

RELEVAMIENTO DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS DEL BARRIO CARLOS MUGICA -SECTOR YPF-

OCTUBRE 2021



Arq. Marta Stolkner
Arq. Liana Battino
Lic. Ciencias Políticas Zoe Durruty
Abog. Jonatan Baldiviezo
Ing. María Eva Koutsovitis
Trad. Myriam Godoy Arroyo

RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente informe estudia el conjunto de viviendas nuevas conocido como “Viviendas Nuevas - Barrio YPF” del Barrio Carlos Mugica (Ex Villa 31-31 bis). Luego de realizar un relevamiento a 45 hogares en 19 de los 26 edificios del conjunto habitacional, el informe tiene como objetivo precisar y hacer públicos los graves inconvenientes que están sufriendo los habitantes.

En primer lugar, se plantea la hipótesis de que en el contexto de vulnerabilidad que implica la relocalización de vecinos del Barrio 31 a las Viviendas Nuevas, la regularización dominial, acompañada por edificaciones que no garantizan la habitabilidad de las viviendas podría actuar como rápido incentivo a los habitantes para ceder sus derechos de propiedad. De esta manera, el proceso de reurbanización funcionaría más bien como método expulsivo, liberando el barrio al mercado inmobiliario formal y desatando un proceso de gentrificación.

En segundo lugar, los resultados del relevamiento revelan deficiencias en componentes e instalaciones. Los principales problemas son las filtraciones de agua en los techos (73,8% de los hogares encuestados), filtraciones en las paredes (69%), superficies rugosas y desparejas en los pisos (88,4%), herrajes en mal estado (73,3%), aislación térmica (57,1%) y acústica (81,4%) percibida como mala, mal funcionamiento de luces y enchufes (76,7%) y la insuficiente provisión de agua fría como caliente (81,4%). También se revelaron deficiencias en los servicios de agua y electricidad en

los espacios comunes (pasillos y escaleras), provistos por paneles solares.

Ante estas situaciones, el 93,3% de los hogares realizaron reclamos ante la secretaría responsable, de los cuales el 95,6% no recibió solución. Muchos reclamos fueron iniciados desde el momento mismo de la entrega de las viviendas.

La persistencia de los defectos constructivos señalados puede ser causa de daños mayores en los componentes y en la totalidad de los edificios, poniendo en juego su durabilidad.

Se expresan preocupaciones acerca de la seguridad y de las consecuencias de vivir en ambientes insalubres, atentando contra los lineamientos propuestos por la Organización Mundial de la Salud (OMS). También es necesario evaluar las consecuencias psicológicas de un proceso de relocalización no siempre consensuado. La mudanza a una casa nueva debía presentar mejoras respecto de la habitabilidad, del acceso a los servicios e infraestructuras, y de la seguridad jurídica, compensando el abandono de su sector de origen, con su entramado social, su base de sustento económico y la pérdida de las casas construidas con años de esfuerzo.

Frente a esta situación, el GCBA debe garantizar la solución de los defectos constructivos y vicios ocultos denunciados, garantizando las condiciones para la habitabilidad de las viviendas nuevas y su durabilidad en el tiempo, proviendo las instalaciones faltantes y reemplazando o reconstruyendo las instalaciones o infraestructuras defectuosas, asegurando la seguridad y salubridad de las familias y sus hogares.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. MARCO TEÓRICO	4
3. RESULTADO DEL RELEVAMIENTO	7
3.1 Desperfectos relevados	8
Techos	
Paredes	
Pisos	
Carpinterías	
Aislaciones termoacústicas	
Instalaciones eléctricas	
Instalaciones sanitarias	
Pasillos y escaleras	
3.2 Reclamos	20
3.3 Situación jurídica	20
4. ANTECEDENTES	21
5. MESAS DE TRABAJO DE LA UPE	23
6. SOBRE LAS TECNOLOGÍAS EMPLEADAS	27
6.1 Energías renovables ¿progreso o problema?	28
6.2 Sistema constructivo empleado	29
7. CONSECUENCIAS DE LAS FALLAS	30
7.1 Impacto sobre la habitabilidad y la vida útil de las viviendas	31
7.2 Impacto social	32
7.3 Impacto sobre la salud y la seguridad	33
8. ¿QUÉ DEBIERA HACER EL GCBA?	35
ANEXOS	38
ANEXO 1 Mapa de referencia de la encuesta	
ANEXO 2 Relato de una vecina	
ANEXO 3 Extractos guía OMS	
ANEXO 4 Relatorias Mesas de Trabajo	
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55

1. INTRODUCCIÓN

El siguiente informe estudia el conjunto de viviendas nuevas conocido como “Viviendas Nuevas - Barrio YPF” del Barrio Carlos Mugica (Ex Villa 31-31bis).

Entre 2019 y 2021, aproximadamente mil familias fueron relocalizadas del sector “Bajo Autopista” a las viviendas nuevas construidas según lo dispuesto por las leyes N° 3343 y N° 6129, y el Proyecto de Integración Urbana y Social de la Villa 31 y 31 bis elaborado en 2015, que dispone la reurbanización del Barrio Carlos Mugica.

Desde su inauguración, el conjunto viene presentando problemas constructivos y funcionales que generan gran descontento y preocupación entre sus habitantes. Por ejemplo, un hecho muy lamentable fue el incendio de una de las viviendas el lunes 31 de mayo y el consiguiente daño a sus ocupantes y vecinos. Se produjo en la calle Puma 897, edificio 19, núcleo 70, 2do B, al que se suma un nuevo incendio recientemente ocurrido en Atacama 968, Edificio 12, núcleo 42, el pasado 25 de junio.

El Observatorio Del Derecho a la Ciudad, la Cátedra de Ingeniería Comunitaria de la Facultad de Ingeniería de la UBA y la Defensoría de Laburantes realizaron, entre el mes de mayo y junio, una encuesta en la que participaron 45 familias del barrio que habitan en 19 de los 26 edificios, sobre la calidad de las viviendas y los inconvenientes que están sufriendo los hogares recientemente mudados. Los siguientes párrafos revisarán algunos conceptos teóricos que enmarcan la reflexión. A continuación, el informe revela los resultados del relevamiento con el fin de precisar y hacer públicos los graves inconvenientes que están sufriendo los habitantes, que tienen, además, una importante deuda a pagar por esas viviendas que no les están dando cobijo ni seguridad.

2. MARCO TEÓRICO

Partiremos del concepto de habitar. Según Henri Lefebvre, el habitar designa las maneras de los individuos de vivir el espacio, otorgando cierta plasticidad al mismo de manera que pueda ser modelado de acuerdo a las necesidades y deseos de los individuos (Lefebvre, 1978). Si habitar es apropiarse del entorno, se trata de un acto principalmente social, cultural y simbólico (Burbano y Figueroa Castelar, 2020). Desde una perspectiva Lefebvrina, garantizar el derecho a la ciudad implica garantizar el derecho al hábitat y al habitar.

Por su parte, el concepto de habitabilidad supone la capacidad de habitar un espacio. Adoptando una perspectiva ambiental, el concepto abarca el entorno físico, social y psíquico de las personas. De esta manera, la habitabilidad es definida como “la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos.” (Zulaica et al. 2021:4). Además, pensar la habitabilidad implica ligar a la vivienda con el derecho a la ciudad, insertando la unidad habitacional en la red urbana, la posibilidad de acceso a servicios públicos y la pertenencia al territorio urbano (Cohen, 2004 en Demartini, 2017).

Considerar la habitabilidad del espacio construido es fundamental para garantizar la salud y la calidad de vida de los habitantes (Demartini, 2017). Según Bonduki (2002), la habitabilidad involucra directamente la comodidad del espacio, incluyendo la ventilación, iluminación, construcción, acústica y los materiales de construcción. De esta manera, el concepto está directamente relacionado con la arquitectura y las técnicas constructivas.

Además, según la Declaración de Derechos Humanos de 1948 y el Pacto Interna-

cional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 de la Organización de las Naciones Unidas -tratados con carácter constitucional-, la habitabilidad es una de las características fundamentales de la vivienda reconocida como adecuada. Esta es entendida como “las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales” (ONU-Habitat, 2018).

Por otro lado, cabe destacar que el proceso de urbanización y regularización dominial en el Barrio Carlos Mugica ha sido reiteradamente denunciado -por vecinos, periodistas, organizaciones sociales e investigadores - como un proceso de gentrificación, es decir, un proceso urbano en el que el valor de la tierra y el costo de vida aumentan de manera tal que resultan en un recambio poblacional involuntario donde las clases bajas son expulsadas y reemplazadas por clases medias y altas.

Esta denuncia está ligada al proceso de regularización dominial que indica la Ley N° 3343 y la Ley N° 6129. En efecto, la regularización del dominio de la tierra como herramienta de urbanización en asentamientos informales es un tipo de política que ha generado polémica en los estudios urbanos ya que, si bien por un lado garantiza la posesión de la vivienda o tierra, evitando que sus ocupantes sean desalojados, por el otro habilita lógicas del mercado formal y la presión inmobiliaria por dichos suelos. Cuando la regularización dominial no es acompañada por políticas de integración socio urbanas, o cuando las mismas fallan o son insuficientes, lo que resulta es la “legalización de la irregularidad”, dejando de lado las condiciones para la democratización de la ciudad (Cravino & Palombi, 2014). En otras palabras, la regularización sin habitabilidad no representa una solución habitacional suficiente.

Además, en el Barrio 31 la regularización dominial se acompaña de un proceso de revalorización del entorno, fomentado por la subasta de terrenos dentro del polígono del barrio para el desarrollo de emprendimientos privados. Los mismos significan no solo la revalorización, sino la renovación y refuncionalización de la zona en un proceso impulsado desde arriba por la lógica de mercado, dejando de lado la participación vecinal (Camelini, 2019).

En particular, Capalbo y Percossi Bossero (2020), denuncian el proceso de acumulación por desposesión que está ocurriendo en el Barrio Carlos Mugica. El término acumulación por desposesión fue teorizado por David Harvey y designa las maneras en las que el capital, autorizado por el Estado, permite que ciertos bienes públicos o colectivos, en este caso la tierra, devengan privados en procesos violentos de apropiación y expulsión de sus usuarios. Como resultado, los recursos -la tierra- se concentran en las manos de unos pocos, mientras que un grupo mayoritario y vulnerable queda desposeído de los mismos, acentuando su vulnerabilidad. Este proceso es exacerbado por la lógica neoliberal y sucede a través de varios y diversos mecanismos, por ejemplo, la conversión de los diferentes tipos de

propiedad de la tierra y de los recursos en propiedad privada exclusiva (Harvey, 2004).

Cabe destacar que el temor a la expulsión radica además en declaraciones explícitas de funcionarios y ex-funcionarios públicos al respecto del Barrio Carlos Mugica. Por ejemplo, Gabriela Michetti, Ex-Vicepresidenta de la Nación, afirmó en una entrevista que la regularización dominial funcionaría en el Barrio como método para el ingreso del mercado inmobiliario al mismo y atribuyéndole un rol importante en el proceso de reurbanización y renovación urbana, confirmando lo anteriormente desarrollado.

En el contexto de vulnerabilidad que implica la relocalización, la regularización dominial, acompañada por edificaciones que no garantizan la habitabilidad de las viviendas podría actuar como rápido incentivo a los habitantes para ceder sus derechos de propiedad. De esta manera, el proceso de urbanización funcionaría más bien como método expulsivo, liberando el barrio al mercado inmobiliario formal. En este sentido, es necesario que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires garantice las condiciones necesarias para satisfacer las necesidades habitacionales básicas de los vecinos, evitando que se genere un escenario propicio para la gentrificación y la expulsión de los habitantes del Barrio Carlos Mugica, en este caso, en particular de los que habitan en el nuevo sector de las viviendas nuevas de YPF.

3. RESULTADOS DEL RELEVAMIENTO.

3.1 DESPERFECTOS RELEVADOS

Los párrafos a continuación presentan los resultados del relevamiento y el análisis de los mismos desde la perspectiva arquitectónica.

Los edificios fueron construidos con una estructura de hormigón y cerramientos de paneles de roca de yeso y bloques de hormigón. Los pisos son mayoritariamente alisados de cemento. Sin abrir juicio sobre las ventajas o desventajas de ese sistema constructivo, las familias consideran que las viviendas fueron construidas con baja calidad. Está claro que esa valoración negativa se incrementa día a día con los desperfectos y fallas que vienen presentando las construcciones

Ordenamos la encuesta según los componentes constructivos e instalaciones obteniendo los siguientes resultados:

TECHOS

El 73,8% de las familias encuestadas documenta filtraciones de agua en los techos, 62,2% muestra manchas y desperfectos en la pintura del techo y un 39% rajaduras y desprendimientos.

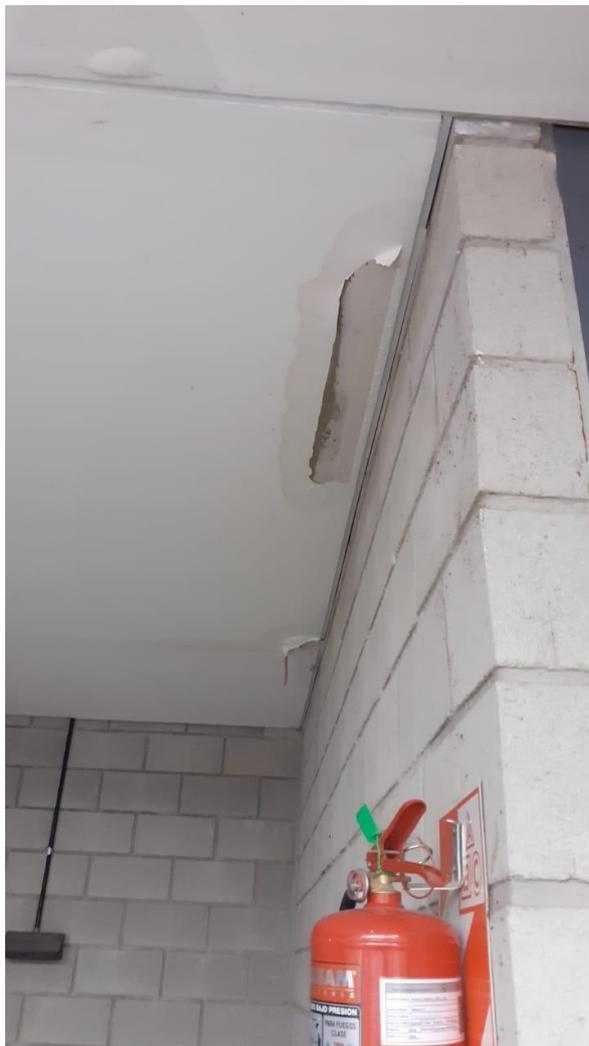
Varias familias comentan el goteo permanente de agua desde los techos que al carecer de correctos sistemas de desagote terminan chorreando agua sobre paredes, carpinterías, balcones y espacios comunes.



Filtraciones en techos: La humedad se extiende a lo largo de la cañería de electricidad.



Filtraciones en techos.



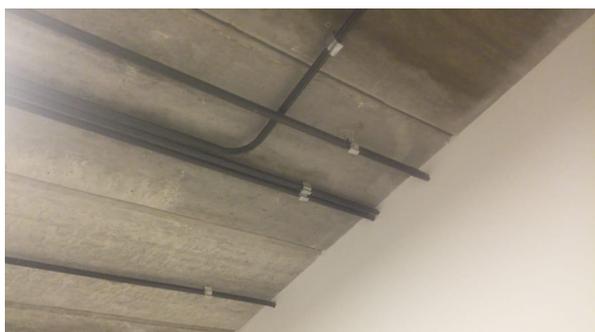
Filtraciones en techos con desprendimiento de material.



Desprendimiento de material.



Desprendimiento de material.



Instalaciones eléctricas en el techo húmedo.



Rajaduras en losas de techo.



Bajadas de agua descalzadas.



Fijaciones endebles.

PAREDES

El 69% de las familias denuncia filtraciones de agua por las paredes, un 63,2% muestra problemas con la pintura de las paredes y el 53,7% muestra las roturas y fisuras en las paredes de sus casas.



Fisuras en paredes.



Paredes de bloques con humedad.



Paredes con humedad.



Grietas en la unión de la estructura con la mampostería

PISOS

El 88,4% de los hogares encuestados aduce dificultad para limpiar los pisos que muestran en las imágenes superficies rugosas y desparejas. El 42,9% muestra humedad o presencia de agua en los pisos y el 61,9% muestra grietas y fisuras.

Las familias que toman la iniciativa de colocar cerámicas para mejorar las condiciones de los pisos se encuentran con el problema de que no están correctamente nivelados lo que los obliga a hacer una nueva carpeta de asiento.



Humedad en pisos y zócalos destruidos.



Cerámicos rotos por carpeta desnivelada.



Humedad en pisos y zócalos destruidos.



Pisos dañados por acumulación de agua.



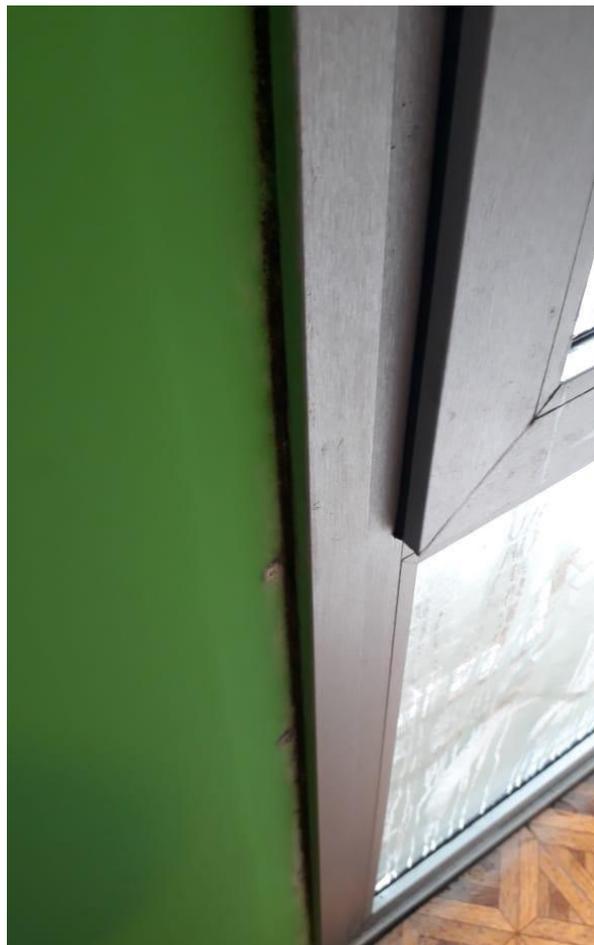
Rajadura en cerámicos y acumulación de agua.



Acumulación de agua.

CARPINTERÍA

El 55% denuncia falta de hermeticidad, el 73,3% herrajes en mal estado, el 47,7% cierre defectuoso y el 48,8% falta de firmeza en las barandas de balcones.



Filtraciones en carpinterías.



Filtraciones en carpinterías.



Acumulación de agua por filtraciones.



Filtraciones en carpinterías.



Bisagras oxidadas y descalzadas.



Carpinterías desamuradas.



Herrajes dañados o caídos.



Condensación superficial en carpintería.

AISLACIONES TERMOACÚSTICAS

El 81,4% de los hogares considera que la aislación acústica es muy deficiente y el 57,1% percibe la aislación térmica como mala.

Como sistema de calefacción se proveen placas cerámicas calefactoras que se amuran en las paredes de Durlock. Posiblemente por problemas de fijación varias de esas placas se han desprendido dejando los consiguientes agujeros en las paredes.



Estufa desamurada.

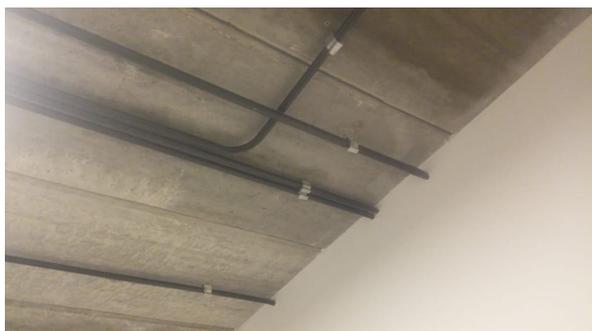


Estufa desprendida de la pared.

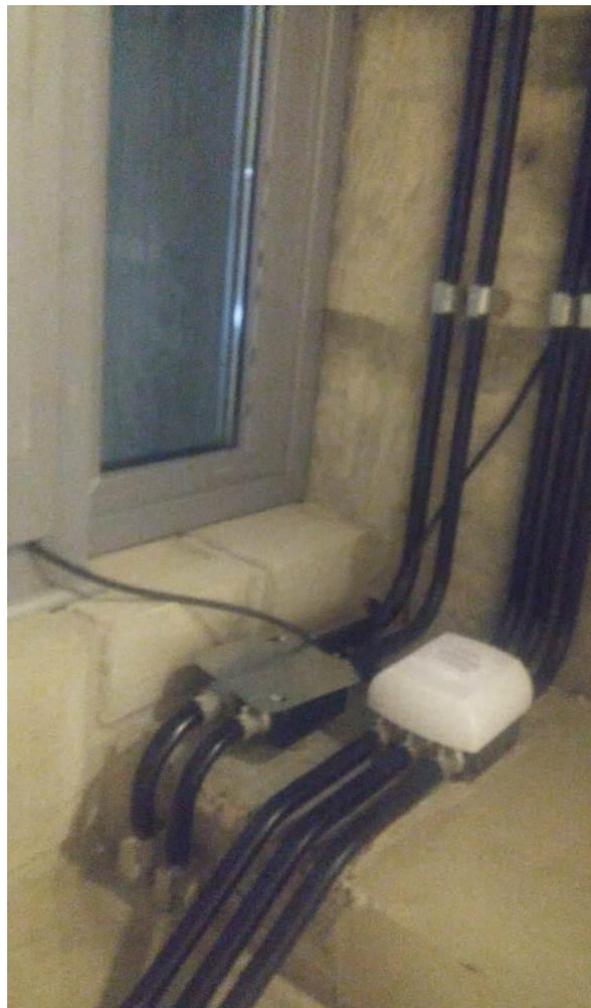
INSTALACIONES TERMOELÉCTRICAS

El 68,2% afirma que no se pueden enchufar varios artefactos simultáneamente y el 76,7% que las luces y enchufes funcionan mal.

Las viviendas tienen sólo provisión de energía eléctrica, no de gas. Eso quiere decir que todos los artefactos de la casa se alimentan con energía eléctrica inclusive las cocinas y los calefones o termotanques que los vecinos se están viendo obligados a incorporar por cuenta propia ante la falta de agua caliente. Esto implica un alto consumo energético que, según la observación de los vecinos, no se corresponde con los dimensionamientos de cableados, llaves térmicas y disyuntores con que se realizó la instalación.



Instalaciones eléctricas en techos húmedos.



Conexiones eléctricas inseguras en paredes húmedas.

INSTALACIONES SANITARIAS

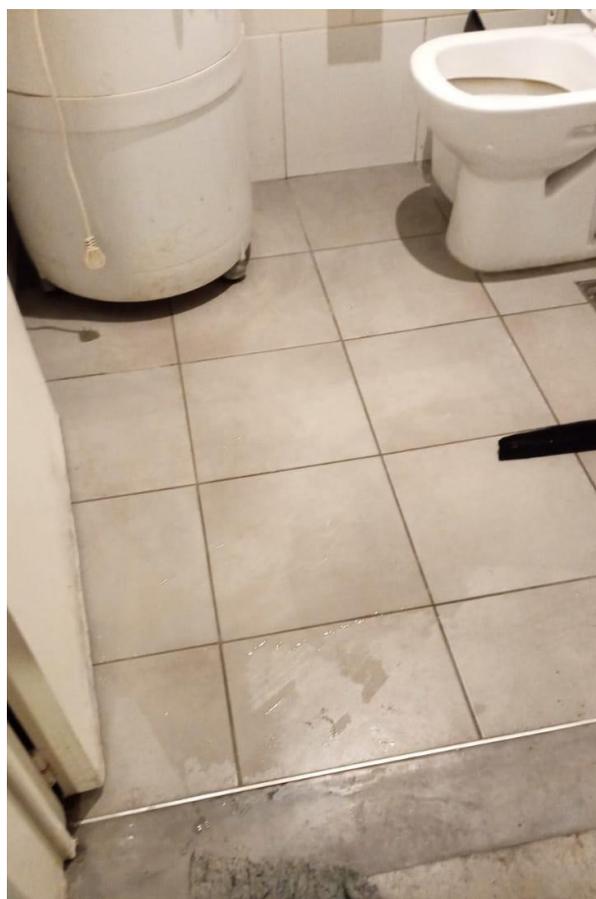
El 81,4% de los encuestados comunica que tanto la provisión de agua fría como caliente es insuficiente. Cabe agregar que algunos edificios como el edificio 17, núcleo 57 y el edificio 16, núcleo 25 hace dos meses al momento de la encuesta carecían de agua caliente desde hace más de tres meses.

El 47,7% de los encuestados comunican que hay pérdida de agua o de líquido cloacal en algún lugar del baño, del lavadero o de la cocina de su departamento.

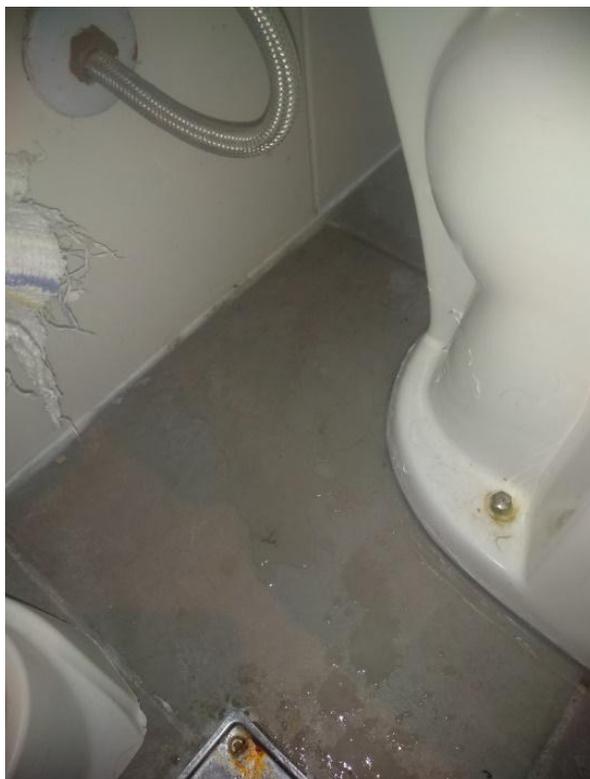
En el edificio 7, las cloacas están colapsadas. Otros requieren permanente tarea de destapación.



Canillas sin agua.



Conexiones eléctricas inseguras en paredes húmedas.



Desagües que desbordan.



Desagües tapados.



Agua bajo el inodoro.



Pérdidas en desagües de cocinas y baños.



Cámaras de inspección desbordadas.

PASILLOS Y ESCALERAS

El 56,1% de los hogares afirma que las luces de pasillos y escaleras funcionan mal.

El 42,9% contesta que no hay matafuegos o no tienen carga.

El 70% que no hay o no funcionan las luces de emergencia.

El 48,7% que las barandas de pasillos y escaleras no están firmes.

El 46,2% que hay filtraciones en pasillos y escaleras.

El 47,4% que los porteros eléctricos no funcionan.



Los matafuegos no están o están sin carga.

3.2 RECLAMOS

Ante tantos desperfectos sería imprescindible que los responsables de las obras pusieran máxima atención a los reclamos que permanentemente realizan las familias. Sin embargo, la realidad que muestra la encuesta es muy diferente:

El 93,3% de los vecinos ha realizado reclamos ante los responsables, de los cuales, el 95,6% no tuvo solución a los reclamos presentados.

Todos coincidieron en que el tiempo entre la presentación del reclamo y la respuesta fue muy largo o directamente no hubo respuesta.

3.1 SITUACIÓN JURÍDICA

Solo el 13,3% de las personas encuestadas habían firmado la escritura y pagaban la cuota a la fecha del relevamiento y el 4,4% habían firmado, pero no pagaban. El 28,9% contesta que no firmó la escritura y el 53,3% contesta que se relocizó con acta de posesión.

4. ANTECEDENTES.

4. ANTECEDENTES

Hay numerosos antecedentes de quejas y reclamos de las familias que se inician al mismo momento de la entrega de las viviendas. Uno de ellos es el informe elaborado por la **Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires**, en diciembre de 2020, basado en un relevamiento representativo de todos los edificios y tipos de departamentos realizado entre el 30 de noviembre y el 1 de diciembre de 2020.

Citamos de allí algunos párrafos que nos permiten verificar que desde el estreno de la obra la situación era llanamente mala y desde entonces, empeoró:

“Según lo que se desprende de las encuestas realizadas, las condiciones de habitabilidad de las viviendas tampoco serían las adecuadas. Al respecto, a poco más de un año de haberse iniciado el proceso de relocalización, el 40% de las viviendas presentan filtraciones, el 30% exhiben humedad y el 50% no cuentan con una aislación acústica adecuada, todo esto debido a deficiencias constructivas.”

“Más de la mitad de las viviendas exhiben rajaduras en pisos o paredes. De igual forma, se detectaron deficiencias relacionadas con el acceso a los servicios públicos esenciales, como la electricidad, el agua potable, la telefonía fija e Internet. También, se detectaron problemas con respecto a la calefacción y climatización de las viviendas.”

Con respecto a la calefacción del agua por medio de termotanques solares el informe de la Defensoría describe la situación de la siguiente forma:

“Un aspecto central que se detectó en la recorrida y que fue destacado por los vecinos y vecinas del barrio fueron las deficiencias observables en las instalaciones térmicas para la provisión de agua caliente, dispuestas sobre el nivel de azotea de los edificios. Pudo observarse en distintos edificios la caída de una “fina lluvia” de aguas provenientes de las instalaciones aludidas, desde ductos verticales que permiten el egreso de vapor y fluidos calientes, bañando sectores de los revestimientos y carpinterías metálicas perimetrales, como así también los propios espacios de uso público.”

En el 26% de las viviendas relevadas la temperatura del agua era demasiado elevada.

5. MESAS DE TRABAJO.

4.2 MESAS DE TRABAJO DE LA UPE¹.

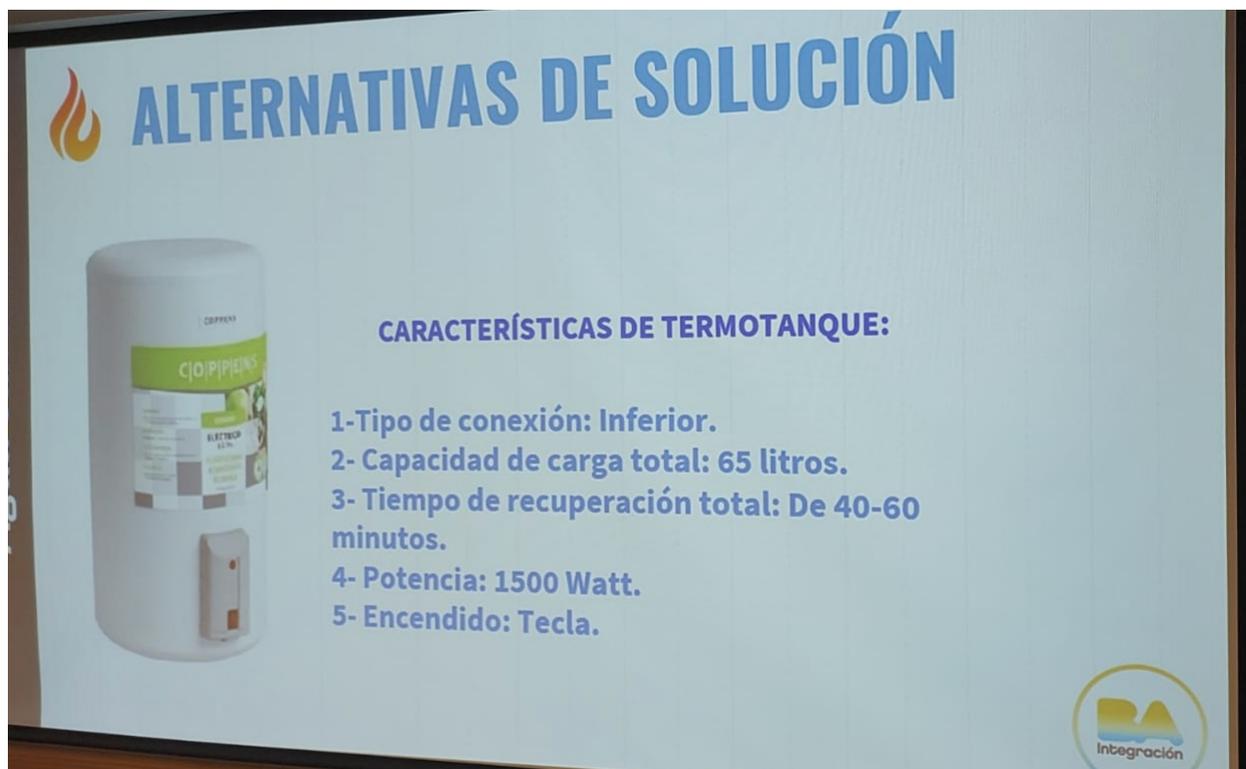
Luego de múltiples reclamos sin respuesta por parte de los vecinos, la UPE convocó a una serie de Mesas de Trabajo (MdT) que tendrían el objetivo de resolver los problemas de las viviendas. Hasta la fecha de cierre del informe se llevaron a cabo tres reuniones en las fechas del 13 y 27 de agosto y 23 de septiembre de 2021. De estas reuniones se señalan los siguientes problemas.

Para empezar, la selección de participantes no es lo suficientemente representativa. A partir de un sorteo, se elige a una representante por edificio, en lugar de una por núcleo, y se anuncia el resultado del sorteo el día previo a la Mesa de Trabajo. De esta manera, se dificulta la comunicación que pueda tener la persona sorteada con el edificio que está representando, siendo que no hay tiempo para comunicar el resultado ni hacer llegar los problemas de todas las unidades a la participante. Se suma el hecho de que en la mayoría de los casos los vecinos no se conocen entre sí. Así, la participación en la MdT no es representativa de todas las familias, sino que se concentra en los problemas individuales de quienes tienen la posibilidad de participar. Además, al avisar con solo un día de antelación aumenta la probabilidad de ausencias.

Las primeras dos reuniones no respondieron a las preocupaciones de los vecinos, pasado un mes y medio de la primera MdT no se observó respuesta efectiva a los problemas que sufren las familias.

¹ La Unidad de Proyectos Especiales (UPE) Urbanización Barrio Padre Carlos Mugica reemplazó a la Secretaría de Integración Social y Urbana en la gestión del proceso de reurbanización en 2021.

En la tercera reunión se llegó a conclusiones que interesa resaltar. La UPE aceptó la propuesta de reemplazar el sistema de agua caliente sanitaria por termotanques individuales. Esto supone la realización de trabajos para su instalación, como indican las imágenes a continuación.:



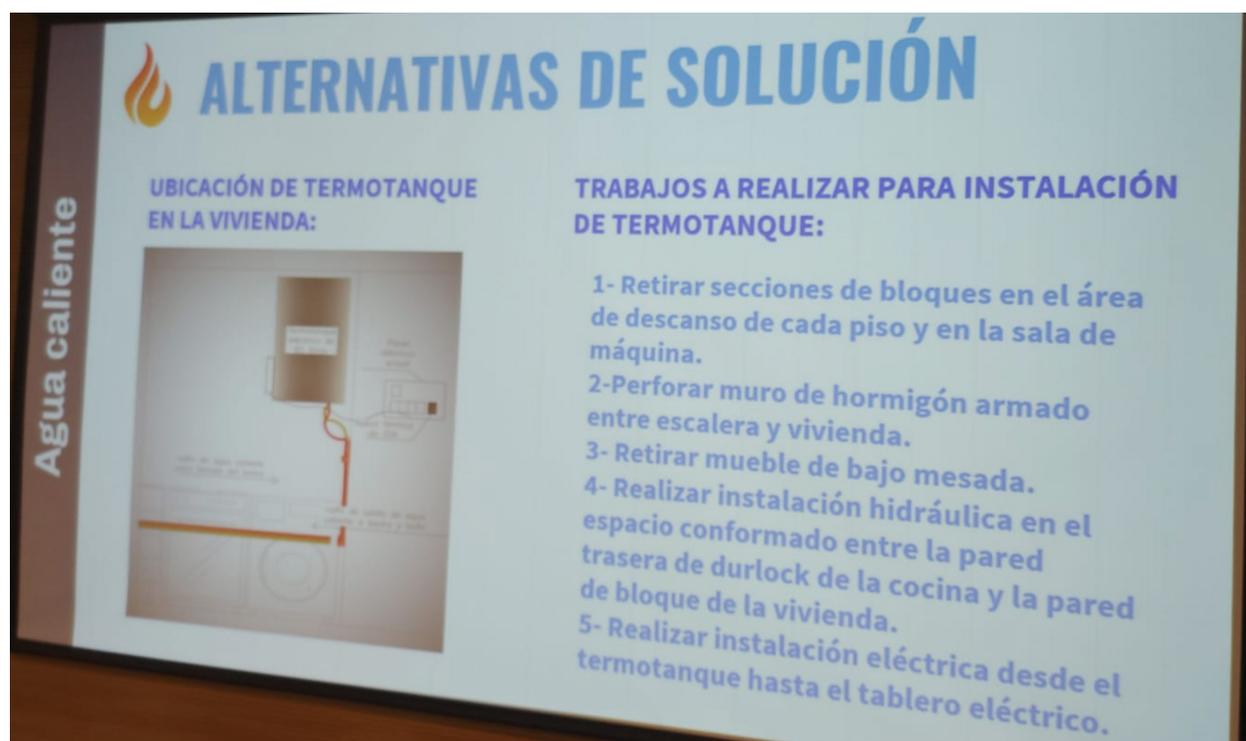
ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN



CARACTERÍSTICAS DE TERMOTANQUE:

- 1-Tipo de conexión: Inferior.
- 2- Capacidad de carga total: 65 litros.
- 3- Tiempo de recuperación total: De 40-60 minutos.
- 4- Potencia: 1500 Watt.
- 5- Encendido: Tecla.

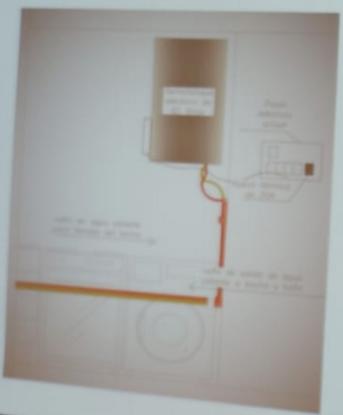
Integración



ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Agua caliente

UBICACIÓN DE TERMOTANQUE EN LA VIVIENDA:



TRABAJOS A REALIZAR PARA INSTALACIÓN DE TERMOTANQUE:

- 1- Retirar secciones de bloques en el área de descanso de cada piso y en la sala de máquina.
- 2-Perforar muro de hormigón armado entre escalera y vivienda.
- 3- Retirar mueble de bajo mesada.
- 4- Realizar instalación hidráulica en el espacio conformado entre la pared trasera de durlock de la cocina y la pared de bloque de la vivienda.
- 5- Realizar instalación eléctrica desde el termotanque hasta el tablero eléctrico.

Presentación de la UPE en la mesa de trabajo del 23 de septiembre de 2021.

Se reconoció, además, la falta de matafuegos, con 79 ausentes y 311 vencidos. Se anunció un plan de colocación para los días 20/09, 27/09 y 04/10.



Presentación de la UPE en la mesa de trabajo del 23 de septiembre de 2021.

Las resoluciones de la tercera mesa de trabajo son significativas porque confirman los problemas estructurales que vienen denunciando los vecinos desde la fecha de su relocalización. Tanto el estado de los matafuegos como la imposibilidad de reparar el sistema de agua caliente sanitaria debiendo reemplazarlo por otro y refaccionar las viviendas señala las deficiencias constructivas del complejo habitacional.

6. SOBRE LAS TECNOLOGÍAS EMPLEADAS.

6.1 ENERGÍAS RENOVABLES ¿PROGRESO O PROBLEMA?

El uso de energías renovables en las viviendas nuevas del Barrio Carlos Mugica es publicitado internacionalmente como uno de los grandes logros de esta operación de reurbanización. Sin embargo, como lo demuestran ambos relevamientos, la realidad es distinta.

A los problemas detectados en verano por la Defensoría, se agregan las deficiencias que se constatan desde el inicio de la época fresca. (Falta de agua caliente que según la Unidad de Proyectos Especiales se debe a que hay resistencias quemadas.)

El sobrecalentamiento y la liberación descontrolada de agua caliente por exceso de presión en el sistema en verano, la falta de calefacción del agua en invierno, son indicadores de deficiencias graves, de las cuales será necesario buscar las causas. Cabe destacar que los termotanques solares son una tecnología comprobada, que da excelentes resultados cuando está bien ejecutada y mantenida. Pero en este contexto, debido a las fallas constantes, el sentimiento de aversión e impotencia frente a esta tecnología es difundido.

Los edificios también están provistos de un conjunto de paneles solares que proveen de electricidad los espacios comunes y el bombeo de agua. Se relevaron deficiencias en ambos servicios, sin embargo, solo un análisis técnico detallado podrá determinar si dichas fallas están relacionadas con el sistema solar o con otras causas.

6.2 SISTEMA CONSTRUCTIVO EMPLEADO.

Se proveyeron casas que en nada concuerdan con las expectativas que las familias pudieran haber tenido respecto a una vivienda nueva: los materiales empleados (Chapa, Durlock, sobre los que no abrimos ningún juicio de valor como profesionales), son percibidos como ajenos y endebles por las familias. Además, su mal uso en la construcción ha dado lugar a muchas fallas constructivas que favorecen, en los hogares, una valoración aún más negativa del material.

Por otro lado, el sistema de construcción siendo desconocido para sus habitantes, limita la posibilidad que tienen de intervenir en sus viviendas y arreglarlas por cuenta propia.

En esta misma línea, vecinos denunciaron la dificultad de reparar las bombas de agua y los paneles solares, dado que son importados y sus repuestos son difíciles de conseguir.

7. CONSECUENCIAS DE LAS FALLAS.

7.1 IMPACTO SOBRE LA HABITABILIDAD Y LA VIDA ÚTIL DE LAS VIVIENDAS.

La persistencia de los defectos constructivos señalados puede ser causa de daños mayores en los componentes y en la totalidad de los edificios, por ejemplo:

- Si no se resuelven las humedades en estructuras (Techos, losas, columnas) pueden generarse daños mayores como corrosión en los hierros de las losas, deterioro del material cementicio y pérdida de la resistencia estructural.
- Las humedades en paredes pueden ocasionar deterioro del Durlock y corrosión en los perfiles que lo soportan.
- La humedad en los aislantes termoacústicos que están en el interior de los paneles hace que se pierda su aptitud de aislación empeorando aún más las malas condiciones existentes.
- Las filtraciones en carpinterías generarán un deterioro de las mismas con el consiguiente empeoramiento de su hermeticidad. Se favorecerá el proceso de corrosión en herrajes y bisagras que ya está en marcha.
- Las barandas de escaleras, ventanas y balcones incorrectamente amuradas pueden ser causales de accidentes como caídas de altura de las cuales ya tenemos muy tristes antecedentes.
- Las fallas en las instalaciones eléctricas generarán cortocircuitos y deterioro de cables y componentes, En casos graves pueden producirse incendios como el que ocurrió recientemente. El subdimensionamiento de los cableados, tableros y terminales genera, además de múltiples riesgos, gran incomodidad a las familias que no cuentan con otro suministro energético para calefaccionar, refrigerar, usar electrodomésticos, internet y ver televisión.
- Las fallas en la instalación sanitaria con sus pérdidas, desbordes y acumulaciones indeseadas de líquidos terminarán por deteriorarse, ellas y los elementos constructivos que las contienen, además de pisos y paredes expuestos a chorreaduras de las cañerías

Si no se solucionan las deficiencias mencionadas se pone en juego la durabilidad y la vida útil de la totalidad de las construcciones.

7.2 IMPACTO SOCIAL

No es menos importante evaluar las consecuencias que estos daños están provocando en el cuerpo y la psiquis de las personas, en su vida familiar y comunitaria.

La mayoría de ellos fueron relocalizados de las casas donde vivían y que ellos habían construido con sus propias manos.

Las “viviendas nuevas” surgen como resultado de un proceso de relocalización no siempre consensuado. La mudanza a una casa nueva debía presentar mejoras respecto de la habitabilidad, del acceso a los servicios e infraestructuras, y de la seguridad jurídica, mejoras que compensarían para las familias el abandono de su sector de origen, con su entramado social y su base de sustento económico enraizado en el mismo barrio y la pérdida de las casas construidas con años de esfuerzo.

A la vez, el acompañamiento permanente de la entidad de ejecución debía apuntalar el proceso de cambio, como es de norma en toda relocalización, con mayor razón si es forzosa o conflictiva, hasta que los problemas se resuelvan y las cosas se acomoden.

Sin embargo, según el relevamiento realizado esto no está ocurriendo, lo que deja a las familias en una situación de desamparo e incertidumbre.

Las familias sufren una presión constante para firmar la escritura que, en lugar de representar la seguridad de ser propietarios, es vista muchas veces como un compromiso oneroso de largo plazo para pagar una casa cuya vida útil podría ser inferior al plazo de repago de la hipoteca, especialmente si la demora en la intervención de la autoridad de aplicación produce un deterioro que será difícil de revertir. Muchas familias no quieren firmar las escrituras porque prevén que el GCBA las abandonará con los problemas constructivos sin resolver.

Para muchas familias, el sentimiento es que falta mucho para que el cambio aporte las mejoras esperadas, si es que alguna vez eso ocurre.

7.3 IMPACTO SOBRE LA SALUD Y LA SEGURIDAD

Las familias adjudicatarias expresan preocupaciones acerca de la seguridad y de las consecuencias de vivir en ambientes insalubres. Los dos incendios arrojaron una mayor preocupación social sobre los peligros inherentes a una provisión deficiente de infraestructuras.

Estas cuestiones se pueden sintetizar de la siguiente manera:

SEGURIDAD

- Daños estructurales (losas, techos). las casas se perciben como inseguras o peligrosas. Posible resultado: debilitamiento o destrucción de la estructura resistente de los edificios.
- Desperfectos en el sistema eléctrico. Problema de seguridad eléctrica, riesgo de incendio.
- Falta de agua en la red: imposibilidad de extinción de incendios. Posible resultado: Riesgo de pérdida de vidas y bienes.
- Cerramientos débiles en planta baja. Posible resultado: violación del domicilio y robos. Costos para fortalecer los cerramientos
- Barandas en balcones y escaleras no están firmes, ventanas se salen. Posible resultado: Caídas de altura con daños corporales/riesgo de vida sobre todo para niños y personas mayores. Estas situaciones ya se sucedieron.
- Espacios de circulación sin luces de emergencia y sin los elementos de seguridad básicos como matafuegos. Posible resultado: Riesgo de accidentes, riesgo de vida, incendios no controlables.

SALUD

- Derrames de líquidos cloacales que incluyen materia fecal obligan a la manipulación directa (limpieza) y dejan ambientes contaminados. Posible resultado: contagios por bacterias, virus, parásitos y hongos que se encuentran en la materia fecal, causando un amplio abanico de enfermedades.

- Humedades y mohos: colonizan los ambientes húmedos y se propagan con mayor facilidad en ciertos materiales que son más absorbentes y llevan más tiempo secar después de mojados. Posible resultado: mayor riesgo de sufrir síntomas respiratorios, infecciones respiratorias y exacerbación del asma, sobre todo, pero no exclusivamente, en grupos de población susceptible. Puede haber mayor riesgo de rinitis alérgica y asma. Posibilidad de contraer enfermedades raras como alveolitis alérgica extrínseca – alveolitis alérgica, rinosinusitis crónica y sinusitis alérgica fúngica. (Ver en el anexo 2 el relato de una madre cuyo hijo sufre problemas respiratorios, y cuya habitación está llena de humedades y moho).

En el anexo 3 extractos de la guía de la OMS sobre el tema.

8. ¿QUÉ DEBERÍA HACER EL GCBA?

Frente a esta situación, es necesario que se realicen un conjunto de acciones para arreglar los desperfectos e incidir en las causas de los problemas encontrados antes de que sea tarde.

Las principales acciones necesarias son:

- Exigir la solución de los defectos constructivos y vicios ocultos denunciados.
- Garantizar la suficiente y permanente provisión de agua fría y caliente a todas las unidades habitacionales. En los casos en que no se pueda resolver mediante los sistemas de calentamiento de agua existentes en los techos, se deberá proveer al usuario de termotanques eléctricos con capacidad acorde al número de habitantes de la unidad asegurando, además, el dimensionamiento de la instalación eléctrica acorde con este nuevo uso.
- Proveer de canaletas y bajadas verticales a todos los techos que no los tengan evitando libres escurrimientos que perjudican a los balcones, espacios comunes y, en ciertos casos, interiores de las viviendas.
- Resolver las filtraciones de origen pluvial que existen en las uniones entre elementos de chapa que conforman las fachadas y en las uniones con carpinterías. Dichas soluciones deben contemplar correctos diseños constructivos que no dependan del uso de selladores o rellenos para garantizar la estanqueidad.
- Detectar las causas de humedades en techos, paredes y pisos y resolverlas con soluciones constructivas permanentes. Una vez resueltas las causas y cuando el componente constructivo se haya secado, proveer la reparación de terminaciones superficiales dañadas y la pintura correspondiente.
- Resolver los problemas de grietas y fisuras en techos, paredes y losas. Dichas soluciones deben contemplar correctos diseños constructivos que no dependan del uso de selladores o rellenos para garantizar la estanqueidad.
- Reemplazar los equipamientos de cocina y placares que hayan sido dañados por humedades provenientes de deficiencias constructivas.
- Garantizar la seguridad de barandas y pasamanos en ventanas, balcones, escaleras y pasillos eliminando los factores potenciales de caídas de altura, a saber:
 - Instalar las protecciones necesarias en los casos en que no existan
 - Reemplazar todos los elementos de sujeción que presenten daños o corrosión instalando otros con los recubrimientos adecuados para su uso a la intemperie
 - Revisar los correspondientes anclajes reconstruyéndolos o reemplazándolos cuando sea necesario.
- **Revisar y poner en condiciones la instalación eléctrica de todos los edificios y de cada unidad habitacional, a saber:**
 - Garantizar el dimensionamiento de tableros cableados y terminales tal que satisfaga los requerimientos de viviendas que sólo tienen electricidad como método

de provisión de energía.

- Asegurar el funcionamiento de los disyuntores diferenciales en cada una de las unidades

- Asegurar el acceso a las salas de tableros y medidores a los vecinos responsables de cada edificio

- **Revisar y poner en condiciones las instalaciones sanitarias de todos los edificios y de cada unidad habitacional, a saber:**

- Resolver las pérdidas de agua de las cañerías

- Resolver las pérdidas de agua de cada uno de los artefactos de las viviendas incluyendo sus conexiones a las cañerías embutidas.

- Reparar o reemplazar las griferías que funcionan mal o no funcionan

- Resolver las pérdidas de agua de los desagües primarios y secundarios.

- Resolver las obstrucciones frecuentes en los desagües cloacales revisando el dimensionamiento y recorrido de las instalaciones

- Todas estas mejoras requerirán el reemplazo de piezas deficientes o dañadas evitando el uso de pegamentos o selladores como solución permanente

- **Revisar y poner en condiciones las instalaciones de los espacios comunes de los edificios, a saber:**

- Proveer de matafuegos cargados y de luces de emergencia que funcionen a las escaleras y pasillos de todos los edificios.

- Acceso a tomas de agua para bomberos a las distancias exigidas por la normativa vigente.

- Garantizar las pendientes y desagües necesarios para el correcto escurrimiento del agua en los espacios exteriores.

ANEXOS

ANEXO 1 - MAPA DE REFERENCIA DE LA ENCUESTA



EDIFICIO	Nº RESP.
1	1
2	4
6	1
8	3
9	2
10	3
13	4
14	2
15	3
16	2
17	3
18	2
20	3
21	1
22	1
23	3
24	1
25	2
26	2
NI	2

ANEXO 2 – RELATO DE UNA VECINA

“En el cuarto de mi hijo, que es muy enfermizo, está toda la pared llena de humedad, llena de hongos, el techo, la pared y el piso. Con anterioridad habíamos hecho el reclamo el año pasado en febrero ya y recién en agosto o septiembre lo vinieron a arreglar. Nosotros ya pintamos la pared como cinco veces, el techo, la pared, todo y no filtraba agua. Pero ahora nuevamente filtra y hace tres meses le volví a hacer el reclamo a la arquitecta, a lo que me responden que cambiaron de constructora, así que me dijeron que tenía que esperar a que me toque. Como ya había pasado más de un mes desde mi último reclamo, y yo quería que, para el cumpleaños de mi hijo, que fue el 23 de mayo, esté el cuarto bien, les pedí que por favor lo arreglen. Vinieron dos trabajadores, miraron y dijeron, qué mal, quisieron hablar con el vecino del tercero para ver por donde filtraba agua. Después dijo la arquitecta que iban a venir al otro día a arreglar, yo estaba recontenta. Y me manda mensaje y me dice que no van a venir, que ellos van por etapas, y van por el edificio veintipico, y tenía que esperar toda una vuelta hasta que me toque a mí. Que de acá a un mes van a venir. Pero ya es bastante los hongos, cómo se comió media pared, el piso, el techo, pero mi hijo es muy enfermizo y lo tuvimos que cambiar de cuarto. Mi marido y yo estamos durmiendo en el cuarto de él, para no exponerlo. La verdad es que da mucha impotencia que uno está pagando y que todavía no nos den soluciones. Yo tengo que seguir esperando, dormir incómoda y mi hijo ya se había enfermado. Además, el año pasado nos dijeron que la garantía era de un año, eso es lo que firmé, y a mí se me cayó una placa de estufa y se hizo un agujero en la pared de Durlock. Pero cuando reclamé me dijo la arquitecta que pasados los 8 meses ya no cuenta la garantía, que es sólo para ciertos reclamos. Y eso nunca nos lo explicaron.”

ANEXO 3 – EXTRACTOS GUÍA OMS

Las conclusiones de las deliberaciones del grupo de trabajo se presentan en el Capítulo 5 y son presentadas en el presente sumario ejecutivo, como sigue. En estudios realizados en diferentes países y en diferentes condiciones climáticas hay suficiente evidencia epidemiológica del hecho de que los ocupantes de edificios húmedos o con presencia de moho, ya sean casas o edificios públicos, corren mayor riesgo de sufrir síntomas respiratorios, infecciones respiratorias y exacerbación del asma.

Alguna evidencia sugiere un mayor riesgo de rinitis alérgica y asma.”

“Existe evidencia clínica que demuestra que la exposición a los mohos y otros agentes microbianos relacionados con la humedad aumentan el riesgo de enfermedades raras, como la neumonitis por hipersensibilidad – o alveolitis alérgica extrínseca – alveolitis alérgica, rinosinusitis crónica y sinusitis alérgica fúngica.

La evidencia toxicológica obtenida in vivo e in vitro apoya esas conclusiones, mostrando la ocurrencia de diversas respuestas inflamatorias y tóxicas a partir de la exposición a microorganismos en edificios húmedos, incluyendo sus esporas, metabolitos y componentes.

Pese a que los grupos constituidos por personas atópicas o alérgicas son particularmente susceptibles a los agentes biológicos y químicos en ambientes interiores húmedos, se han encontrado también efectos adversos para la salud en poblaciones no atópicas. Con el aumento de la prevalencia del asma y de las alergias en muchos países crece el número de personas susceptibles de sufrir los efectos de las humedades y de los mohos en edificios.”

“... El desarrollo de sistemas constructivos y materiales de construcción y las exigencias de una buena climatización de los interiores y de un buen desempeño energético resultaron en sistemas constructivos de paredes, azoteas y pisos que, una vez mojados, llevan más tiempo para secar y presentan mayor probabilidad de que se produzca condensación. Muchos sistemas constructivos modernos contienen materiales que presentan mayor probabilidad de crecimiento de mohos que los sistemas simples y muchas veces masivos utilizados en áreas donde el desempeño energético no se consideraba tan importante”

Fuente: guía de la OMS sobre calidad del aire interior- humedad y mohos. Traducción propia.

Texto original en inglés: WHO Guidelines for Indoor Air Quality: Dampness and Mould, 2009. ISBN 978 92 890 4168 3

ANEXO 4 – RELATORIAS MESAS DE TRABAJO

13/08/2021

PRIMER REUNIÓN DE TRABAJO DEL SECTOR NUEVO YPF

Participantes

Asisten 24 vecinos y vecinas del sector

Por parte de la Secretaría, participaron representantes de los equipos de obras, Integración Social, Post Mudanza, Regularización Dominial, y Desarrollo Económico.

Participaron también representantes de la Defensoría del pueblo, Ministerio público de la defensa, de la Mesa Participativa, y de la legislatura.

Desarrollo de la reunión

Se inicia el espacio con la aclaración de los cambios en el organigrama de la SISU, se establece como primera solicitud por parte de los vecinos la presentación del organigrama.

Se pretende avanzar con la presentación por parte de los representantes de la secretaría de los esquemas de toma y resolución de reclamos, y los próximos operativos de escrituración. Toman la palabra un grupo de vecinos, que solicitan priorizar los reclamos, haciendo caso a este pedido, se pasa a dar el espacio a los vecinos y vecinas que piden la palabra.

Vecina del edificio 8 toma la palabra y menciona que un vecino ya no vive en la vivienda y está abandonada. Dice que como administradora ya ha iniciado el cobro de expensas pero persisten los reclamos de obra y sobre todo del agua caliente. Presenta sus dudas con respecto a la instalación de la luz con la modalidad de tarjeta prepaga. La vecina resalta el rol de la defensoría en el acompañamiento de los reclamos de vivienda. Como administradora del edificio menciona que no tienen los planos eléctricos del edificio.

Luego toma la palabra la representante del edificio 25: Desea poner en manifiesto su descontento respecto a la escritura y exige comprender su contenido párrafo por párrafo. Solicita los arreglos de todos los edificios y que se retomen los talleres tal cual como fue en el proceso de pre-mudanza. Solicita soluciones para los problemas de obra y que se abra la posibilidad de que vecinos y vecinas del sector puedan trabajar en los arreglos.

Toma la palabra el representante de la legisladora Ofelia Fernández: Menciona la necesidad de ampliar la participación de los vecinos del sector, hacer caso a sus reclamos, y solicita se aclare la periodicidad del espacio de trabajo, que se establece cada dos semanas.

En este momento se manifiesta la apertura de parte de la secretaría para repensar los mecanismos de participación de esta mesa, pero se aclara que por contexto de pandemia se decidió priorizar que haya un representante por edificio, para que todos los edificios tengan

representación. En la medida que sea necesario abrir instancias adicionales o modificar la existente se hará.

En este momento se vuelve a manifestar la mayoría de los vecinos solicitando avanzar con la toma de reclamos, se da paso a esto, haciendo la observación que una vez que los reclamos dejen de ser un problema, se prevee que el espacio siga funcionando para trabajar todos los temas del sector.

Toma la palabra la representante del edificio 6: la vecina menciona que ningún propietario tiene bien los planos de su UF. Menciona que debe usar un calentador porque no tiene agua caliente en su casa, siendo este mecanismo muy peligroso para su uso diario. Dice que desconocen el manejo de paneles solares, y demás equipamiento del edificio. También que las capacitaciones fueron insuficientes. Solicita que la SISU ponga a disposición capacitaciones técnicas para cada uno de los edificios. La vecina solicita planos para poder instalar sus propios termotanques y no depender de las resistencias de los termotanques generales por núcleo. Menciona que la situación económica de los y las vecinas no hace posible hacerse cargo de los gastos que conlleva garantizarse el agua caliente. Ambos temas son tomados por los representantes de la secretaría para trabajar en la siguiente reunión, y se refuerza que el tema del agua es una prioridad que se está trabajando con la empresa correspondiente

Toma la palabra la representante del edificio 23: Manifiesta su descontento con los reclamos de vivienda realizados, y solicita un mayor grado de participación en todo el proceso, accediendo a más información. Así mismo presenta su interés por seguir trabajando en conjunto, en la medida que se avancen con las problemáticas del sector.

En este momento frente a reclamos de varios vecinos, se explica el concepto de vicio de obra, aquellas deficiencias en la vivienda que solo se hacen manifiestas con el correr del tiempo, y el total de las cuales serán arregladas.

Vecina del edificio 19: Menciona su preocupación por los daños causados en el edificio por el incendio en una unidad funcional, entre ellos problemas de humedad. Remarca también la necesidad de trabajar la temática de seguridad en el sector.

Toma la palabra la consejera del sector. Menciona su alegría por este espacio, ya que hace tiempo se venía pidiendo. Solicita la continuidad del trabajo en esta mesa y el seguimiento de los temas. Pide que los y las vecinas del sector que tengan reclamos o temas a tratar vengan a la mesa y participen.

Vecina del edificio 26: La falta de agua caliente y los reclamos ya están pasados pero que no hay solución. Menciona que hay arreglos que están dispuestos a hacer pero que no tienen los planos para poder hacerlos. Destaca también preocupación con las cerraduras. Señala la dificultad económica de las familias para poder hacer frente a arreglos.

En este momento toma la palabra un representante del equipo de obra, quien hace mención a las capacitaciones técnicas realizadas, solicita que por cada núcleo haya un representante técnico en lo posible para poder acompañarlos, los vecinos solicitan que estas sean presenciales en horarios que se ajusten a los horarios de los vecinos, lo que se toma como acuerdo para futuras instancias.

Toma la palabra en este momento el representante de la Mesa Participativa de Urbanización: Solicita que se tome relatorías de estas reuniones, se informa que está en proceso. Solicita que se de más información de la nueva unidad de proyecto que reemplaza a la Secretaría, que se toma como un compromiso para la próxima reunión. Menciona que hay dos modelos de escritura lo que representa una desigualdad entre vecinos y vecinas, lo cual también se presentará en la próxima reunión.

Se trae al espacio la problemática de los edificios 25 y 26, cuya escrituración está pendiente a la definición legal de el amparo presentando al poder judicial por la transferencia de estas tierras, y se solicita se trabaje particularmente los problemas relacionados a este proceso.

Manifiesta la necesidad de contar con un registro de los reclamos realizados, a lo que se acuerda entre todos los presentes, y se toma el compromiso de adjuntar un número de reclamo a cada solicitud realizada desde este momento, con el que podrá contar el vecino.

Solicita que se haga un informe técnico por edificio por los movimientos de los suelos, y por último la necesidad de trabajar en esta instancia también la problemática de los vecinos del sector.

Vecina del E8 menciona que no se arregla como se debe y los reclamos persisten.

Toma la palabra la representante del edificio 24: Menciona por un lado la necesidad de aumentar la difusión de este espacio, de forma de que la mayor cantidad de vecinos y vecinas posibles puedan anotarse. Manifiesta también su descontento con la forma en la que se llevan adelante los arreglos por parte de las empresas prestatarias de la Secretaría

La representante del edificio 16 toma la palabra, y manifiesta tener reclamos similares a todos los presentados por sus vecinos y vecinas, y solicita se realicen visitas técnicas a todos los edificios para verificar sus problemas. Manifiesta también su descontento con la disposición de residuos por parte de vecinos en las cloacas, produciendo problemas en los mismos.

Toma la palabra el representante de la legislatura, solicitando la reafirmación del compromiso por parte de la Secretaría de hacerse cargo de la totalidad de los arreglos de vicios ocultos de

obra, tomado en sesión del CGP. Este compromiso se re confirma públicamente, dejando sentado el mismo en esta relatoría.

Terminado el tiempo alocado para la reunión, la totalidad de los participantes son invitados a presentar sus reclamos, sea de forma escrita en el momento, o a alguno de los números compartidos para tal fin. El avance de estos reclamos serán tratados en la próxima reunión.

Mesa de trabajo sobre Nuevo YPF
Acta de la Sesión Ordinaria 27/08/2021

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 27 días del mes de Septiembre de 2021, siendo las 16:45 horas, se reúnen en el "Ministerio de Educación" de la Ciudad de Buenos Aires, y de forma virtual a través de la aplicación MEET, los/as señores/as representantes de los edificios de Nuevo YPF y representantes de los organismos de control y se da inicio a la segunda sesión para tratar los temas del día.

Están presentes 22 vecinos/as y 3 representantes de los organismos.

Toman la palabra los representantes de la Unidad de proyecto. Se acuerda una participación de 5 minutos por orador. Se propone que para la participación que a la tercera vez seguida que le toque la misma persona, se cambie por una persona nueva que no haya participado antes. (que una persona que no pueda repetirse 3 veces seguidas).

Vecino: propone hacer la reunión en un espacio abierto para que participen todos los vecinos. Menciona que si es una persona nueva nadie va a entender de qué se va a estar hablando.

Vecina del E8, Lorena: menciona que eligieron los vecinos que venga ella como representante del edificio.

Representante de la UP. propone pensar qué mecanismos adicionales se pueden pensar, teniendo en cuenta las propuestas del vecino.

Sonia propone que sea un representante por núcleo para que participe de este espacio.

Vecina apoya la moción de que sea por núcleo, y que en el auditorio entran todos. La vecina menciona que pasó casa por casa en esta semana para acordar con sus vecinos que ella sería la representante del E23.

Proponen que sea más participativo el espacio, más representativo de todos los núcleos.

Representante de la UP. menciona que a demanda se le enviará la relatoría del espacio.

Toma la palabra Daniela de la Legislatura. Pregunta cómo se toman las decisiones de cómo funciona este espacio. Solicita que se envíe a todos los participantes el acta de la reunión.

Representante de la UP anuncia que se volverán a hacer los talleres de capacitación de mantenimiento de los edificios presencial y en un horario acordado. También que se hará un curso para administradores de edificios, con título oficial; abierto para el que quiera asistir, con el área de Educación No formal del Ministerio de Educación. En la próxima semana se estará haciendo la convocatoria a ambos espacios.

Representante de la UP en obras: menciona su rol en el equipo y que es necesario la participación de al menos una persona por núcleo para las capacitaciones técnicas.

Vecina menciona que es necesario que sean varios espacios de capacitación para que todas las personas que quieran participar. Que el horario sea después de las 19 hs.

Representante de la UP toma el compromiso de que se harán la cantidad de capacitaciones necesarias, y de que el horario sea lo más funcional a los y las vecinas. También que empezáramos por los edificios que tienen más reclamos.

Presidenta del consejo de gestión participativa: menciona que está dispuesta a acompañar el espacio institucionalmente y en todo lo que pueda acompañar a los y las vecinas de viviendas nuevas.

Gastón Mascias - defensoría N° 3: menciona problemas del edificio 8, que derivó en un caso. A través de la división técnica del ministerio público de la defensa que presentaron un oficio y que lograron contactarse con la arquitecta para avanzar en este caso. Otro tema que menciona: el agua que sería necesario tener el cronograma de trabajo sobre los termotanques y los problemas de agua.

Representante de la UP toma la palabra. Menciona que las cuadrillas están enfocadas a los cambios de los termotanques lo que generó retrasos en otros arreglos.

Toma la palabra vecino del edificio 18. Menciona que hace dos meses que persiste el problema del agua caliente, que el cambio de las resistencias no es eficiente. Pregunta cuál sería la forma de solucionar el tema de base. También que están hablando entre los vecinos para hacer el mantenimiento del equipamiento del edificio. Pregunta qué garantía tienen los vecinos sobre los repuestos y los materiales que se utilizan.

Representante de la UP menciona que si no se logra mejorar se va a buscar una solución superadora al problema.

Representante de la mesa de urbanización participativa y rotativa. Menciona que podría mejorarse la participación en este espacio. Solicita que en estos espacios podrían participar al menos un representante por núcleo. Refuerza la necesidad de que en este espacio también se traten temas de Containera. Solicita saber qué empresas son las que están a cargo de los arreglos.

Representante de la UP menciona que con los y las vecinos se les cuenta con qué empresa se trabaja cada reclamo.

La vecina menciona que hace 9 meses que se mudó y que no tiene agua caliente.

Representante de la UP explicita su rol, de intermediario en los reclamos entre los vecinos y la empresa que realiza los arreglos.

Las vecinas mencionan que no van a escriturar hasta que no se arreglen los reclamos.

Representante de la UP. renueva el compromiso de que nadie está obligado a escriturar hasta que se arreglen los reclamos.

Las vecinas mencionan nuevamente la necesidad de que en este espacio haya más vecinos y vecinas participantes.

Representante de la mesa de urbanización rotativa y participativa menciona la necesidad de que se socialice a qué edificios van a ir y sobre cuáles van a estar trabajando. Pregunta quién se hace cargo del mantenimiento de los edificios 25 y 26, ya que no van a escriturar ni conformar consorcio.

Vecina solicita que los y las vecinas tengan los planos de su vivienda.

Representante de la UP menciona que a cada persona con la que se está trabajando sobre un reclamo se les acerca el plano de su vivienda y se irá extendiendo a todos los vecinos y vecinas.

Vecina en representación del edificio 23. Dice que siente que esta reunión es una burla, que hace más de un año que se dice lo mismo. Menciona los desperfectos de agua que tuvieron en su edificio. Menciona que no tienen arquitecta de referencia en su edificio.

Pregunta la vecina si es legal que una persona firme sin un escribano presente.

La vecina dice que hay acuerdo en que todas personas mudadas quieren pagar su casa, pero no en estas condiciones. Menciona que el matafuegos está bajo llave. Pregunta qué garantía hay ahora de que los arreglos serán definitivos.

Toma la palabra la representante de la UP en temas de escrituración y propone poner en contacto a la vecina directamente con la escribana (que no es empleada del G.C.B.A.) para ver su caso. Se pone a disposición para ver el te

Se menciona que se realizó un relevamiento sobre los matafuegos. 79 están perdidos y 311 vencidos que se estarán cambiando en el próximo mes.

La vecina menciona que es necesario que cada uf tenga un matafuego. Se suma otra vecina que menciona que ella tiene un local y necesita uno.

Vecino del E12 dice que estuvo trabajando dos años con la empresa constructora y que no había gente capacitada para ejecutar la obra, lo que lleva a los desperfectos de obra con los que viven ahora. Menciona que se mudó hace más de un año, que tiene filtraciones y que la cocina no anda. Dice que lo visitaron para arreglar pero que no soluciona nada. El vecino pide un representante de las empresas que son las encargadas de los arreglos que estén presentes en las mesas. Necesitan que estén presentes las personas que son efectivamente responsables de los arreglos. Propone también que sea distinto el

mecanismo de participación de esta mesa y que pueda seguir participando la misma persona para dar seguimiento a los reclamos de los vecinos del edificio. Quiere saber qué van a hacer con los ventanales.

Se responde que se hizo un relevamiento y una compra de ventanales, que en las próximas semanas se van a estar cambiando.

Toma la palabra la representante de la Defensoría y pregunta dónde los vecinos y vecinas pueden hacer llegar los reclamos.

Se contesta que no es necesario esperar a este espacio para hacer el reclamos y que lo pueden hacer llegar a cualquier equipo territorial.

Vecina del E8 menciona que acercaron reclamos en un mail y que no tuvieron respuesta, y que hace un año que está reclamando sin respuesta. Que "sólo le dan pelota" cuando se involucra la Defensoría.

Los vecinos mencionan que no tienen un arquitecto de referencia para los edificios.

Se responde desde la UP que además de los referentes territoriales tienen el canal del teléfono del portal para hacer llegar reclamos.

Vecino del E18 menciona que no hay personas responsables presentes que le den soluciones definitivas a los vecinos. Menciona que no se van a hacer notar los dramas que vive cada familia. Que el cambio de sus casas de Bajo Autopista era hacia una vivienda digna que no es tal. Que hay humedad, que no tienen agua y que no tienen respuestas definitivas. El vecino menciona la posibilidad de que entre los y las vecinas del edificio se organicen además para pensar qué hacer antes de firmar las escrituras.

Dice que no les importan las realidades complejas que tienen las familias en el sector. Solicita que no se presione a las familias a firmar las escrituras.

La vecina propone que en la próxima reunión cada persona tome la palabra.

Toma la palabra la vecina del edificio 2. Se ofreció a participar de este espacio en representación de todos sus vecinos.

Vecina del E9 dice que los reclamos de su edificio nadie se hace cargo. Que vivían bien antes en sus casas y conocían sus instalaciones y ahora no conocen y no pueden solucionar de manera autónoma los problemas en sus casas. Dice que quieren instalaciones de termotanques individuales en cada casa. Solicita fechas de compromisos de arreglos.

Dos vecinos mencionan que "si presionan para firmar las escrituras, nosotros vamos a presionar pero a nuestra manera eh".

Los y las vecinas se quejan de las rejas en la explanada del ministerio, que los ha dejado sin veredas ni espacio público en esta parte del sector.

Toma la palabra vecina del E26. Propone que se llegue a una solución entre las partes involucradas. Que se ayude a resolver los problemas que tienen los vecinos. Menciona que

no tienen luz los núcleos en los espacios comunes, que en el núcleo 96 está rajado el piso y corre agua en algunos núcleos. Pregunta sobre las llaves de las salas de máquinas, para tenerlo y que entre los propios vecinos puedan solucionar el tema.
Consulta sobre el traspaso de tierras para los edificios 25 y 26.

Toma la palabra la representante en escrituración y menciona que se está trabajando en una mesa con el Estado Nacional para definir el traspaso de tierras y que escrituren.

Vecina menciona que es necesario poner un límite de tiempo por orador.
Desde la UP se compromete que quienes no hablaron hoy, quedan primeros para la próxima mesa.

Toma la palabra la consejera del sector: plantea para la próxima reunión que venga alguien de las empresas que están haciendo los arreglos. Solicita el nombre de los arquitectos responsables por cada edificio.

Se finaliza la reunión.

Mesa de trabajo sobre Nuevo YPF
Acta de la Sesión Ordinaria 23/09/2021

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 23 días del mes de Septiembre de 2021, siendo las 16:30 horas, se reúnen en el "Ministerio de Educación" de la Ciudad de Buenos Aires, y de forma virtual a través de la aplicación MEET, los/as señores/as representantes de los edificios de Nuevo YPF y representantes de los organismos de control y se da inicio a la tercera sesión para tratar los temas del día.

Se da comienzo a la reunión con la propuesta de agenda del día: mostrar avances y el plan de solución definitiva al problema de suministro de agua caliente, tal como se acordó en la reunión pasada.

Se da a conocer el nuevo y único contacto para los reclamos de obra.

La representante del edificio 20 toma la palabra. Solicita que muestren los reclamos que sí están resueltos. Menciona que no han vuelto las cuadrillas a trabajar sobre las filtraciones que no se solucionaron luego de la semana de lluvias.

La representante del edificio 25 plantea que ve muy poco trabajo en los edificios. Solicita que esta reunión sea totalmente abierta luego de los anuncios de flexibilización de aforo en la pandemia. Menciona que esta será la última reunión a la que asistirán con este formato, y deberán ser las reuniones abiertas con todas las personas que quieran participar. Expresa preocupación por los avances de trabajo. Presenta un cronograma de trabajo que armaron con los y las vecinas en sucesivas reuniones que tuvieron. Dice que quiere confiar pero para ello es necesario la solución definitiva de los arreglos. Plantea que sobre el tema de las escrituras que algunos vecinos y vecinas se sienten hostigados por las llamadas que reciben para convocarlos a escriturar. Menciona que no se les explica a los vecinos las cláusulas de la escritura y que muchos vecinos y vecinas no comprenden el texto del instrumento y se sienten abrumados/hostigados. Dice que si no hay una solución definitiva los vecinos y organizaciones sociales se van a levantar y van a impedir que el equipo de la UPE entre al barrio.

Toma la palabra la representante del edificio 24 y solicita que se muestre la solución definitiva sobre el agua caliente. Quieren traer los reclamos que hay en los edificios y ver un cronograma de avance específico sobre los arreglos. Menciona que hay pérdidas de agua en la sala de máquinas y que le dan muchas vueltas para tener una respuesta. Dice que hay muchas cosas que no están manejando bien, en particular de obras. Solicita que todos los vecinos sean escuchados. Solicitan tiempos comprometidos para los arreglos.

Vecina menciona que para ella está mal el mecanismo de sorteo de la mesa. Como referentes por edificios tienen problemas con sus propios vecinos al no tener respuestas. Menciona que gracias a su sacrificio pudieron estar mejor en el Bajo Autopista y que ahora están peor. Solicita soluciones concretas para que puedan llevar al resto de sus vecinos. Sienten, desde las organizaciones sociales, que están cansados y que se sienten abrumados.

El representante de la mesa por la urbanización participativa y rotativa, menciona que una vecina le comentó que las vecinas se sienten presionadas y hostigadas respecto a la convocatoria a firmar las escrituras. Solicita que se hagan llegar las actas de las reuniones a los vecinos y vecinas y a los organismos participantes de la mesa del CGP. Solicita que se socialice un temario previo a las reuniones para consensuar la agenda.

El representante de la Legislatura, adhiere a lo dicho anteriormente sobre el hostigamiento a los vecinos para que firmen las escrituras. Menciona que sigue habiendo reticencia a la firma de la escritura por el estado de las casas y el avance de los arreglos. Dice que vecinos y vecinas desean trabajar otros temas como consorcios, espacios públicos, etc. Daniela, en representación de la comisión de vivienda de legislatura, solicita que haya una metodología que incluya: -un informe de estado de situación del sector, cuáles son los problemas actuales, cómo se van a solucionar y en qué tiempo. Deja una copia del documento con la propuesta de metodología para esta mesa. Solicita las actas de estas reuniones.

Toma la palabra el vecino del E20: menciona que en el núcleo 72, 74 y 75 tienen pérdida de agua hace un mes y medio. Menciona que al no haber sol no van a funcionar los paneles, que la llave que le entregaron no era la de la sala de máquinas. Solicita un plano de las instalaciones eléctricas para saber cuáles son las

Por parte de la UPE se celebra la propuesta de metodología, con el compromiso de analizarlo para mejorar las reuniones. Se menciona que se solicitó a la Defensoría trabajar en conjunto en un esquema para el trabajo en esta mesa para garantizar la participación de los vecinos y vecinas del sector.

Se pasan a relatar los detalles de los operativos de escrituración: puerta a puerta, se le acerca el material del modelo de escritura para que puedan buscar asesoramiento por fuera, recomienda que se asesoren con la Defensoría. Se menciona la garantía sobre la posesión y la modalidad de pago de la hipoteca está amparada por la ley y el trabajo que se hace se atiene a lo que dice la Ley.

La vecina que realizó el reclamo comenta que el tema del hostigamiento sobre la firma de la escritura se dio en el Edificio 17. Que se convoca a los vecinos con una fecha ya

Toma la palabra la representante del edificio 24 y solicita que se muestre la solución definitiva sobre el agua caliente. Quieren traer los reclamos que hay en los edificios y ver un cronograma de avance específico sobre los arreglos. Menciona que hay pérdidas de agua en la sala de máquinas y que le dan muchas vueltas para tener una respuesta. Dice que hay muchas cosas que no están manejando bien, en particular de obras. Solicita que todos los vecinos sean escuchados. Solicitan tiempos comprometidos para los arreglos.

Vecina menciona que para ella está mal el mecanismo de sorteo de la mesa. Como referentes por edificios tienen problemas con sus propios vecinos al no tener respuestas. Menciona que gracias a su sacrificio pudieron estar mejor en el Bajo Autopista y que ahora están peor. Solicita soluciones concretas para que puedan llevar al resto de sus vecinos. Sienten, desde las organizaciones sociales, que están cansados y que se sienten abrumados.

El representante de la mesa por la urbanización participativa y rotativa, menciona que una vecina le comentó que las vecinas se sienten presionadas y hostigadas respecto a la convocatoria a firmar las escrituras. Solicita que se hagan llegar las actas de las reuniones a los vecinos y vecinas y a los organismos participantes de la mesa del CGP. Solicita que se socialice un temario previo a las reuniones para consensuar la agenda.

El representante de la Legislatura, adhiere a lo dicho anteriormente sobre el hostigamiento a los vecinos para que firmen las escrituras. Menciona que sigue habiendo reticencia a la firma de la escritura por el estado de las casas y el avance de los arreglos. Dice que vecinos y vecinas desean trabajar otros temas como consorcios, espacios públicos, etc. Daniela, en representación de la comisión de vivienda de legislatura, solicita que haya una metodología que incluya: -un informe de estado de situación del sector, cuáles son los problemas actuales, cómo se van a solucionar y en qué tiempo. Deja una copia del documento con la propuesta de metodología para esta mesa. Solicita las actas de estas reuniones.

Toma la palabra el vecino del E20: menciona que en el núcleo 72, 74 y 75 tienen pérdida de agua hace un mes y medio. Menciona que al no haber sol no van a funcionar los paneles, que la llave que le entregaron no era la de la sala de máquinas. Solicita un plano de las instalaciones eléctricas para saber cuáles son las

Por parte de la UPE se celebra la propuesta de metodología, con el compromiso de analizarlo para mejorar las reuniones. Se menciona que se solicitó a la Defensoría trabajar en conjunto en un esquema para el trabajo en esta mesa para garantizar la participación de los vecinos y vecinas del sector.

Se pasan a relatar los detalles de los operativos de escrituración: puerta a puerta, se le acerca el material del modelo de escritura para que puedan buscar asesoramiento por fuera, recomienda que se asesoren con la Defensoría. Se menciona la garantía sobre la posesión y la modalidad de pago de la hipoteca está amparada por la ley y el trabajo que se hace se atiene a lo que dice la Ley.

La vecina que realizó el reclamo comenta que el tema del hostigamiento sobre la firma de la escritura se dio en el Edificio 17. Que se convoca a los vecinos con una fecha ya

Desde la UPE se desarrolla que para poder dar el cronograma de trabajo de instalación es necesario que se termine el trabajo con las empresas de la provisión de materiales y de los termotanques. Una vez definido eso, en esta mesa acordar el cronograma de trabajo y la priorización de edificios. Menciona que la UPE es responsable de la compra e instalación de los termotanques.

Representantes de la legislatura y de la mesa de urbanización rotativa solicitan la generación de una mesa similar para los vecinos de Containera.

Vecina toma la palabra y solicita que se envíen los planos de las casas.

Vecino dice que estaría bueno que venga un vecino por núcleo.

Otro vecino menciona que hay muchos vecinos que no quieren participar y no les importa.

Desde la UPE se solicita que acerquen propuestas de participación de este espacio y conformar entre todos la mejor forma de participación.

Para cerrar se discute cómo se va a comunicar que se ha decidido instalar termotanques en todas las viviendas nuevas: solicitan que se realice un puerta a puerta con esta información, enviar por wasap a los grupos de los edificios. Se toma el compromiso de hacerlo una vez definidos los tiempos de compra e instalación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONDUKI, N. (2002). *Tendências e Perspectivas na Avaliação de Políticas e Programas Sociais–Uma metodologia para avaliar programas de habitação*. São Paulo: IEE/PUC-SP. 224p.

BURBANO, A, FIGUEROA CASTELÁN, M (2020). *Habitar y habitabilidad en contextos metropolitanos*; Ediciones del Lirio, México.

CAPALBO, T., PERCOSSI BOSSERO, F. (2020); “La urbanización de la Villa 31 en su contexto: Un estado de la cuestión de la rehabilitación del barrio de Retiro (2015-2019)”; Cuadern Urbano. Espacio Cultura, Sociedad VOL.29 N.29, pp. 139-164.

DEMARTINI, J. (2017). *Asesoría técnica continua: Retos y posibilidades para la implementación de un programa público para las expresiones del vivir*. INFO-NAVIT-UNAM, México.

HARVEY, D., (2004) “Le “*Nouvel Impérialisme*”: *Accumulation par expropriation*”; Actuel Marx N.35, pp.71-90.

LEFEBVRE, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Ediciones Península, Barcelona.

ONU-HABITAT (2018). *The Housing Rights Index: A Policy Formulation Support Tool*; Nairobi.

ZULAICA, M.L., CANESTRARO, M.L., OLIVERA, A., RODRÍGUEZ, C. (2021), *Diagnóstico expeditivo sobre las condiciones de habitabilidad del complejo urbano Padre Mugica*; CONICET, Ministerio Público Fiscal.

RELEVAMIENTO DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS DEL BARRIO CARLOS MUGICA -SECTOR YPF-

OCTUBRE 2021