



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

revistainvi@uchilefau.cl

Universidad de Chile

Chile

Wainstein Krasuk, Olga; Gerscovich, Alicia
Planificar para la Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales: Dos Casos Piloto en el Área
Metropolitana de Buenos Aires
Revista INVI, vol. 20, núm. 53, mayo, 2005, pp. 77-107
Universidad de Chile
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805305>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

Planificar para la Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales: Dos Casos Piloto en el Área Metropolitana de Buenos Aires

Olga Wainstein Krasuk
Alicia Gerscovich

Las problemáticas de los Grandes Conjuntos Habitacionales de Vivienda Social construidos en las décadas del 70 y 80, hoy altamente deteriorados, no se circunscriben a los mismos sino que se extienden, por afinidad, al entorno, sin solución de continuidad, impactando en la región donde se encuentran ubicados.

Dichas soluciones habitacionales producidas con participación del Estado, han sido el resultado de decisiones adoptadas desde el ámbito público –nacional, provincial o municipal– que involucran a las instancias del proceso productivo: desde las políticas, planes y programas, hasta su concreción considerando la gestión, el proyecto, construcción y adjudicación, sin incluir su posterior uso y mantenimiento.

A partir de la necesidad de Crecimiento con Desarrollo los Municipios deben contar con una **Planificación Estratégica para la Rehabilitación** que permita identificar, diseñar y gestionar las Estrategias de Desarrollo a partir de una **metodología dinámica y participativa** que genere procesos asociativos, capital intangible (humano y social) y capital tangible garantizando la calidad de vida y el progreso económico y social.

La rehabilitación urbana trasciende lo edilicio modificando la escena urbana consolidada orientándose a la salvaguarda de valores histórico–culturales, económicos, sociales y ambientales. Se trata de revitalizar los barrios, encontrar formas alternativas de gestión y fomentar el surgimiento de nuevas identidades, apuntalando la formación del vínculo social. Esta propuesta requiere del trabajo interdisciplinario e incorpora los conceptos de la Agenda 21 en cuanto a la sustentabilidad del desarrollo.

Palabras Clave: Rehabilitación – Planeamiento Estratégico – Desarrollo Sustentable

The problems of the large housing groups created in the 70 and 80's and which are highly deteriorated today, go beyond their territory and affect the surroundings.

Such housing solutions supported by the state have been the result of decisions taken at a national, provincial or municipal level and involve different stages of the productive process, from policies, plans and programs to carrying out the projects going through managing, the project itself, construction and awarding without considering the use and maintenance.

Considering the need of growth and development the city councils must have a **strategic planning for rehabilitation**. Such planning must allow for the identification, design and management of development strategies using a **dynamic and participatory methodology** which would generate associated processes, intangible capital (human and social) and tangible capital thus guaranteeing life quality, social and economic progress. Urban rehabilitation goes beyond the municipality, it modifies the consolidated urban scene and it aims at preserving historical, cultural, economic, social and environmental values.

The aim is to give new life to the neighbourhood, find new ways of management and promote the rise of new identities by strengthening the formation of social liaisons. This proposition requires interdisciplinary work and incorporates the concepts of Agenda 21 regarding the sustainability of development.

Key Words: Rehabilitation, strategic planning, sustainable development.

1. INTRODUCCIÓN

Las transformaciones económicas, políticas y sociales de las últimas décadas han impactado fuertemente en nuestra región. La complejidad del momento supone avanzar en nuevos e inciertos escenarios de gran movilidad. Este proceso juntamente con los de descentralización y modernización de las políticas públicas ha llevado a los gobiernos locales a plantearse la necesidad de **contar con herramientas eficaces** para desarrollarse hacia el futuro adecuando sus estructuras a los requerimientos del contexto actual.

Hoy se considera que la problemática de los Grandes Conjuntos Habitacionales de Vivienda Social construidos en las décadas del 70 y 80, altamente deteriorados, no se circunscriben a los mismos sino que se extienden, por afinidad, al entorno, sin solución de continuidad, impactando en la región donde se encuentran ubicados.

Dichas soluciones habitacionales producidas con participación del Estado, han sido el resultado de decisiones adoptadas desde el ámbito público – nacional, provincial o municipal- que involucran a las instancias del proceso productivo: desde las políticas, planes y programas, hasta su concreción considerando la gestión, el proyecto, construcción y adjudicación, sin incluir su posterior uso y mantenimiento.

Estas decisiones se enmarcan en una trama de condiciones que plantea cada momento socioeconómico en particular, condicionando la posibilidad de dar respuestas eficientes al importante y creciente déficit

habitacional de vastos sectores de la población, en particular el de menores ingresos, imposibilidad que se ve incrementada por la falta de políticas dirigidas a la conservación de lo ya producido.

Su consecuencia es el deterioro prematuro que, por fallas en el proyecto, durante la ejecución o por la incorporación de materiales o sistemas no probados demandan mayores inversiones por parte de sus ocupantes en el mantenimiento.

Los municipios enfrentan hoy el desafío de recuperar los Conjuntos de Vivienda Social incorporando **Crecimiento con Desarrollo**. Surge así la necesidad de contar con una **planificación para la rehabilitación** que permita identificar, diseñar y gestionar las Estrategias de Desarrollo a partir de una **metodología dinámica y participativa** que genere procesos asociativos, capital humano y social, garantizando calidad de vida y progreso social y económico local.

La planificación para la rehabilitación es una estrategia sistemática de manejar el cambio y crear un futuro posible desde la Participación. Se trata de incorporar creativamente las bases de un proceso integrado a mediano y largo plazo, estableciendo un sistema continuo de toma de decisiones que comporta riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento de resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales, públicos y privados, a lo largo de todo el proceso.

La importancia de la rehabilitación urbana radica en que la misma trasciende lo edilicio modificando la

escena urbana consolidada, orientándose a la salvaguarda de los valores histórico- culturales, sociales, económicos y ambientales. En ese sentido Europa, y en particular Francia e Italia, representan un verdadero paradigma de interesantes experiencias en rehabilitación, mediante la aplicación de procesos participativos, claras fórmulas de intervención, e instrumentos de actuación adecuados.

Se hace necesario abordar la rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales no sólo como la recuperación del soporte físico de un fragmento de ciudad sino como la búsqueda de una respuesta integral a un problema del tejido social.

La rehabilitación implica también un aprovechamiento del capital fijo de la ciudad, ahorro y eficacia derivados de una infraestructura existente.

Las operatorias de rehabilitación urbana requieren de una planificación estratégica que contenga:

- Análisis y diagnóstico previo de los problemas
- Metodología de actuación participativa
- Soporte legal del proceso
- Normas y sistemas de actuación
- Mantenimiento de las acciones

Una operatoria de Rehabilitación Física de Viviendas de Interés Social debe contar con una Política de Gobierno Específica apoyada en mecanismos propios para su correcta implementación, considerando que los Conjuntos Habitacionales son comunidades a las que es necesario respaldar en el camino hacia su Desarrollo Sustentable.

2. PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

“...para el logro del Desarrollo Sostenible son pilares indispensables la democracia, el respeto de los derechos humanos, la transparencia, la representatividad y la rendición de cuentas de la gestión pública...”

El Desarrollo Sostenible combina el Desarrollo Social y la protección del Medio Ambiente... la erradicación de la pobreza es indispensable para la sostenibilidad de los asentamientos humanos....

Declaración de Estambul
Asentamientos Humanos. Programa Hábitat II

El presente estudio propone incorporar a los programas de recuperación edilicia, proyectos estratégicos de actividades en el marco de una planificación de rehabilitación físico-espacial integrada a un plan de desarrollo sostenible para la comunidad involucrada. Para ello:

- Se propondrán proyectos de corto y mediano plazo a través de un inventario de proyectos necesarios y/o deseables que aprovechen las ventajas (fortalezas y oportunidades) de los valores de la comunidad existente.
- Se detectarán líneas de acción a través de Modelos de Gestión Estratégica Público-Privada, que promuevan la inversión y potencien las políticas de generación de empleo, entre otras.
- Se identificarán lineamientos de acción consensuados con la comunidad en el área de capacitación laboral que contemplen la formu-

lación de programas conjuntos con las distintas áreas del sector social, productivo y ambiental.

- Se identificarán modelos de rehabilitación replicables que integren vivienda y producción (fábrica social).

En este abordaje se considerará especialmente el análisis de los peligros asociados a la falta de controles adecuados sobre degradación espacial y ambiental que afectan la sustentabilidad del recurso natural y cultural.

2.1. Objetivos

2.1.1. Objetivos generales

- Definir *estrategias de rehabilitación sustentables*.
- Impulsar la *articulación de acciones y proyectos del municipio con el sector privado*.
- Preservar la *identidad que posee el patrimonio construido y prolongar su vida útil*.
- Propender al *equilibrio social* a través de la eficacia económica y social.
- *Estimular el desarrollo* de emprendimientos y nuevas formas de asociación en la producción y mantenimiento del hábitat.
- Identificar *fuentes de Financiamiento*.
- Favorecer el *espíritu innovador, la creatividad y la cultura emprendedora*.
- Dinamizar la *actividad económica* y contribuir a la *generación de empleo*.

2.1.2. Objetivos particulares

- Proveer al habitante de las áreas objeto de los

programas de un *sentimiento de ciudadanía y urbanidad a través de la inclusión social*.

- *Combatir la pobreza con capacitación y desarrollo*.
- *Estimular el Desarrollo Humano* mejorando la capacitación y favoreciendo la inclusión.
- Incorporar acciones de *planificación estratégica participativa*.
- Priorizar el *enfoque ambiental* en los proyectos.
- Prestar *asistencia técnica* para el mantenimiento de su hábitat.
- Crear espacios de *participación ciudadana*.
- *Capacitar a los habitantes en el manejo de técnicas apropiadas al mantenimiento de sus viviendas y el entorno*.
- Favorecer el *diálogo y concertación a nivel local*.
- Propiciar la *transparencia y profundización democrática* en la toma de decisiones.
- Incorporar la *variable de género* al Desarrollo local.
- Implementar *acciones de carácter social aglutinantes* que creen *sentido de pertenencia*, mediante actividades culturales y deportivas, de esparcimiento, de capacitación e inserción laboral, revalorización y uso de los espacios públicos, entre otros.
- Promover la *redistribución de roles y responsabilidades grupales*.

2.2. Primeras ideas de avance sobre el tema

El análisis retrospectivo de lo realizado en materia de conjuntos habitacionales nos permite afirmar que, en nuestro país, durante años se han construido viviendas con una planificación "vertical", sin ningún tipo de acuerdo con los sectores involucrados.

Sin embargo, si bien la participación juega un rol muy importante, en sí misma no resuelve los problemas. Es necesario el desarrollo de la comunidad como tal a fin de ir desdibujando la figura del Estado "paternalista" que resuelve problemas, para incorporar a las comunidades en la toma de sus decisiones.

2.2.1. Responsabilidades de la comunidad

→ Pertenencia al grupo

Es imprescindible contar con el apoyo institucional para provocar las condiciones necesarias que posibiliten la organización de la comunidad para su desarrollo.

Es condición propia del ser humano la necesidad de adherir a grupos diversos para la obtención de diferentes finalidades.

→ Tomar conciencia de las necesidades a satisfacer

La toma de conciencia de las temáticas a resolver es otro de los puntos cruciales de la organización para el crecimiento.

→ Tener conocimiento de los recursos disponibles para el logro de los objetivos y conciencia de las limitaciones

Del conocimiento de aquello con que se cuenta surgirá una visión más acorde con la realidad, no se deben crear falsas expectativas que generan frustración.

Deberán jerarquizarse los objetivos para no proponer metas inalcanzables.

→ Capacitarse para la administración y mantenimiento

Promover la organización para la propia administración implica adecuar los esfuerzos que

realizan las comunidades con apoyo institucional para la satisfacción de sus necesidades.

Se deberá tener en cuenta que la característica espacial de los conjuntos condiciona la futura estructuración del mantenimiento.

Es imprescindible un plan ordenado de objetivos y definición de medios, recursos y estrategias para el logro de aquellos.

Cuando planteamos distintos niveles de participación en la configuración del hábitat, nos referimos al aporte del usuario desde el enfoque general del uso social de la ciudad y sus servicios.

Christopher Alexander opina al respecto: *"los usuarios conocen como nadie las necesidades reales, por lo que los lugares creados a partir de la participación tienden a estar más adaptados a las funciones humanas que los creados desde una administración central"*

2.2.2. Requerimientos mínimos para la puesta en marcha de un plan de rehabilitación

→ Presencia de comunidad organizada

La detección de líderes y la presencia previa en el barrio de grupos organizados, resulta un invaluable apoyo en la búsqueda de la información necesaria sobre el comportamiento y aspiraciones respecto al mejoramiento y mantenimiento del hábitat.

→ Existencia de un espacio de articulación

Permite la dinámica del proceso en forma continua enriquecido por otros agentes sociales y otras experiencias.

→ Prevalencia de componentes heterogéneos

En estas operatorias las variables son de lo más variadas y difieren de los modelos convencionales. Es

importante contar con un menú de opciones para definir prioridades a través de un proceso eminentemente participativo.

3. DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE EXPERIENCIAS PILOTO

Se presentan dos casos de estudio. El primero es un barrio de vivienda individual de interés social bajo el régimen de propiedad horizontal de 600 unidades en la ciudad de Buenos Aires. El segundo es un conjunto habitacional de 3360 viviendas multifamiliares en altura en el Partido de Tres de Febrero, correspondiente al Área Metropolitana de Buenos Aires. Cada uno de ellos se encuentra en diferente etapa de desarrollo en la implementación de un plan piloto de rehabilitación.

3.1. Plan Piloto de Mantenimiento Asistido y Participativo en el Barrio de Vivienda Social Presidente Illia, Ciudad de Buenos Aires ▶ 1

3.1.1. Introducción

A partir de investigaciones realizadas por el Programa de Mantenimiento Habitacional de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (PMH-FADU-UBA), que analizaron el deterioro edilicio prematuro de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado, tendientes a conocer el estado físico de los conjuntos, se elaboró en forma conjunta con docentes de la materia de grado Construcciones de la FADU-UBA, una

1 ◀ El equipo técnico conductor del proyecto estuvo formado por los arquitectos Hugo Picabea, Jorge Tellechea, María A. Mocchiola y Alicia Gerscovich, docentes de la materia de grado Construcciones –Cátedra Picabea- de la Carrera de Arquitectura FADU-UBA.

propuesta pedagógica aplicada, a partir de 1998, en el Nivel III, cuyos objetivos tendieron a:

- Contrarrestar el déficit habitacional y la escasez de recursos para la construcción de viviendas nuevas, a partir de la recuperación y prolongación de la vida útil de las existentes.
- Producir un cuerpo de conocimientos cierto acerca de los problemas que afectan a la calidad de vida en los conjuntos habitacionales, y de sus posibles caminos de solución.
- Brindar asistencia técnica a los organismos públicos y a las organizaciones de vecinos para la rehabilitación y mantenimiento de las viviendas y su entorno.
- Generar conciencia en los estudiantes acerca de las dificultades, a veces insalvables o con costos muy altos, que generan los errores producidos en las diferentes etapas del proceso de producción –proyecto, ejecución y uso.
- Capacitar a los estudiantes en el dominio de las técnicas constructivas considerando en el proyecto los requerimientos de seguridad, durabilidad y habitabilidad.
- Insertar a los estudiantes en la comunidad en la que se desarrollará su profesión.

El objetivo final de la orientación pedagógica es **especializar recursos humanos para responder a la demanda de profesionales capaces de asistir e intervenir en la conservación y rehabilitación del parque habitacional.**

Hoy, los conjuntos de vivienda social construidos por el Estado presentan un deterioro prematuro físico

y funcional, agravado no sólo por las actuales condiciones sociales y económicas de la población residente, sino también por falta de políticas tendientes a la escrituración y apropiación de las viviendas y su entorno.

Para paliar esta situación desde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en abril de 1999, se constituyó una Comisión Técnica en el ámbito de la Legislatura tendiente a formular propuestas para dar solución a los problemas que afectaban el proceso de escrituración de conjuntos y barrios de vivienda social (Ley N° 177). Se incluyeron 8 barrios con 6000 viviendas en total, siendo uno de ellos el barrio Presidente Illia. El plazo para la formulación de un diagnóstico de situación era de 180 días, debiendo expedirse en cuestiones relativas a la valuación de los inmuebles y su régimen de escrituración, el valor de las cuotas mensuales, el otorgamiento del final de obra, la solución de las fallas estructurales y vicios de construcción, la regularización en el cobro de expensas y servicios, la confección del reglamento de copropiedad, y la adecuación urbano-ambiental de los barrios.

3.1.2. El Programa

A partir de estudios previos realizados por el equipo docente-investigador de la materia Construcciones, y, en forma paralela, el trabajo de base del Centro de Estudiantes en el barrio Pte Illia apoyado con voluntarios del Programa de Trabajo Solidario en Barrios, se concretó, a fines del año 2000, una Propuesta de intervención conjunta con la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (CMV/GCBA) para dicho barrio.

El objetivo del Convenio fue implementar una **experiencia piloto de mantenimiento asistido y participativo**, tendiente al **traspaso del dominio y la autogestión del mantenimiento posterior**, para replicar luego esta iniciativa en otros barrios con similares problemáticas.

Los objetivos planteados en la propuesta fueron:

- Mejorar la calidad de vida de la población que vive en barrios realizados con fondos públicos que presentan deterioro prematuro en sus condiciones físicas y funcionales.
- Concientizar a la población alojada sobre la necesidad de usar y mantener correctamente la vivienda y su entorno.
- Enseñar métodos y técnicas de reparación que puedan ser abordados por los habitantes y que permitan obtener una salida laboral.
- Generar prácticas replicables al resto de la comunidad y de los barrios.
- Incorporar los conjuntos habitacionales a la trama urbana.

A partir del convenio y durante la implementación del proyecto se fueron estableciendo las funciones y la participación de cada uno de los actores:

→ Comisión Municipal de la Vivienda:

- Supervisión del programa.
- Provisión del local de funcionamiento, materiales, máquinas y herramientas.
- Desarrollo de un programa de inserción laboral en conjunto con Desarrollo Económico.

→ **Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo** a través de: **Cátedra Construcciones** – Profesor Titular: Arq. Hugo Picabea:

- Equipo técnico a cargo del proyecto de intervención, conducción de la propuesta e implementación de las acciones.
- Capacitación de pasantes, voluntarios y mano de obra.
- Transferencia de resultados.

→ **Centro de Estudiantes** (Acuerdos previos con las organizaciones sociales del barrio):

- Selección y seguimiento de voluntarios y pasantes a trabajar en el barrio.
- Voluntarios y pasantes: seguimiento del proyecto en el barrio y control de las tareas.

→ **Vecinos organizados:**

- **Participación** en el proceso de intervención.
- **Aporte de mano de obra** y realización de las obras.
- **Creación de un taller de mantenimiento**, a través de sistemas de organización cooperativa.

3.1.3. Metodología de intervención

La metodología de trabajo aplicada comprendió una serie de etapas, lo que permitió determinar responsables, actores y tareas. A continuación se detalla la secuencia de abordaje así como los niveles de cumplimiento:

3.1.3.1. Relevamiento y diagnóstico del estado físico y funcional de los edificios y los espacios exteriores. Se efectuó un relevamiento

cualitativo y cuantitativo de las fallas, con métodos y técnicas que permitieron determinar el estado efectivo de los edificios, para identificar causas y origen de las mismas. Se trabajó a través de muestras representativas. Se complementó con un relevamiento pos-ocupación que permitió conocer los usos y comportamientos de los habitantes respecto de su hábitat. La integración de vecinos representativos de las diferentes expresiones organizativas sociales del barrio a los equipos técnicos posibilitó el acceso a las unidades de vivienda seleccionadas.

3.1.3.2. Diagnóstico de la situación dominial y de la organización administrativa del mantenimiento. El objetivo fue conocer la situación dominial y proponer formas de organización que concilien las estructuras funcional, espacial y legal para favorecer el uso, apropiación y mantenimiento de los espacios comunes. Esta etapa fue desarrollada por el equipo jurídico de la CMV, con la colaboración de pasantes y voluntarios de la Facultad de Trabajo Social de la UBA, que realizaron las encuestas de campo.

3.1.3.3. Propuesta de solución a las fallas detectadas. Se propusieron soluciones alternativas apropiadas a las fallas detectadas que consideraron los aspectos arquitectónicos, las técnicas constructivas utilizadas, la mano de obra a utilizar, los materiales empleados y su posibilidad de sustitución, así como el posterior uso, mantenimiento y durabilidad esperada.

3.1.3.4. Estimación de costos. Se consideraron los métodos y técnicas de reparación, la mano de obra necesaria, el valor de los insumos junto con el instrumental necesario y los costos de mantenimiento posterior.

3.1.3.5. Planificación y capacitación en los trabajos de reparación. De acuerdo a las soluciones y costos consensuados con el organismo público y los vecinos, se establecieron prioridades en los trabajos de reparación según que las fallas afectasen la seguridad, la habitabilidad o comprometieran a todo el conjunto. Se estableció una metodología para la selección del personal a intervenir, se realizaron talleres de aprendizaje para cada una de las tareas involucradas, así como de las técnicas de reparación.

3.1.3.6. Puesta en marcha y supervisión de los trabajos. Se determinaron las áreas del barrio de intervención prioritaria, las cuadrillas de trabajo y los organigramas de tareas. Se realizaron pruebas piloto para probar las soluciones proyectadas. La supervisión se basó en un control de recepción de materiales, de proceso y de tareas apoyado por los pasantes y voluntarios.

3.1.3.7. Operación y mantenimiento planificado. Implementación de rutinas de mantenimiento y buen uso, de los cambios requeridos necesarios, sobre todo en sistemas constructivos no tradicionales, para conseguir la durabilidad estimada de las viviendas y sus espacios exteriores.

3.1.3.8. Elaboración de cartillas y manuales técnicos de uso y mantenimiento. Garantizan a los usuarios la información necesaria para conocer y planificar las acciones de buen uso y mantenimiento preventivo y correctivo.

3.1.3.9. Unidad de asistencia técnica de los usuarios organizados para el mantenimiento y administración de su hábitat. Su objetivo es organizar

y brindar los instrumentos técnicos necesarios para la formación de "talleres de barrio" a fin de apoyar la gestión de los consorcios una vez concluidas las tareas de puesta en valor del barrio.

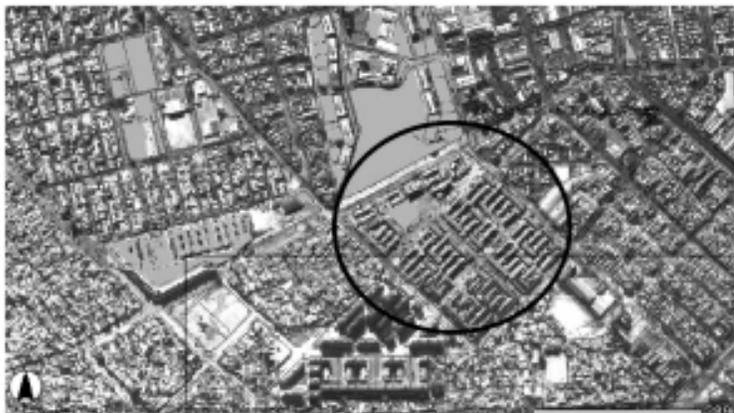
El proceso de rehabilitación y mantenimiento aplicado se desarrolló a partir del 2001, con la participación de los delegados y vecinos, que dieron cuenta de la importancia del proyecto y de la necesidad de comenzar la puesta en valor del barrio. En forma simultánea, la CMV realizó un censo ocupacional con el objetivo de conocer el estado dominial de las viviendas, la situación laboral de las familias y su cobertura en salud, así como el nivel de educación alcanzado.

Paralelamente, en función de las condiciones físicas deficitarias de los barrios y de aplicar las recomendaciones propuestas por la Comisión Técnica, la Legislatura declaró la emergencia edilicia y ambiental del barrio en agosto del 2001, **por un plazo de 365 días, con el objetivo de solucionar las fallas estructurales, vicios de construcción, mejorar la infraestructura y saneamiento ambiental. Como respuesta, el Programa intentó dar respuestas concretas e inmediatas para resolver en el corto plazo los problemas detectados que afectaban la seguridad y habitabilidad de las viviendas, su infraestructura y los espacios exteriores, así como los que por su extensión afectaban a todo el conjunto.**

3.1.4. El Barrio

El barrio Presidente Illia está ubicado en la zona sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Nueva Pompeya, en un área de borde, con un tejido

FIGURA 1: VISTA AÉREA DEL BARRIO ILLIA Y SU ENTORNO



CUADRO 1: FICHA TÉCNICA BARRIO PTE. ILLIA

Barrio de inserción:	Nueva Pompeya
Comitente y Proyectista:	Comisión Municipal de la Vivienda
Origen de los fondos:	FONAVI.
Año de finalización:	1988
Destinatario:	Familias de recursos insuficientes
Administración Actual:	Comisión Municipal de la Vivienda
Cantidad de Viviendas:	600 distribuidas en 5 manzanas
Superficies: del terreno:	59.300 m ²
Construida Total:	44.536 m ²
Densidad:	455 hab/ha.
Tipología Urbana:	Barrio de vivienda individual
Tipología Arquitectónica:	Viviendas en planta baja y en dúplex en propiedad horizontal conformando 10 consorcios
Sistema constructivo:	Prefabricado pesado cerrado de H ^º A ^º Tradicional racionalizado

Fuente: "90 Años de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires"

urbano que no sigue los lineamientos de la cuadrícula. Está limitado por el sector sudeste con una villa de emergencia en consolidación, por el sector sur con un nuevo conjunto habitacional construido para realojar a las familias de la villa con posibilidades de pago de las cuotas de compra de las viviendas. Hacia el oeste limita con otro conjunto de viviendas precarias también en consolidación. Por el noroeste se encuentran una serie de tiras en altura de dominio privado, y hacia el este continúa el tejido en damero característico de la Ciudad.

2 ◀ LEY 13512/48 DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Para que exista una propiedad horizontal, la Ley 13512 establece que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un edificio de una sola planta podrán pertenecer a propietarios distintos si son independientes y si tienen salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

Destinado a familias de recursos insuficientes, fue proyectado en 1984 por la Comisión Municipal de la Vivienda. Se construyeron 600 viviendas, con equipamiento comercial, educacional, cultural y de recreación.

El proyecto urbano, resultante de la continuación de las calles del entorno, dio como resultado 4 manzanas ortogonales y una triangular, que posibilitarían la subdivisión en propiedad horizontal en dos consorcios por manzana, tratando de delimitar los espacios públicos de los de uso común de cada consorcio, con un total de 60 viviendas por cada uno.

La particularidad del conjunto, no aplicada hasta el momento en otros proyectos de vivienda social en la ciudad, fue la de considerar la factibilidad de construir un conjunto de densidad media en propiedad horizontal en terrenos individuales, posibilitando a cada unidad funcional disponer de su vivienda y del terreno en la que se asienta, que según establece la Ley 13512 es de propiedad común, pero en este caso se reglamentó su uso para cada una de las unidades. ▶ 2



FIGURA 2: VISTA DE UNA MANZANA DESDE LA CALLE CENTRAL

La superficie común queda materializada por pasillos exteriores, que permiten el acceso a algunas viviendas, mientras que otras lo hacen directamente desde la vía pública y un tercer grupo a través de la calle peatonal central pública.

El barrio Illia es un ejemplo de vivienda individual en copropiedad. Los lotes se dimensionan con medidas mucho menores a las establecidas en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, de 5 m de frente por 15 m de fondo, a las que se le aplica el régimen de propiedad horizontal. La tipología arquitectónica utilizada es la de "casa" individual en lote, construida en tira, en planta baja o dúplex, mayoritariamente de 2 y 3 dormitorios, a las que se accede tanto desde la vereda exterior perimetral, desde una calle peatonal pública que divide a cada manzana en dos, como desde pasajes interiores de dominio del consorcio. Las viviendas poseen un pequeño jardín al frente y un patio en el fondo. La cocina se halla integrada al comedor, conformando un núcleo húmedo con el baño. En los dúplex los dormitorios se encuentran en la planta alta.

El sistema constructivo de proyecto fue el tradicional racionalizado, con muros compuestos de ladrillo común visto y techos de tejas francesas, conformando una silueta urbana, típica de los barrios



FIGURA 4: CALLE PEATONAL CENTRAL MANZANA



FIGURA 3: PLANTA DE CONJUNTO

de la ciudad. La construcción de la obra fue subdividida en varias licitaciones para posibilitar el acceso a pequeñas y medianas empresas. Una Empresa Constructora se presentó a varias de ellas proponiendo un sistema constructivo prefabricado pesado cerrado de hormigón armado con cubierta de fibrocemento, permitiendo el aumento de la densidad al disminuir el tamaño de los lotes, adjudicándosele la construcción de las 4 manzanas ortogonales. La manzana triangular se construyó con sistema tradicional racionalizado.

El barrio se adjudicó en 1988, entregándose tanto las viviendas como las áreas exteriores “sin terminar”. La falta de mantenimiento, agravada por la utilización de sistemas constructivos no tradicionales y no probados en el tiempo, junto a la crisis socioeconómica de sus habitantes, dio como resultado la obsolescencia anticipada del barrio.

3.1.5. Desarrollo del proyecto

El relevamiento físico y funcional tuvo por objeto conocer el estado actual de las viviendas en los sistemas estructural, de cerramiento y de las instalaciones. Los espacios exteriores se estudiaron en los rubros infraestructura, equipamiento y forestación, a partir del dominio establecido por la CMV en el proyecto original de subdivisión: los pertenecientes al consorcio y las plazas de dominio público.

Las técnicas de relevamiento se basaron en el estudio de antecedentes, de la documentación técnica, en la observación “in situ”, en el registro fotográfico, en los resultados de la encuesta pos-ocupación realizada a los usuarios, en la sistematización de la información y

en entrevistas con actores claves del proceso de producción.

El relevamiento se efectuó considerando los dos sistemas constructivos empleados: prefabricado pesado y tradicional racionalizado. Un primer registro detectó las fallas existentes. Para determinar la gravedad se consideraron aspectos cualitativos (calificación) y cuantitativos (extensión).

Para encarar el registro de las patologías, el cómputo y una prueba piloto de los trabajos de reparación fue necesario definir la “unidad de análisis” que organizara las tareas y contemplara la escala del barrio. Considerando el proyecto de subdivisión y la sistematización en el diseño de las tiras como células de armado de la trama, se adoptó como unidad de análisis a la “tira”.

Las unidades de análisis adoptadas respondieron a la decisión de registrar los daños en aproximadamente un 15% de ambas tipologías constructivas existentes, considerado dicho porcentaje como representativo, estructurando los equipos técnicos de registro y análisis.

El relevamiento se realizó por manzana con la siguiente metodología:

- Ubicación de la muestra en el Conjunto
- Planta de la Manzana
- Vivienda: descripción del sistema técnico constructivo, fallas y modificaciones en:
 - Sistema estructural: fundaciones, tabiques, techos.
 - Sistema de cerramientos: cubiertas, fachadas portantes exteriores y carpinterías.
 - Sistema de Instalaciones: sanitario, gas y eléctrico.
 - Espacios Exteriores de la vivienda.

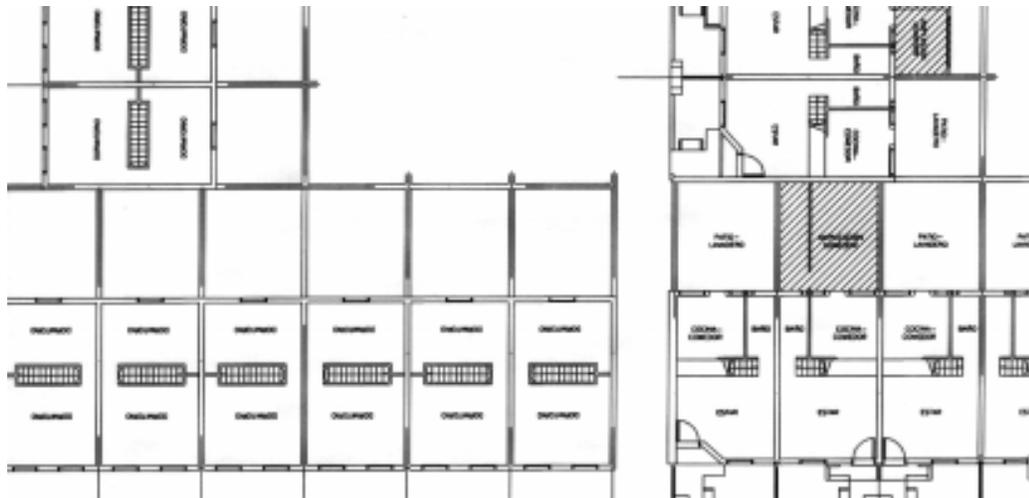


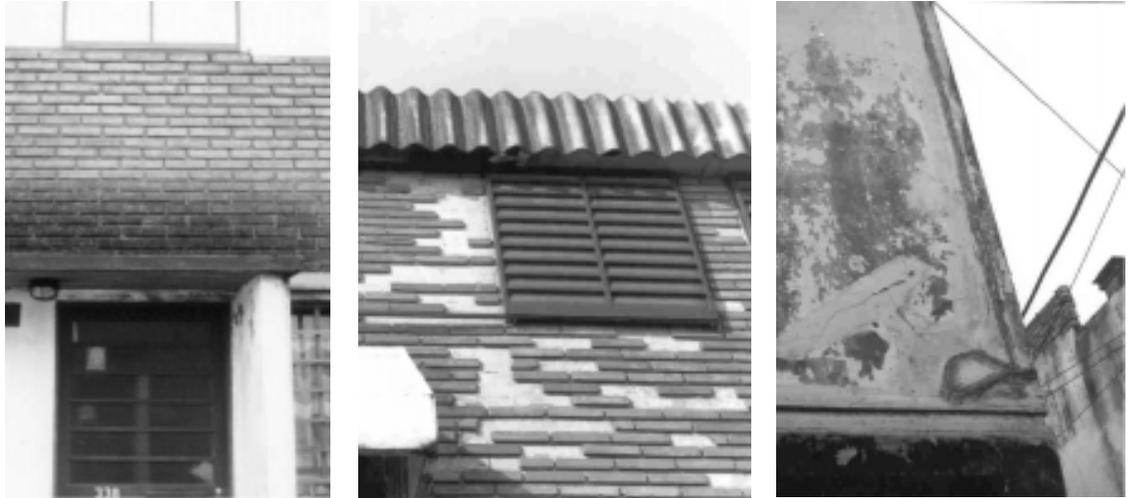
FIGURA 5: PLANTA BAJA Y ALTA. SECTOR TIRA VIVIENDAS



FIGURA 6: VISTA. SECTOR TIRA VIVIENDAS

- ➔ Espacios exteriores públicos: descripción de las fallas y modificaciones en
 - Infraestructura
 - Equipamiento
 - Forestación
- ➔ Estado por área y sistema según grados de patologías.
- ➔ Planos síntesis por área y sistema con grados de patologías.

El objetivo inmediato fue preservar toda la envolvente de la vivienda evitando el agravamiento y las consecuencias derivadas de las patologías de la «caja», y complementariamente reparar las instalaciones sanitarias y gas, tanto por la disminución de la calidad de vida cotidiana como por los riesgos debidos a posibles pérdidas. De ese modo se seleccionaron junto con los usuarios organizados, para una primera etapa de intervención, las patologías a solucionar de inmediato, ubicadas en las viviendas y las que correspondieron a los espacios comunes de los consorcios.



FIGURAS 7, 8 Y 9: PATOLOGÍAS EN CERRAMIENTOS

El resto de las patologías detectadas se programarían de acuerdo a las posibilidades presupuestarias y de organización de la CMV. Para cada una de las patologías se estableció: descripción, ubicación en la unidad de vivienda, diagnóstico, gravedad, propuesta de solución, unidad de medida e inventario por manzana y total.

Las patologías observadas y registradas en las viviendas de **"urgente solución"** fueron:

→ Sistema Estructural Prefabricado de Hormigón Armado:

- Movimientos en plateas, fisuras y roturas entre paneles, paredes y base.
- Armadura de hierros oxidados expuestos por rotura del recubrimiento en los paneles verticales.
- Fisuras o fallas en juntas horizontales y verticales de unión a tope simple y en paneles.

→ Sistema de Cerramientos

Muros Exteriores - Paneles Premoldeados de Hormigón Armado:

- Desprendimiento de placas cerámicas de revestimiento.
- Paneles y pórticos de acceso: humedades en la unión con los paneles verticales.
- Falta total de pintura de protección.

→ Carpintería Metálica

- Filtraciones de agua de lluvia por carpinterías exteriores.
- Corrosión de umbrales y jambas en marcos de puertas de acceso principal y cocina.
- Ventanas y rejillas de ventilación.
- Oxidaciones, falta de mantenimiento de desagües, masilla reseca en contravidrios
- Rejillas de ventilación obstruidas y oxidadas (falta de ventilación de los ambientes).

→ Cubiertas

- Piezas de fibrocemento dañadas y/o faltantes en las terminaciones, cenefas, cumbreras y cielorrasos de aleros.
- Estructura de madera dañada o faltante en cielorrasos de aleros de chapas de fibrocemento.
- Estructura de madera dañada o faltante en cielorrasos de machimbre de madera. Falta de pintura generalizada.
- Filtraciones por mala resolución del cierre en el caso de quiebre de fachada de paneles unidos a tope simple con la chapa de la cubierta.

→ Sistema de Instalaciones

- Pérdidas de gas en cañerías y reguladores.
- Tanque de Reserva premoldeado de fibrocemento: imposibilidad de sustitución ante fallas o roturas en viviendas con tanque interior.

Las soluciones planteadas tendieron a la optimización de la mano de obra local, así como el uso de materiales y tecnologías de fácil mantenimiento. Se establecieron los procedimientos y las técnicas de intervención a aplicar.

Para la concreción de los trabajos de rehabilitación, una vez realizada la propuesta de soluciones apropiadas de las patologías prioritarias del Barrio y consensuada con los técnicos del organismo oficial, fue necesario realizar su cómputo y presupuesto. Luego se estimaron los tiempos unitarios de mano de obra necesarios para realizar las tareas previstas.

Con los requerimientos formulados, se analizó la cantidad y especificidad de la mano de obra necesaria

para realizar todas las tareas en un plazo de 18 meses. Se efectuó un listado de necesidades y componentes para el obrador, proyectando la construcción de un depósito para el guardado de las herramientas y los equipos necesarios y un taller de herrería.

Para conocer el uso y posibles propuestas de mejoramiento ambiental de los espacios exteriores se confeccionó una encuesta pos ocupación a los vecinos. Los resultados arrojados demostraron:

- Insuficiente cantidad, calidad ambiental y cuidado de espacios verdes en el conjunto.
- Disposición de los vecinos, en general, a colaborar en el mantenimiento y la limpieza de los espacios exteriores.
- Utilización de las plazas de cada manzana más como lugar de paso, debido a la falta de condiciones físicas y ambientales para realizar actividades, mientras que la plaza central, por tener dimensiones acordes al barrio, tiene un uso específico los fines de semana (trueque), independientemente de carecer de condiciones de resguardo climático.
- Insuficiente seguridad para caminar por el barrio durante el día. De noche la falta de iluminación agrava aún más la situación.
- Con respecto a los residuos, disminución de las condiciones de habitabilidad en el entorno inmediato al lugar de ubicación de los containers colectivos, por la falta de limpieza e higiene, el olor producido y la posibilidad de hurgar por la falta de tapa de los receptáculos.
- Disminución de la calidad de vida en el barrio en dos áreas específicas, detectadas por los vecinos: un espacio de uso común apropiado

utilizado como depósito de cartoneros, y un taller mecánico que funciona sobre un estacionamiento público.

- Falta de control vecinal frente a los vecinos que poseen auto y lo estacionan al interior de las manzanas, contiguo a su vivienda.
- Buen mantenimiento por los vecinos de los pasajes interiores que están cerrados por uno de sus extremos.



FIGURAS 10 Y 11: ESPACIOS EXTERIORES: CALLE PÚBLICA PEATONAL Y PASAJE INTERIOR

3.1.6. Programa de Vivienda, Infraestructura y Empleo Local (VIEL)

Paralelamente, y como respuesta a las demandas planteadas por el equipo técnico para la contratación de la mano de obra requerida en el barrio y generar gradualmente puestos de empleo locales, la Comisión Municipal de la Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Económico implementaron un **Programa Específico de Vivienda, Infraestructura y Empleo Local (VIEL)** (Decreto N° 2077/2001/GCABA).

El Programa fue destinado a brindar ocupación transitoria a trabajadores/as desocupados/as en condiciones de pobreza o vulnerabilidad social. Tendió a terminar con las prácticas clientelares a las que daban lugar los subsidios de desempleo, para contribuir a dotar de mano de obra calificada y no calificada a proyectos orientados a la construcción de viviendas, mantenimiento y mejoramiento de condiciones de habitabilidad de viviendas, recuperación edilicia e infraestructura en Barrios y Villas de la Ciudad, bajo la dirección y supervisión de la CMV, permitiendo incorporar a beneficiarios de las zonas donde los mismos se llevarían a cabo. El objetivo final era mejorar la calidad de vida de la población objetivo.

Se planteó como meta erradicar la concepción asistencialista de soluciones provisorias de los programas transitorios implementados, generando espacios productivos que posibilitaran la continuidad laboral de los beneficiarios, y que los beneficios generados por la construcción se distribuyeran en los barrios y villas destinatarios de las acciones.



Estaba destinado a asistir a proyectos emergentes del diagnóstico de las necesidades sociales prioritarias a partir de la participación de instancias organizativas públicas y organizaciones comunitarias. En este sentido el Programa enunció dentro de la tipología de proyectos seleccionados, los correspondientes al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas e infraestructura, explicitando dar **inicio inmediato a las obras en el barrio Illia**. Para ello especificó que dichos trabajos de recuperación edilicia se desarrollarían de acuerdo a los estudios previos realizados por grupos de la FADU-UBA contratados por la CMV para su diagnóstico y evaluación.

El programa previó la capacitación de los beneficiarios, un pago mensual de \$ 300 para el personal sin capacitación y de \$ 360 para los oficiales, con una carga horaria semanal de 35 horas. El personal debía anotarse a través de los Centros de Gestión y Participación correspondientes al domicilio, y la selección de los mismos sería efectuada a partir de los requerimientos establecidos por el Equipo Técnico a través de la CMV.



FIGURAS 12 Y 13: REPARACIONES APROPIADAS

En consideración a lo expresado, este Programa se aplicó para contratar la mano de obra en el Barrio. Una vez seleccionado el personal -30 hombres y 2 mujeres-, con las cuadrillas organizadas por tareas y capacitación específicas se encararon las reparaciones. Cada una de ellas fue asistida por un pasante y supervisadas por el equipo técnico. A medida que se realizaron los trabajos se fue capacitando al personal en las soluciones apropiadas, así como adquiriendo nuevos oficios que pudieran tener salida laboral en el futuro.

En la etapa inicial de concreción del proyecto, la delegación de la CMV en el barrio se transformó en pañol, espacio para guardar insumos, herramientas y materiales, atendido por 2 trabajadoras. A su lado se construyó un taller de herrería que primero brindó servicios al conjunto, y actualmente al resto de los barrios que necesitan de dichos trabajos. La escuela municipal ubicada en un extremo del barrio prestó sus instalaciones para realizar las primeras reuniones con el fin de seleccionar y conformar los grupos de trabajo.



FIGURAS 14 Y 15: OPERARIOS REPARANDO PLAZA CENTRAL Y PINTANDO EN LA PLACITA

Con este esquema organizativo, a modo de síntesis, se realizaron tareas para dar solución a las juntas de unión platea – cerramiento, cambio de placas cerámicas y tomado de juntas, sustitución de umbrales, prueba piloto para la reparación de las juntas entre paneles y colocación de alero, realización de rejillas y rejas metálicas faltantes y de seguridad, trabajos en las instalaciones internas de las viviendas y en la infraestructura del barrio –pérdidas en las redes de provisión de agua y gas, y en la de desagüe cloacal-, colocación de losetas de veredas.

Las tareas encaradas en relación a los espacios exteriores fueron: en la plaza central del barrio se colocaron nuevos juegos y se diseñaron y construyeron senderos y juegos alternativos. Se recuperó un espacio ocupado como estacionamiento particular y se realizó una placita, que, a través de un concurso en la escuela primaria del barrio se pintó la pared medianera con los dibujos seleccionados y se le dio nombre.

El empeño puesto por el personal, la búsqueda de soluciones creativas y la dedicación y conocimiento de la problemática del barrio dan cuenta de la posibilidad de obtener recursos humanos capacitados donde los problemas son acuciantes y demuestra que sin la participación activa de los habitantes es muy dificultoso llevar a cabo programas de este tipo en el marco de la integración de los conjuntos a la ciudad y de la organización previa necesaria para la conformación de los consorcios y la vida en comunidad.

En diciembre del 2001, tomando en cuenta el costo de los materiales (\$ 420.000), la mano de obra a lo largo de los 18 meses (\$ 180.000) y un costo indirecto del 15% sobre el total (\$ 90.000) aplicado a las 600 viviendas, implicaba una incidencia de \$ 1.150 por cada unidad, o sea menos del 10% del valor de cada una para poner en valor el conjunto y efectuar la escrituración, pudiendo recuperar luego a partir de la venta, el dinero invertido.

3.1.7. Recomendaciones

Se propone como propuesta la generación de células de “**cooperativas de trabajo o talleres de barrio**” entre los operarios, que les posibilite encontrar nuevos modos de trabajo en el barrio y hacia el exterior

del mismo, basados en la experiencia acumulada de su trabajo y supervisión por el equipo técnico.

En este sentido se deberían flexibilizar las normativas de inicio hasta alcanzar un desarrollo acorde a su inserción en el mercado de trabajo. Lo esencial es dejar de lado la cultura asistencialista y permitir desarrollos alternativos con amplia participación de la comunidad y de capital intensivo de mano de obra como son las generadas por las reparaciones en las viviendas y el mantenimiento de los espacios exteriores.

Frente al deterioro físico de los conjuntos habitacionales, la complejidad en las soluciones y multiplicidad de trabajos a encarar para su rehabilitación, debe superarse la dicotomía entre empresa constructora versus usuarios organizados en cooperativas de trabajo y tender a posibilitar una organización que incluya ambas formas de trabajo, a partir de comprender que muchas veces se necesitan soluciones complejas y de alta tecnología que sólo pueden ser realizadas por personal y equipos con alta capacitación, pero que su posterior mantenimiento debe ser realizado por personal capacitado del barrio.

Los profesionales formados en la universidad deberán estar capacitados para atender estas nuevas demandas que la sociedad plantea, entendiendo a la vivienda como un proceso que no termina con la entrega de las mismas, sino que se desarrolla a lo largo de toda su vida útil.

3.1.8. Conclusiones

Durante el año 2002, con cambios en la conducción de la CMV, y luego de la crisis del año

anterior, sumado a las dificultades en la coordinación de las funciones que cada actor debía asumir para el cumplimiento del programa, llevaron a una disminución en el ritmo de las acciones, el uso de la mano de obra en otros barrios y la pérdida del objetivo final, es decir, la rehabilitación del conjunto en un plazo de 18 meses.

A partir de enero del 2003, la agudización de la crisis socioeconómica y política que se registraba en el país, agravada por el cambio de política de la CMV respecto a la puesta en valor de los conjuntos urbanos ya construidos, suspendió la ejecución del programa según la propuesta original dilatando la concreción de los objetivos planteados. Los operarios-vecinos y los pasantes continuaron desarrollando actividades en el organismo y en el barrio, pero con distintas funciones a las programadas por el equipo técnico de profesionales en la metodología consensuada entre los diferentes actores intervinientes: comunidad, Estado y técnicos. En este sentido, la CMV planteó como alternativa a la contratación de la mano de obra local, el desarrollo de licitaciones para contratar mano de obra y materiales a través de empresas para la reparación de las viviendas y sus instalaciones.

Al interrumpirse el programa en los términos que fuera acordado con la CMV, quedó claro una vez más, la necesidad de la continuidad en las políticas por parte del Estado, para encarar decididamente la solución de los graves déficits en las áreas de la vivienda social y de la planificación urbana.

En marzo del 2004, la Legislatura **prorroga por un año más la emergencia edilicia y ambiental del Barrio Illia** –Ley 1266, Decreto N° 464/2004-. Ello indica que no se han alcanzado aún los objetivos planteados

originalmente de escrituración y solución a los problemas detectados.

3.2. Hacia la Rehabilitación del Barrio Ejército de los Andes

El presente estudio propone la elaboración de un diagnóstico expeditivo que comprende: población, educación, salud, ocupación, estado de titularidad, estado físico del conjunto habitacional, equipamiento, accesibilidad, otros servicios; incorporando la propuesta de programas de recuperación y proyectos estratégicos de actividades en el marco de una planificación de rehabilitación físico-espacial integrada a un plan de desarrollo sostenible para la comunidad involucrada.



FIGURAS 16:FOTO AÉREA DE CONJUNTO

Estas tareas se desarrollarán en base a la información secundaria existente a nivel nacional, y local, de empresas de servicios y organismos públicos, y toda otra que pudiera ser relevante así como la que se obtenga por bibliografía especializada.

3 ◀ En el Barrio Ejército de los Andes, mal llamado Fuerte Apache, vivió y enseñó durante años en el sitio que en 15 segundos vio convertido en piedra y polvo el 2 de noviembre de 2000.

3.2.1. Su historia

“Fuerte Apache”. Nombre doblemente peyorativo, despectivo hacia los pueblos autóctonos y hacia los habitantes del barrio.

El nombre nos duele a todos los que hemos vivido y trabajado aquí, que conocemos la riqueza de las tradiciones y construcciones simbólicas de este barrio tan grande como muchas ciudades, tan abigarrado y heterogéneo en sus músicas, sus vestimentas, sus historias”

Silvia Guzmán ▶ 3

El Barrio denominado “Ejército de los Andes”, mal llamado “Fuerte Apache”, fue construido por intermedio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Ministerio de Bienestar Social y el Banco Hipotecario Nacional en el Partido de Tres de Febrero, en la localidad de Ciudadela Norte, Provincia de Buenos Aires. Formó parte de lo que se denominó “PEVE” Plan de Erradicación de Villas de Emergencia y posteriormente “Plan Alborada” para el mismo fin. El conjunto comprendió dos etapas de proyecto llamados “Núcleos Habitacionales Definitivos” que totalizan 3360 viviendas.

→ El primer conjunto (proyectos 14, 15, 16: Ciudadela I)

A principios de 1970 fue concursado dentro de la modalidad de concurso de “proyecto y construcción con precio único”. Construido sobre un terreno de 8,27 Has., constaba de 22 edificios de PB y tres pisos con un total de **960 viviendas semiterminadas**, con pisos preparados para baldosas, sin pintura interior, calefón ni cocina.

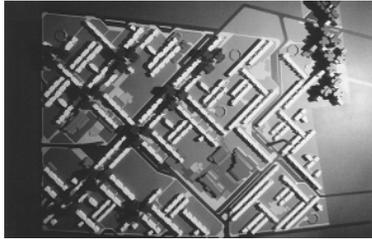


FIGURA 17: MAQUETA



FIGURA 18: VISTA AÉREA



FIGURA 19: 1973, EL EJÉRCITO EN EL BARRIO

Totalizaban 425 departamentos de 2 dormitorios, 336 de 3 dormitorios, 157 de 4 dormitorios y 42 de 5 dormitorios, con una **población prevista de 5392 personas**.

A comienzos de 1973 el conjunto terminado y vacío esperaba la decisión política del traslado de los habitantes de la Villa 31, decisión que se postergó por los grupos de poder que especulaban con capitalizar la ocupación.

En abril y mayo de 1973 fueron ocupadas algunas viviendas por familias que no eran los legítimos adjudicatarios. Estas "tomas" fueron organizadas y respondían a conflictos entre diversas agrupaciones del peronismo triunfante en las elecciones del 11 de marzo de 1973.

Recién en marzo de 1974 se inició oficialmente la erradicación de los ocupantes de la Villa 31 hacia el Conjunto Habitacional Ciudadela residiendo el poder en los punteros políticos y en sus referentes a nivel provincial y municipal.

→ El segundo conjunto (proyectos 22, 23 y 24: Ciudadela II)

A mediados de 1971 se realizó un nuevo llamado a concurso de "proyecto y construcción con precio único". ▶ 4 Como resultado de ello se construyó un nuevo conjunto habitacional sobre un terreno de 17,98 Has (vecino al conjunto anterior) con una densidad bruta de 747,5 hab / Ha.

Ya se estaba dando lugar al cambio en la política oficial de realizar conjuntos habitacionales de mayor densidad de ocupación con vivienda en altura.

Constaba de **2400 viviendas** distribuidas en "tiras" de PB y 3 pisos y torres de PB y hasta 10 pisos, con 1080 departamentos de 2 dormitorios, 840 de 3 dormitorios, 360 de 4 dormitorios y 120 de 5 dormitorios y una **población prevista de 13.440 personas**.

Las torres conformaron lo que dio en llamarse "Nudos" constituidos por 3 torres unidas por pasarelas a un núcleo central de ascensores, con paradas intermedias. De estas torres salen transversalmente las "tiras". ▶ 5

4 El Jurado del concurso estuvo integrado por representantes de la Secretaría de Vivienda de la Nación, el Centro Argentino de Ingenieros de la Sociedad Central de Arquitectos y la Cámara Argentina de la Construcción.

5 Las 396 viviendas de los nudos y 9 implosionadas en noviembre de 2000 formaban parte de este sector. Estos conjuntos habitacionales que habrían de conocerse como "Barrio Ejército de los Andes" nombre puesto durante la dictadura militar del 76, pasaron a albergar a gran parte de los antiguos habitantes de la Villa 31, ubicada en Retiro, en la ciudad de Buenos Aires.

Quiénes habían bautizado al barrio con el nombre de Barrio Padua Mujica en homenaje al cura ligado al movimiento Sacerdotes por el 3er Mundo asesinado a balazos el 11 de mayo de 1977.



FIGURAS 20, 21 Y 22: LAS TORRES, LOS PUENTES, LAS TIRAS

A mediados de los 80 tras un mítico enfrentamiento entre policías y delincuentes que disparaban desde uno de los nudos apareció pintada una leyenda en una de las paredes que decía: "Aguante Fuerte Apache". A partir de ese momento el poder de la prensa rebautizó peyorativamente "Fuerte Apache" al complejo habitacional atribuyendo a sus habitantes peligrosidad y delincuencia.

La situación de los habitantes del barrio fue diversa. Hubo propietarios, ocupantes, inquilinos.

La mayor parte de la población vivió durante años sin resolver el problema de la tenencia, por la no regularización dominial, lo que contribuyó al deterioro del conjunto entre otras causales como marginalidad y hacinamiento (el barrio llegó a triplicar su población de origen).

3.2.2. Historia de una demolición y el ataque a los derechos humanos ▶ 6

→ Año 1991

Habitantes del nudo 8 del Barrio Ejército de los Andes comenzaron a percibir movimientos en el edificio.

La adjudicación de las viviendas fue altamente conflictiva en concordancia con los conflictos políticos de la época. (Lanusse; Cámpora; Perón; Isabel Perón). No sólo se adjudicaron viviendas a los antiguos habitantes de la Villa 31 sino a distintos grupos relacionados con el poder, no necesariamente de los asentamientos conocidos como "villas". Durante los años 1976 – 1983 fueron llegando al barrio ex residentes de distintas villas de la capital desalojadas y demolidas por el entonces Intendente de la Capital. En dicho período muchos de los locales comerciales fueron transformados en viviendas.

Ambos conjuntos habrían de compartir guarderías, escuelas, centros comerciales y sociales.

6 ◀ La mayor parte de la información contenida en este punto ha sido extraída del capítulo elaborado por Julieta Rossi, abogada del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), sobre la base de la denuncia presentada ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) el 12 de marzo de 2002. CELS, organización no gubernamental que trabaja en la protección de los derechos humanos y el fortalecimiento del sistema democrático y el Estado de derecho en Argentina.



FIGURA 23: 1984, LA POLICÍA EN EL BARRIO

Esta situación se repitió tiempo después en el nudo 9. Dichos movimientos se debieron, como habría de constatare posteriormente, a vicios en la construcción.

La población afectada tuvo una actitud activa, tendiente a la búsqueda de una solución al problema.

Denuncias ante las autoridades municipales motivaron la realización de estudios por parte del INTI con el objeto de constatar los hechos denunciados. Del estudio surgió la detección de problemas estructurales que debían ser reparados.

Los vecinos nunca tuvieron respuesta a sus reclamos a pesar de las demandas judiciales, declaraciones en comisarías, exposiciones civiles, manifestaciones en la vía pública, cartas y entrevistas a autoridades, etc. Durante años no recibieron respuesta hasta que el propio Municipio inicia una causa en su contra.

➔ **31 de mayo de 1999**

La Municipalidad de Tres de Febrero (Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires) inició una acción

judicial de "daño temido" contra tres vecinos del nudo 8, torres a, b y c, que componen el Barrio Ejército de los Andes y "todos los demás ocupantes, inquilinos y subinquilinos de los nudos 8 y 9 del precitado barrio que surjan del mandamiento de constatación que más adelante se solicita". Se fundaba en el "supuesto peligro de derrumbe".

El juez ordenó la designación de tres peritos para determinar si el peligro de derrumbe era inminente o no, abriendo el expediente a prueba.

De las pericias surgió que los edificios tenían vicios de construcción y se sugirió la reparación. Dos de las pericias habían afirmado que no existía peligro inminente de derrumbe.

➔ **15 de agosto de 2000**

"El juez convocó una audiencia con los peritos (que tuvo lugar un día antes de la sentencia) para brindar explicaciones sobre los informes técnicos realizados. De esta audiencia surge la unificación de criterios entre los peritos, en la que recomiendan demoler los edificios. La audiencia convocada por el juez se encuentra prevista en el Artículo 473 del Código Procesal para que los peritos "den las explicaciones que consideren convenientes" de los dictámenes presentados en la causa. De ningún modo esta audiencia podía ser utilizada para la elaboración de dictámenes técnicos diversos, a pesar de lo cual se modificaron las conclusiones de los peritos sin que en las actas de la audiencia se registrara fundamentación alguna. ▶ 7

74 Del Capítulo elaborado por Julieta Rossi, abogada del CEL sobre la base de la denuncia presentada ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) el 12 de marzo de 2000.

Al día siguiente de la audiencia el juez dictó una sentencia inapelable ordenando el desalojo total de los nudos 8 y 9, extendiendo la resolución a las tiras. La orden de desalojo se dictó bajo apercibimiento de efectuarlo con la fuerza pública de ser necesario.

→ 2 de noviembre de 2000

A instancias de la justicia, que consideró un probable peligro de derrumbe, los nudos 8 y 9 fueron derrumbados tras una implosión.

La concepción de que el lugar era un aguantadero para delincuentes llevó a los defensores de la mano dura a considerar la "solución definitiva" sin tomar en cuenta que careció de fundamento técnico.

La acción del Estado mostró contradicciones. *"Si bien el Estado sostiene la necesidad de adoptar medidas de una urgencia tal que viola en forma flagrante el derecho de los vecinos, por otro, mientras tenía a disposición desde 1993 la información sobre la necesidad de realizar reparaciones no hizo absolutamente nada, ni siquiera notificar a los vecinos del supuesto riesgo que corrían e impulsar la adopción de medidas de prevención. Resulta evidente que no era la vida de los vecinos lo que interesaba al Estado".* ▶ 8

8 ◀ Del Capítulo elaborado por Julieta Rossi, abogada del CELS, sobre la base de la denuncia presentada ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) el 12 de marzo de 2001.



FIGURAS 24, 25 Y 26

A las 9.25 sonó una sirena aguda. En voz baja un militar contó ...

*"tres, dos, uno"..... Fueron tres segundos
a las 9.28 la mole cayó en sí misma
.....y levantó una nube de polvo blanco.*

→ 12 de marzo del 2001

El CELS denunció al Estado Argentino ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) por las violación de los derechos a la vivienda, a la propiedad, al acceso a un recurso judicial efectivo sustanciado conforme a las reglas del debido proceso legal, a la vida privada y familiar, y a la información, derechos consagrados en los instrumentos de derechos humanos del sistema interamericano con relación a los habitantes del barrio Ejército de los Andes, más conocido como "Fuerte Apache" en la provincia de Buenos Aires, quienes sufrieron el desalojo y demolición de sus viviendas.

Según datos del INDEC, en octubre del 2002 la desocupación de la población económicamente activa en todo el país alcanzó el 17,8%.

El grupo de edad más afectado por el desempleo en el Gran Buenos Aires fueron los jóvenes de 15 a 19 años con una tasa de desocupación del 51,2%.

En octubre de 2002 se alcanzó el triste record de la pobreza con un índice del 57,5% de la población y la indigencia llegó al 26,3%.

3.2.3. ¿Una respuesta política equivocada o un país surrealista?

Durante casi 9 años las autoridades hicieron caso omiso de los reclamos presentados por los vecinos para conocer los informes que se habían elaborado sobre el estado de los edificios.

Sin embargo en el Expediente por “daño temido” se advierte la existencia de varios informes técnicos relativos al estado de los edificios que las autoridades en forma reiterada y sin justificación alguna negaron.

“A fs. 8 del Expediente Administrativo (fs. 112 del Expediente Judicial), el Centro de Investigaciones de Tecnología Aplicada a la Construcción (CITAC) informa que el cemento aplicado a la construcción no es normal. En el mismo informe sostiene que las columnas deberán ser redimensionadas para garantizar la seguridad.

Posteriormente, en el pormenorizado informe realizado por el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), se da cuenta de las recomendaciones para la reparación del edificio. Estas medidas fueron presupuestadas por este órgano técnico en \$ 1.448.734,65. (fs.200 Expte Judicial)” ▶ 9

Vale decir que en 1994 el Estado conocía los informes sobre las posibles soluciones y costos operativos.

Habrían de transcurrir otros 6 años hasta la “Solución Final” de la implosión, que implicó un verdadero acto de irresponsabilidad del Estado frente a lo acordado en 1998 en la **Estrategia Mundial de Vivienda, aprobada por la Asamblea General**, donde se reconoció la *obligación fundamental de los gobiernos de proteger y mejorar las casas y los barrios en lugar de perjudicarlos y destruirlos. (Informe de la Comisión de Asentamientos Humanos sobre la labor realizada en su 11º. Período de sesiones (A / 43 / 8 / Add. 1 párr. 13).*

Por otra parte en el Programa Hábitat los gobiernos se comprometieron a *proteger a todas las personas contra los desalojos forzados que sean contrarios a la ley, tomando en consideración los derechos humanos y garantizar la protección y la reparación judicial en esos casos; y cuando los desahucios sean inevitables se trata, según corresponda, de encontrar otras soluciones apropiadas. (Informe de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos: Hábitat II, JUNIO DE 1996, Estambul, Turquía).*

Si se toma en cuenta el presupuesto del INTI de \$ 1.448.734 y se lo compara con el subsidio que se entregó a los habitantes por las 396 viviendas implosionadas a razón de \$ 22.000 por unidad nos encontramos frente a la extraordinaria cifra de \$ 8.712.000 de “subsídios”, más los gastos por la implosión de los edificios realizada con la más avanzada tecnología.

94 Del capítulo elaborado por Julieta Rossi, abogada del CELS sobre la base de la denuncia presentada ante la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) el 12 de marzo de 2002.

Sin lugar a dudas el monto total hubiera permitido un importante mejoramiento no solo en los edificios con problemas sino de todo el complejo habitacional y, por sobre todas las cosas, no provocar un nuevo acto de injusticia contra una población altamente vulnerable.

3.2.4. Estado actual del Barrio

Han pasado 30 años y la marginación se ha ido acentuando.

El proceso del hábitat no es sólo de alojamiento, es provisión de servicios, infraestructura, educación, desarrollo productivo, desarrollo humano entre otros.

El barrio concentra hoy una de las realidades más crudas del país, con un estado de deterioro físico y social difícil de imaginar.

Los espacios públicos han ido desapareciendo y fueron siendo reemplazados por nuevas construcciones de alta precariedad que se desparraman cual mancha de aceite en el entorno de los edificios del complejo.



FIGURA 27, OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



FIGURAS 28 Y 29: DETERIORO, MARGINALIDAD

Espacio público, escaleras, ascensores y nudos circulatorios muestran la desidia de un Estado Ausente que no asume su rol de articulador de acciones que den respuesta a una ciudadanía que ha quedado en el mayor abandono.

Los Conjuntos Habitacionales de los últimos 40 años han demostrado un deterioro prematuro como resultado de una acción del Estado inconclusa y sectorial que, como en este caso, ni siquiera cumplió el compromiso primigenio de escriturar las unidades como un verdadero derecho de pertenencia.

La escrituración permitiría definir los consorcios involucrando a los habitantes del barrio en la responsabilidad del mantenimiento.

En noviembre del 2003, en mi carácter de proyectista del barrio (tarea obtenida como resultado de un Concurso Público Nacional y realizado en forma conjunta con mis socios de Estudio Staff) ▶ 10 fui convocada por Aguas Argentinas y los vecinos del Barrio para tomar contacto con los habitantes del barrio y dar

una charla informal sobre el origen del mismo y la política de vivienda imperante en la década del 70.

Posteriormente fui invitada por los vecinos a participar en algunas reuniones, en representación de la FADU-UBA, en la Comisión de Desarrollo Comunitario del barrio que trabaja por la Rehabilitación del mismo. Participan en ella representantes de la Delegación Municipal, vecinos del barrio, vecinos de Villa Matienzo (barrio lindero a Ejército de los Andes), representantes de Aguas Argentinas, de CLIBA otros.

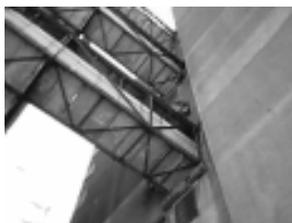
Desde allí se está elaborando una propuesta para la Rehabilitación Integral del barrio.

Es un grupo de recursos humanos de calidad excepcional con gran compromiso hacia la comunidad.

Este grupo de vecinos ha venido trabajando por la recuperación del barrio y la dignidad de sus habitantes, siendo sólo un grupo más entre otros que día a día luchan por revertir la situación imperante en el mismo. Por otra parte existe un acuerdo entre la Comunidad, el Municipio, CLIBA, Aguas Argentinas y el ETOSS, para trabajar conjuntamente en el mejoramiento de la calidad de vida de este barrio.

Los vecinos del barrio sostienen que la presencia de Gendarmería, a raíz de la crisis de inseguridad, está cambiando el barrio. ▶ 11

El 22 de enero de 2004 vecinos y representantes de las distintas instituciones que funcionan en el barrio presentaron ante las autoridades un petitorio consensuado, resultado de la reflexión conjunta. El documento se denominó:



FIGURAS 30, 31 Y 32: MÁS DE 30 AÑOS DE DESIDIA Y ABANDONO POR PARTE DEL ESTADO

“A LOS 30 AÑOS QUEREMOS RECUPERAR NUESTRO BARRIO”, y plantea:

- ▶ Permanencia de los efectivos de Gendarmería Nacional mientras se avanza en el proceso de recuperación del barrio
- ▶ Datos ciertos del último censo para dimensionar las necesidades ▶ 12
- ▶ Regularización Catastral y Dominial
- ▶ Organización institucional del barrio
 - 1.- Reconocimiento de un consejo consultivo donde participen las instituciones del barrio
 - 2.- Legitimación de un código de convivencia consensuado por los vecinos.
- ▶ Equipamiento adecuado en relación a los habitantes y características
 - 1.- Escuelas
 - 2.- Casa de la tercera edad
 - 3.- Casa de los jóvenes
 - 4.- Centro cultural
 - 5.- Biblioteca y centro de documentación
 - 6.- Centro de salud
 - 7.- Centro de minoridad y familia
 - 8.- Casa de justicia

11 ◀ Están empezando a entrar empresas de servicio (CLIBA y AA). están realizando estudios para apertura de nuevas calles y el refuerzo de luminarias en calles y plazas. Por otra parte Gendarmería llevó al barrio a algunos profesionales dentistas en un esfuerzo conjunto con el Ministerio de Salud que aporta los insumos.

12 ◀ El Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001 (según datos de Dirección Provincial de Estadísticas de la Provincia de Buenos Aires) incluido al Conjunto Habitacional Ejército de los Andes bajo la calificación de Asentamientos y Villas de Emergencia y arroja datos sobre 2546 entrevistas realizadas con un total de población de 10.655 personas. Evidentemente, nada más lejos de la realidad ya que esto da un promedio de 4 personas por vivienda, muy por debajo de la cifra para la cual fue construido, y cuya realidad supera en algunos casos las familias por vivienda. Para Aguas Argentinas la población estaría en el orden de 35000 personas, cifra más cercana a la que manejan los habitantes del barrio. Estas cifras difieren de las destacadas en los medios hacia fines del 2003 que rondaban casi las 60000 personas.

- Recuperación edilicia. Diagnóstico y propuestas de solución para:
 - 1.- Estado de las estructuras
 - 2.- Estado de los núcleos circulatorios
 - 3.- Estado de las redes
 - 4.- Estado de las instalaciones en los edificios
 - 5.- Estado general del edificio
- Revisión del sistema de Recolección y Tratamiento de residuos domiciliarios.
- Replanteo de los servicios de seguridad en función de las demandas del barrio.

El documento completo es un verdadero ejemplo de cultura ciudadana y sensatez, por lo cual sería de esperar por parte de los actores correspondientes una respuesta de soluciones concretas a corto y mediano plazo.

3.2.5. Recomendaciones

- **Concretar prioritariamente la regularización dominial** faltante para constituir consorcios responsables del mantenimiento de las áreas comunes y de la infraestructura que les compete.
- **Acordar los límites de los consorcios** y su relación con el espacio público para acordar definir áreas de responsabilidad.
- **Articular las actuaciones** entre los distintos actores involucrados, gobierno, ONG u otras formas de organización barrial, empresas de servicios, profesionales, otros.
- **Recuperar la memoria del conjunto habitacional**, su nombre, su historia.
- Trabajar con la comunidad sobre el tema de la **seguridad**.

- **Detectar los problemas de resolución física y su magnitud** considerando las siguientes variables:

- * Estado actual de las estructuras
- * Estado actual de los núcleos circulatorios: escaleras, puentes, ascensores
- * Estado de la provisión de servicios de gas, agua, electricidad, telefonía
- * Condiciones de accesibilidad al conjunto y dentro del mismo
- * Condiciones de seguridad
- * Grado de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad en muros, carpinterías
- * Posibilidad de incorporar áreas para el desarrollo de actividades complementarias a la vivienda.

- **Acompañar la rehabilitación de los conjuntos de vivienda social con la recuperación del espacio público y equipamiento necesario** donde la población residente desarrolle actividades que permitan la generación de fuentes de trabajo.

- **Incorporar la rehabilitación de viviendas sociales en el marco de la planificación estratégica regional y urbana.**

Dado el actual estado de deterioro físico y social que aqueja al Conjunto Habitacional Ejército de los Andes y con el objeto de obtener consenso por parte de la población para la rehabilitación, se requerirán algunas acciones concretas e inmediatas sobre problemas puntuales que permitan a la población visualizar un futuro de cambio a través de un proceso eminentemente participativo.

No se debería continuar con el error de políticas habitacionales que sólo contemplan la realización de

viviendas sin incluir políticas de inclusión social, acceso a trabajo, educación, salud, cultura, esparcimiento.

Los enfoques integrados del desarrollo no se definen por decreto. Se construyen día a día a través de éxitos y fracasos.

El desafío será optimizar recursos con la máxima eficacia, generando sinergias entre programas y proyectos, apoyando una modernización y transformación de los sistemas y modos de intervención, movilizándolo y coordinando acciones público-privadas.

4. CONCLUSIONES

La experiencia ha demostrado que mayoritariamente se mantiene aquello que los usuarios se han apropiado. Para ello, es condición previa indispensable el saneamiento de los títulos de propiedad de las viviendas.

La posibilidad de aunar esfuerzos entre los distintos actores (Sociedad Organizada - Organismos Públicos - Equipos Técnicos / Universidad) es una base posible para establecer nuevos programas de acción tendientes al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los barrios, formando a sus destinatarios en nuevas capacidades adquiridas en las técnicas de la conservación para sus viviendas.

Los profesionales formados en la Universidad deberán estar capacitados para atender estas nuevas demandas que la sociedad plantea, entendiendo la

vivienda como un proceso que no termina con la entrega de la misma, sino que se desarrolla a lo largo de toda su vida útil.

La problemática habitacional no se resuelve solo construyendo nuevas viviendas. Es necesario introducir **nuevas modalidades de gestión a fin de mejorar las condiciones de alojamiento y convivencia en las ya existentes, incorporando el mantenimiento en el proceso de producción de las mismas.**

La realidad del Hábitat y la Vivienda en Latinoamérica muestra un creciente deterioro en la calidad de vida de la población, especialmente la de menores recursos. Ello se evidencia en déficits habitacionales crecientes, desorganización y deterioro de las áreas urbanas y metropolitanas, así como en acciones poco eficaces en la conservación del parque habitacional y preservación del medio ambiente.

El tema habitacional tiene sus orígenes en el hombre y la sociedad misma y si bien existen necesidades invariables para la especie humana no ocurre lo mismo respecto a su forma de satisfacerlas. Políticas, recursos, tecnología, son motivo de recreación constante en función del contexto histórico que se transita.

Permanentemente los agentes y factores concurrentes a la solución de la problemática del Hábitat se complejizan más al incorporar a la temática una generalizada perspectiva social.

Es a partir de las conclusiones de HABITAT I - Vancouver 1976- que se entiende por vivienda, no sólo

la unidad como soporte de la familia, sino que es un sistema integrado de desarrollo social que se manifiesta en **distintas escalas**, con **atributos diversos**, formando parte de un **proceso de crecimiento**.

El término **Calidad de Vida** frecuentemente usado en los objetivos sociales como elemento necesario para la superación de la pobreza no parece haber sido considerado en las políticas de vivienda como un objetivo importante.

En éstas se toma el término de la calidad de la vivienda en función de ciertos standards tecnológicos impulsados muchas veces por la sola lectura económica.

No podemos dejar de expresar nuestra preocupación sobre lo relacionado con la **calidad y sustentabilidad** de las propuestas de solución **para el Hábitat popular** que aún hoy se manejan.

La necesidad política de dar el mayor número de respuestas a menor costo no justifica que los aspectos cualitativos de la vivienda sean dejados de lado.

En nuestro país vemos hoy que:

- Se vuelve a centrar la acción en vivienda en una dirección preponderante
- No se prevén acciones integrales que apoyen el tejido social
- Se propone una vivienda tipo desde el poder público sin tener en cuenta la necesaria participación de la comunidad
- Se desconocen las características culturales diferenciadas
- Se desconocen los contenidos de la Agenda 21

El prematuro deterioro espacial y social que acompaña estos conjuntos habitacionales hace necesario **reflexionar sobre la necesidad de abrir urgentes debates con amplia participación de todos los actores involucrados que aumenten la comprensión del tema, teniendo en cuenta que el resultado de lo construido, en las actuales condiciones, no hará más que contribuir a incrementar la segregación social y urbana.**

BIBLIOGRAFÍA

- Boletín oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 703 28/ 05/ 99.
- Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. 15/03/2002. Ley N° 1342 "Condonación deudas gravámenes" pag. 11.
- Boletín Oficial de la ciudad de Buenos Aires. 21/09/2001. Ley N° 625 "Emergencia Edilicia Ambiental..." pag. 5.
- Boletín Oficial de la ciudad de Buenos Aires. 28/12/ 2001. Decreto N° 2077 "Convenio entre GACBA y CMV Programa Vivienda y Empleo Local" pag. 2.
- Centro de Estudiantes de Arquitectura / CBC, "Reestructuración del Estado y Política de vivienda en Argentina". 1997.
- Comisión de hábitat y asuntos jurídicos. Barrio Ejército de los Andes. A los 30 años, queremos recuperar el barrio Bs. As. Argentina. Enero 2004.
- Comisión de Vecinos, Comisión de Prensa y Difusión, Comisión Socio Cultural y de deportes.
- Diano, A.; Mocciola, M.A. «Modelo sistémico de evaluación pública en el Eje Metropolitano». Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Informe reservado. 1980.
- Documento Cumbre de las ciudades Hábitat II Estambul. Turquía. Junio de 1996.
- Documento de la República Argentina. Hábitat II. Estambul, Turquía. Argentina. Junio 1996.
- Dunowicz, R.; Gerscovich, A.; Boselli, T. "Usuarios, Técnicos y Municipio en la rehabilitación del hábitat". Serie Difusión N° 6. Ediciones SIP-FADU-UBA. Buenos Aires. 1993.

- Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - UBA, Comisión Municipal de la Vivienda - GCABA. "Programa de Mantenimiento asistido y participativo. Barrio Pte. Illia" Informes de avance de carácter reservado. 2001 - 2002.
- Grichener, S.; Ditmar, M.; Tellechea, J.; Furlong, L. «CMV - Estrategias 2001-2003" Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Proyecto 2001.
- Ley No.177 "Creación Comisión técnica para formular propuestas de solución a problemas de escrituración ..." pag. 11963 pag 12613.
- PIANO, Renzo. Taller de Barrio: Una propuesta Operativa. Italia Junio 1983.
- Programa de Mantenimiento Habitacional / FADU / UBA, "Manual de mantenimiento - Conjunto Habitacional Cdtte. Piedrabuena," Tomos 1 y 2. 1990 / 1993.
- Programa de Mantenimiento Habitacional / FADU / UBA. "90 años de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires" 2000.
- Red Europea Barrios en Crisis. Bruselas, Bélgica. Buenas Prácticas del Concurso Hábitat II.
- Revista "Nuestra Arquitectura." N° 488.
- Revista "Summa" N° 22. Colección temática: Vivienda social en Argentina.
- Revistas "Summa" N° 192, 208, 209.
- Riadel : Red de Investigación y Acción para el Desarrollo Local! www.septiembre 2004.
- RODRÍGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana. Mejoramiento del stock de vivienda social. Aportes para el debate" Santiago de Chile. Junio 2004.
- SIEMPRO. "Pobreza, Vulnerabilidad, Exclusión". Indicadores, proyectos y programas. <http://200.42.31.182/webfiles/estudios y publicaciones>.
- Tellechea, Jorge. «Proyecto para el diseño de prototipos de instalación sanitaria y gas destinado a viviendas o edificios de equipamiento social para usuarios de escasos recursos». Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires. 1999.
- WAINSTEIN KRASUK, Olga; DUNOWICZ, Renee; GERSCOVICH, Alicia. Conjunto Habitacional Soldati. Organización de los usuarios para la administración y mantenimiento de Conjuntos Habitacionales. Plan Piloto. Taller de Barrio. FADU-UBA-OEA. Bs.As. Argentina 1986-87. Circulación restringida por convenio.
- WAINSTEIN KRASUK, Olga; GERSCOVICH, Alicia. Ideas preliminares para la formulación del proyecto: "Nuevos Modelos Alternativos para la Producción del Hábitat" Habitech. Torino, Italia Politécnico de Torino; FADU-UBA. Junio 2000.
- WAINSTEIN-KRASUK, Olga. Hacia la Planificación para la Rehabilitación del Conjunto Habitacional Ejército de los Andes" Bs.As. Enero 2004. Propuesta ante Aguas Argentinas. Circulación interna.
- WAINSTEIN-KRASUK, Olga y otros. Hábitat y Vivienda: el gran desafío. Documento de trabajo N° 1. Secretaría de Investigaciones en Ciencia y Técnica. Facultad de arquitectura, Diseño y Urbanismo. Buenos Aires. 1997.

GLOSARIO DE SIGLAS

- B.H.N.** Banco Hipotecario Nacional
- C.E.L.S.** Centro de Estudios Legales y Sociales
- C.I.D.H.** Comisión Interamericana de Derechos Humanos
- C.I.T.A.C.** Centro de Investigación de Tecnología Aplicada a la Construcción
- C.L.I.B.A.** Compañía Latinoamericana de Ingeniería Básica Ambiental
- C.M.V.** Comisión Municipal de la Vivienda
- E.T.O.S.S.** Ente tripartito de Obras y Servicios Sanitarios
- F.A.D.U.** Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo
- FONAVI** Fondo Nacional de la Vivienda
- G.C.A.B.A.** Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- I.N.D.E.C.** Instituto Nacional de Estadística y Censo
- I.N.T.I.** Instituto Nacional de Tecnología Industrial
- I.V.C.** Instituto de Vivienda de la Ciudad
- M.B.S.** Ministerio de Bienestar Social
- O.N.G.** Organismos No Gubernamentales
- P.E.V.E.** Plan de Erradicación de Villas de Emergencia
- P.M.H.** Programa de Mantenimiento Habitacional
- U.B.A.** Universidad de Buenos Aires
- V.I.E.L.** Programa de Vivienda, Infraestructura y Empleo Local