



INFORME TÉCNICO

RELEVAMIENTO SOCIO AMBIENTAL

Marco de actuación

Defensoría General de la Nación (Ministerio Público de la Defensa).
Ejecución de la Causa Mendoza

Caso:

Urbanización del barrio Villa Jardín
Municipio de Lanús, Provincia de Buenos Aires
Relocalización ejecutada hace un año y medio en Ex Fabricaciones Militares (Villa Jardín - Municipio de Lanús).

Solicitante/s

Defensoría General de la Nación
Pobladores organizados de las 174 viviendas nuevas

Equipo de abordaje territorial en la Cuenca Matanza-Riachuelo. Tarea: lleva a cabo la defensa de las personas afectadas por las relocalizaciones o urbanizaciones.

Fecha

Octubre de 2018-Febrero de 2019

Problemática

Situación de los pobladores relocalizados no-sustentable (socio-habitacional).
Fallas constructivas, problemas sociales y urbanos vinculados al proceso de ejecución de la relocalización.

Requerimiento:

Una descripción técnica, construida de manera integral, de la situación actual para ser adjuntada a las medidas judiciales y resguardar los derechos de los vecinos.

Responsables del informe:

Equipo de asesoría urbana por el derecho a la ciudad del Instituto de Investigaciones Urbanas de Proyecto Habitar.

Coordinadores:

Eugenia Jaime, arquitecta y magister en planificación urbana y regional.
Julián Salvarredy, arquitecto y magister en planificación urbana y regional.





ÍNDICE DEL INFORME

1 Introducción al problema socio territorial y al caso

- 1.1** Proceso histórico de territorialización de Villa Jardín.
- 1.2** Tecnologías, recursos y acuerdos en la producción urbana de villas
- 1.3** El proceso de urbanización de Villa Jardín. De la Causa Mendoza a las primeras relocalización.
- 1.4** Resumen de los instrumentos legales del proceso de relocalización.
- 1.5** Los reclamos de los pobladores relocalizados, primera aproximación a su situación habitacional.

2 Relevamiento socio ambiental

- 2.1** Introducción. Aproximación barrial urbana, contactos con los pobladores
- 2.2** Problemas tecnológicos
- 2.3** Problemas vinculados a los recursos
- 2.4** Problemas vinculados a los acuerdos

3 Análisis de resultados y conclusiones

- 3.1** Un abordaje integral y programático de acciones de reparación y mantenimiento.
- 3.2** Conclusiones y recomendaciones vinculadas a lo tecnológico.
- 3.3** Conclusiones y recomendaciones vinculadas a recursos
- 3.4** Conclusiones y recomendaciones vinculadas a acuerdos



1. **Introducción al problema socio territorial y al caso**

1.1 Proceso histórico de territorialización de Villa Jardín.

En Septiembre de 2018, el equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación (Ministerio Público de la Defensa) tomó contacto con el equipo de estudios urbanos de Proyecto Habitar, para solicitarle su colaboración técnica, el marco de actuación del proceso de ejecución de la causa Mendoza.

El caso que motivó el contacto fue la situación habitacional de las familias relocalizadas en el proceso de urbanización del barrio Villa Jardín, en el Municipio de Lanús, Provincia de Buenos Aires. La relocalización se había realizado un año y medio antes en el predio conocido como Fabricaciones Militares, próximo al barrio popular conocido como Villa Jardín.

El equipo de abordaje territorial en la Cuenca Matanza-Riachuelo lleva a cabo la defensa de las personas afectadas por las relocalizaciones o urbanizaciones. La situación específica se concentra en los pobladores de las primeras 174 nuevas viviendas construidas y entregadas recientemente.

Los representantes de la Defensoría trabajan en estos conjuntos ya que se encontraron, a partir de los reclamos de los pobladores, numerosas fallas constructivas y problemas sociales y urbanos. Existen registros de estas observaciones críticas a partir del mismo momento de la relocalización. Tras presentar una serie de medidas judiciales (referidas más adelante) para resguardar los derechos de los vecinos la Defensoría precisaba convocar a especialistas externos para la descripción técnica, y autónoma de la situación.

A partir de esta situación surge el contacto con Proyecto Habitar, con una perspectiva a largo plazo, interesados en establecer vínculos y convenios para consolidar trabajos en conjunto. Coincidimos en la perspectiva frente a este tipo de situaciones, que subraya la importancia del abordaje integral de esta temática. A partir de estas coincidencias, establecimos un convenio, un instrumento que formalizara un vínculo institucional fructífero para ambas partes.



El proceso de territorialización de Villa Jardín

El sector urbano en que se radica la villa, y el predio de Fabricaciones Militares en Lanús es parte de la Cuenca Matanza Riachuelo, sector que históricamente ha tenido riesgos por las pequeñas diferencias de nivel que hacen que frente a crecidas moderadas las tierras cercanas puedan inundarse. Esta condición de vulnerabilidad ha sido acentuada por las características de la urbanización de la zona. Allí, a lo largo de 200 años, se situaron industrias que afectaron el Río Matanza hasta contaminarlo gravemente; se produjo una rectificación del cauce del arroyo y rellenos, y asentaron pobladores que autoconstruyeron sus barrios, con escasos recursos para resguardar sus viviendas de las inundaciones y la contaminación.

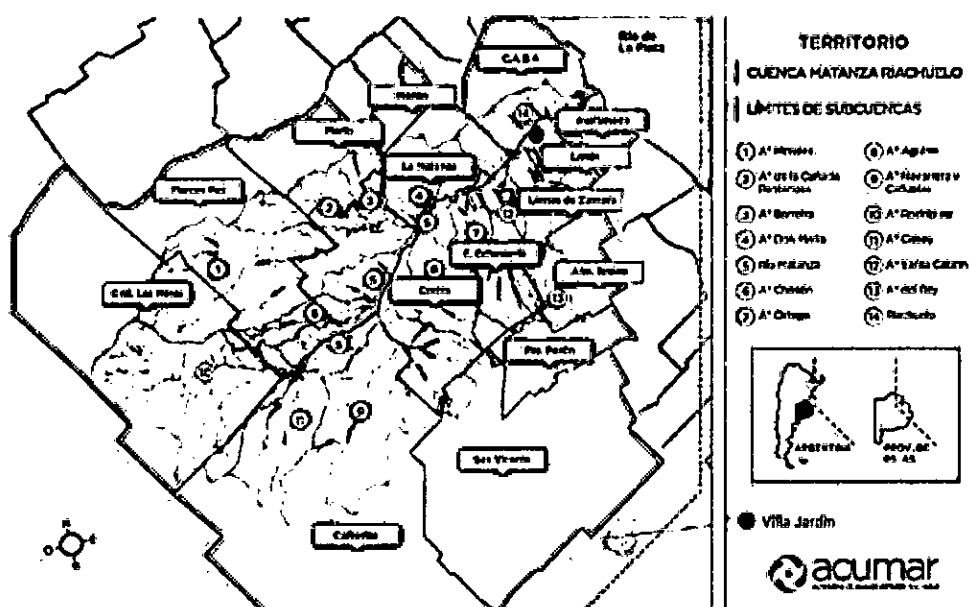


Figura 1. Villa Jardín en la CMR. Fuente: Elaboración propia sobre la base de ACUMAR.

El asentamiento de Villa Jardín es el resultado de un proceso que lleva casi un siglo, como puede observarse en la bibliografía especializada y en los registros oficiales.¹ Massidda (2017) describe un proceso de consolidación a mediados del siglo XX, asociado a una política urbana que admitió este tipo de asentamientos. A diferencia de lo que sucedía con las políticas de erradicación violenta implementadas en la lindera Ciudad de Buenos Aires, en 1964, en Lanús “cuando en 1964 los propietarios de los terrenos ocupados por Villa Jardín intentaron desalojar a los vecinos, algunos concejales de Lanús apelaron a la Provincia y obtuvieron legislación para detener el proceso”.

¹ Massidda, Adriana Laura (2017) “Lo político en lo urbano: Transformaciones en Villa Jardín, 1958-72” IX Jornadas de Jóvenes Investigadores Instituto de Investigaciones Gino Germani

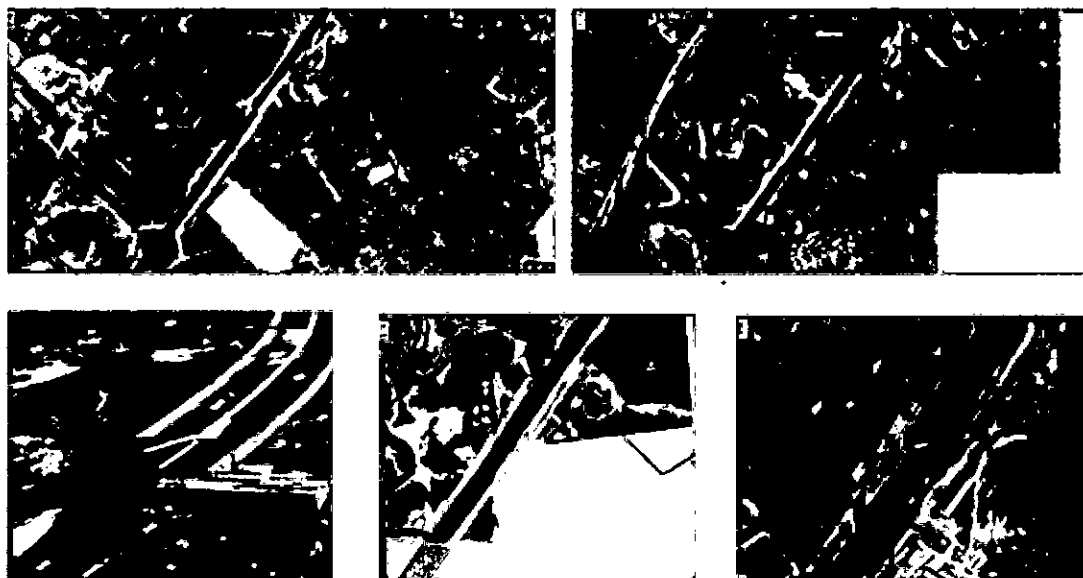


Figura II. Las trasformaciones territoriales en un sector autoconstruido en un ambiente vulnerable. Imágenes de 1940 y 1965 del sitio de la CABA. Fuente: CABA

Villa Jardín según las distintas fuentes², era una de las más pobladas de Buenos Aires a mediados del siglo XX, rondando los 30.000 habitantes. Tuvo desde su origen la ubicación que descripta. En su origen la localización en las proximidades de la siderúrgica Fabricaciones Militares era un dato relevante en relación con las posibilidades del trabajo. Durante todo el siglo XX diversas industrias se localizaron a la vera del Riachuelo (CMV, 1956; Auyero, 2001).³ Se radicaron allí las plantas industriales de Siam, la metalúrgica Oesch, Alba y los frigoríficos Wilson (Auyero, 2001, p. 55; Silvestri, 2003, pp. 261–62).

Las cifras relativas a la población de Villa Jardín presentan algunas ambigüedades, los datos que se encuentran registrados en distintos informes oficiales de mediados de siglo hablan de entre 24000 y 30000 habitantes. (Massidda, 2018) Sobre la base del informe de 1957 de la Comisión Nacional de la Vivienda, en el mismo año, el diario oficialista La Prensa presenta cifras similares: 25.000 para Villa Jardín más 3.000 para Diamante (“Miles de personas...,” 1956).

Sólo dos años más tarde, el diario comunista Nuestra Palabra reporta 35.000 personas para Villa Jardín, cifra reiterada por el diario Clarín bajo el rótulo ‘Villa Diamante’ en 1962 (“Villa Jardín: donde el mate...,” 1958, “Arriar... Tercera nota,” 1962, “Arriar... Cuarta nota,” 1962). Villa Jardín era bien conocida por la opinión pública, figurando a menudo en la prensa escrita – al menos cuando esta se proponía hablar de villas – y retratada también por el polémico largometraje de Luis Demare “Detrás de un largo muro” de 1958.

² El trabajo reciente de Massidda, A (2018) releva la bibliografía existente y completa con registros propios en el texto “Lo político en lo urbano. Pobreza urbana en la historia reciente. Villa Jardín, 1958-1967” publicado en la Revista Encuentros Uruguayos; Montevideo.

³ Auyero, J. (2001). Por opeople’s politics: Peronist survival networks and the legacy of Evita. Durham: Duke University Press. Comisión Nacional de la Vivienda. (1956). Plan de Emergencia: Informe elevado al Poder Ejecutivo Nacional. Buenos Aires: Ministerio de Trabajo y Previsión.



Figura III. Villa Jardín 1958. Fuente: Capturas de la película "Detrás de un largo muro".

El proceso territorial en el que los pobladores se fueron asentando en las villas de la ciudad de Buenos Aires, y en el Conurbano bonaerense ha sido estudiado, y entre sus características existen algunas que específicamente corresponde consignar en este texto: se trata de asentamientos autoconstruidos, se organizan a partir de acuerdos alcanzados entre los actores que la construyen, progresivamente alcanzan condiciones de habitabilidad barrial según un modo autorregulado de sostenibilidad económica. (Cravino, Varela, Snitcofsky, Salvarredy, Jaime entre otras y otros)

1.2 Tecnologías, recursos y acuerdos en la producción urbana de villas

La tecnología de los barrios auto-construidos

La autoconstrucción de viviendas y barrios implica un proceso complejo que esta fuertemente determinado por la dificultad en acceder a los recursos materiales necesarios siguiendo los procedimientos del mercado formal (compra, contratación, subcontratación). Los pobladores despliegan en ese contexto, un conjunto de tácticas para la resolución de una situación habitacional, cuyos procedimientos son específicos acuerdos de palabra, colaboraciones solidarias internas y externas, organización del trabajo voluntario, reutilización de materiales, reclamo de subsidios.

Existen algunas regularidades que pueden identificarse a pesar de tratarse de procesos muy diversos, según los procesos territoriales, cada momento histórico, cada caso y cada barrio.

Desde el punto de vista constructivo, las tecnologías que se utilizan suelen ser las convencionales, conocidas por los pobladores por su trayectoria habitacional y por la frecuente presencia de obreros de la construcción que aportan un conocimiento de la práctica, repetible con destreza y pese a su destreza en el quehacer tienen algunas dificultades los que cuentan con un conocimiento de la práctica.

En estos procesos, entonces, son habituales construcciones iniciales de estructura de madera, generalmente reutilizada, cerramientos y cubiertas que van mejorando de lonas, a chapa cartón o chapas. Las aberturas se resuelven de un modo precario, y las instalaciones son generalmente por un largo tiempo inseguras, dándose situaciones como cables de la instalación eléctrica con aislación deficiente o desagües cloacales sin ventilación, a directamente la falta de agua potable, recorren por el exterior de los paramentos. Este entorno progresivamente va mejorando con el esfuerzo y los recursos de los que disponen los pobladores, agregando horas de trabajo en tiempos libres laterales a su dedicación laboral, usualmente informal. Las tecnología utilizada en estos casos, por un lado, puede tener algunos





grados de deficiencia en sus condiciones de habitabilidad, por otro lado, se trata de elementos próximos a los habitantes, que conocen su lógica de construcción y transformación.

Las condiciones urbanas contemporáneas implican el acceso a lo que se considera servicios básicos (provisión de agua potable, energía, sistemas de acondicionamiento térmico, resolución de desagües de lluvia y desagües cloacales, comunicación). En las villas porteñas estos problemas se resuelven progresivamente, generalmente de a pequeños pasos que articulan recursos individuales y barriales de modos muy diversos.

Los recursos en la producción de villas

Los modos de resolución suelen ser deficientes e insalubres en el comienzo de los procesos barriales. De esta manera alcanzan condiciones de habitabilidad barrial según un modo autoregulado de sostenibilidad económica.

En el largo proceso donde predomina la autoproducción barrial, la presencia de los recursos Estatales es mínima en comparación con los barrios “formales”. No provee la infraestructura de servicios y equipamientos, ni siquiera la mínima vinculada a los derechos más esenciales, como agua potable y cloacas, energía o servicios básicos. Es posible comprender la disposición de recursos del Estado en el marco de los que Oszlak y O'Donnell (1981) definen como políticas por acción y omisión.⁴

En el proceso territorial observado, puede identificarse acciones que reflejan la disposición de los **recursos del Estado**. Entre ellas, transforman el territorio al hacer llegar infraestructura y servicios a las industrias de la Cuenca Matanza Riachuelo (CMR). Estas acciones implican un tipo de transformación territorial a partir de lo socio laboral, que excede lo productivo en sí, motivando muchas veces migraciones y radicaciones diversas. En las villas, los recursos estatales llegan a los pobladores frecuentemente con políticas de asistencia social o sanitaria de vulnerabilidad extrema, sin operar sobre el entorno habitacional de la vida de los asistidos. También opera haciendo llegar asistencia alimentaria. En estos casos controla los actores involucrados y también el modo en que se operacionaliza en los barrios. En ocasiones también regula el crecimiento de los barrios con acciones represivas de desalojo o control. Cuando la demanda de mejoras se manifiesta de un modo que los responsables de la gestión consideran exagerado, opera reprimiendo las protestas. Si la protesta se torna generalizada, sus acciones también viabilizan algunas mejoras usualmente fragmentadas y circunscriptas a cuestiones específicas como la instalación de canillas para la provisión de agua potable o la puesta en marcha de dilatados procesos de regularización parcial

Por otra parte, desde la omisión, suele obviar el control de las fuerzas de seguridad de ciertos sectores, habilitando de hecho los asentamientos o el acceso clandestino de los pobladores a servicios próximos de cloacas, agua y electricidad.

Lo que prima en el proceso de asentamiento y construcción de las villas es la disposición de **recursos económicos** propios de los pobladores. Sean los materiales que compran, reciclan o reutilizan o los implicados en las tareas de autoconstrucción que llevan adelante extendiendo

⁴ Oszlak y O'Donnell, (1981), Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación, Ciudad de Buenos Aires, Documento G.E. CLACSO/Nº4. Centro de Estudios de Estado y Sociedad (CEDES)



su jornada por fuera de la laboral, con merma de su tiempo libre personal, social y/o de dedicación y disfrute familiar.

Es de este modo que se disponen los recursos y se alcanzan paulatinamente: el acceso al agua potable, conectándose cada familia a través de “mangueras”; el acceso a la energía eléctrica con postes y cables dispuestos por los pobladores en el barrio; la construcción de pozos unifamiliares que deben desagotar frecuentemente por la altura de las napas. Un modo de resolución que luego implica un bajo costo de mantenimiento y un nulo costo de servicios, que, por otra parte, por sus propias características resulta muchas veces de calidad y cantidad insuficiente.

En el caso de los **recursos técnicos**, en un proceso tecnológico en el que predomina la autoconstrucción, generalmente las definiciones van guiadas o asesoradas por el conocimiento de los pobladores más capacitados en la industria de la construcción. En el sentido de las definiciones urbanas, este proceso se articula con los aprendizajes sociales que se manifiestan en las guías que establecen las organizaciones territoriales en los procesos de desarrollo de las tomas, ya sean asentamientos o villas. Esta característica, implica por una parte que no hay referencias de conocimiento técnico institucionalizado que favorezca un tipo planificación o proyecto urbano “ordenado”, por otra parte, en la producción de las transformaciones existe una proximidad objetiva entre los sujetos que toman las decisiones técnicas y los que habitan los espacios autoproducidos, favoreciendo un tipo de apropiación del proceso.

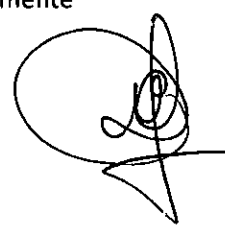
Este tipo de vínculo, más allá de las valoraciones, caracteriza la relación entre las transformaciones del espacio y los pobladores. Esta proximidad del espacio construido con los pobladores en ocasiones es interrumpida cuando la relación del espacio transformado con los técnicos o políticas estatales se hace predominante. En otros momentos, esta distancia responde a los procesos de producción urbana que se asemejan los procesos formales de un modo tal que definen la división del trabajo involucrado, desligando el trabajo de la construcción y crecimiento de la vivienda y el barrio, del trabajo particular de cada uno de sus habitantes.

Los acuerdos que regulan la convivencia barrial en la “informalidad urbana”

En un sector caracterizado por la situación de precariedad en todas las dimensiones urbanas, tanto en lo social, como lo ambiental y habitacional, se generan acuerdos de convivencia, regulaciones barriales o vecinales, que permiten sobrevivir a estas condiciones e inclusive mejorarlas progresivamente cuando se conjugan los objetivos, intereses y acciones de los pobladores en el tiempo y el espacio.

Esto puede verse, por ejemplo, en los acuerdos entre pobladores que regulan la distribución de la tierra en el barrio, sus localizaciones y límites, que se van disponiendo según tratos internos. En acuerdos vinculados a la seguridad y convivencia, que regulan las actividades que se producen en horarios específicos, o las actividades admitidas en áreas de uso común o circulación, los sectores de la villa que se iluminan, etc.

Por otra parte, otro tipo de acuerdos barriales se suceden vinculados a la resolución de las tareas reproductivas y de cuidados. La población de estos barrios afronta cíclicamente





dificultades para encontrar un trabajo formal. Los bajos salarios imponen la necesidad de generar recursos a las unidades de convivencia con la actividad laboral de todos los miembros adultos (y en ocasiones los menores también). Frente a esta situación, en muchas ocasiones se resuelven mediante la colaboración de vecinos y vecinas, o miembros de la familia que habitan el mismo barrio.

Los pobladores se organizan a partir de acuerdos también en función de la posibilidad de mejorar el barrio, sus calles o veredas, el sistema de recolección de residuos, por ejemplo. Este tipo de organización comienza generalmente por los sectores más próximos (la cuadra, la manzana) llegando a organizaciones más desarrolladas o institucionalizadas en los casos más desarrollados. (como sociedades de fomento, o clubes barriales).

La organización social y los acuerdos de los pobladores también incluyen el desarrollo de actividades comerciales, religiosas o educativas, para los que los lazos existentes entre los miembros de la comunidad constituyen una fortaleza, un rasgo posibilitante. Tener esto en cuenta es clave en los reasentamientos. Es un recurso intangible que se despilfarra si las proximidades vecinales no se mantienen.

1.3 El proceso de urbanización de Villa Jardín. De la Causa Mendoza a las primeras relocalización.

Recapitularemos a continuación el proceso de relocalización de los pobladores de Villa Jardín a las viviendas nuevas en el predio en el que funcionara Fabricaciones Militares. Estos hechos se inscriben en el proceso que da inicio en 2008 a partir del reclamo de Beatriz Mendoza al Estado Nacional y de la Provincia de Buenos Aires. Esta acción judicial intimó también a la ACUMAR (Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo) y a en ese contexto, estos organismos e instituciones definieron políticas urbanas que incluyeron programas específicos de urbanización de villas y asentamientos precarios de la CMR.⁵

El 8 de septiembre de 2008, frente a la sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina en los autos CSJN M 1569, XL -ORI- "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios - Daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza Riachuelo" (en adelante "Mendoza"); se dispuso que: el Estado Nacional y la Provincia de Buenos Aires resultan ser responsables primarios de la ejecución del Programa Integral para el Saneamiento de la Cuenca (PISA) (consid. 16°); además de "igualmente responsables en modo concurrente con la ejecución de dicho programa". Dentro de los objetivos de dicho programa se encuentra el de "mejora de la calidad de vida de los habitantes de la cuenca" (considerando 17°, acápite 1°, punto 1°).

⁵ Según relata su sitio oficial "La Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (ACUMAR) es un ente autónomo, autárquico e interjurisdiccional que conjuga el trabajo con los tres gobiernos que tienen competencia en el territorio: Nación, Provincia de Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El organismo se crea en 2006 mediante la Ley N° 26168, atendiendo a la preocupante situación de deterioro ambiental de la Cuenca. En 2008, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) intimó a ACUMAR a implementar un plan de saneamiento en respuesta a la causa judicial conocida como "Causa Mendoza", reclamo presentado en 2004 por un grupo de vecinos." Consultado en <http://www.acumar.gob.ar/institucional/> en Abril de 2019



En virtud de la sentencia es que el Estado Nacional, Provincial y Municipio de Lanús, entre otros, firman el "Convenio Marco para el cumplimiento del Plan de urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en riesgo ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo. Segunda y última etapa" (23/9/2010) (en adelante "Convenio Marco"). En el cual se suscribe como una segunda y última etapa del plan para dar "solución a los habitantes de la Cuenca Matanza Riachuelo que viven en condiciones de riesgo ambiental"; haciendo referencia al Convenio del 21 de USO OFICIAL noviembre de 2006 como primera etapa de dicho programa, y enmarcando las acciones del convenio, justamente, en el "cumplimiento de lo ordenado por la Corte Suprema de justicia de la Nación en la "causa Mendoza, Beatriz Silva y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río - Matanza - Riachuelo", sentencia del 8 de julio de 2008, que en su considerando 17, acápite 1, punto 1, obliga a los condenados a cumplir un programa que persiga, como uno de sus objetivos, la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la cuenca."

En el artículo primero del convenio mencionado se establecen los objetivos, entre los cuales se encuentran:

- 1) Mejorar la calidad de vida de la población radicada en villas y asentamientos precarios en situación de riesgo ambiental en la Cuenca Matanza Riachuelo".
- 2) Relocalizar a aquellas familias que se encuentran en sectores urbanos de riesgo ambiental inminente.

En el artículo tercero se plantea que, con el fin de asegurar el cumplimiento del Convenio, "cada una de las partes asumen responsabilidades concretas, que deberán cumplirse en tiempo y forma según se detalle en los ACUERDOS GENERALES y ACUERDOS ESPECIFICOS".

En estos convenios, pueden mencionarse responsabilidades asumidas, entre otras, por cada uno de los sectores involucrados. El Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios del **Estado Nacional** asume la responsabilidad de "Adoptar las medidas y controles necesarios para el cumplimiento de los Acuerdos suscriptos" y "Supervisar y auditar el inicio, el avance y la finalización de cada Proyecto". La **Provincia** de Buenos Aires asume la responsabilidad de "visar las certificaciones de avance de obra emitidas por los MUNICIPIOS". Los **Municipios** asumen las responsabilidades de "Suscribir los contratos de obra con las empresas adjudicatarias resultantes del proceso de licitación" y "Llevar adelante la ejecución de la obra, de cada Línea de acción del Programa, ejerciendo la inspección y certificación de esta."

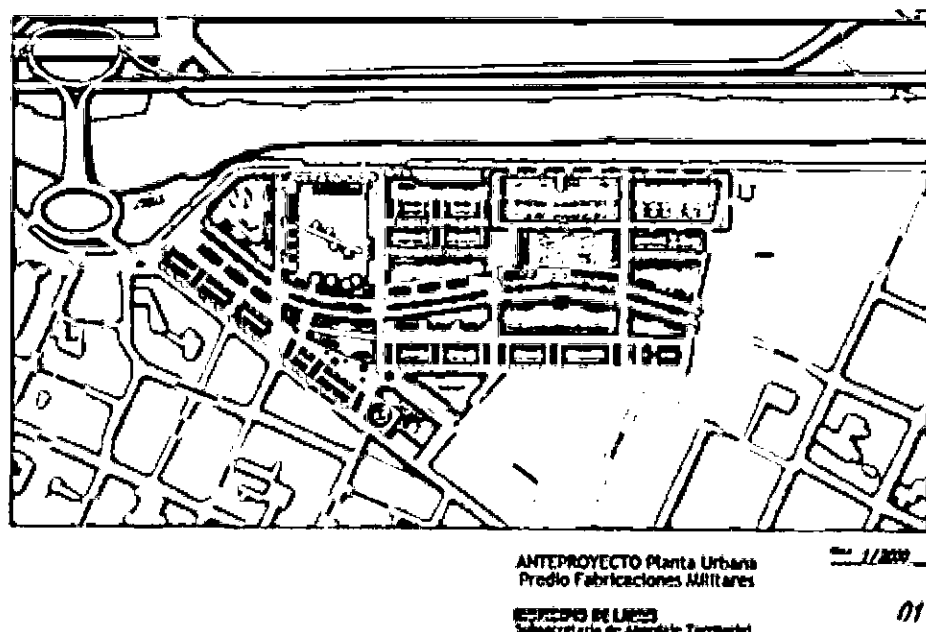


Figura IV. Anteproyecto Planta Urbana para el predio de Fabricaciones Militares del Municipio de Lanús. Fuente: Informe técnico a partir de fuentes de información secundaria. Defensoría General de la Nación del 12 de Junio de 2017

El Fallo Mendoza estableció el número de 17.771 soluciones habitacionales para el cumplimiento del Plan de Urbanizaciones de Villas y Asentamientos precario en riesgo ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, de las cuales 529 corresponden al Barrio Villa Jardín. En este contexto, el municipio de Lanús desarrolló un anteproyecto urbano para el predio de Fabricaciones Militares, con múltiples destinos, sectores destinados a las viviendas de interés social requeridas.



Figura V. División por sectores de Vila Jardín y detalle de viviendas afectadas por la relocalización del Sector 4 según el Municipio de Lanús. Fuente: Municipio de Lanús



Los instrumentos legales van registrando el proceso de gestión en las distintas escalas. En virtud del "Convenio Marco", el 20 de diciembre del año 2010 el Municipio de Lanús firma -con el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la ACUMAR- un acuerdo más específico, para el "Cumplimiento del Plan de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en Riesgo Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, segunda y última etapa.". El 26 de junio del año 2012 es suscripto un Convenio Particular que en marco del Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en el Municipio de Lanús. Para la "Obra por Administración" (N° 595 ACU N° 766/12), donde acuerdan la inclusión de las obras referentes a 174 viviendas más infraestructura en el Barrio Villa Jardín. En este caso firmado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, y el Municipio de Lanús; del Municipio de Lanús. En el artículo primero, el Municipio de Lanús "se compromete a ejecutar por Administración la obra y asume "plena responsabilidad en relación con los volúmenes de obra, la calidad constructiva y el cumplimiento del plazo de ejecución establecido en el correspondiente Plan de Trabajos".

Posteriormente, el 19 de febrero del año 2015, firman el "Convenio Particular" para viabilizar las "OBRAS POR AMPLIACION DE CONTRATO (Por Administración)" N°429 (S.S.D.U.yV. ACU N° 0319/15) donde acuerdan la inclusión de obras adicionales de la obra "174 viviendas e infraestructura en el Barrio Villa Jardín de la Localidad de Lanús (ACU SSDUyV N° 766/2012)".

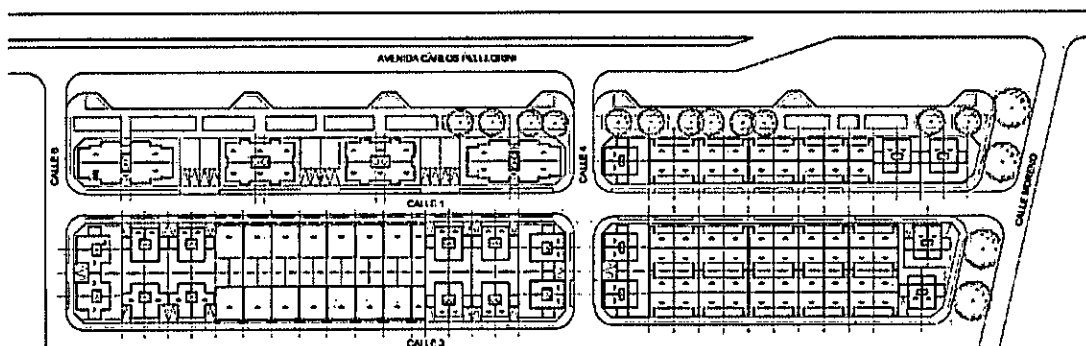


Figura VI. Planta general de las 174 vivienda entregadas en la etapa I | Elaboración propia

Las responsabilidades legales se organizan en la secuencia de convenios, como señala el documento de la Defensoría de la Nación "si bien las obras de las 174 viviendas han sido licitadas a una empresa, el Estado Nacional y Provincial son los responsables primarios del cumplimiento del PISA tal como lo ha expresado la CSJN en sus sentencias". En ese contexto "el Estado Nacional y Provincial acuerdan la ejecución del proceso con el Municipio de Lanús", y luego éste suscribe contratos de obra con las empresas adjudicatarias ("Convenio Marco y Convenios Particulares). En definitiva, el Municipio, lo hace en condición de comitente de la obra, asumiendo plena responsabilidad en relación con la calidad constructiva y de la obra respetando las especificaciones técnicas detalladas en los instrumentos técnicos.



Figura VII. Etapa 1 | relocalización prioritaria de familias afectadas por la apertura de la Avenida Riachuelo

La Defensoría concluye que “La forma en la que, el Estado Nacional y la Provincia, llevan a cabo el cumplimiento de la sentencia, y la vía por la que luego, el Municipio en su calidad de comitente lleva a cabo la ejecución de la obra para el cumplimiento del “Convenio Marco”, el Acuerdo General y los Convenios Particulares, es decir a través de la contratación de una empresa, no afecta la responsabilidad que han asumido, ni es oponible a las personas afectadas al proceso de relocalización.”

En síntesis, luego de este proceso, en una primera etapa de construcción, se otorgaron 174 viviendas en el predio de Ex Fabricaciones Militares a familias de Villa Jardín que vivían sobre el camino de sirga. Este procedimiento sería efectuado entre el 23 y el 27 de enero de 2017. El objetivo general expuesto en el que este movimiento se inscribía era entonces mejorar la calidad de vida y la urbanización del barrio. Las observaciones críticas de los pobladores de relocalizados comenzaron el mismo día de que fueron mudados, como quedó registrado en los documentos del Ministerio Público.

1.4 Resumen de los instrumentos legales del proceso de relocalización:

Durante la primera jornada de relocalización, integrantes de este Ministerio Público advirtieron “una serie de irregularidades al momento de la entrega de las viviendas. Las condiciones de las casas y departamentos entregados, en la mayoría de los casos no era aceptable, evidenciándose a simple vista serias falencias constructivas, deterioro en ciertas instalaciones, artefactos y/o elementos faltantes, etc.” Frente a ello, este Ministerio Público de la Defensa tomó la iniciativa de elaborar un modelo de planilla de reclamo que fue incorporado por el Municipio y la ACUMAR para el registro de los desperfectos. Producto de esta situación el Municipio dispuso la instalación de “una mesa” situada en el barrio con personal del Municipio, a la cual los vecinos podían concurrir para dejar asentados sus reclamos.

Se registraron reclamos en prácticamente la totalidad de las viviendas, entre ellos: filtraciones de agua, problemas en la instalación de provisión de agua, falta de tanques o sanitarios. Por



otra parte, algunos problemas se manifestaron al establecer los servicios de luz, agua o gas, con posterioridad a la entrega de las viviendas.

El 15 de febrero de 2017 (tan sólo 15 días posteriores a la entrega), Ministerio Público de la Defensoría del Pueblo presentó un informe que registraba "las fallas y defectos en las viviendas". Este informe fue elaborado por el Equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación (Res. DGN 720/2014) y se encuentra agregado al cuaderno correspondiente del expediente judicial.⁶ En este informe se incluía un cuadro en el que se sistematizaba el relevamiento con los desperfectos técnicos y estructurales advertidos al momento de la entrega de viviendas. Frente a ello, el 12 de abril del mismo año el Municipio de Lanús presentó un relevamiento en cual figuraban los desperfectos que habían relevado y las órdenes de servicio enviadas a la empresa D010 S.A. solicitando las reparaciones. Sin embargo, y atento a que las reparaciones no se cumplían, el 24 de abril del 2017, el Ministerio Público de la Defensoría del Pueblo reiteró el reclamo por la falta de un cronograma de reparaciones. El Municipio de Lanús, habiendo tomado conocimiento de la magnitud y volumen de los desperfectos, se limitó a comunicar las fallas a la empresa, pero no tomó otras medidas para repararlas ni para accionar contra la empresa para que cumplan con su obligación.

En agosto de 2017, el Municipio de Lanús presentó un listado con la descripción de los reclamos y el estado de situación de cada una de las viviendas entregadas (ver fs. 1555/1576 del FSM N° 052000001/2013/08).

El 8 de noviembre de 2017, la Dirección de Ordenamiento Territorial de ACUMAR, por su parte, presentó un relevamiento técnico de 125 viviendas del predio de Ex FFMM, adjuntando un listado con el detalle de los desperfectos principales. Una vez más, el 15 de noviembre de 2017, este Ministerio Público presenta un escrito trasladando los reclamos de los habitantes de barrio de Ex FFMM, advertido que se desbordaban desechos por las tapas de inspección de las cloacas en la vía pública, y solicitando su inmediata desobstrucción y la elaboración de un cronograma de mantenimiento del sistema cloacal, dado que a la fecha todavía la red no estaba siendo operada por AySA (ver fs. 1831/1832 del FSM N° 052000001/2013/08).

Ese mismo día, 15 de noviembre de 2017, se celebra una audiencia en el Juzgado Federal 2 de Morón, de la que participaron ACUMAR, el Municipio de Lanús, el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la Defensoría General de la Nación (DGN) y la Defensoría Pública Oficial (DPO) nro. 2 de Morón, en la que sobre este tema se deja constancia que: "En relación a los defectos de construcción detallados en las presentaciones a despacho, el municipio manifestó que ya ha emitido las órdenes de servicio de cada uno de ellos, solicitando cronograma y plan de trabajo" (ver fs. del FSM N° 052000001/2013/08). En ese acto queda acreditado que todos los actores involucrados están en conocimiento del estado de situación de las viviendas entregadas diez meses atrás, y de la necesidad de accionar para revertir los problemas relevados.

⁶ El número de registro es FSM N°052000001/2013/08 "ACUMAR s/Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios" - Cuaderno N2 8, Villa Jardín.



El 26 de diciembre de 2017, luego de que en reiteradas audiencias representantes del Municipio de Lanús manifestaron que la garantía a cargo de la empresa constructora respecto de las viviendas entregadas todavía estaba vigente, aduciendo que la obra nunca había sido recepcionada. Frente a esta situación, la Defensoría solicitó que lo manifiesten por escrito indicando los plazos concretos. El Juzgado a cargo emplazó para que en el término de 10 días el Municipio conteste. El mismo nunca contestó.

Durante este proceso se sostuvieron instancias de diálogo, como la mesa de trabajo que se realizó el 11 de abril de 2018 en la Casa del Futuro de Villa Jardín. Allí, según puede leerse en el acta realizada, ante los reiterados reclamos de los vecinos sobre los arreglos en las viviendas, la Directora del Proyectos de Vivienda e Infraestructura del Municipio de Lanús manifestó que la empresa "está en conocimiento de todo y que se les pasó los reclamos para que vengan a reparar ya que por contrato lo tienen que hacer". El acta registra la consulta de una vecina en relación con las garantías de obra y la funcionaria responde "que según la empresa la garantía está culminada y que la fecha límite para presentar los reclamos para la reparación fue en diciembre de 2017, y que paró las obras porque se les debe plata" mientras que "para el municipio las garantías no están culminadas hasta tanto no se termine la obra, hoy se está en plazo de garantía, hasta que no se repare el municipio no firmará el acta de garantía".

Frente a los reiterados y sistemáticos incumplimientos de reparación de las 174 viviendas entregadas, y el desolador panorama que viven diariamente los vecinos del barrio del Ex FFMM, es que el 30 de mayo de 2018 el Ministerio Público solicitó que se convoque a funcionarios del Municipio de la Lanús, de la Secretaría de Vivienda y Hábitat de la Nación, del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, de la ACUMAR, de AySA y los responsables de la contratista de la empresa DOIO S.A., a una audiencia para establecer responsabilidades precisas de los distintos actores acerca de los arreglos inconclusos en las viviendas entregadas en el predio de Ex FF.MM, así como también, acciones a seguir y el establecimiento de un cronograma de ejecución respecto de los problemas planteados. Finalmente, el 22 de junio de 2018 se llevó a cabo la audiencia. Una semana más tarde, la empresa DOIO S.A. presenta nuevamente en escrito en Juzgado de Morón en el que se detalla los montos adeudados por redeterminaciones de precios especificando las obras correspondientes. Como señala la Defensoría en su escrito "según los fundamentos del reclamo, queda demostrado que no existe deuda alguna por la obra correspondiente a la primera etapa de construcción de las 174 viviendas del barrio de Ex FFMM".

En Julio de 2018 la Defensoría presenta un Informe, "Relevamiento de viviendas del ex predio de Fabricaciones Militares. Informe Arquitectónico", frente a lo presentado, se les solicitó que el relevamiento técnico fuera realizado por un equipo independiente del Equipo Riachuelo. A partir de esa solicitud surge el contacto con el equipo de investigación urbana de la Asociación Civil Proyecto Habitar.



1.5 Los reclamos de los pobladores relocados, primera aproximación a su situación habitacional.

Tecnologías, recursos, y acuerdos en procesos de relocalización desde una perspectiva de Derechos⁷

El objetivo de este informe es analizar la situación habitacional de las familias relocadas en las viviendas de Fabricaciones Militares desde una perspectiva de defensa de los derechos humanos de los pobladores. En este contexto, este análisis observa tres ejes: la seguridad estructural y constructiva, la capacidad de afrontar los gastos de las nuevas viviendas, y la participación comunitaria en el proceso de relocalización. Estos ejes surgen de la identificación de los siguientes conflictos: fallas constructivas y los deterioros detectados en los materiales de viviendas e infraestructuras urbanas entregadas, imposibilidad de contar con recursos sociales, económicos y técnicos para afrontar la vida cotidiana a partir de la unidad familiar y finalmente escasa o nula participación de los pobladores en la organización e institucionalización de acuerdos sociales vinculados al nuevo territorio.

Las consecuencias de vivir en un hábitat donde los problemas de la vivienda como hecho físico pone en riesgo la integridad física, psicológica y social de los habitantes requiere respuestas urgentes y evaluaciones ajustadas. Contar con recursos técnicos, sociales y económicos, no es un dato menor frente a la relocalización y la necesidad de para evitar la enajenación de los pobladores para con su vida y por tanto la desintegración del tejido social

Por todo lo antes dicho, para este análisis, nos hemos situado desde una perspectiva de Derechos Humanos, en ese sentido, corresponde mencionar que el párrafo 1 del Artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales dice: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."

Así bien, en la Observación General N°4 se desarrolla: "Así pues, el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al determinar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto." Aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado."

⁷ - Un documento central utilizado como sustento bibliográfico es el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y Observaciones Generales del Comité DESC.



Luego, especifica una serie de aspectos entre los que podemos destacar:

El punto (d), que señala una serie de condiciones vinculadas a los riesgos estructurales y la seguridad física:

“(d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda (Ginebra, Organización Mundial de la Salud, 1990) preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.”

El punto (c) que describe la relevancia de la soportabilidad de los gastos:

“(c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso.”

El punto 12 define la necesidad de comprender los aspectos detallados en los puntos anteriores de manera integrada, dejando registro explícito de la relevancia de la participación de las personas afectadas:

“Por razones de pertinencia y eficacia, así como para asegurar el respeto de los demás derechos humanos, tal estrategia deberá reflejar una consulta extensa con todas las personas afectadas y su participación, incluidas las personas que no tienen hogar, las que están alojadas inadecuadamente y sus representantes. Además, deben adoptarse medidas para asegurar la coordinación entre los ministerios y las autoridades regionales y locales con objeto de conciliar las políticas conexas (economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones dimanantes del artículo 11 del Pacto.”

Habitabilidad, fallas constructivas y deterioros materiales

En este sentido, analizar el alcance de las fallas constructivas y de los deterioros materiales observados en las viviendas en cuestión será de interés para dilucidar la capacidad de estas a: ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes; proteger del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud; y garantizar la seguridad física de los ocupantes. Desde estos parámetros se analizará, entonces, a lo largo del documento, si la habitabilidad de las viviendas entregadas, y por consiguiente su caracterización como “vivienda adecuada” a los efectos del Pacto, está siendo garantizada.



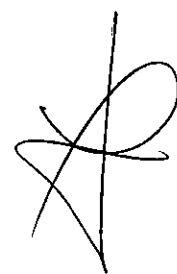
Como señala el informe de Defensoría “es necesario profundizar el análisis técnico en las cualidades materiales de las viviendas. Desde un punto de vista metodológico y analítico, es preciso discriminar las cuestiones estructurales de la vivienda de los materiales aislantes, y así categorizar la calidad de los materiales empleados. La degradación o ausencia de los materiales aislantes en una vivienda pone en riesgo lo estructural y daña las terminaciones interiores. Si esto sucediese, pondría existir un riesgo en la integridad física de las personas debido a la afectación directa de los circuitos eléctricos o de las características estructurales de los materiales hasta generar el colapso de losas o cielorrasos.” Por otra parte, esta situación afecta la salud de las personas debido a la pérdida de confort de la vivienda, quedando sus habitantes expuestos a filtraciones de agua, humedad o frío.

Características constructivas de las viviendas nuevas

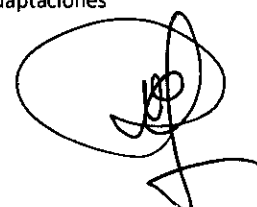
Las viviendas individuales y colectivas entregadas en el ex predio de Fabricaciones Militares fueron construidas por un sistema de paneles prefabricados de poliestireno expandido con una malla electrosoldada espacial, que luego se revoca con mortero de cemento. Esta estructura es convencionalmente conocida, en Argentina, como “cassaforma” (“M2” o “emmedue”, en Europa, de dónde proviene la innovación técnica constructiva). Es un sistema que reúne en el mismo elemento constructivo (los paneles) la resolución estructural y de cerramiento. Consiste en la edificación a partir de paneles que actúa como muro auto portante compuesto por una combinación de materiales. Los paneles con alma aligerada de poliestireno expandido y una malla electrosoldada espacial son unidos entre sí, son terminados in-situ con una proyección interior y exterior de un mortero estructural. Las aislaciones del sistema están garantizadas por el alma de poliestireno expandido, en cuanto a la aislación térmica y acústica, y por el mortero estructural, aislación hidrófuga.

Existen condiciones técnicas específicas que requiere este sistema, como señala Zuñiga (2016) *“El mortero estructural es un componente esencial del sistema, por lo que se debe controlar estrictamente su dosificación. Éste debe contener cemento portland, arena, agua, fibra de polipropileno y aditivos (si fuera necesario). La arena debe ser terciada de granulometría adecuada. La fibra debe ser incorporada en la primer y segunda mano, pero no se recomienda el uso en la última por temas de terminación.”* (García de Zuñiga, M., Molinelli, G; 2016) ⁸

“En el caso de los cielorrasos existe un paso previo el cual no aparece en manuales. Para evitar el desprendimiento del revoque, se recomienda realizar una impregnación de agua y cemento portland sobre el panel. Esto mejora la adherencia del revoque proyectado y la forma de aplicación consta de un rociado completo del panel, el cual se



⁸ García de Zuñiga, M., Molinelli, G. "Sistema de mortero proyectado: teoría vs práctica: adaptaciones constructivas del sistema en Uruguay". Tesina, Facultad de Arquitectura, 2016.





realiza con un compresor y una pistola de pintura.” (García de Zuñiga, M., Molinelli, G; 2016)

Desde el punto de vista constructivo, esta capacidad de reunir monolíticamente las cuestiones estructurales y las de aislación es potencialmente una ventaja. Por otra parte, el riesgo frente a situaciones de mala ejecución o errores en el proceso de construcción, por lo mismo, afectan igualmente las cuestiones de aislación y eventualmente las estructurales.

Por otra parte, existe un aspecto también relevante que presenta este sistema constructivo, señalado por diversos análisis académicos, es la poca información existente que esclarezca el comportamiento de los paneles descriptos frente a diferentes acciones mecánicas y de exposición a externalidades climáticas (Cansario Pérez, M; 2005).⁹ El desconocimiento de procedimientos claros y comprobados para el diseño de este tipo de elementos caracteriza al objeto de estudio de experimental y único. Las características de los problemas constructivos que se analizan en este documento no están aisladas de estas advertencias generales del sistema. Siguiendo el informe previo del Ministerio Público (2018) “las filtraciones de humedad por microfisuras en el mortero estructural y la condensación interior a través del puente térmico generado en las carpinterías metálicas son ejemplos generalizados en este tipo de construcciones”.

Denuncias acumuladas por fallas y errores constructivos

Como fuera mencionado en párrafos anteriores, desde el momento de la entrega de las 174 viviendas entre el 23 y el 27 de enero de 2017, se advirtieron irregularidades visibles en la construcción y finalización de los conjuntos. Producto de estas observaciones, se elaboró una planilla de reclamo que fue incorporada y avalada por todas las instituciones intervinientes, entre ellos el municipio de Lanús y la ACUMAR. En esta planilla aparecen 173 viviendas con problemas de las 174 entregas en un principio, lo que marca la magnitud de las fallas constatadas en la entrega de las viviendas.

Las denuncias señalaban faltantes o fallas graves ya evidentes en la construcción general, y problemas vinculados a las instalaciones y servicios (falta de agua, luz o gas). Frente a esto, el municipio de Lanús se encargó del seguimiento de las mejoras a realizar. En sucesivos relevamientos y constataciones del estado de avance de las mejoras, el Ministerio Público presentó diversos informes en los que dejó expuesto que las refacciones eran insuficientes, y persistían los problemas denunciados.¹⁰

⁹ Cansario Pérez, M. “Sistema constructivo de paneles aligerados con poliestireno expandido y malla electrosoldada espacial: estudio estructural y optimización”. Tesis, Universitat Politècnica de Catalunya. Departament d'Enginyeria de la Construcció, 2005.

¹⁰ El Ministerio Público presentó diversos informes elaborados por el Equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación (Res. DGN 720/2014) en el cuaderno correspondiente del expediente judicial (FSM N° 052000001/2013/08 “ACUMAR s/Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios” - Cuaderno N° 8, Villa Jardín).



Los problemas denunciados en un principio y recurrentes en los sucesivos diagnósticos técnicos fueron: “agrietamiento en el exterior de los muros y tabiques que produce filtración de humedad al interior por las fisuras; defectuoso amurado de las aberturas, incorrecto anclaje y sellado a los muros y filtración de agua y humedad por la unión; mal estado de sujeción de la zinguería de terminación en techos con filtración de humedad en la parte superior del muro y su unión con el cielorraso (planta alta de las viviendas en PH); mal nivelado de los solados en cocina y living; pendiente de escurrimiento invertida en los balcones semicubiertos; única pileta de patio abierta de la cocina-living funcionando exclusivamente como boca de acceso por estar dentro del mueble bajo mesada y a desnivel, inutilizable para desagüe; pérdida de gas en gabinete general de medidores de los bloques; faltantes de flexible y llaves en la conexión de estufa. A estos problemas observados oportunamente, entendemos necesario agregar la incorrecta resolución del escurrimiento del agua de lluvia en la cubierta de las torres. Las aguas que se reúnen en una canaleta central, con tramos de escasa pendiente, sumados a la dificultad de acceso para retirar hojas que eventualmente caen sobre el techo, hacen inviable un escurrimiento correcto del agua de lluvia.

El relevamiento de la situación actual da cuenta de la continuidad en los problemas observados. Por otra parte, debemos agregar la manifestación de problemas derivados de la nueva localización vinculados con la posibilidad de afrontar los gastos de los servicios, y los propios de la desintegración social producida al modificarse la situación habitacional de las familias en el barrio de modo no apropiado.



2. Relevamiento socio ambiental

2.1 Introducción. Aproximación barrial urbana, contactos con los pobladores

El conocimiento del proceso se profundiza en sucesivos encuentros con el equipo Riachuelo de la Defensoría General de la Nación a partir de Agosto de 2018, y en el estudio de los antecedentes y bibliografía del caso. En este sentido, se trazó un programa de acciones para relevar la situación habitacional de los pobladores relocalizados desde la perspectiva del derecho a la ciudad.

El derecho a la ciudad implica una producción urbana apropiada, colectiva y consciente. El modo en el que se produjo Villa Jardín, como hemos resumido en párrafos anteriores, guardaba algunas dinámicas en las que es posible rescatar este modo apropiado. Por eso, analizamos desde esta perspectiva los problemas que provocan las demandas y reclamos de los pobladores. En ocasiones vinculadas con los modos de hacer ciudad promovidos de la relocalización, relacionados con la circulación de recursos (antes, durante y después de este movimiento), los acuerdos que viabilizaron los procedimientos, un conjunto de acciones que surgen de los hechos de la relocalización y sus características materiales actuales.

2.2 Problemas tecnológicos, vinculados a la edificación

El relevamiento barrial permite observar distintas manifestaciones de los problemas constructivos, que pueden observarse en las edificaciones, como en los espacios comunes, infraestructuras y equipamientos urbanos.

Desde esta primera instancia, fue posible reconocer dos tipos de problemas: los propios de la edificación original, cuya existencia podía reconocerse antes de la relocalización (como los problemas de las pendientes o las microfisuras de los paramentos) y un segundo grupo de problemas que son consecuencia de la existencia de los primeros en el tiempo, como los derivados del ingreso reiterado de agua de lluvia por paredes, cielorrasos o instalaciones diversas.

Como bien señala el informe del Ministerio Público la persistencia de estos problemas “produce consecuencias en otros elementos de terminación que, su afectación y exposición al deterioro prolongado, incide en su cualidad material.” Como consecuencia indirecta de estas deficiencias, el espacio interior ve disminuida su capacidad de resguardo de las condiciones de habitabilidad mínimas, ya que “exponen a la población a riesgos en su salud, al estar expuestos a la humedad, el frío o el agua, y a su integridad física, al existir un peligro de colapso de losa, cielorraso o de cualquier otro elemento estructural.”



En las viviendas con problemas constructivos observados, no existen indicios de ser agravado por un mal uso o abuso de sus materiales y espacios. Los materiales constructivos y, sobre todo, su forma de colocación y ensamble son los únicos factores determinantes los problemas observados, agravados por las características propias del método constructivo elegido y la falta de recursos en relación con el conocimiento de sus características y posibilidades de reparación y mantenimiento con las que cuentan los pobladores relocalizados.

Entre los problemas que se observaron en los paneles conformados por alma de polietileno y revestido con hormigón proyectado se encuentra la presencia de microfisuras y rajaduras exteriores e interiores. Esto es producto de una incorrecta dosificación del mortero empleado, puede ser en las proporciones de sus elementos principales (cemento y arena) o en el modo o agregado de la fibra correspondiente.

Se trata de un punto nodal, ya que el mortero descripto es el único elemento en la conformación el cerramiento de las viviendas con capacidad de aislamiento hidrófugo. Las microfisuras deterioran la capacidad de impermeabilización hidrófuga y tanto el agua como la humedad ambiental traspasan los materiales generando condensación e infiltraciones que recorren por las cañerías dentro de los espacios interiores. Esto fue registrado en los muros exteriores e interiores de las viviendas relevadas y es fácilmente identificable tanto desde el exterior como sus consecuencias en los ambientes internos.

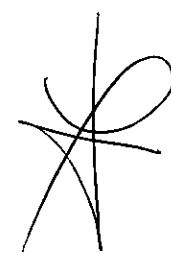
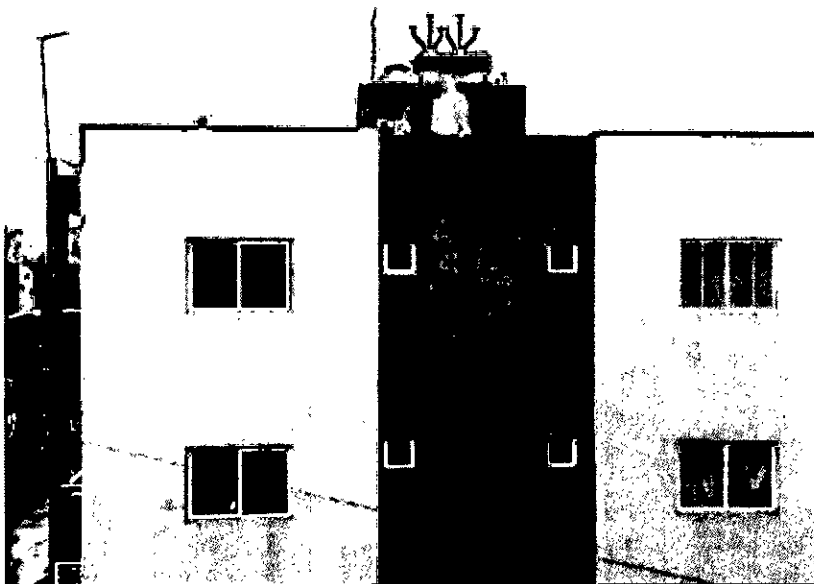
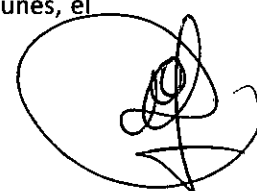


Figura VIII. Vista exterior de la Torre 91: microfisuras por incorrecta dosificación del mortero estructural y filtración de humedad en los muros exteriores. Fuente: propia, julio 2018.

En el relevamiento inicial del barrio, se registraron problemas constructivos que exceden el ámbito de la vivienda, vinculados con las infraestructuras colectivas, los espacios comunes, el escurrimiento del agua de lluvia en la red vial.



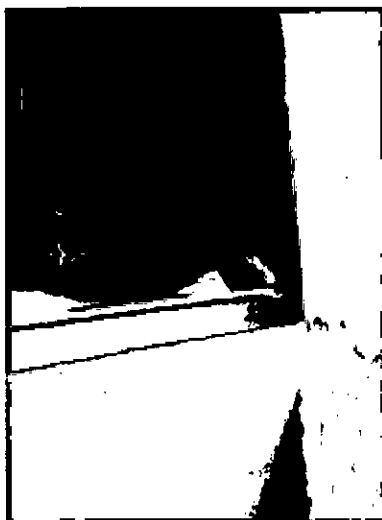


Figura IX. Ingresa agua de lluvia a los pisos de planta baja en las torres, por problemas en la resolución de los niveles de los desagües pluviales. Fuente: propia, agosto 2018.

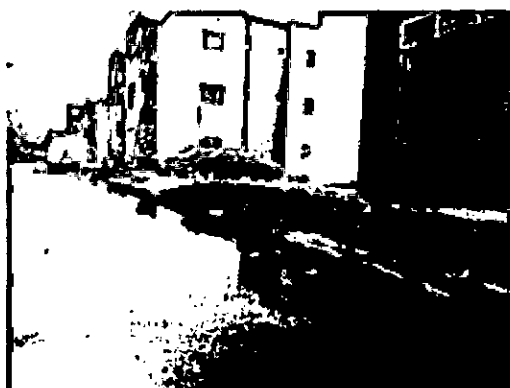


Figura X. Se acumula agua de lluvia en el cordón cuneta, debido a una deficiente resolución de las pendientes. Fuente: propia, agosto 2018.

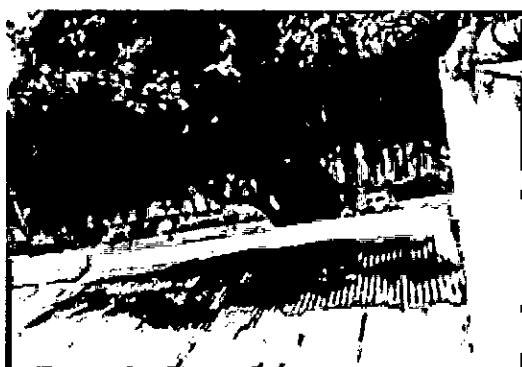


Figura XI. La proximidad con los árboles y la dificultad de acceso y mantenimiento de los techos agrava los problemas del diseño de las pendientes y canaletas. Fuente: propia, julio 2018.

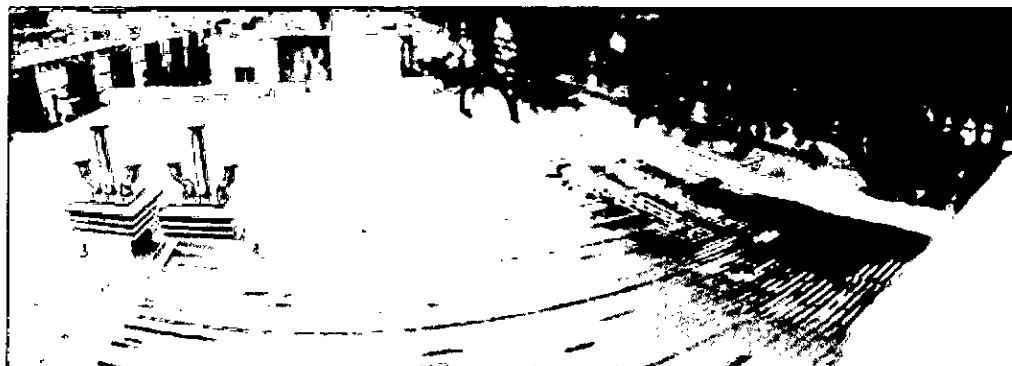


Figura XII.. Vista de techos de la Torre 88: incorrecto dimensionamiento y falla en la resolución de detalle constructivo de canaleta. Fuente: propia, julio 2018.

Los problemas constructivos observados, dan cuenta de errores propios de la edificación que requieren la programación de soluciones urgentes, para evitar avanzar en situaciones de riesgo estructural y la afectación a las condiciones de habitabilidad. En relación al proceso de relevamiento de estas condiciones de habitabilidad, continuamos con un acercamiento a la situación interna de los conjuntos y viviendas, que implicó en una primera instancia la visita a cuatro casos representativos, a modo de primer muestreo. Se relevó una vivienda de cada tipología y una de cada piso de una de las torres, para conocer los problemas derivados de estas fallas estructurales, y los propios del espacio interior.

2.3 Problemas vinculados a los recursos

La continuidad del proceso de aproximación al caso, que comenzara con la convocatoria de la Defensoría General de la Nación, continuó con algunas entrevistas a pobladores que permitieron registrar otro tipo de problemáticas, vinculadas a la posibilidad de afrontar los costos que implica esta nueva localización, en la viviendas y el conjunto, en el funcionamiento (como servicios e impuestos) y el mantenimiento (de refacciones necesarias por el uso, instalaciones, servicios comunes, etc.).

Como observamos en los puntos anteriores, existía una relación entre la edificación producida y la interacción de recursos de los pobladores, técnicos y Estado. Esta cuestión, que implicaba una situación de precariedad o déficit cuali o cuantitativo en muchos casos, tenía sin embargo una lógica de resolución interna. El modo de afrontar los gastos estaba determinado por las posibilidades que se habían construido históricamente, y el tipo de respuestas los límites de estos recursos “disponibles”. En este contexto, la relocalización presenta el desafío de transformar simultáneamente muchas de las variables en juego. Es necesario que la gestión territorial de este proceso de relocalización comprenda estas relaciones.



En este sentido, resultó importante este paso de recorrer el sitio, relevar el estado de los espacios exteriores y realizar algunas entrevistas a pobladores, tanto compartir una reunión de vecinos en una de las torres, a los pobladores de cada una de las tipologías del conjunto.

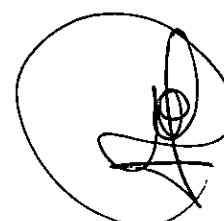




Figura XIII. Reunión de los pobladores de una de las torres en las que residen los pobladores relocalizados.

Fuente: propia, agosto 2018.

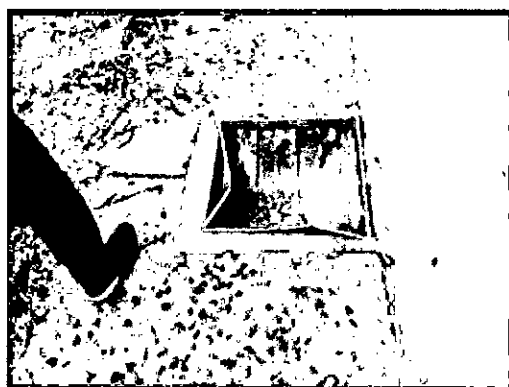


Figura XIV. Las tapas de inspección de las infraestructuras al exterior presentan deterioros significativos.

Fuente: propia, agosto 2018.



Figura XV. El relevamiento inicial incluyó entrevistas libres con pobladores de cada una de las tipologías de vivienda, registrando sus problemas para el diseño del relevamiento posterior. Fuente: propia, agosto 2018.



Figura XVI. Se relevaron en las entrevistas problemas de convivencia entre las viviendas, la imagen muestra la proximidad física y contacto que implica la necesidad de acuerdos sociales. Fuente: propia, agosto 2018.

El conjunto representa un desafío para la articulación de recursos (de los pobladores, técnicos y estatales) que requieren nuevas estrategias. La nueva localización implica la necesidad de acordar con nuevos vecinos por cuestiones comunes, y resolver gastos de mantenimiento y funcionamiento que son propios de una vivienda de mejores condiciones. El análisis de esta cuestión particular permitió establecer alguna de estas relaciones con mayor precisión para generar unas primeras reflexiones y conclusiones preliminares en el tercer punto de este documento.

2.4 Problemas vinculados a los acuerdos

Por último, en la recorrida y relevamiento preliminar al interior de las viviendas, fue posible reconocer el tipo de problemas que existen. La mayoría de ellos derivados de las cuestiones centrales que son las filtraciones sistemáticas por las cubiertas y los paramentos. También se observaron problemas vinculados a la calidad de las terminaciones y de los materiales seleccionados para la ejecución de la obra. La primera recorrida permitió establecer un muestreo que funcionó como una guía para la elaboración de la ficha para los 71 casos.



Habitabilidad, seguridad, fallas constructivas y riesgos.

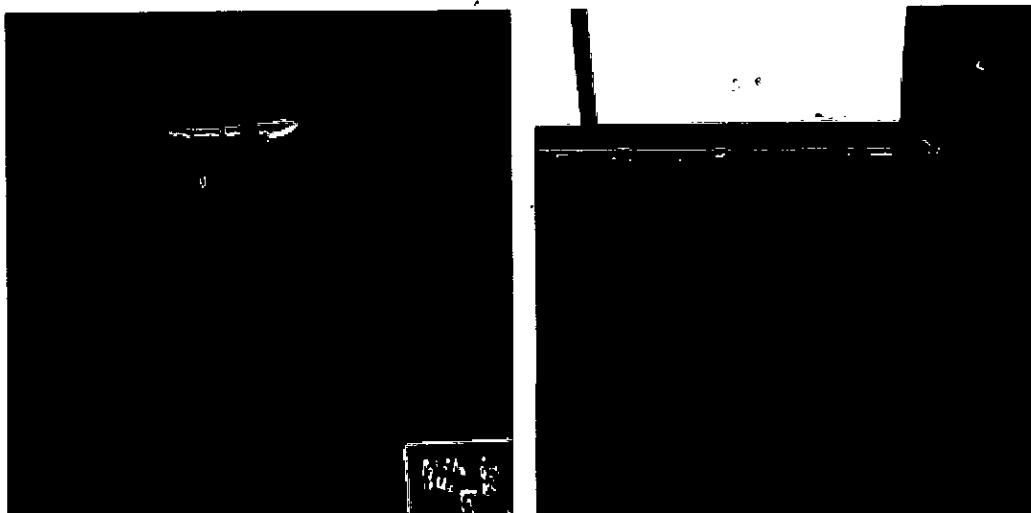


Figura XVII y XVIII. Consecuencias de las filtraciones. Vista interior de la Torre 88, piso 2do, departamento B: filtraciones interiores producto de las microfisuras por incorrecta dosificación del mortero estructural. Fuente: propia, julio 2018.

Se han encontrado también graves filtraciones en los encuentros constructivos de diferentes elementos estructurales (pared-techo). La correcta resolución de estos encuentros para impermeabilizar la construcción no depende, en este caso, del sistema constructivo empleado (como si se veía en el caso anterior) sino que es producto de una incorrecta o nula materialización del detalle correspondiente.

En esta oportunidad, se ha registrado en las torres 88, 90 y en numerosos PH una deficiente resolución de estos detalles. Como se ve en las imágenes 4 y 5, las cubiertas de estos bloques presentan dos graves problemas en cuanto a su impermeabilización y escurrimiento. En primer lugar, los muros de carga no están correctamente impermeabilizados, ni con membrana asfáltica aplicable ni con pintura impermeabilizante; y, en segundo lugar, el detalle de la canaleta impide el correcto escurrimiento de las aguas. En este último caso, por su diseño, el agua tiende a escurrirse dentro de los muros, lo cual es agudizado por su incorrecto dimensionamiento y por las constantes obstrucciones que se generan en él.



Figura XIX.. Vista interior de la Torre 88, piso 2do, departamento A: filtraciones en balcón por fallas del diseño del escurrimiento y de la resolución del encuentro en la cubierta. Fuente: propia, julio 2018.

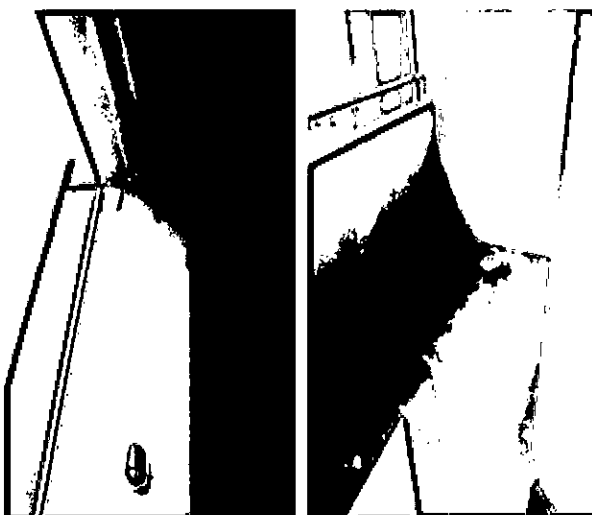


Figura XX. Vista interior del palier de la Torre 88: importantes filtraciones interiores producto de las fallas constructivas en la canaleta. Fuente: propia, julio 2018.

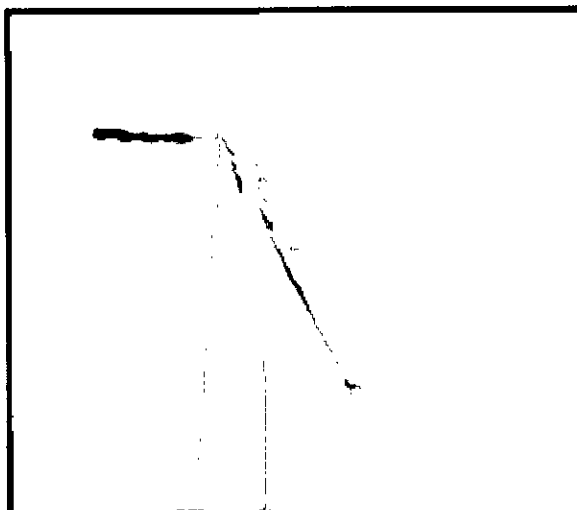


Figura XXI. Vista interior de la Torre 90, piso 2do, departamento D: filtraciones en encuentro muro-techo por ausencia de impermeabilización en el muro de carga del techo. Fuente: propia, julio 2018.

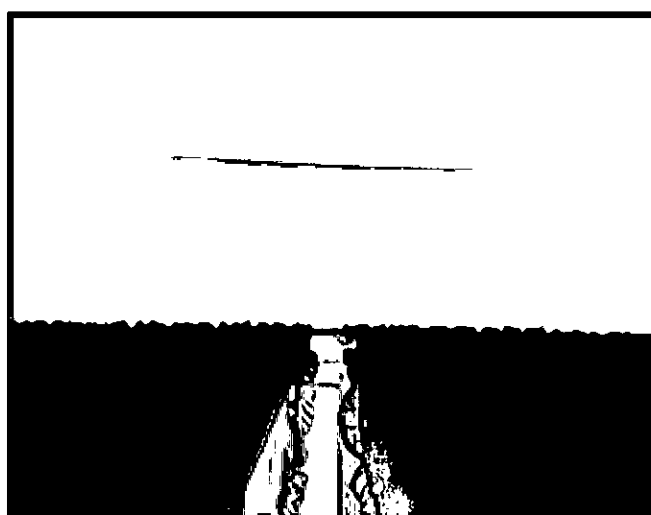


Figura XXII. Vista interior de la Torre 88, piso 2do, departamento D: Consecuencias de las filtraciones. Fuente: propia, julio 2018.

Sin embargo, aunque el método constructivo en este caso no implicó por sí las filtraciones en el espacio interior, sus características de construcción agudizan la expansión de la humedad. Esta humedad, una vez ingresada a los paneles estructurales y de cerramiento del sistema, se propagan aún más en el interior de la vivienda y agudiza las consecuencias en los espacios interiores.

Como señala el informe de Defensoría de Nación “esta patología se ve claramente en todas las viviendas del último piso de los bloques registrados. Alguno de estos casos se observan en las viviendas de: Ramona Nélide Montesino (D.N.I. 6.279.731; Torre 90, piso 2do, departamento D), mancha de humedad en la unión del muro portante y el cielorraso con peligro de caída de este último; Jazmín Zalazar (D.N.I. 40.005.737; Torre 90, piso 2do, departamento A), filtraciones de agua en la pared exterior del living por el embudo de la



canaleta y la mala colocación de la membrana hidrófuga; Vicente Aguilera (D.N.I. 94.858.413; Torre 88, piso 2do, departamento B), filtración de agua por el encuentro muro-techo por mal sellado de los muros perimetrales y agrietamiento con peligro de caída del cielorraso; Rosana Capay Guzmán (D.N.I. 32.133.612; Torre 88, piso 2do, departamento D), filtración interior por la canaleta y se registra caída de agua por bocas de luz; y Evelin González (D.N.I. 37.755.296; Torre 88, piso 2do, departamento A), filtración por la canaleta en el balcón semiexterior, hubo una solución pero persiste la filtración.”

Hemos observado también problemas en las carpinterías que afectan la habitabilidad de los pobladores. Hemos registrado problemas de filtración por cómo están amuradas o niveladas. Como consecuencia de estos defectos de colocación, se deterioró la pintura y los revoques internos.

Figura XXIII Vista interior de la Torre 88, piso 2do, departamento B. Fuente: propia, julio 2018.



Figura XXIV Vista interior del PH 68: puente térmico en las carpinterías, alta propagación de la humedad por revoques interiores y filtraciones de agua producto de la pendiente invertida en el balcón. Fuente: propia, julio 2018.



La ejecución de las instalaciones también presenta errores de ejecución, y pueden observarse sus consecuencias, cuestiones que también representan un riesgo para la integralidad física de las personas. En primer lugar, se observaron en las viviendas relevadas, tanto en las torres como en los PH, problemas con las conexiones cloacales de los sanitarios. Se pudieron observar errores de sellado y colocación de las cañerías suspendidas de los baños, que generan goteras a los cielorrasos de los pisos inferiores. En algunos casos, los cielorrasos materializados con placa de roca de yeso, tendieron por efecto de la humedad recibida, a perder su condición material estructural y, a ceder y derrumbarse.

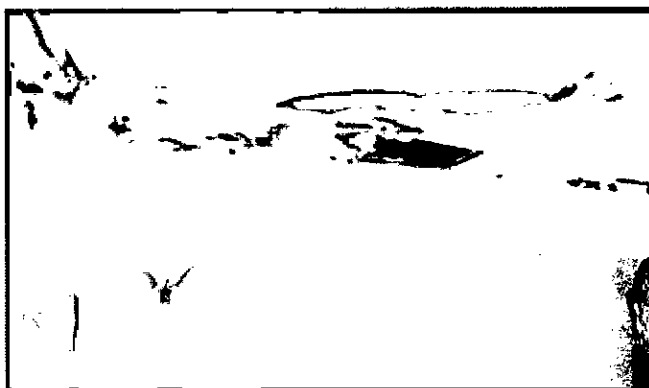


Figura XXV. Vista interior de la Torre 90, piso 1ro, departamento A: continuo deterioro y caída parcial del cielorraso en baño producto de errores de sellado y colocación de cañerías cloacales. Fuente: propia, julio 2018.



Figura XXVI. Vista interior de la Torre 88, piso 1ro, departamento D: caída repentina del cielorraso en baño producto de errores de sellado y colocación de cañerías cloacales y filtraciones de la bañera del piso superior. Fuente: propia, julio 2018.



Figura XXVII. Vista interior de la Torre 88, piso 1ro, departamento D: continuo deterioro del cielorraso en baño producto de errores de sellado y colocación de cañerías cloacales. Fuente: propia, julio 2018.

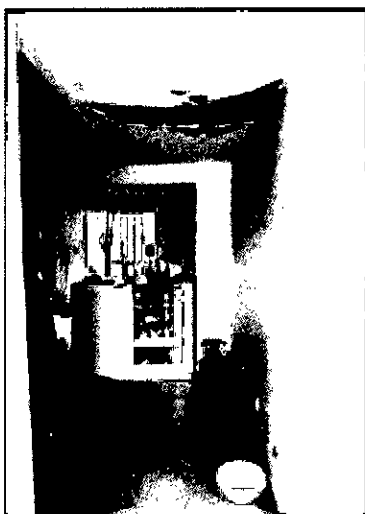


Figura XXVIII y XXIX. Vista interior del PH 66: caída del cielorraso del pasillo de acceso continuo producto de errores de sellado y colocación de cañerías cloacales. Fuente: propia, julio 2018.

Por otra parte, se registró un grave riesgo con relación situaciones verificadas en las instalaciones eléctricas de las viviendas. Como ya se mencionó, producto de las filtraciones de agua y humedad, en diversas viviendas se percibió salida de agua por las bocas y los tomas de las instalaciones eléctricas.

Como se describe, los problemas constructivos detectados en las viviendas se explican principalmente por la persistencia de fallas primarias detectadas con anterioridad y por los deterioros materiales ocasionados. Estos últimos agudizan considerablemente la situación de vulnerabilidad de las familias que habitan las viviendas y generan graves riesgos a su salud y su integridad física.



En este contexto, establecimos la organización de los distintos problemas observados. El relevamiento debía organizarse en el análisis de tres dimensiones que consideramos fundamentales para aportar una evaluación crítica:

- La situación técnico constructiva, es decir los aspectos materiales de viviendas e infraestructuras urbanas.
- Las posibilidades de apropiación de las nuevas instalaciones, en cuanto a la incorporación de los nuevos métodos en la realización de las tareas cotidianas.
- La rehabilitación del tejido social del que formaban parte, sus modos de organización e institucionalización de acuerdos

3. Análisis de resultados de la encuesta y relevamientos

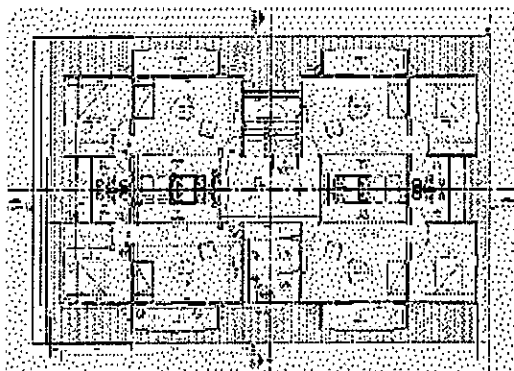
Durante el mes de octubre de 2018 se relevaron 71 viviendas, se registró la situación habitacional de 254 habitantes, 93 hogares. Esta tarea permite dejar constancia de las características específicas de esta situación desde su perspectiva, que puede observarse en las respuestas a las consultas realizadas por los voluntarios de Proyecto Habitar involucrados en esta actividad.

La información vertida por los pobladores del 70 % de los hogares relocalizados constituyó el insumo principal para el análisis. Al igual que en el armado de la guía de análisis, la defensa de los DESC, enfocados en los ejes, habitabilidad, gastos afrontables y participación como presentamos al comienzo del documento.

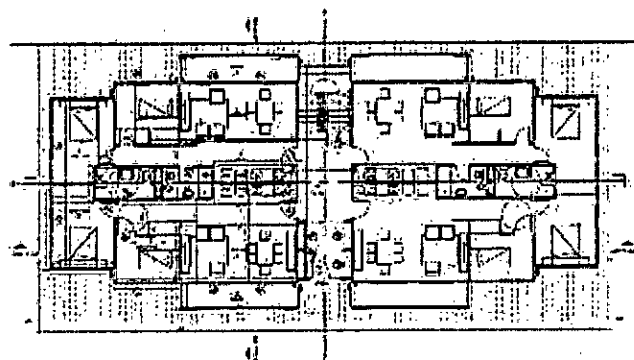
De allí que las dimensiones de análisis para abordar la una evaluación crítica sean las siguientes:

- 1- **Dimensión técnico-constructiva:** que refiere al estudio de los aspectos técnicos que determinan las fallas constructivas y los deterioros detectados en los materiales de viviendas e infraestructuras urbanas entregadas.
- 2- **Dimensión socio-organizacional:** a partir de la cual observamos la apropiación del espacio de los pobladores relocalizados en las nuevas instalaciones, en cuanto a la posibilidad de contar recursos sociales, económicos y técnicos para afrontar la vida cotidiana desde la unidad familiar.
- 3- **Dimensión político-institucional:** donde observamos la reconstrucción del tejido social, expresado en la participación de los pobladores en la organización e institucionalización de acuerdos sociales vinculados al nuevo territorio.

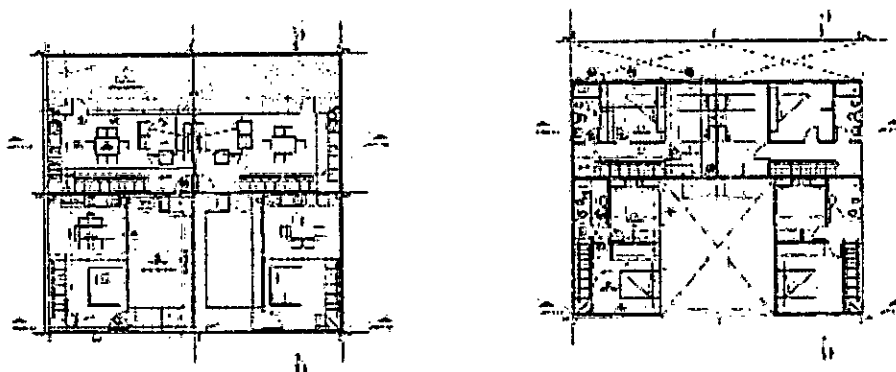
Se redibujaron las plantas de arquitectura de los distintos tipos de vivienda que conforman el conjunto en el que se relocalizaron los pobladores de Villa Jardín, y se dibujaron axonométricas que facilitaran el registro de los problemas a relevar.



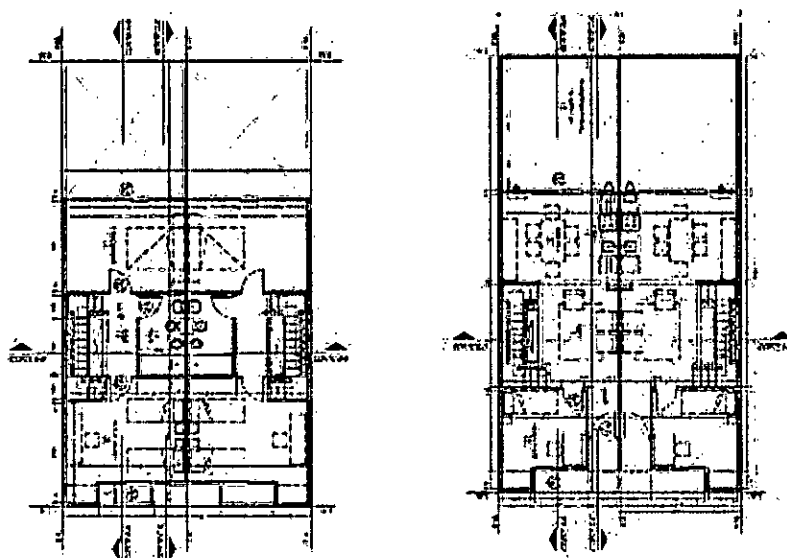
Bloque 1 Dormitorio. Fuente: Dir. De Proyectos de Arquitectura, Vivienda e Infraestructura social, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Lanús



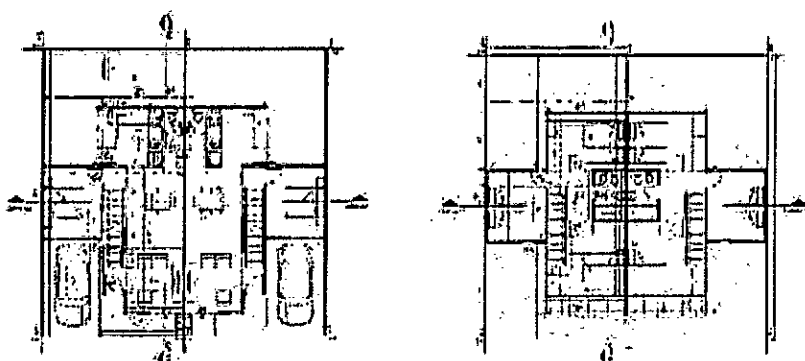
Bloque 2 Dormitorios. Fuente: Dir. De Proyectos de Arquitectura, Vivienda e Infraestructura social, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Lanús



PH de 2 dormitorios. Fuente: Dir. De Proyectos de Arquitectura, Vivienda e Infraestructura social, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Lanús

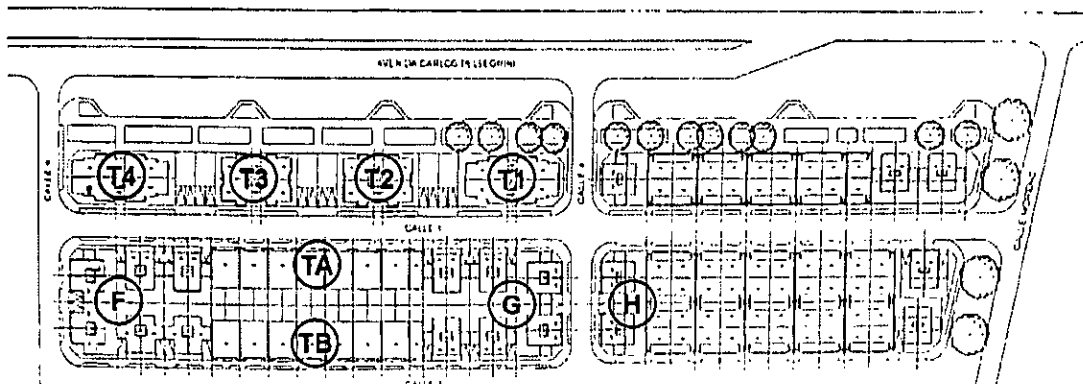


PH de 3 dormitorios. Fuente: Dir. De Proyectos de Arquitectura, Vivienda e Infraestructura social, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Lanús.



PH de 4 dormitorios (tiene también una variante “apta para discapacitados”. Fuente: Dir. De Proyectos de Arquitectura, Vivienda e Infraestructura social, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipio de Lanús

Para efectuar la etapa final del relevamiento socio ambiental organizado en las dimensiones observadas, se organizó una jornada en la que diez equipos de tres censistas recorrieron cada una de las viviendas de los pobladores relocados para registrar el estado de su situación habitacional. Como ya se mencionó, pudieron ingresar a 71 de las 174 viviendas.



Esquema. El relevamiento y registro vivienda por vivienda se organizó en equipos que se distribuyeron el conjunto según este esquema.

El relevamiento incluyó, a partir de las cuestiones observadas durante las primeras aproximaciones, todos los elementos necesarios para registrar los problemas vinculados a la situación habitacional de los pobladores. Se seleccionaron aquellas cuestiones técnicas que habían sido referidas en los antecedentes, y también aquellas que durante los primeros relevamientos y entrevistas se habían observado. Desde el punto de vista instrumental se diseñaron cuatro hojas que registraban:



Hoja 1. Relevamiento social.

La primera hoja registró los datos de los pobladores de la vivienda. En principio datos demográficos convencionales: cantidad de habitantes y hogares, edad, sexo, nacionalidad, nivel educativo, asistencia estatal, cobertura médica y situación laboral. En la segunda parte, preguntas orientadas a precisar la condición laboral e ingresos, y también referencias a situaciones de vulnerabilidad como enfermedades crónicas o discapacidades. La pregunta 08 en particular registraba la capacidad laboral de los pobladores vinculada a las cuestiones constructivas.

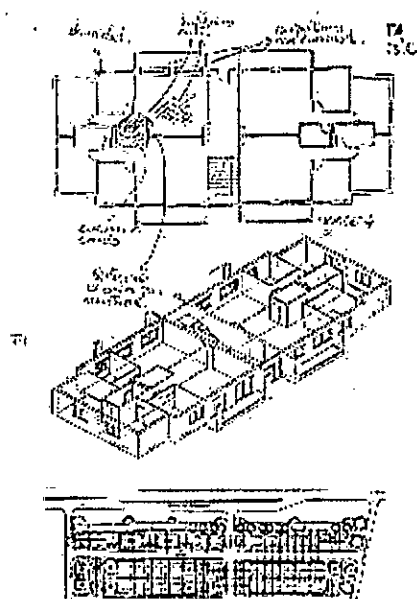
Hoja 2. Relevamiento general de la vivienda.

La segunda hoja registraba los problemas que los pobladores reconocían en sus viviendas. En pisos, revestimientos, artefactos sanitarios, ciellorrasos y techos. En todos los casos, relevando la frecuencia en la que se presentaban estos problemas y las

[illegible]

La tercera hoja agrupaba las cuestiones propias de los servicios básicos como instalación sanitaria, cloacal, de gas. En este caso además de datos que permitieran conocer la calidad del servicio, se relevó la capacidad de afrontar sus costos. Por último, en esta hoja se registraron datos generales sobre la trayectoria habitacional, registrando si procedían de Villa Jardín. En ese caso de que sector y desde cuándo. Este último aspecto permitiría sumar elementos al análisis del sostenimiento de los vínculos sociales y acuerdos existentes entre los pobladores previamente a la relocalización.





Hoja 4. Localización de los problemas registrados en las hojas anteriores.

La última hoja registraba la ubicación en el espacio físico de la vivienda. Esto permite caracterizar los problemas constructivos, identificando recurrencias y asociaciones entre los problemas registrados y su ubicación en el espacio.

El relevamiento de cada una de las viviendas en todos estos aspectos particulares permitió desarrollar el análisis que se describe a continuación.

3.1.1 Dimensión técnico-constructiva

Para conocer el estado en que se encontraban los materiales de la vivienda se realizó un cuestionario que se acompañó con una inspección visual sobre los siguientes elementos: Revestimiento de Pisos y Muros, Carpinterías, Artefactos Sanitarios, Cielorrasos, Cubierta de Techos e Instalaciones: Sanitarias, Cloacales, Eléctrica y de Gas.

Los resultados fueron los siguientes:

Revestimientos

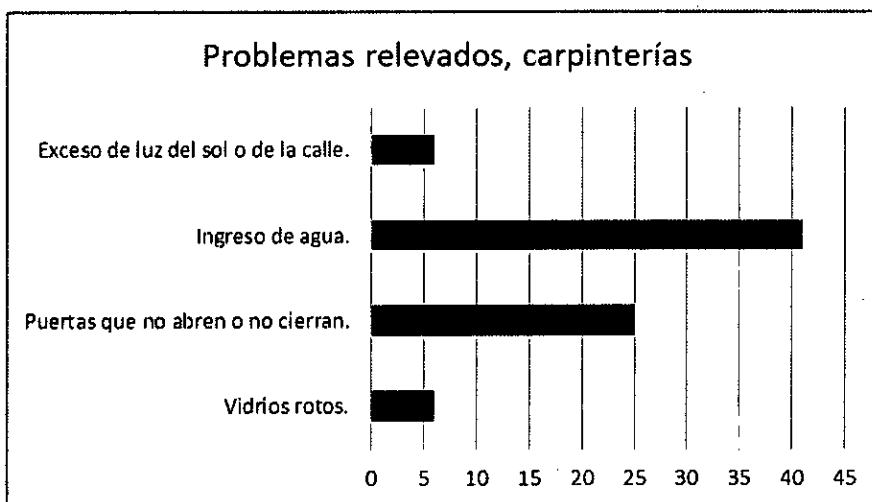
Los revestimientos los dividimos según sean de Pisos o de Muros.

En los **revestimientos de pisos y muros** nos encontramos con **deficiencias en el 83,8% de los casos**. Las deficiencias en pisos se tradujeron en la colocación fuera de plomo y desprendimientos del material de asiento hechos que acarrearán como consecuencia acumulación de agua, rajaduras y desprendimiento de las piezas sueltas. Esto ocurre principalmente en los espacios de comedor de las casas y en los pasillos de edificios en altura. Con respecto a los revestimientos de muros hallamos que estos conflictos se manifiestan como desprendimiento de cerámicos. Los locales afectados son cocinas y baños.



Carpinterías

El relevamiento de **carpinterías** nos arrojó que el **79%** manifestó tener al menos una carpintería en condiciones deficitarias. Esto se traducía en la mayoría de los casos ingreso de agua desde el exterior, fallas en herrajes y en menor medida ausencia protección exterior en las ventanas y vidrios rotos. Esto produce dificultades para mantener un ambiente protegido de las intemperies, inestabilidad técnica para regular la ventilación e iluminación de la vivienda y una particular atención a los fenómenos climáticos. Las deficiencias se localizaron principalmente en las habitaciones de PA con orientación Sur.



Cuadro 1: Problemas vinculados a las carpinterías

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.

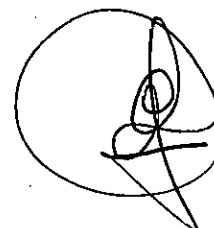
Artefactos sanitarios

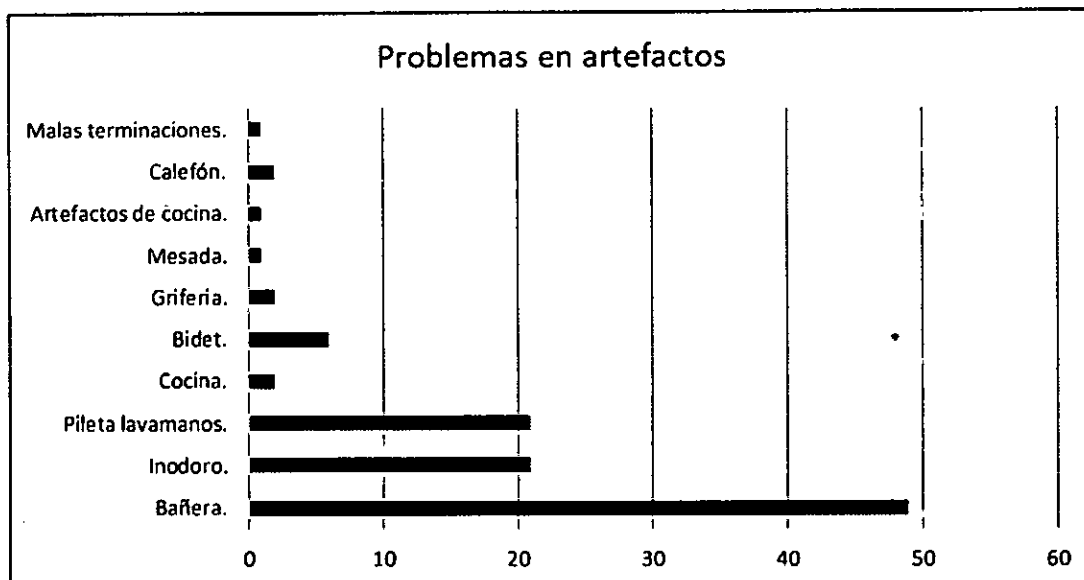
Los defectos en **artefactos sanitarios** se observaron en el **80%** de los casos. Se trató de artefactos con fallas de funcionamiento, los casos más recurrentes aparecieron en las bañeras, les siguieron los inodoros y lavamanos y en menor medida el resto de los artefactos.

En las bañeras se encontraron defectos de colocación que se sumaron a las características propias del material del artefacto y no resistieron la carga. Esto produjo deterioro del material, fisuras en el piso de las bañeras y por tanto pérdida de estanqueidad de las mismas.

Los inodoros presentaban defectos con respecto a la conexión a la cañería de evacuación y los lavamanos inconvenientes respecto de las conexiones de abastecimiento de agua.

La ubicación de la problemática relevada se centró en las áreas húmedas, en particular en los baños de PA hecho que perjudica no solo al local citado sino también a los locales de PB que se hallan debajo. El deterioro detectado acarrea un funcionamiento deficiente de los locales destinados a la limpieza y aseo.





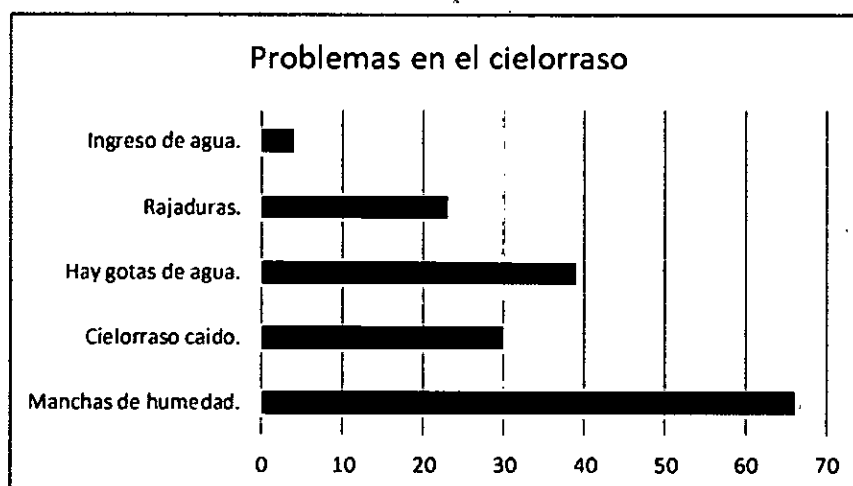
Cuadro 2: Problemas vinculados a artefactos, déficit por unidad de vivienda

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.

Cielorrasos

La frecuencia de defectos en los cielorrasos fue de un 87%. Los defectos que registramos en relación a este rubro fueron mayoritariamente deterioro de la película exterior de las placas y desprendimiento del material de yeso del cielo raso a causa de la acumulación de agua. De esta patología se desprenden consecuencias como el desprendimiento total de la placas de yeso debido al exceso de peso por la acumulación de agua o bien la retención de agua en el interior de la vivienda con la consecuente proliferación de hongos.

Este fenómeno se observó en los bajo losa de baños de PA de los Duplex y de los bloques. En particular en estos últimos (bloques) se detectó en las viviendas del 3 Piso deterioro de los cielorrasos en el sector de las canaletas laterales.



Cuadro 3: Problemas registrados en los cielorrasos, déficit por unidad de vivienda

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.



Cubierta de Techos

Con respecto a las cubiertas de los techos en el **40%** de los casos hallamos problemas de ingreso de agua de lluvia. Estas deficiencias aparecieron como filtración de agua por la superficie de los muros y las paredes de los caños, en particular los caños de electricidad, inhabilitando el uso de la energía eléctrica y de algunas zonas de la vivienda.

Este fenómeno se expresó de distinto modo en los bloques que en los dúplex. En los primeros (bloques) apareció fundamentalmente en el último piso en los plenos donde se produce la subida y bajada de caños y en la línea de frente donde se hallan las canaletas que recogen el agua de lluvia. En los segundos (dúplex y viviendas en PB) el agua filtra por la medianera.

En ambos casos la deficiencia en la cubierta genera el ingreso del agua de lluvia con la intensidad y frecuencia que tenga este fenómeno climático.

Instalaciones: Sanitarias, Cloacales, Eléctrica y de Gas.

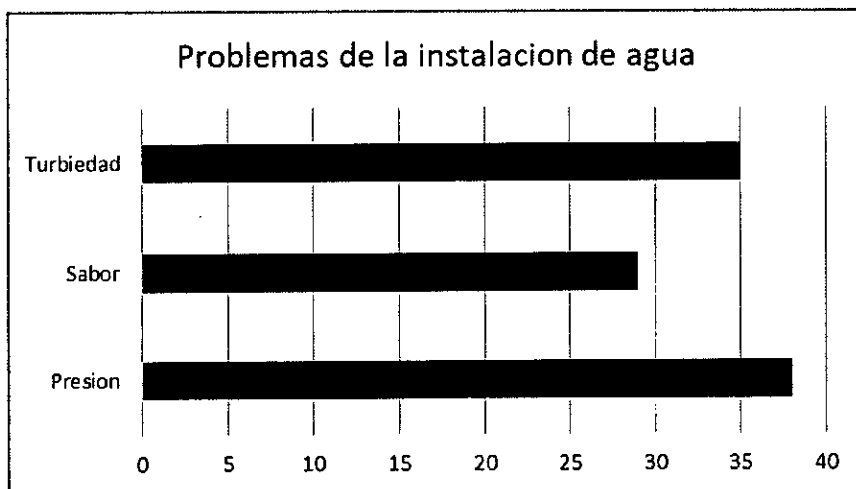
Con respecto a las instalaciones encontramos deficiencias de distinto tipo según su especificidad.

Instalaciones sanitarias.

En la 62,85% de los casos se manifestaron deficiencias en la instalación de la Red de Agua. Esta deficiencia estaba vinculada a la falta de presión y por consiguiente escasez de agua en los sanitarios de los pisos altos e inhabilitación de red de agua caliente.

También se relevaron deficiencias en las griferías de la cocina y en las conexiones de los chicotes de los lavamanos, en el 38,5% de los hogares, inhabilitando en algunos casos el uso de estos artefactos o su utilización como si fueran recipientes acarreado el agua de otras griferías de la casa.

Se manifestaron inconvenientes respecto a la presencia de agua turbia y también respecto al sabor.



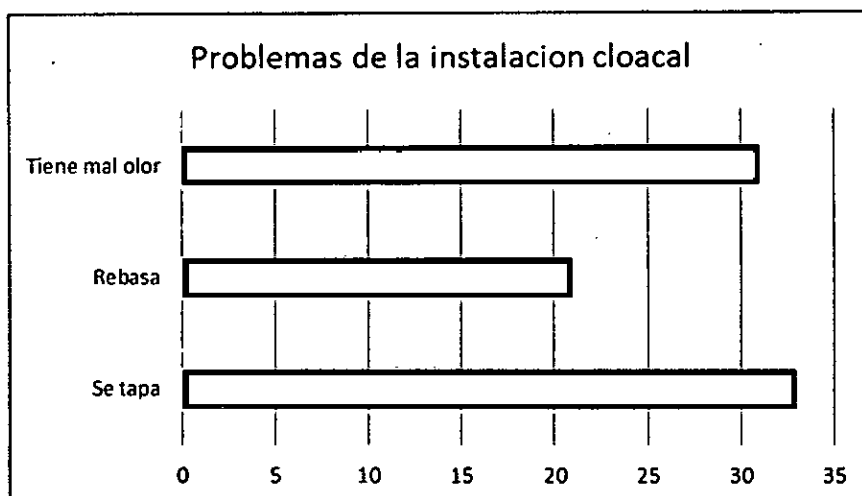
Cuadro 4: Problemas de la red de agua, déficit por unidad de vivienda

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.



Instalación Cloacal

Con respecto a la conexión cloacal se halló un bajo porcentaje de deficiencias y recayeron en la conexión con la red pública. También se hizo menciones a una conexión deficiente que reúne pluviales y cloacales en los dúplex pero no se pudo constatar.



Cuadro 5: Problemas de la instalación cloacal, déficit por unidad de vivienda

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.

Instalación Eléctrica

Las deficiencias vinculadas a la conexión eléctrica aparecieron en el 27,14% de los casos. Se trató en algunos casos de un conflicto derivado del ingreso de agua de lluvia a las viviendas y en otros casos originado en la filtración del agua de bañeras de PA. Esto produce el deterioro del material aislante, la inhabilitación parcial o total del suministro eléctrico, y posibles electrificaciones de los muros que por conducción retienen el agua en los poros.

Instalación de Gas

Con respecto al rubro instalaciones de Gas no se detectaron conflictos al respecto.

3.2 Dimensión socio-organizacional

Para conocer si existieron dificultades para la apropiación del espacio de las viviendas del ex-predio militar, indagamos en la manera en que los habitantes de los barrios resolvieron los conflictos que se les presentaron respecto a las nuevas instalaciones. Nos interesaba conocer con qué recursos contaban frente a los conflictos producto de la nueva situación edilicia. De este modo organizamos los recursos según sean de orden económico, social o técnico.



Del total de entrevistados el 100% manifestó haber tenido algún problema constructivo, el 14,3% utilizaron **recursos económicos** propios para resolver los conflictos contratando a un especialista; mientras en el 34,28% recurrieron a los **conocimientos** propios o de allegados para valerse de **recursos técnicos** que les permitan resolver los problemas.

En el 51,42% de los casos no contaban con recursos económicos ni de ningún tipo para resolver los deterioros causado por el mal funcionamiento. El 37,17% del total de vecinos solicitaron **recursos al gobierno Municipal** para resolver sus conflictos habitacionales con respuestas escasas o nulas.

Se relevó también la falta de recursos económicos para solventar los costos derivados de la nueva localización. Nos referimos a los costos de los servicios de agua, energía eléctrica y gas. El 81,43% de los entrevistados manifestó tener dificultades para el pago de alguno de los servicios antes mencionados.

Entre las formas de resolución detectamos que para el pago de la energía eléctrica el 55,72% tiene la tarifa eléctrica subsidiada y en relación al servicio de gas utilizan planes de pagos. El servicio de agua aún no se ha regularizado por lo que la información obtenida es muy dispersa.

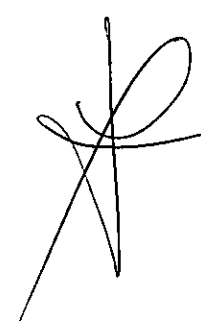
En líneas generales las alternativas que presentaron para afrontar el pago de los costos de los servicios se enfocaron en respuestas individuales tomando como opción en el 42,85% hizo referencia la refinanciación de deuda o la solicitud de préstamos. Entre las alternativas a los altos valores algunos vecinos manifestaron la necesidad de controlar el consumo, realizar trabajos extras, entre otras opciones, detectando un 5,72% que manifestó no tener forma de resolver el valor de las tarifas.

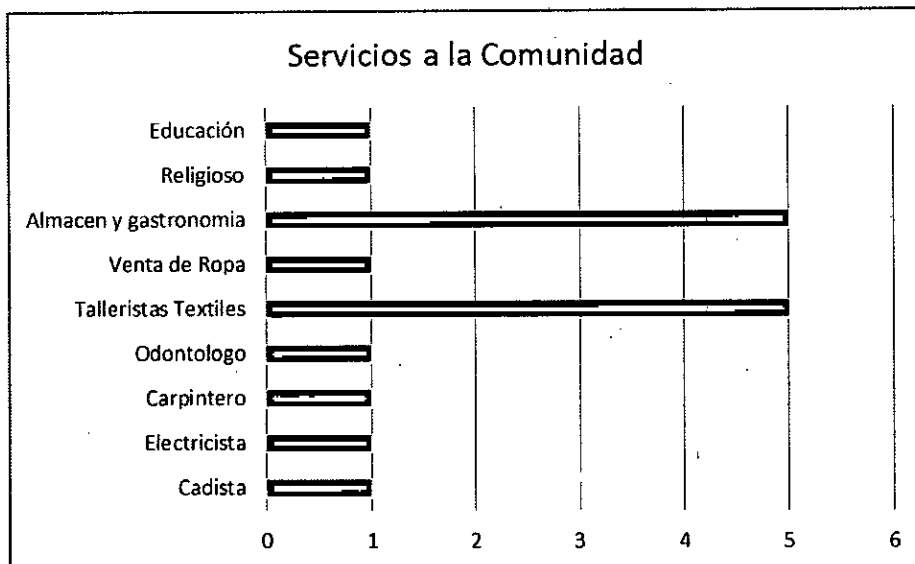
3.3 Dimensión político-institucional

Para conocer cómo se fueron reconstruyendo los vínculos entre los pobladores indagamos en las trayectorias habitacionales observando las localizaciones anteriores y las nuevas para identificar si se sostenían los vínculos de proximidad o se establecieron nuevos, si prestan servicios a la comunidad (comerciales, religiosos, educativos) y finalmente si expresan conformidad respecto a la nueva vecindad.

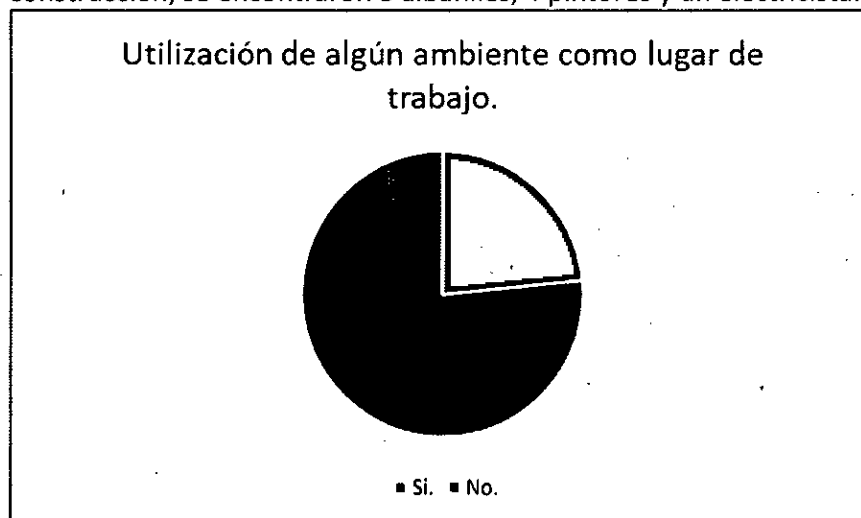
Con respecto al sostenimiento de los vínculos de proximidad detectamos un alto porcentaje de casos de vecinos que mantuvieron los vínculos de proximidad, dando lugar en algunos casos (en particular la vivienda el bloque) a tensiones en la relación de vecindad debido a la modalidad de vivienda en altura.

En el 24% de los casos relevamos que algún miembro de la familia prestaba servicios a la comunidad, mayoritariamente servicios profesionales u oficios. Del total de servicios identificados el 82,35% corresponden a servicios profesionales u oficios, el 10,3% corresponde a servicios de venta, el 3,72% religiosos y 3,72% educativos.





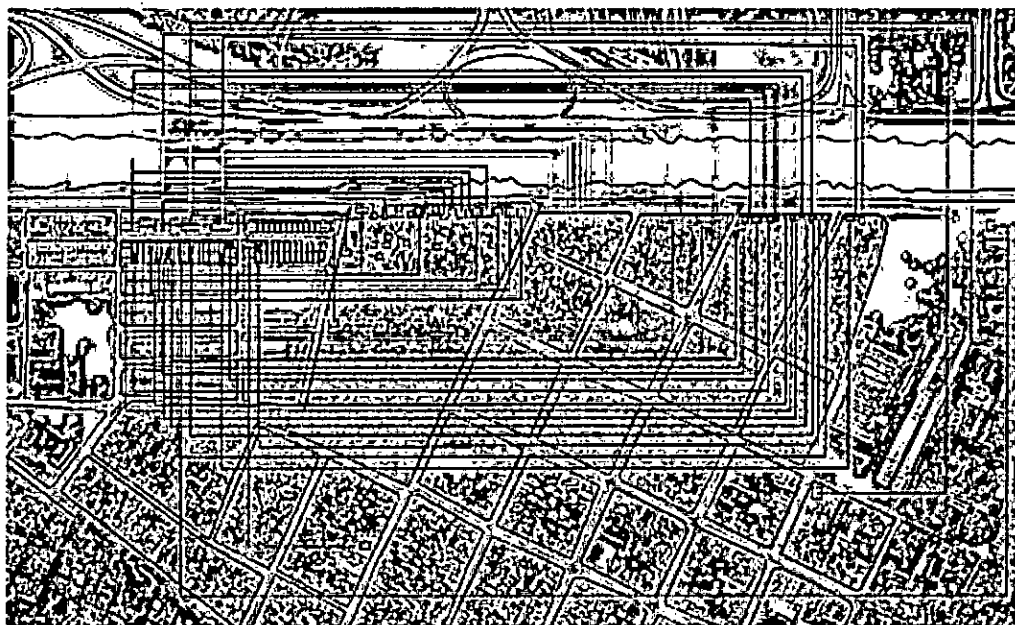
En cuanto a la capacidad instalada, en cuanto a personas con oficios vinculados a la construcción, se encontraron 8 albañiles, 4 pintores y un electricista.



Cuadro: Utilización de un ambiente como lugar de trabajo.

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.

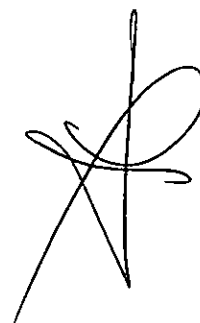
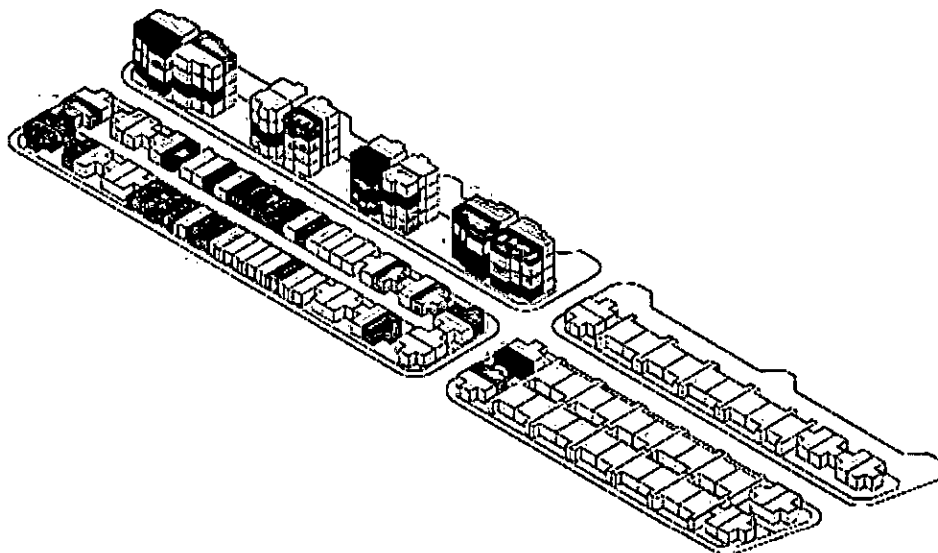
Se relevaron sintéticamente las trayectorias habitacionales, dando cuenta de la procedencia inmediatamente anterior de los pobladores encuestados, prácticamente en la totalidad de los casos refirieron provenir de la Villa Jardín. Se incluyó en la encuesta la antigüedad del grupo familiar y la precisión sobre la localización de la vivienda anterior en la villa. También se registraron manifestaciones de insatisfacción respecto de la nueva localización, con argumentaciones variadas.



Cuadro 6: Análisis de trayectorias. Cada color refiere a la manzana de procedencia de los pobladores relocados que fueron encuestados.

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.

En las entrevistas pudo recabarse una referencia de pertenencia barrial a manzanas o pasillos que habitaban en la localización precisa de Villa Jardín, así como algunas rivalidades entre estos sectores. Al analizar y superponer geográficamente los movimientos de las relocalizaciones, puede observarse que estos lazos o identidades presentes no registran continuidad en la ubicación actual.



Cuadro 7: Manzana de procedencia de los pobladores encuestados, cada color refiere a una manzana distinta.

Fuente: Elaboración propia, según encuesta de octubre de 2018.





Reflexiones finales y recomendaciones.

En este texto, en primer lugar, **hemos realizado una introducción a la problemática** en la que se inscribe la cuestión de la relocalización en los procesos de urbanización de villas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, como un proceso socio territorial inscripto en las disputas que caracterizan la desigualdad urbana regional. Comprender estos procesos implica, reconocer las realidades materiales que lo constituyen (que en el caso de los pobladores de villas implican necesidades específicas), los recursos que circulan (estatales, económicos y técnicos), y los acuerdos que los rigen (los actores, sus acciones e intereses).

Luego hemos realizado **una primera aproximación al caso de Villa Jardín** desde una perspectiva histórica, en el marco del proceso de territorialización de la desigualdad. En este proceso se ha configurado un territorio fragmentado, con sectores urbanos como las villas o asentamientos, en los que se localizan pobladores que sufren condiciones materiales precarias de sus viviendas. Producidos a partir de una distribución de recursos económicos injusta, que restringe las posibilidades de su participación al ámbito habitacional y barrial, en los que las posibilidades del trabajo que pueden desarrollar en su entorno cercano. Un proceso que lleva más de 70 años de producción social del barrio Villa Jardín en condiciones que implicaron abordar la autoconstrucción progresiva. En un sector urbano con problemas de ambientales, con una tenencia precaria de la tierra. En el que, frente a estas inundaciones y amenazas de desalojos, los pobladores se organizaron y reclamaron la disposición de recursos materiales, técnicos y económicos para resolverlo.

En el siguiente apartado **hemos descripto el proceso actual**, una etapa del proceso de urbanización que lleva una década de participación de las políticas estatales activas, que incluyen un proyecto general de transformación del sector con la construcción de mas de 500 viviendas nuevas, se produce la primera entrega de 174 viviendas. Los pobladores de estas viviendas reclaman por los problemas que tiene su actual situación habitacional, por deficiencias en la construcción entre otros inconvenientes luego relevados.

Luego **analizamos la situación habitacional de los pobladores relocalizados**, a partir de una serie de aproximaciones específicas al territorio en cuestión, tanto en sus aspectos físicos (a las viviendas y al barrio) como sociales e institucionales (a los pobladores, a los miembros del equipo Riachuelo, a la bibliografía). Establecimos una matriz de análisis, que incluyó un relevamiento de 71 viviendas. En este relevamiento registramos los inconvenientes que pudimos registrar a partir del testimonio (en una encuesta individual y entrevistas colectivas) de los pobladores en las dimensiones técnico constructiva, socio organizacional, y político institucional.

A modo de conclusión, y luego del proceso descrito, podemos realizar una serie de conclusiones y recomendaciones:



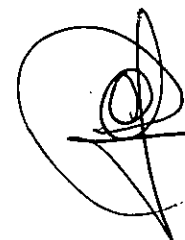
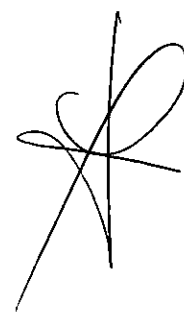
Resulta necesario reformular la estrategia general de abordaje, desde una perspectiva histórica y situada, esto implica conocer los problemas específicos de sus aspectos constructivos, de acuerdos y recursos de un modo sistemático y relacional. Conocer las características materiales, los recursos disponibles y a fortalecer o complementar, y el modo y detalle de los acuerdos sociales. Conocer desde esta perspectiva implica saber cómo son estas dimensiones, pero también en relación con el proceso anterior y la proyección de la dinámica actual en el tiempo. Para el caso de la situación habitacional de los pobladores relocados en Villa Jardín, implica:

En relación con la dimensión técnico-constructiva: que el conjunto habitacional presenta un proceso de deterioro que puede observarse en los espacios exteriores, en las construcciones, espacios interiores e instalaciones. Pueden distinguirse cuestiones que requieren una acción urgente vinculada a la seguridad estructural y riesgos graves, y situaciones propias de la desarticulación o desidia en la programación estatal del mantenimiento edilicio.

En relación con la dimensión socio-organizacional: que las posibilidades de revertir esta situación actualmente dependen fundamentalmente de los recursos técnicos, materiales y económicos de los pobladores. En esta situación crítica social y económica, de regresión en las posibilidades de la población de mejorar su situación, se plantea un panorama futuro de agravamiento de la situación general en relación con el deterioro edilicio y la paulatina degradación de las condiciones de habitabilidad. Muy a pesar de la remediación precaria que los pobladores pueden efectuar con recursos insuficientes en relación con los que requiere el adecuado mantenimiento de la edificación en cuestión.

En relación con la dimensión político-institucional: que es indispensable fortalecer la participación de los pobladores en las definiciones que hacen al proceso territorial que habitan, de lo contrario la posibilidad de sostener acuerdos o disponer recursos para el mantenimiento o mejora de la edificación o el barrio que habitan resulta inviable. El desconocimiento de las fortalezas y potencialidades que residen en los pobladores que han construido su vivienda y su barrio durante 70 años, impone una situación de enajenación, resistencia y conflicto que requiere de acciones que devuelvan a estos pobladores la posibilidad de continuar desarrollando estas dinámicas socialmente valiosas.

En virtud de estas observaciones, resulta necesario establecer una serie de acciones que operen sobre cada una de estas cuestiones de un modo relacional y procesual, tal cual se ha observado. En ese sentido se recomienda la puesta en marcha de un programa de integración socio urbana para la reparación y el mantenimiento edilicio para el barrio Villa Jardín. Este programa deberá:





1_ En relación con la dimensión técnico-constructiva:

Las acciones necesarias en la dimensión técnica constructiva recogen lo observado en las distintas aproximaciones y relevamientos. Deben repararse de un modo urgente y prioritario los problemas constructivos de la edificación, que derivan en nuevos problemas y representan riesgos estructurales.

- a) Acciones prioritarias y urgentes, vinculadas a la seguridad estructura y riesgos graves:
 - a.I Resolución de la cubierta de las torres, cuyo diseño de pendientes y canaletas, y poca accesibilidad para el mantenimiento dificulta el libre escurrimiento del agua de lluvia. Esto requiere, la reformulación de la cubierta a libre escurrimiento, el recubrimiento general con espuma de poliuretano, u otra acción que un equipo técnico especializado determine.
 - a.II Revisión y resolución de todos los encuentros entre cubiertas y paredes.
 - a.III Reparación de revoques exteriores e impermeabilización general de paramentos exteriores.
 - a.IV Revisión y cambio de las bañeras rajadas o mal amuradas.
 - a.V Reparar los cielorrasos que se encuentren con riesgo estructural.
 - a.VI Revisar y corregir el sistema de seguridad contra incendios
- b) Problemas derivados o no urgentes:
 - b.I En los espacios colectivos es necesario corregir las pendientes de los desagües pluviales, o establecer nuevas soluciones para los sectores en los que actualmente se acumula agua de lluvia.
 - b.II Revisar y reparar las puertas o ventanas que se encuentran en mal estado estructural, corregir las puertas o ventanas que tienen problemas de funcionamiento.
 - b.III Colocar una bomba presurizadora en la instalación de agua de las viviendas individuales que aún no la hayan instalado por su cuenta.
 - b.IV Reparar pinturas y terminaciones afectadas por el deterioro que provocó el ingreso de agua de lluvia por infiltraciones en la cubierta o paredes.
 - b.V Reparar pisos y revestimientos rotos, y realizar los cambios necesarios en aquellos casos que tienen significativas diferencias de tonalidad para que todos los revestimientos de una misma pared o piso sean similares en cada ambiente.

2_ En relación con la dimensión socio-organizacional:

Del mismo modo que en el caso anterior, las acciones en la dimensión socio-organizacional requieren grupos definidos, según responsabilidades y recursos de cada grupo de actores en la situación observada.

Por una parte, las reparaciones requeridas a costa de los actores responsables y con recursos técnicos y económicos disponibles (empresa constructora y estado municipal).



Por último, es necesario un establecimiento de un sistema sustentable de financiamiento de las acciones necesarias para el mantenimiento de las edificaciones y la infraestructura urbana, que incluya:

El establecimiento de un sistema de microcréditos y subsidios para el mejoramiento habitacional.

_un subprograma de mejoramiento barrial, que promueva la ejecución de las transformaciones que se proyecten en el marco del programa integral.

El proceso de gestión que lleve adelante el diseño y control de las acciones debe formularse a partir de acuerdos que tengan a los pobladores como protagonistas centrales de las decisiones.

En ese sentido deberá promoverse la constitución de mesas por sectores que gestionen las trasformaciones aquí detalladas vinculadas a las reparaciones, el mantenimiento edilicio y las mejoras necesarias. Esta definición, lejos de contraponerse a procesos presentes como la construcción de consorcios o mesas barriales, debe procurar el fortalecimiento y consolidación de estos instrumentos en función de la promoción y posibilidad de protagonismo y decisión democrática de los pobladores.

En ese sentido, la composición de esta mesa deberá reunir a los gestores de las instituciones estatales involucradas, los técnicos especializados ay representantes de los pobladores con mayoría en el esquema de definiciones.

El estado debe disponer de un sistema de registro y respuesta de los reclamos en coordinación con estas mesas, que se disponga de modo periódico en el barrio, con una frecuencia no menor a una vez por semana.

Handwritten signature: JULIA SAWDOBY

SHANKAR K.

