



Ciudad de Buenos Aires, 3 de Marzo de 2018.

**De las conclusiones del Informe Técnico-Estructural
que justificó el desalojo forzoso y demolición de viviendas
en Barrio Carlos Mugica (Ex Villa 31-31bis)
se desprende que el GCBA podría hacer lo mismo
con cualquier vivienda construida en las villas de la ciudad**

**Análisis e implicancias
del Informe Técnico-Estructural realizado por el GCBA
para justificar el desalojo y demolición de viviendas
en el sector de Cristo Obrero**

Dra. Arq. Sandra Inés Sánchez¹ y Abog. Jonatan Emanuel Baldiviezo.

I. INTRODUCCIÓN

En fecha 19 de febrero de 2018, se realizó un informe técnico estructural de dos viviendas:

CASA 1: Manzana 12, Casa 21, Sup. Est.30 m² y

CASA 2: Manzana 12, Casa 15, Unidad de 3 plantas en su totalidad, PB tapiada y deshabitada de 30 m² y dos plantas de 30 m, C/U , total 60 mt².

¹ Doctora de la Universidad de Buenos Aires (Facultad de Filosofía y Letras), arquitecta, e investigadora clase independiente del CONICET. Directora del Proyecto UBACyT: "Derecho y justicia en las problemáticas habitacionales: el rol de las instituciones y las organizaciones sociales", con sede en el Instituto Superior de Urbanismo, Territorio y el Ambiente de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires; y Codirectora del Proyecto UBACyT Interdisciplinario, Area Marginaciones Sociales PIUBAMAS: "Espacio social y políticas públicas de acceso a la tierra y la vivienda en Buenos Aires en perspectiva histórica", con sede en la Sección de Antropología Social; Instituto de Ciencias Antropológicas; de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.

Este informe fue el sustento técnico del **Decreto N° 61/2018** firmado por el Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, en fecha 23 de febrero de 2008.

Un día después las familias fueron desalojadas en forma violenta e ilegal, y sus viviendas fueron demolidas.

II. CONCLUSIONES Y SÍNTESIS DEL ANÁLISIS AL INFORME TÉCNICO-ESTRUCTURAL

1. Las conclusiones del informe evidencian que **la intención primera del GCBA no fue determinar el riesgo estructural de estas viviendas sino encontrar una justificación para poder desalojar** a las familias y demoler sus viviendas. Se desprende del informe que existía una voluntad previa de demoler y no la voluntad sería de evaluar, por medio de una pericia técnica adecuada, la situación estructural de las viviendas y sus características tecnológico-constructivas y de habitabilidad.

2. Las **conclusiones y las observaciones** del técnico que realizó el informe resultan **aplicables a cada vivienda construida en las villas** de la Ciudad y también a miles de viviendas construidas en el resto de la Ciudad. **El GCBA, aplicando estos criterios, podría dictar desalojos administrativos a cada vivienda del barrio, desalojarlas y demoler sus viviendas.**

3. El informe técnico-estructural **se basó sólo en una mera inspección visual**. Todo análisis estructural fundado únicamente en esta metodología genera información insuficiente a efectos de evaluar el riesgo estructural de una vivienda y el peligro para sus habitantes, más aún cuando está en juego algo tan esencial para la vida de una familia como es su vivienda.

4. El informe no se realizó en base a un relevamiento exhaustivo de la vivienda que debió haber incluido como mínimo: la elaboración de documentación arquitectónica (planos, cortes y vistas); elaboración de documentación estructural (plano de estructuras en donde se especifiquen las luces entre columnas y dimensionamiento de los componentes estructurales: cimientos, columnas, vigas), tipo de hormigón armado (aglomerado y hierros estructurales); relevamiento fotográfico con análisis de las patologías constructivas (grietas o rajaduras); y estudio de suelos, entre otros.

5. El **informe realizado es impreciso e inconsistente**, porque no presenta documentación probatoria de la obra peritada, ni de las patologías a las que se recurre para afirmar que la vivienda tiene riesgo estructural con peligro de vida para sus habitantes.

6. El **informe desconoce los procesos de adaptación de los métodos de construcción** que median en la autoconstrucción, y descalifica lo que los sociólogos denominan **la producción social del hábitat**. Resulta un riesgoso antecedente para los procesos de “integración socio-urbana” que se están llevando adelante en las villas de la ciudad, porque en base a estos argumentos podrían demolerse todas las viviendas de los macizos existentes.

7. **Alertamos a los habitantes de todos los barrios**, integrantes de las Mesas de Gestión Participativa, a sus técnicos y a las defensorías sobre la **ilegalidad del desalojo forzoso** y de la demolición de estas viviendas.

8. También alertamos sobre el **grave antecedente** que constituye el empleo de informes inconsistentes desde el punto de vista técnico para desalojar forzosamente a familias y demoler sus viviendas.

9. Con este antecedente, existe la **posibilidad cierta de que el GCBA**, cada vez que una familia no esté de acuerdo con decisiones de gobierno en el marco de procesos de integración socio-urbana o no preste su consentimiento para relocarse en las soluciones habitacionales propuestas, **dicte decretos administrativos de desalojo y demolición sin otorgar defensas a las familias.**

10. Resulta imprescindible **establecer participativamente un protocolo** de relevamiento físico, material y estructural para determinar la situación estructural de las viviendas y que sirva de insumo para garantizar fehacientemente las posibilidades de refacción y remodelación de las viviendas. Esto, además, a los efectos de que no sea el GCBA el que decida unilateral y arbitrariamente las demoliciones.

II. INFORME TÉCNICO ESTRUCTURAL

1. GENERALIDADES

El presente informe técnico estructural, tiene por objetivo realizar un diagnóstico de la situación actual de las dos propiedades CASA 1 : Manzana 12, Casa 21, Sup. Est.30 mt2 y CASA 2 : Manzana 12, Casa 15, Unidad de 3 plantas en su totalidad, PB tapiada y deshabitada de 30 m2 y dos plantas de 30 m, C/U , total 60 mt2, ubicada en Barrio 31, retiro

Se realizó relevamiento in situ por medio de la inspección visual realizada el día Jueves 8 de Febrero del 2018, 11 hs Lo que fue encomendado por el Sr. Director General de Obras, Proyectos y Diseño Urbano Subsecretaría de Infraestructura, Vivienda y Coordinación Gubernamental.

De la misma surgieron Las siguientes comprobaciones con :

2. CASA 1 : Manzana 12, Casa 21, Sup. Estimada.30 mt2



Superficie Total aprox. (m2): 30.00
Superficie Cubierta (m2): 30.00
Frente (mt): 3.00
Fondo (m): 10.00
Pisos Sobre-rasante: 0
Pisos Bajo-rasante: 0
Propiedad Horizontal: no
Unidades Funcionales: 1

Observaciones de la Construcción existente

- Planta única PB con losa terraza accesible.
- Paredes laterales externas conformada por Ladrillos y cemento sin protección de revoques.
- Paredes laterales sin contención de paredes de viviendas lindantes. Se observa demoliciones de las viviendas colindantes.
- Columnas y vigas de H°A° (No hay medidas suficientes ni se sabe la calidad del H°A° existente)
- Fundaciones desconocidas.
- Fundación Lindante Izquierdo con depresión de terreno suelo de 1 mt. Profundidad.
- Techo Losa H° A°.(No se sabe la calidad del H°A° existente)
- Aberturas Metálicas.
- Se desconoce la calidad del Hormigón empleado.
- Se observaron fisuras y grietas en el frente de la vivienda y en el interior horizontalmente entre las columnas.

3. CASA 2 : Manzana 12, Casa 15, un. 2 de dos plantas de 30 m, C/U , total 60 mt2



Superficie Total aprox de la unidades 1 PB , 30 m2 (desocupado y tapiado)
Piso 1 y 2 . (m2): 60.00 m2 (habitado)

Superficie Cubierta total (m2): 90.00

Frente (mt): 3.00

Fondo (mt): 10.00

Pisos Sobre-rasante: 2

Pisos Bajo-rasante: 0

Propiedad Horizontal: Si

Unidades Funcionales: 2 un. 1- Planta PB , 30 m2 , (Desabitado y tapiado).

2- Planta piso 1 de 30 mt2, y Planta 2 . 30 m2 , Total de 60.00 mt2 (Habitado)

Observaciones de la Construcción existente

- Edificio 3 Plantas, Unidad 1 – PB- (Desocupada y tapiada)
- Unidad 2- Habitada, Piso 1 y 2 con losa terraza con col.libres de H°A°
- Acceso a PB , Impedido por estar clausurado.
- Accesos a planta 1 y 2 con escalera metálica caracol adosada a la estructura.
- Paredes laterales externas conformada por Ladrillos y cemento con protección de revoques.
- Columnas y vigas de H°A° (No hay medidas suficientes ni se sabe la calidad del H°A° existente)
- Techo Losa H° A°.(No se sabe la calidad del H°A° existente)
- Aberturas Metálicas.
- Planta única PB con losa terraza.
- Paredes laterales externas conformada por Ladrillos y cemento sin protección de revoques.
- Paredes laterales sin contención de paredes de viviendas lindantes.
- Columnas y vigas de H°A° (No hay medidas suficientes ni se sabe la calidad del H°A° existente)
- Fundaciones Placa Cementicia (No se sabe la calidad del H°A° existente)
- Fundación Lindante Izquierdo con depresión de terreno suelo de 1 mt. Profundidad.
- Techo Losa H° A°.(No se sabe la calidad del H°A° existente)
- Aberturas Metálicas.

Observaciones:

- No existen ningún estudio de suelos.
- No cuentan con ninguna documentación de planos estructurales ni planos de instalaciones de servicios existentes.
- No se puede determinar cómo están construidas las fundaciones. No existe detalles de armadura.
- No existe métodos constructivos.
- No hay medidas referenciales de la estructura existente.
- No hay composición de la calidad ninguna de los materiales constructivos.
- No tienen protección de revoques las Paredes laterales externas conformada por Ladrillos y cemento No cuentan con estructuras lindantes que actúen solidarios con la estructuras.
- No se detectaron instalaciones de descarga cloacales.
- No se evidencio si los cimientos cuentan con humedades de suelo que afecten la estructura aumentando el riesgo de colapso.
- Se observa un debilitamiento de los muros por rajaduras y fisuras.

Conclusiones.

Consideraciones de recomendaciones generales:

Se consideran que la unidad relevada no cuenta con las condiciones básicas de seguridad para ser habitadas.

Estructura : Corre alto riesgo de colapso actual e inminente por debilitamiento general de la estructura, lo que podría acelerarse en caso de condiciones extremas como climatológicas, de vientos intensos, lluvias y sobre todo equipos viales trabajando en cercanías.

La estructura de la unidad se encuentra aislada, sin construcciones medianeras solidarias estructuralmente, por las demoliciones efectuadas en el área de las construcciones colindantes.

Se evidencia erosión en progreso de los materiales debilitando la estructura exterior.

III. VALORACIÓN DEL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD SOBRE EL INFORME TÉCNICO ESTRUCTURAL Y DE CADA UNA DE SUS OBSERVACIONES

1) No existen ningún estudio de suelos: Tal como sucede en la mayoría de las unidades habitacionales de todas las villas de la ciudad. Tampoco es posible evaluar la condición del suelo a simple vista o si este cuenta con humedales y si esto afecta a las estructuras con riesgo de colapso. Ante la falta de estudio no se extrae el peligro estructural sino que debe realizarse el estudio.

2) No cuentan con ninguna documentación de planos estructurales ni planos de instalaciones de servicios existentes: Esta situación no necesariamente lleva a determinar el peligro de derrumbe. Ninguna vivienda en las villas posee esta documentación y tampoco miles de viviendas en el resto de la ciudad.

3) No se puede determinar cómo están construidas las fundaciones. No existe detalles de armadura: Ante la falta de información, el gobierno tiene la obligación de producirla. Es ilógico ante la falta de información concluir el peligro de derrumbe.

4) No existe métodos constructivos: Resulta sorprendente la afirmación de que “no existe métodos constructivos”. No se entiende en absoluto que significa esta afirmación. A qué métodos se refiere, ni cuáles son los presupuestos de los que se parte para afirmar que no existe ningún método. Para estas estructuras materiales de la vivienda, se han aplicados métodos de construcción tradicional de ladrillo y de hormigón armado que son reconocibles a simple vista. Para la evaluación de calidad tecnológico-constructiva realizada no se ha recurrido a los métodos corrientes de evaluación de estructuras materiales existentes, sino simplemente se ha efectivizado una mera inspección visual.

5) No hay medidas referenciales de la estructura existente // No existe memoria de cálculo de la estructura: Nuevamente, ante la falta de información debe el gobierno producirla. Existen los métodos para generar esta información.

6) No hay composición de la calidad ninguna de los materiales constructivos: Se señala que la estructura es de “columnas y vigas de hormigón armado” de las cuales se afirma que las medidas no son suficientes *pero no se aclaran cuáles son esas medidas o dimensiones*. Respecto de las fundaciones de dichas columnas se señala que son desconocidas. Por supuesto que si se parte de una “inspección visual”, las fundaciones se encuentran bajo tierra y no puede ser evaluada su eficiencia estructural a simple vista. Se afirma además que no se conoce la calidad del hormigón armado, tal como sucede en la mayoría de las unidades habitacionales de todas las villas de la ciudad.

7) No tienen protección de revoques las Paredes laterales externas conformada por Ladrillos y cemento // Ladrillos y cemento al descubierto: Tampoco de este hecho puede deducirse linealmente el peligro de ruina. Prácticamente todas las viviendas de las villas de la ciudad tienen ladrillos y cemento al descubierto.

8) No cuentan con estructuras lindantes que actúen solidarios con la estructuras: Se presume que “las paredes laterales” deben tener “contención de paredes de viviendas lindantes” como garantía necesaria de buen funcionamiento estructural. No se adjuntan imágenes de todos los

muros perimetrales de la vivienda, como para poder sostener que se encuentran ruinosos o en peligro de colapso. Por lo tanto, no se evidencia el riesgo estructural de los muros de ladrillos en el lado fotografiado ni en el resto de los muros que por carecer de documentación resulta imposible evaluarlo. Esta afirmación de riesgo estructural respecto de los muros es imprecisa y no ha sido documentada fehacientemente en el informe, como para sostener los argumentos de riesgo de colapso.

9) No se detectaron instalaciones de descarga cloacales: Esta afirmación no tiene ninguna implicancia desde el punto de vista estructural. Además no especifica el sistema de evacuación de líquidos cloacales en la zona, y adoptados en la vivienda.

10) Se observa un debilitamiento de los muros por rajaduras y fisuras: Se afirma que en el interior, entre columnas, las grietas o rajaduras son horizontales, *pero no se adjunta documentación fotográfica, ni se señalan las características de las grietas o rajaduras: su profundidad, altura desde el piso, dimensiones, tipo de grieta o rajadura, que permita de manera precisa y probatoria, concluir que representa un daño estructural irreversible, con peligro de colapso, que pone en riesgo de vida a sus habitantes.*

<http://observatoriociudad.org/>
observatorioderechoalaciudad@gmail.com
[@obs_der_ciudad](#)
www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad