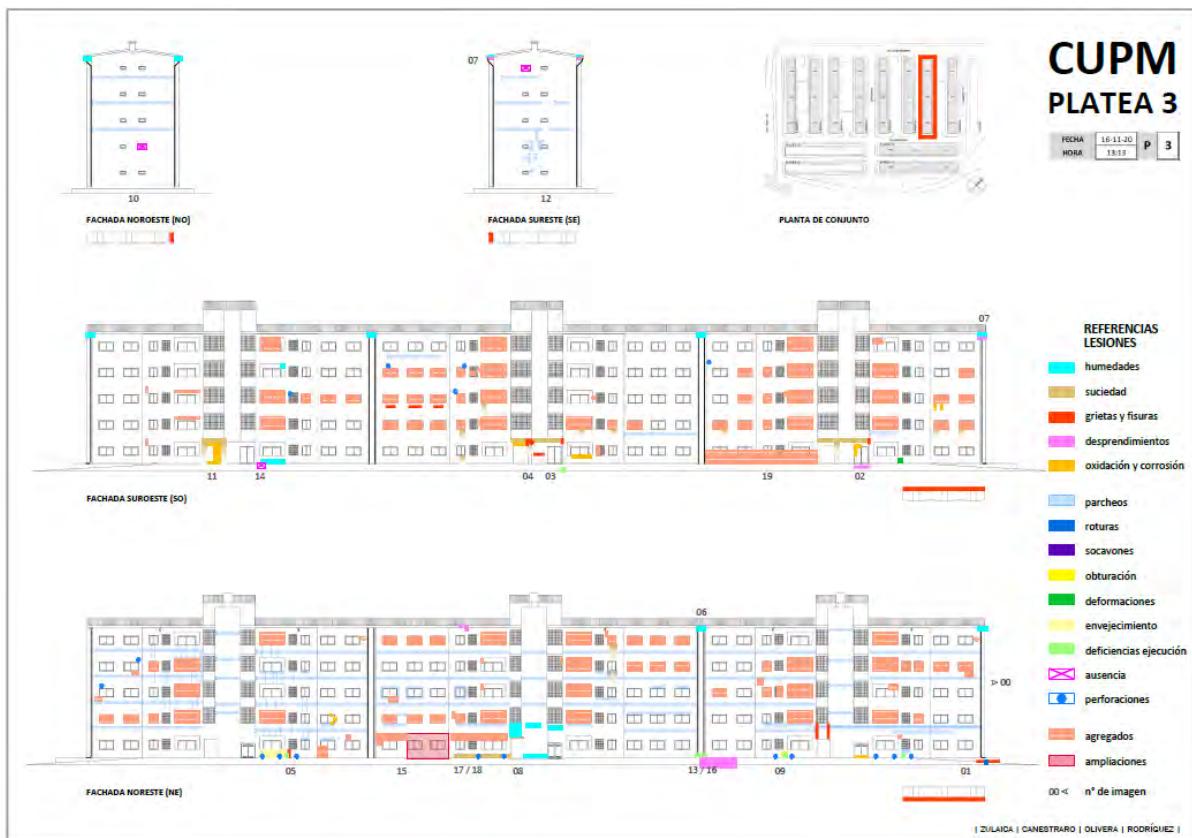


Imagen 17 y 18



Imagen 19



COMPLEJO PADRE MUGICA
FICHA IDENTIFICACIÓN DE LESIONES

FECHA	16-11-20	P	10
HORA	12:00		

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro
ENVOLVENTE								
1	PLATEAS	01	Grietas y Fisuras	Junta abierta Horizontal, entre placa y muro.		X	X	X
2	LOSAS ACCESOS	02	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
		03 / 10	Grietas	Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X			X
	LOSAS NÚCLEOS	04	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frente y muro.	X	X		
	LOSAS BALCONES	05	Humedades	Fondo de losas paliers.	X		X	X
	LOSAS BALCONES	06	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X
3	PANELES EXTERIORES		Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de ARAA.	X			X
4	CUBIERTAS DE TECHOS	07	Humedades y Desprendim.	Fondos de aleros sobre 4º piso.		X	X	X
5	REVOQUES EXTERIORES	08	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques. Horizontales, bajo carpinterías.	X			
		09	Grietas	Horizontales, en encuentro losa / muro.	X		X	X
		13	Grietas, Humedades y Desprendim.	Grietas Verticales y humedades, sobre puerta gabinete.	X		X	X
6	LADR. PREMOLDEADOS	08	Parcheos	En revoque perimetrales.	X			
7	CARPINTERÍAS	04 / 10	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes de Medidores de Gas.	X		X	X
		11	Oxidación	Puertas (Marco) Salas de Bombeo de Agua.	X		X	
		06	Ausencia	Ventana, sin hojas.	X			
		12	Oxidación y Desprendim.	Ventiluces (hoja y brazo de empuje faltantes), más acentuada en fachada SO.	X	X		
8	VIDRIOS			Sin poder determinar.				
9	PINTURA	04 / 10 / 13	Desprendim.	Descascamiento de pintura en revoques de planta baja.	X		X	
		s/f	Suciedad	Manchado por chorreado en antepechos de carpinterías.	X		X	
		02 / 10	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.	X	X		
		05	Desprendim.	Descascamiento de pintura en fondo de balcones.	X		X	
		06	Suciedad	Sector inferior muros planta baja por salpicado.	X	X		
		05	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X		X	
10	REJAS y PROTECCIONES			Sin lesiones aparentes.				
INSTALACIONES								
11	AGUA			Sin lesiones aparentes.				
12	CLOACALES	s/f	Ausencia	Cámara de Inspección, sin tapa y con basura.	X		X	
		14	Oxidación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X	
13	PLUVIALES	15	Encharcam.	Agua jabonosa de Pluvial.	X		X	
		11 / 13	Error de Ejecución	Salida a cantero y/o circulación, y no a cordón cuneta.	X		X	
		16	Roturas	Mampostería y Cámara de evacuación de Caños de Lluvia.	X		X	
		03	Deficiencia	Espugues de sección insuficiente y agregado de Caños de Lluvia en núcleos.	X		X	X
14	INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.		X		X
15	REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.				
INTERVENCIONES								
16	AGREGADOS	02 / 17		Condensadoras de ARAA, Antenas de Sistema Satelital, Rejas, Protecciones en Ventanas y Balcones, Cerramiento en Lavadero.	X		X	X
17	AMPLIACIONES	18		En construcción tradicional, en Planta Baja, Fachada Noroeste.	X		X	
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18	VEREDAS	s/f	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X		X	
19	MURETES	s/f	Fisuras	Mapeos en revoques, ausencia de pintura.	X		X	
20	CALLES	s/f	Roturas y Desprendim.	Desprendimiento, baches y acumulación de agua en calle Saladillo.	X			X
		s/f	Desprendim.	Material suelto.	X		X	
		s/f	Encharcam.	Esquina Oeste.	X		X	
21	ESCALERAS y RAMPAS			Sin lesión aparente.				
22	LUMINARIAS	19	Grietas y Oxidación	Rotura de Base y Corrosión en sector inferior en Columna de Alumbrado.	X		X	X
23	PARQUIZACIÓN	11 / 18		Escasa, Sin Mantenimiento y sin Forestación.		X		
24	RESIDUOS	s/f		Ya registrado en la Plataforma 02.				
		s/f		Acumulación de materiales en calle José León Suárez.	X		X	

PLATEA 10



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08



Imagen 09



Imagen 10



Imagen 11



Imagen 012



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



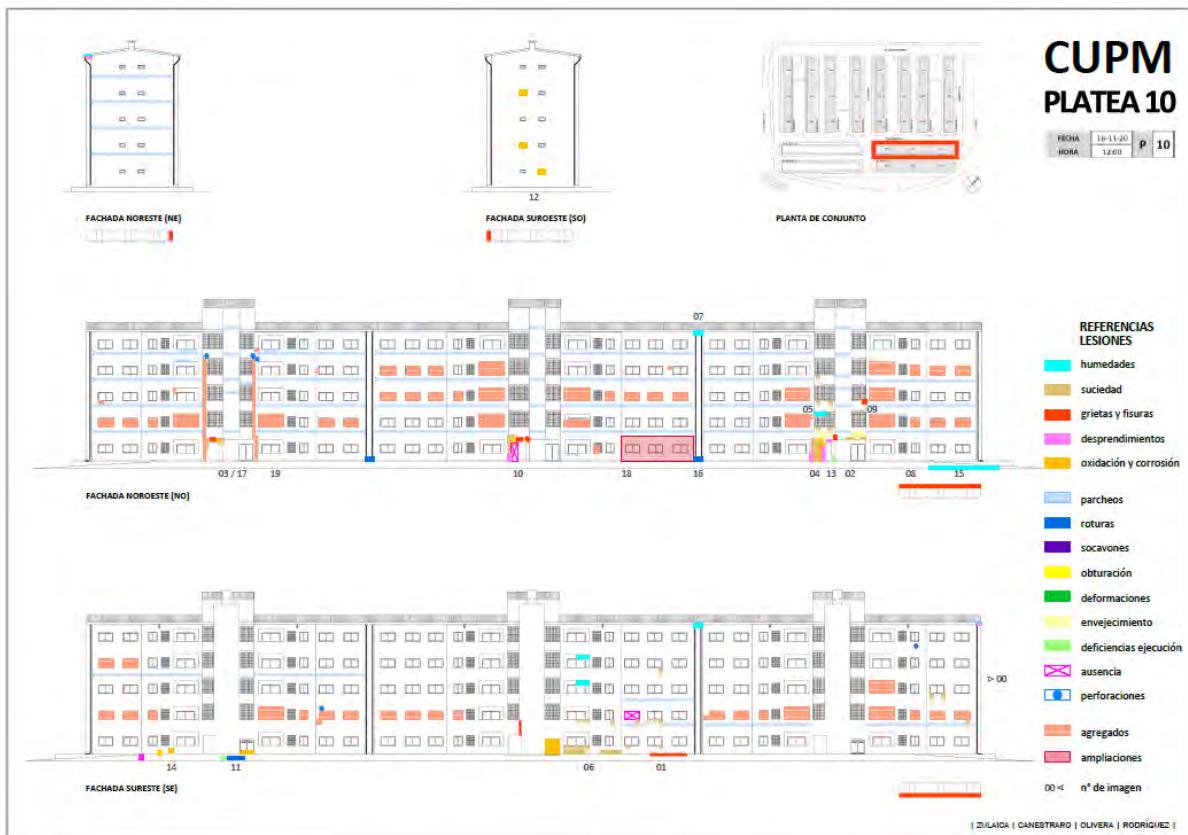
Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19



COMPLEJO PADRE MUGICA
FICHA IDENTIFICACIÓN DE LESIONES

FECHA	16-11-20
HORA	11:12

P 11

ÍTEM / RUBRO	FOTO/S	LESIÓN		EXISTENCIA DE LESIÓN	IMPORTANCIA DEL DAÑO			
		NOMBRE	UBICACIÓN / SINTOMATOLOGÍA		Localizada	Generalizada	Sin riesgo aparente	Riesgo deterioro
EN VOLVENTE								
1 PLATEAS	01	Grieta	Horizontal platea / parapeto, en lateral rampa.	X		X		
2 LOSAS ACCESOS	02	Grietas	Verticales, en encuentro losa / muro.	X		X	X	
	02	Grietas	Horizontales, en interfase contrapiso / carpeta y losa.	X			X	
3 LOSAS BALCONES	02	Suciedad	Cara superior de losa, con chorreado en frentín y muro.		X	X		
	03	Humedades	Fondo de losas.	X		X	X	
3 PANELES EXTERIORES	04	Desprendim.	Sector inferior de revoque.	X			X	
	s/f	Perforaciones	Perforaciones en panel exterior con agregado de ventilaciones y/o descarga de pluviales y/o unidades exteriores de A/Aº.	X				X
4 CUBIERTAS DE TECHOS	05	Humedades	Fondos de aleros sobre 4º piso.	X		X	X	X
5 REVOQUES EXTERIORES	06 / 14	Parcheos	Horizontales, en correspondencia con empalme de revoques.		X			
	07	Grieta y Desprendim.	En parcheo, e/ 2º y 3º piso, fachada Noreste.	X		X	X	
	08	Grietas y Desprendim.	Verticales, sobre puerta gabinete.	X		X	X	
6 LADR. PREMOLDEADOS	06	Parcheos	En revoque perimetrales.	X				
7 CARPINTERÍAS	09 / 10	Oxidación, Corrosión y Desprendim.	Puertas y Ventilaciones de gabinetes de Medidores de Gas.		X		X	X
	08	Oxidación	Puertas (marco) Salas de Bombeo de Agua.	X		X		
8 VIDRIOS	s/f	Oxidación	Ventiluces (hoja y brazo de empuje).	X		X		
	11	Ausencia	Ventiluces sin vidrios (dos).	X		X		
9 PINTURA	s/f	Suciedad	Manchado por chorreado de óxidos carpinterías.	X		X		
	02 / 10	Suciedad	Manchado por arrastre de evacuación de pluviales y acumulación de suciedad en cara superior, en losas de accesos.		X	X		
	12	Desprendim.	Descascamiento de pintura en fondo de balcones.	X		X		
10 REJAS y PROTECCIONES	s/f	Envejecim.	Decoloración (envejecimiento prematuro) en paños de color en núcleos.	X		X		
			Sin lesiones aparentes.					
INSTALACIONES								
11 AGUA	13	Error de ejecución	Cañería de acometida a la vista.	X		X		
12 CLOACALES	05	Ausencia	Tapa de Inspección Vertical.	X		X		
	03	Oxidación	Tapa de Inspección Vertical.	X		X		
13 PLUVIALES	s/f	Roturas	Salidas a cordón con roturas.	X		X		
	14	Oxidación y Deformación	Tapas de Inspección Vertical.		X	X		
	15	Deficiencia	Espurgues de sección insuficiente y agregados de caños con mayor sección.	X		X	X	
14 INCENDIO	s/f	Ausencia	De elementos de Toma de Agua exterior.		X			X
15 REJILLAS y VENTILACIONES			Sin lesiones aparentes.					
INTERVENCIONES								
16 AGREGADOS	01 / 15		Aleros de Chapa, Condensadoras de A/Aº, Antenas de Sistema Satelital, Rejas y Protecciones en Ventanas y Balcones. Escalera acceso exterior (sin carpeta).	X		X		X
17 AMPLIACIONES			No se registran.					
COMPLEMENTARIAS EXTERIORES								
18 VEREDAS	16	Fisuras	Mapeos en carpetas.	X		X		
19 MURETES	01	Fisuras	Mapeos en revoques, ausencia de pintura.	X		X		
20 CALLES	s/f	Roturas y Desprendim.	Desprendimiento, baches y acumulación de agua en calle Saladillo.	X			X	
	s/f	Desprendim.	Ya registrado en Platea 10.					
21 ESCALERAS y RAMPAS	18	Roturas	Asfalto en J. L. Suárez.	X		X		
22 LUMINARIAS	s/f	Oxidación	Perfiles ángulos narices.					
23 PARQUIZACIÓN	17	Desprendim.	Carpetas rampa (sin baranda).	X		X		
		Oxidación y Desprendim.	Sector inferior de Columna de Alumbrado.	X			X	
24 RESIDUOS	18 / 19		Escasa, Sin Mantenimiento y sin Forestación.		X			
	05 / 07		Acumulación de materiales en calle Saladillo.	X				

PLATEA 11



Imagen 00



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04 y 07



Imagen 05



Imagen 06



Grietas sobre puerta acceso



Imagen 09



Imagen 10

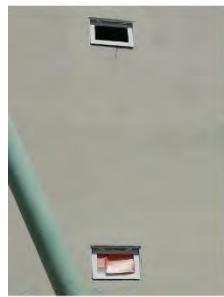


Imagen 011



Imagen 012



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



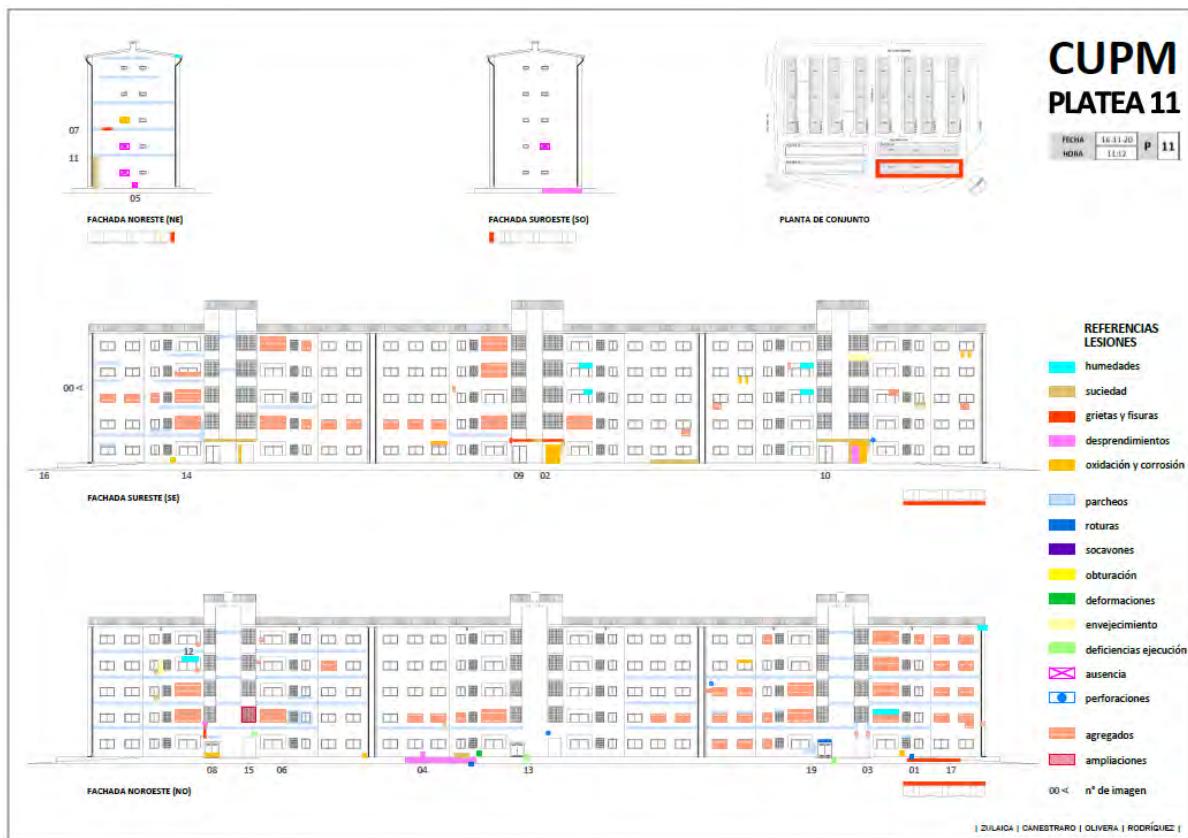
Imagen 17



Imagen 18



Imagen 19



Con todo lo anterior, es posible afirmar que las condiciones mínimas de habitabilidad, así como el acceso adecuado a la infraestructura y servicios esenciales no están garantizados en la Platea 02, como así tampoco en las restantes enmarcadas en la “Causa Mendoza” desde que comenzaron a ocuparse.

Los aspectos señalados y detallados en los Capítulos 2 y 3 del presente informe dan cuenta de los problemas, deficiencias e irregularidades verificadas durante el proceso de ejecución, finalización de obras y de ocupación. La existencia de las lesiones constructivo-edilicias, si bien son mayoritariamente localizadas, se profundizan con el paso del tiempo, en general con riesgo progresivo o con riesgo a otros elementos constructivos, como se ha detallado, y las soluciones previstas e intervenciones realizadas no han sido capaces de resolver los problemas de fondo. Los vecinos señalan que las estructuras se están deteriorando cada vez más. Dan cuenta además de que las filtraciones son frecuentes y que las situaciones más complicadas se presentan para quienes habitan las plantas bajas por obstrucciones en las cañerías.

El relevamiento realizado sobre la Platea 02 y sobre las restantes enmarcadas en la “Causa Mendoza”, dan cuenta de intervenciones realizadas para intentar “subsanar” problemas. Sin embargo, numerosos arreglos ejecutados, revelan ser parciales y superficiales, sin haberse brindado soluciones integrales. Como ejemplo se puede mencionar el caso de la pintura, sobre todo en los paños de color, aplicada sobre los frentes que, a la fecha ya se presenta “lavada”, tal como como se identifica en la jerga (con envejecimiento prematuro); o el caso de las fisuras u obturaciones no selladas adecuadamente. Asimismo, las carpinterías y puertas de gabinetes presentan alto grado de oxidación y/o corrosión y estas lesiones no fueron solucionadas con la obra de PPeV. Además, en los frentes en donde se evidencian parcheos vuelven a aparecer fisuras.

Por último, en el PPeV no fue incluida la reparación de los aleros, que presentan desprendimientos y un alto grado de deterioro con implicancia de riesgos a terceros en el caso de producirse desprendimientos desde esa altura.

Numerosas lesiones detectadas, se generan o intensifican por alguna (in)adecuación cultural del uso las viviendas. A los problemas constructivo-edilicios, se suma el desconocimiento del sistema constructivo por parte de los vecinos. Cabe recordar que las viviendas se construyeron con el sistema *Emmedue*, que cuenta con Certificado de Aptitud Técnica, constancia emitida por la comercializadora Cassaforma de la cesión del derecho de uso de los paneles a la Fundación Madres de Plaza de Mayo.

El sistema constructivo industrializado utilizado requiere que las diferentes intervenciones que sobre él se realicen respeten o tengan en cuenta las particularidades del mismo, de modo tal que no se alteren las condiciones de estanqueidad de la envolvente, evitando que se produzcan deterioros en el propio sistema y/o en los demás subsistemas involucrados (carpinterías, instalaciones, etc.), tendientes a evitar que a mediano o largo plazo resulten afectados su desempeño constructivo y prestaciones estructurales.

Como puede observarse en los resultados del relevamiento, las modificaciones introducidas traen aparejadas patologías que se profundizan con el paso del tiempo. A su vez, esto se complejiza en un escenario ya de por sí crítico, dado que la necesidad de resolver algunas urgencias habitacionales hace que las soluciones posibles al problema de manera individual impacten negativamente en las plateas. Los vecinos resuelven sus necesidades mayoritariamente a través de métodos constructivos

tradicionales y sin respetar las condiciones de estanqueidad que el mismo sistema requiere, comprometiendo a los edificios.

Punto b: realización y finalización del “Proyecto de Recuperación y Puesta en Valor de los Espacios Comunes”

El relevamiento efectuado sumado a las consultas, dan cuenta de que las intervenciones realizadas distan de aproximarse a la recuperación y puesta en valor de los espacios comunes.

Los espacios de uso común se conforman por sectores de juego, áreas verdes con mobiliario urbano y zonas de estacionamiento. El mobiliario urbano, ha sido recientemente pintado. También poseen pérgolas y el arbolado presente en algunos espacios en particular, cumple un rol importante generando espacios de sombra. Sin embargo, esta presencia no es capaz de satisfacer los estándares que la cantidad de viviendas requiere. Estos espacios carecen de cestos de basura y las condiciones de higiene general presentan deficiencias.

Los espacios relevados cuentan con artefactos lumínicos sobre postes metálicos, muchos de los cuales manifiestan signos de deterioro, oxidación, corrosión y grietas en las bases que, en un caso según información proporcionada por una vecina, generó una caída que lastimó a una niña en la Platea 03. Los vecinos indican que en algunos sectores la iluminación es deficiente por luminarias que no se encuentran en funcionamiento, requiriéndose reemplazos y mantenimiento para evitar futuros accidentes como el ocurrido.

En términos generales, las áreas de juego exhiben deterioros en los equipamientos que impiden o dificultan su uso. Los espacios verdes y las áreas de estacionamiento muestran frecuentemente acumulación de materiales y chatarras, en ocasiones para ser recuperadas y en otros casos consisten en material de descarte.

Por otra parte, los vecinos señalan que han participado de mesas de trabajo en las que se realizaron propuestas para los espacios comunes localizados frente a la Platea 11 y entre las plateas 02 y 03, enmarcadas en la “Causa Mendoza”. En ese sentido, en una mesa de trabajo realizada en 2019 se exhibe un proyecto consensuando de espacio para juego de niños, arco de penales, espacio verde con playón multiuso y un playón para actividades deportivas. Aún la propuesta no ha sido completada. Lo mismo sucede con el espacio localizado entre las plateas 02 y 03, cuyo proyecto consensuado responde a las demandas de los vecinos y vecinas del barrio.

Existen dos sectores críticos en relación con la acumulación de materiales y chatarras que suponen situaciones de riesgo ambiental y sobre la higiene y seguridad del complejo. Se localizan sobre la calle Suárez, uno sobre la Platea 01 colindante con la Platea 02 y el otro en una fracción que limita con la Platea 01 y frente a la P10 y P11, que demandan intervenciones para su saneamiento. Estos espacios se muestran en las fotografías siguientes.

Los estacionamientos que están en funcionamiento, además de ese fin, suelen estar ocupados por vehículos en desuso, carros y materiales. Durante el relevamiento se identificaron en el Complejo un total de 17 autos abandonados y más de 30 focos de acumulación de materiales y chatarras; se identificaron también los sitios de localización de los contenedores destinados a la disposición de residuos (Ver Figura 5.2, ya exhibida en el Capítulo 3). Particularmente, en las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza” se relevaron 8 (ocho) focos de acumulación de materiales y chatarras y 6 (seis)

vehículos abandonados. Los vecinos señalan que muchos de los materiales abandonados son restos que no admiten su recuperación y que por su volumen requieren un traslado que los vecinos no pueden brindar por sí mismos.

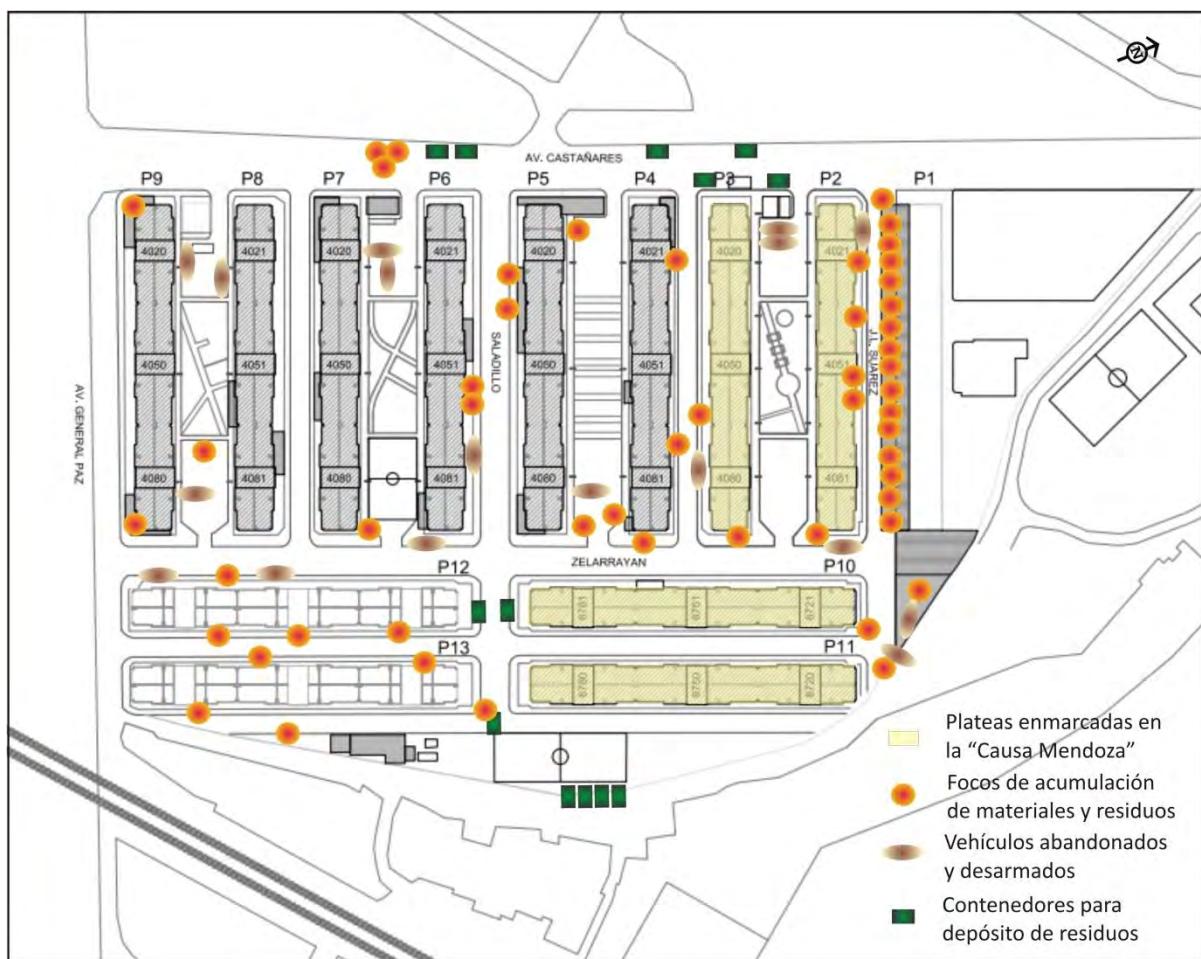


Figura 5.2. Localización de vehículos abandonados, focos de acumulación de materiales y contenedores para la disposición de residuos.

Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento.

Las circulaciones peatonales están cubiertas por carpetas de cemento que en ocasiones presentan deterioros. El estado de las calles es crítico en algunos sectores. Además de la presencia de baches, desprendimientos del sustrato y acumulaciones de agua, los vecinos manifiestan la presencia de anegamientos durante los días de lluvia que impiden o bien dificultan los desplazamientos. Esto fue particularmente señalado sobre calle Zelarrayán y la Platea 03, enmarcada en la "Causa Mendoza". Durante el relevamiento, sobre la calle Zelarrayán y sobre la Platea 08 se observa la presencia de efluentes cloacales en la vía pública que provienen de la rotura de una cámara de inspección y se acumulan especialmente sobre la calle Zelarrayán, lo cual es un foco contaminante dado los efluentes se vierten sobre la vía pública, afectando además las circulaciones. Los vecinos enfatizan que estas situaciones se manifiestan de manera reiterada.

Al espacio público se suma la presencia de contenedores para el depósito de los residuos que son retirados diariamente, excepto los fines de semana. Los vecinos señalan condiciones críticas los sábados y domingos que llegan a convertirse en focos de contaminación, destacándose la presencia de olores y alimañas. Teniendo en cuenta las plateas enmarcadas en la "Causa Mendoza" se destaca

que sobre la Av. Castañares existen tres contenedores próximos a las Plateas 02 y 03 y uno sobre la Platea 10. Durante el relevamiento se verificó el vertido de residuos en contenedores que superan su capacidad. A continuación, se exhiben fotos de los contenedores sobre la Av. Castañares.

Con fecha 15 de octubre de 2020, el IVC, a pedido del Ministerio Público Fiscal de la Nación, elevó un informe con el grado de avance de las obras de Puesta en Valor previstas para el Complejo Urbano Padre Mugica en el marco de la Licitación nº 32/18, indicando un completamiento del 48,88% hasta ese día. Entre otras acciones se pintaron las plateas, y aunque aún no fue completada la tarea en su totalidad, como fue mencionado, los tramos pintados presentan signos de envejecimiento prematuro. Es decir, el color pierde sus características originales, habiendo pasado poco tiempo de realizada esta intervención.

Punto c: Reparación de la pintura de la Platea 2 luego del incendio ocurrido en mayo de 2017

La inspección ocular permite verificar que el espacio ha sido pintado. No obstante, el problema más grave es el riesgo de incendio y la posibilidad de dar respuesta ante una situación similar. En este sentido, cabe destacar que en el relevamiento del sitio se detectó la ausencia de elementos fundamentales para el adecuado funcionamiento de la Instalación contra Incendio. El sistema funciona como tal si las piezas se articulan adecuadamente, la ausencia por ejemplo de las tomas de agua exterior o de las mangueras y sus elementos complementarios (Bocas de Incendio Equipadas, BIE), hacen necesario su completamiento.

En el informe de Bomberos realizado en fecha 5º de julio 2017 a la **Platea 02** (Cuerpo 11, fojas 2252 a fojas 2254) no se rotula en las condiciones de protección activa la existencia de la boca de impulsión en los accesos de los inmuebles (Cuerpo 11, fojas 2252 vta.) y se indica la ausencia de los otros elementos complementarios del sistema de la instalación contra incendio. A más de tres años de realizado este informe, sigue sin constatarse los elementos para garantizar el funcionamiento del sistema.

A esto se suma que, ante condiciones de inseguridad, los vecinos colocan rejas en ventanas y palieres, lo cual constituye un riesgo. Si bien las rejas brindan seguridad a los habitantes de las plateas, sobre todo los que se encuentran en la planta baja, también representan un peligro en la medida de que los vecinos no podrían salir ante un eventual siniestro.

Respecto del incendio producido en esta Platea, es necesario destacar que se ingresó al espacio de uso común de la planta baja en donde se observó en el sector donde están ubicados los tableros eléctricos que se ha producido su reemplazo. Asimismo, en dicho espacio se ha instalado un Matafuego de espuma (CO₂) con la señalética reglamentaria correspondiente (Ver imagen 02). No obstante, se verificó que en el cielorraso del sector por donde sube el tendido de la cañería eléctrica, no cuenta con la tapa de cierre que impediría el acceso de agua de existir nuevas pérdidas o filtraciones de líquidos (Ver imagen 01). Por otra parte, en la imagen se observa una rotura en parte del piso donde se localiza la tapa de la cámara de inspección. (Ver imagen 03) Asimismo, se observó que continua sin dotarse de la manguera de la BIE y el matafuego (Ver imagen 04 y 05) que, como se ha detallado en el Capítulo 3, el sistema de la Instalación contra incendio funciona eficientemente con la existencia de todos los elementos que lo componen.

Por último, en el sector de escaleras -junto al sector de tableros- de observa un profundo deterioro del material de los primeros escalones.

PLATEA 02-SECTOR TABLEROS ELÉCTRICOS



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03

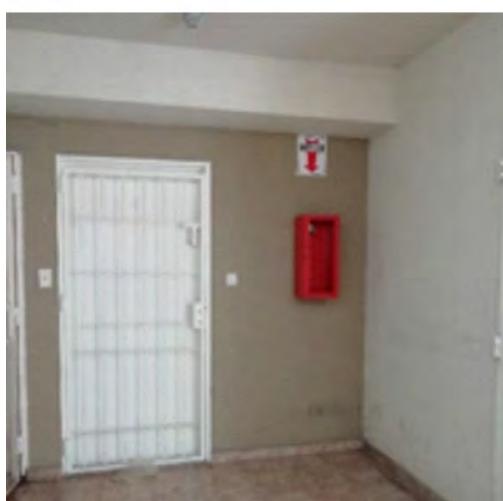


Imagen 04



Imagen 05



Imagen 06

Punto d: Salud y seguridad

Los vecinos sostienen que el espacio en el que habitan es inseguro y que se ven expuestos a diferentes situaciones que comprometen su integridad. Destacan que la seguridad continúa siendo un tema pendiente tanto para las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”, como para el resto, asociada a conflictos entre los habitantes provenientes de diferentes villas y asentamientos y a cuestiones de seguridad edilicia.

Existen informes relativos a la realización de talleres de “seguridad en el hogar”, de “correcta utilización de matafuegos” y de “uso y cuidado de los espacios comunes”. Aunque estos talleres se consideran necesarios no son suficientes para atender a las demandas que surgen de los habitantes de las plateas. En relación con la seguridad, basta con mencionar que las rejas colocadas por los habitantes condicionan toda posibilidad de evacuar rápidamente ante cualquier evento. Aunque en el taller se les haya enseñado a usar matafuegos, la realidad es que no están disponibles o como se ha expresado tienen las cargas vencidas, no hay señalética indicativa, planos de evacuación ni luces de emergencia. Por otra parte, que los accesos tengan las puertas con llave no contribuye a la seguridad del conjunto. En casos como estos se recomienda el uso de puertas abatibles hacia el exterior, por ejemplo, las que además podrían ser del tipo cortafuego.

Por otra parte, al no disponer de los medios necesarios y al demorar las respuestas por parte de los organismos estatales responsables, los vecinos realizan intervenciones en las viviendas necesarias para su habitar, pero que impactan sobre la edificación y sobre los habitantes de no realizarse adecuadamente bajo las condicionantes ya enunciadas.

Además, el rol que adquieren los espacios comunes en un barrio que no contempla las necesidades productivas, laborales y culturales de sus habitantes hace de estos espacios sitios donde se desdibujan los límites entre lo público y lo privado. Aunque se liberaron los espacios comunes con el traslado a otro predio de la denominada “caballeriza” en el año 2018, actualmente las actividades de cartoneo y cirujeo continúan en las plateas. De hecho, por ejemplo, el espacio situado frente a la Platea 02 compromete la higiene y salubridad de los habitantes, al igual que aquel situado frente a las plateas 10 y P11.

En síntesis, aunque la realidad indica que se realizaron intervenciones relativas a la salud y seguridad de las plateas enmarcadas en el Legajo, las mismas no han sido suficientes ni han supuesto un abordaje profundo e integral. En este sentido, las soluciones brindadas se consideran parciales, sectoriales y superficiales.

A modo de cierre

Paradójicamente, se destaca que el Complejo ha sido un barrio “*muy intervenido por el Estado*”; sin embargo, al mismo tiempo es “*el ejemplo de todo lo que no hay que hacer*”, “*las mejoras se van logrando a cuentagotas*”, señalan los referentes entrevistados. A estas intervenciones espasmódicas se suman las complejidades que devienen de la intervención de diversos organismos estatales (vivienda, educación, salud, etc.), con dificultades para articular acciones, poniendo en evidencia la ausencia de un abordaje integral que oriente el proceso en su conjunto para alcanzar las condiciones de habitabilidad necesarias que garanticen una vivienda adecuada.

Todo ello ha quedado evidenciado en las observaciones realizadas a partir del trabajo de campo sistematizado; por tanto, redefinir las estrategias de intervención con participación y atendiendo integralmente a las demandas se torna una necesidad inminente.

En ese sentido y a modo de síntesis, se enuncian las siguientes conclusiones y recomendaciones ya indicadas en el Capítulo 5, para dar respuesta a los problemas evidenciados en las plateas enmarcadas en la “Causa Mendoza”, pero que también son aplicables al resto:

- Las lesiones y procesos patológicos detectados responden a la conjugación e interacción de causas directas e indirectas, asociadas a deficiencias originales de la construcción del Complejo (de proyecto y/o su ejecución), a deficiencias, insuficiencias y/o periodicidad en las intervenciones de mantenimiento, y a las intervenciones realizadas a partir del uso y ocupación de las viviendas;
- En general, dichos procesos están presentes tanto en las Plateas que aún no han sido habitadas, como en aquellas que han sido objeto de trabajos de mantenimiento y en aquellas que han tenido menores intervenciones;
- Se trata de procesos recurrentes y progresivos, que se profundizan con el paso del tiempo, y que en gran medida no han sido subsanados por las soluciones previstas e intervenciones realizadas.

- El sistema constructivo industrializado utilizado requiere que las diferentes intervenciones que sobre él se realicen respeten o tengan en cuenta las particularidades del mismo, de modo tal que no se alteren las condiciones de estanqueidad de la envolvente, evitando que se produzcan deterioros en el propio sistema y/o en los demás subsistemas involucrados (carpinterías, instalaciones, etc.), tendientes a evitar que a mediano o largo plazo resulten afectados su desempeño constructivo y prestaciones estructurales.
- Las acciones de mantenimiento superficial, que no resuelven los problemas de fondo, sólo enmascaran los problemas y no solucionan las causas que dan origen a los procesos patológicos.

Atento a todo lo antes expuesto, se sintetizan a continuación recomendaciones y lineamientos generales de acción también expresados en el Capítulo 5:

- Intervenir prioritariamente sobre el origen de los procesos patológicos y posteriormente sobre los elementos afectados. En tal sentido, deberán realizarse los tratamientos correctivos, preventivos y de control que tiendan a reparar y neutralizar los procesos aludidos y las causas que le dan origen (humedades, filtraciones, etc.);
- Atender prioritariamente aquellas lesiones que implican riesgo a terceros, riesgos de deterioro progresivo y riesgo de daño a otros elementos constructivos;
- Elaborar un Plan de Mantenimiento permanente y continuo del Complejo, sobre todo en lo referente a las instalaciones complementarias;
- Elaborar un Plan de recomendaciones y entrenamiento de los habitantes de las Plateas sobre la forma y cuidados que deben tenerse al realizarse perforaciones en los paneles exteriores y/o entrepisos estructurales;
- Realizar estudios sobre la calidad de las carpinterías y su colocación;
- Dentro de los trabajos de acción prioritaria (no excluyente), se consideran los siguientes:
 - Reparar los socavones bajo plateas de fundación, con grietas y desprendimientos;
 - Realizar todos aquellos trabajos que garanticen la estanqueidad de la envolvente (grietas, roturas, perforaciones y desprendimientos en revoques estructurales; cubierta de techos y desagües pluviales; losas de balcones, accesos y paliers; encuentros de paneles con carpinterías, etc.);
 - Reemplazar las puertas de gabinetes de instalaciones y carpinterías que presentan roturas, desprendimientos y/o procesos de corrosión severos;
 - Reproyectar la evacuación de los caños de lluvia a vía pública y no a filo de línea de edificación;
 - Reparar las Cámaras de Inspección Cloacales rotas o parcialmente dañadas;
 - Reparar el ingreso de la cañería de agua a la vista que se observan en varias Plateas;
 - Reparar bases de luminarias de alumbrado público con grietas, desprendimientos y corrosión de caños; y

- Realizar todos los trabajos necesarios para garantizar el completamiento y correcto funcionamiento de la instalación contra incendios.

Cabe aclarar también que estas recomendaciones y lineamientos de acción responden a las plateas de la “Causa Mendoza” que se detallan en el apartado, pero también son válidas para el Complejo en su conjunto.

Todas las intervenciones, tanto correctivas como preventivas, requieren de la realización de estudios previos y de la elaboración de planes particularizados recomendándose su ejecución antes de continuar con la Obra de Puesta en Valor, de modo tal de optimizar los recursos y los resultados y darle un carácter más integral que permita realizar intervenciones más eficientes. Asimismo, es fundamental realizar un exhaustivo control de ejecución de las obras que se realizan, así como un monitoreo permanente de los resultados.