



INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 1.16.09

**IVC- RELEVAMIENTO DEL ESTADO
SEGURIDAD E INFRAESTRUCTURA
SERVICIOS DE LOS CONJUNTOS
HABITACIONALES DEL IVC**
Auditoría de Relevamiento

Período 2016

Buenos Aires, Mayo 2018

Departamento Actuaciones Colegadas
INFORME FINAL
de la
Autoridad Gral. de la Ciudad de Bs. As.

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jean Jaures 216

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidenta:

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales:

Cdora. Mariela Coletta

Ing. Facundo del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. Raquel Herrero

Lic. Vicente Rodríguez

Lic. Hugo Vasques

CODIGO DEL PROYECTO: 1.16.09

NOMBRE DEL PROYECTO: IVC-Relevamiento del estado edilicio de seguridad e infraestructura de servicios de los conjuntos habitacionales del IVC.

Auditoría de Relevamiento

PERÍODO BAJO EXAMEN: Ejercicio 2015 y 2016.

DIRECTORES DE PROYECTO: Cdora. Lorena Guilan, Arq. Gerardo López Arrojo y Lic. Adriana Giovannetti.

SUPERVISORA:MG Arq. María Alejandra Olivarez

OBJETIVO: Auditoria de Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales que se encuentran bajo la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.

FECHA DE APROBACIÓN: 09/05/2018

APROBADO POR: DISIDENCIA PARCIAL

RESOLUCIÓN NRO: 181/18

Cuadro 1: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2015, Programa 106

Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado
1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00	\$ 5.309.788,15
2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00	\$ 801.816,79
3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00	\$ 365.182,53
4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00	\$ 141.765.857,21
Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68

Fuente de información: Cuenta de Inversión 2015

Cuadro 1 a: Crédito vigente y devengado Colonia Sola 2015

	Sanción	Crédito vigente	Devengado
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	\$ 0.00

Cuadro 2: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2016, Programa 106

Inciso	Sanción	Vigente	Devengado
2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00	\$ 756.900,00
3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00	\$ 2.608.028,25
4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00	\$ 178.450.884,96
5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00	\$ 0,00
Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.815.813,21

Cuadro 2 a: Crédito de Sanción, Vigente y devengado, Programa 102

	Sanción	vigente	Devengado
Programa N° 102	\$ 340.080,00	\$ 340.080,00	\$285.040,0

- 1) Sanción: Fuente de información: Presupuesto 2016; Ley N° 5495/16 y Decretos N° 09/16 y 10/16.
- 2) Vigente y Devengado: Fuente de información: **CUENTA DE INVERSION 2016**. Jurisdicción, Unidad Ejecutora, Inciso, Partida Principal, Descripción, Vigente, Definitivo y Devengado.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Mayo de 2018.-																																																																
Código del Proyecto	1.16.09																																																																
Denominación del Proyecto	IVC-Relevamiento del estado edilicio de seguridad e infraestructura de servicios de los conjuntos habitacionales del IVC																																																																
Período examinado	Año 2015 y 2016																																																																
Programa auditado	Programa 102 y 106																																																																
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la Ciudad																																																																
Objetivo de la auditoría	Auditoria de Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales que se encuentran bajo la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.																																																																
Presupuesto	Cuadro 1: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2015, Programa 106 <table><tr><th>Inciso</th><th>Crédito Sanción</th><th>Vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>1-Gastos en Personal</td><td>\$ 13.643.070,00</td><td>\$ 13.643.070,00</td><td>\$ 5.309.788,15</td></tr><tr><td>2-Bienes de Consumo</td><td>\$ 3.000.000,00</td><td>\$ 1.958.669,00</td><td>\$ 801.816,79</td></tr><tr><td>3-Servicios No Personales</td><td>\$ 3.145.000,00</td><td>\$ 1.791.989,00</td><td>\$ 365.182,53</td></tr><tr><td>4-Bienes de Uso</td><td>\$ 197.291.680,00</td><td>\$ 259.475.384,00</td><td>\$ 141.765.857,21</td></tr><tr><td>Totales</td><td>\$ 217.079.750,00</td><td>\$ 276.869.112,00</td><td>\$ 148.242.644,68</td></tr></table> Fuente de información: Cuenta de Inversión 2015 Cuadro 1 a: Crédito vigente y devengado Colonia Sola 2015 <table><tr><th></th><th>Sanción</th><th>Crédito vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>Programa N° 102</td><td>\$ 1.850.000,00</td><td>\$ 1.850.000,00</td><td>\$ 0.00</td></tr></table> Cuadro 2: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2016, Programa 106 <table><tr><th>Inciso</th><th>Sanción</th><th>Vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>2- Bienes de Consumo</td><td>\$ 1.500.000,00</td><td>\$ 756.900,00</td><td>\$ 756.900,00</td></tr><tr><td>3- Servicios no Personales</td><td>\$ 1.458.800,00</td><td>\$ 5.868.083,00</td><td>\$ 2.608.028,25</td></tr><tr><td>4- Bienes de Uso</td><td>\$ 194.250.000,00</td><td>\$ 203.581.333,00</td><td>\$ 178.450.884,96</td></tr><tr><td>5- Transferencias</td><td>\$ 0,00</td><td>\$ 5.800.000,00</td><td>\$ 0,00</td></tr><tr><td>Totales</td><td>\$ 197.208.800,00</td><td>\$ 216.006.316,00</td><td>\$ 181.815.813,21</td></tr></table> Cuadro 2 a: Crédito de Sanción, Vigente y devengado, Programa 102 <table><tr><th></th><th>Sanción</th><th>vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>Programa N° 102</td><td>\$ 340.080,00</td><td>\$ 340.080,00</td><td>\$285.040,0</td></tr></table>	Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado	1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00	\$ 5.309.788,15	2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00	\$ 801.816,79	3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00	\$ 365.182,53	4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00	\$ 141.765.857,21	Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68		Sanción	Crédito vigente	Devengado	Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	\$ 0.00	Inciso	Sanción	Vigente	Devengado	2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00	\$ 756.900,00	3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00	\$ 2.608.028,25	4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00	\$ 178.450.884,96	5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00	\$ 0,00	Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.815.813,21		Sanción	vigente	Devengado	Programa N° 102	\$ 340.080,00	\$ 340.080,00	\$285.040,0
Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado																																																														
1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00	\$ 5.309.788,15																																																														
2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00	\$ 801.816,79																																																														
3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00	\$ 365.182,53																																																														
4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00	\$ 141.765.857,21																																																														
Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68																																																														
	Sanción	Crédito vigente	Devengado																																																														
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	\$ 0.00																																																														
Inciso	Sanción	Vigente	Devengado																																																														
2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00	\$ 756.900,00																																																														
3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00	\$ 2.608.028,25																																																														
4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00	\$ 178.450.884,96																																																														
5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00	\$ 0,00																																																														
Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.815.813,21																																																														
	Sanción	vigente	Devengado																																																														
Programa N° 102	\$ 340.080,00	\$ 340.080,00	\$285.040,0																																																														

	3) Sanción: Fuente de información: Presupuesto 2016; Ley N° 5495/16 y Decretos N° 09/16 y 10/16. 4) Vigente y Devengado: Fuente de información: CUENTA DE INVERSION 2016. Jurisdicción, Unidad Ejecutora, Inciso, Partida Principal, Descripción, Vigente, Definitivo y Devengado.
Alcance	El alcance determinado para esta auditoría se refirió principalmente al relevamiento y caracterización de los ambientes construidos de la vivienda social referenciada a los Conjuntos habitacionales realizados a través de las distintas operatorias que se sucedieron a lo largo de la historia por el Banco Hipotecario Nacional BHN, la CMV y actual IVC de la CABA y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.
Período desarrollo tareas auditoría	Las tareas de auditoría se iniciaron con la aprobación del Plan Operativo el 1/11/16 y finalizaron el 17/7/17.
Aclaraciones previas	Este proyecto fue incorporado en la Planificación Anual 2016, el 18/10/16. Su Plan Operativo se aprobó el 1/11/16. En consecuencia el equipo de auditoría, considerando el objetivo “Relevamiento”, incluyó en la evaluación el período 2016. El relevamiento fotográfico se desarrolló entre los meses de enero/ marzo/2017.
Debilidades	PRINCIPALES DEBILIDADES DETECTADAS Objetivo Específico 1: Relevamiento y evaluación de la información institucional disponible para la gestión. Aspectos considerados: Programa de Gobierno; Población atendida; Diagnóstico actualizado del estado edilicio de los Conjuntos Habitacionales; Normativa vigente; Actores involucrados; Recursos Humanos aplicados; Presupuesto sancionado, vigente y devengado; Obras planificadas y ejecutadas; Debilidades detectadas en el Objetivo Específico a) En la formulación del programa presupuestario 106. 1) La formulación del Programa Presupuestario N° 106 contiene una norma (Ley N° 621¹) que no guarda relación alguna con el mismo y corresponde al área de Educación. Este error se viene registrando desde ejercicios anteriores (al menos desde 2014) y continúa verificándose hasta el ejercicio 2016. Ver Informe AGCBA N° 1647, pag. www.agcba.gov.ar. b) En la información brindada por el organismo. 1) La normativa informada por el IVC, resultó incompleta (Cuadro 13 y 14). 2) La información financiera y contable, (Ver punto 5.1.8), presentó deficiencias por cuanto: ✓ El organismo para el año 2016, informó datos incompletos que impiden arribar a

¹Ley CABA N° 621, Instituciones Privadas de carácter educativo asistencial: **Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación.** La presente ley tiene por objeto regular la habilitación, el funcionamiento y la supervisión de todas instituciones privadas de carácter educativo asistencial, no incorporadas a la enseñanza oficial, destinadas a la atención integral de la población infantil desde los 45 días hasta los 4 años inclusive. Sanción: 02/08/2001. Promulgación: Decreto N° 1207/001 del 29/08/2001. Publicación: BOCBA N° 1269 del 05/09/2001

	adecuadas conclusiones. ✓ Por otra parte, no se adjuntaron la totalidad de las constancias de devengado correspondientes a 11 importes relacionados a los expedientes informados. ✓ Se informa una actuación fuera del alcance de los años sujetos al presente proyecto de auditoría. Informan el expediente 21.685.205, relacionado a la obra 51, con devengado del año 2017 (según informe N° 16.040.722 por \$ 977.879,40). ✓ El relevamiento y análisis de la documentación del año 2016, adjuntada en respuesta a la nota AGCBA N° 1122/17, representa un 32,71 % del total de bienes de uso. ✓ El Informe IF-2017-13152778-IVC, que refiere a imputaciones del año 2015, contiene la imputación presupuestaria de 27 expedientes relacionados a 6 obras y el (51, 62 66, 68, 69 y 77). No se adjuntaron los informes de importes devengados correspondientes a las imputaciones de los expedientes informados. c) Actores involucrados, diagnóstico, regularización dominial y otros. ✓ La totalidad de los actores involucrados no están presentados de manera integrada, resultando del relevamiento realizado por la AGCBA. ✓ El organismo da cuenta de que “<i>está realizando un diagnóstico del estado edilicio</i>” de acuerdo a lo respondido por el organismo en Nota AGCBA N° 89/17. ✓ Las unidades funcionales informadas difirieron de los datos informados para otros informes de auditoría. ✓ Los datos respecto a la cantidad de unidades escrituradas, se presentaron en porcentajes, siendo el mejor dato representado en números enteros. ✓ El IVC solo informó la responsabilidad del corte de césped de 19 conjuntos habitacionales, de 34. ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la Agencia Gubernamental de Control. a) En la ejecución presupuestaria del Programa 106. ✓ En el año 2015 el programa 106 tuvo una alta valoración presupuestaria ya que se le asignó el 31% del crédito vigente del IVC en el orden tercero de importancia. Luego, Su ejecución fue baja, en el orden del 53.54% (DEBILIDAD). ✓ En el año 2016 su crédito vigente fue menor al 2015 con una ejecución superior en valor nominal y porcentual, en el orden del 84%. b) En la ejecución presupuestaria del Programa 102 Colonia Sola. ✓ En el año 2015, presentó un Crédito vigente al 0.20% del total del crédito
--	--

	vigente del IVC. Luego, no tuvo ejecución. ✓ En el año 2016, presentó un Crédito vigente equivalente 0.49 % del total del crédito vigente del IVC. Luego, su devengado fue alto para un crédito vigente de \$ 285.040,00. c) Asignación de recursos sin diagnóstico efectivo documentado. ✓ Al no presentarse un diagnóstico se desconoce los aspectos considerados por el organismo para la asignación de recursos y servicios a los distintos Conjuntos Urbanos. ✓ La totalidad de las obras se contratan por urgencia y/o contratación directa.² ✓ De la lectura de las obras ejecutadas como “compras por urgencia” (puntos 5.1.10), se sintetiza que las mismas refieren a renovaciones de escaleras y ascensores, pintura e impermeabilización, veredas, suministro eléctrico etc. g) De los responsables del Programa 106. 1) Falta de integración en la información de los responsables del Programa. El organismo solo informa los recursos humanos de un área operativa de soporte habitacional, sin considerar los recursos de otras áreas mencionadas que están intrínsecamente relacionadas con la gestión del mismo. No se evidencia una gestión sistémica ni de procesos de los programas relevados. Tal como se presenta en el punto 5.1.5 donde se sintetiza la responsabilidad de los actores involucrados (Acta de Directorio N° 2501/13), la planificación (Gerencia de Desarrollo Habitacional), y ejecución (Subgerencia de Soporte habitacional) son etapas diferenciadas y separadas realizadas por instancias y actores diferenciados. 2) Escasos recursos técnicos profesionales en la Gerencia Operativa de Soporte Habitacional. Considerando la responsabilidad técnica del área se evidencia por contraposición una alta incidencia de recursos administrativos y de servicios en detrimento de lo técnico y profesional: administrativa 48,50%, Servicios 31,50%; Profesional del 11,50% y Técnico 8,50%. Objetivo específico 2: Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado. De las Unidades funcionales- De los inmuebles escriturados. a) Persistencia de problemas de regularización dominial. Si bien los aspectos mencionados como problemas involucran a ambas partes (IVC/poseedores), la falta de regularización dominial de la tierra como en el caso de Padre Mujica y San Francisco; la falta de Inscripciones de Reglamento; la falta de planos de mensura horizontal; la falta de plano de alta de la unidad funcional y la
--	---

² Ver Informe AGCBA N°1647.

regularización catastral , son competencia exclusiva , en este caso del IVC.

Así , de las 35 intervenciones relevadas, se encontró que:

- ✓ 2 (dos) Conjuntos están escriturados al 100% (JJ. Castro y Nágera).
- ✓ 3 (tres) Conjuntos tienen escrituración = 0 y la causa responde a problemas de dominio de la tierra (San Francisco y Padre Mujica) y de registración catastral, mensura y división parcelaria (Barrio Carrillo).
- ✓ 21 (Veintiún conjuntos) tienen mas del 80% de sus unidades escrituradas.

b) Persistencia de los problemas de regularización consorcial.

- ✓ Respecto a los Consorcios conformados, el organismo envió respuestas contradictorias de esta situación en dos notas del mismo proyecto

De las 35, 23 conjuntos, tienen los consorcios conformados.

*“(…) es sabido que la calidad del espacio construido interactúa fuerte y profundamente con la calidad de vida de sus habitantes: **es fundamental tener en cuenta que la población de menores ingresos es la que en mayor medida padece el problema de la degradación progresiva de su hábitat, careciendo al mismo tiempo de recursos para prevenir o revertir el deterioro de esa situación**”.*

La administración, uso y conservación de los barrios es una tarea compleja , más aún si- a los problemas constructivos mencionados –se les suman los derivados de problemas jurídico administrativos, económicos y sociales como ser: situaciones irregulares en la tenencia de las viviendas, limitaciones económicas de los ocupantes o cambio de status por desocupación, ausencia de una organización de la comunidad que pueda llevar adelante las tareas imprescindibles para administrar y mantener adecuadamente las viviendas y su entorno. (René Dunowicz, La Rehabilitación del Hábitat, 2010).

- ✓ La documentación técnica respecto a la existencia de planos de arquitectura, de mensura y registración catastral fue parcial (Ver punto 5.2.5.2y apartado 6 en adelante).
- ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la AGC.

c) Criterios para la asignación de recursos.

c.1) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos escriturados con o sin consorcios.

El cruce de información entre Conjuntos Habitacionales escriturados, con o sin consorcios versus recursos asignados y las acciones realizadas por el IVC, a través de obras, corte de césped y/o saneamiento ambiental da cuenta de una variabilidad por la cual:

- a) Hay conjuntos con alto nivel de escrituración y consorcios conformados que recibieron prestaciones del organismo a través de obras, corte de césped y saneamiento ambiental (Ver Cuadro 28).
- b) Hay conjuntos con baja/nula escrituración que no recibieron prestaciones (Ver Cuadro 28).
- c) Distintas variables entre a y b.

c.2) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos de acuerdo al desempeño edilicio. (ver Anexo II).

El cruce de información entre los recursos asignados y el relevamiento del estado del ambiente construido da cuenta de una variabilidad por la cual:

- El barrio Colonia Sola requiere reparación urgente y en el año 2015 el presupuesto asignado fue bajo y no se ejecutó.
- CU como Zavaleta, CU Villa 3; CU Villa 6 Cildañez, CU Castex 1 y 2; Justo Suarez y otros, con necesidad de mantenimiento correctivo, no recibieron recursos, salvo saneamiento ambiental por cooperativas.
- Las obras ejecutadas a diversos conjuntos no se comparan con el nivel de reparación requerida.

Principales Patologías Detectadas

Subsistema del espacio construido	Estructura	Hormigón armado Corrosión en las armaduras Fisuras en vigas Hormigón visto sin tratamiento superficial Desprendimientos y hierros a la vista Fisuras del recubrimiento de revoque en columnas y en vigas Hierros expuestos Desprendimiento general del Hormigón Oquedades Ausencia de Juntas de trabajo
	Fachadas	Grietas perimetrales en carpinterías Humedad en el revoque Grietas horizontales en dintel de ventana Rotura de aislación hidrófuga x sustitución de carpinterías Rotura por perforaciones Grietas verticales Fisuras en revoque Manchas , pérdida de color, humedad Interrupción de capa hidrófuga por agregados Eflorescencias Fisuras en dinteles Chorreaduras de óxido en ventanas y balcones Ventilación individual de calefones Filtraciones entre mampostería y hormigón Corrosión en paneles de fachadas Filtraciones entre paños de mampostería y losa Infiltración de agua por juntas en sistemas constructivos no tradicionales Paneles rotos
	Medianeras	Sin mantenimiento/ Fisuras / Cuarteo grietas
	Carpinterías/hojas, Marcos y Celosías	Piezas Faltantes Corrosión en carpinterías por falta de estanqueidad Corrosión en marcos y hojas Corrosión gabinetes matafuegos, puertas de medidores Desajustes y rotura Tablillas rotas en persianas y celosías Deterioro postigones Deformaciones
	Techo	Degradación de las membranas hidrófugas Instalación precaria de servicios de cable Antenas de tv directamente sobre la cubierta Reparaciones puntuales Muro de carga revestido con membrana

	Subestación de seguridad contra incendio/ Evacuación y servicio de infraestructura	Tanques de agua	Grietas y eflorescencias Corrosión de soportes de tanques Manchas blancas Hierros a la vista Fisuras en tanque Capacidad de tanque disminuida	
		Escalera	Falta de escalones Cantones rotos en Escalones Corrosión en barandas Sujeciones incorrectas en Barandas Falta de barandas	
			Manchas de humedad en cielorrasos No posee antecámaras	
		Madera	Falta de pintura y pudrición de madera en barandas y estructura (c.s)	
		Circulaciones comunes	Deterioros en pisos y barandas Pasillos cerrados y/o modificados Falta de iluminación Instalación eléctrica deteriorada a la vista	
		PB	Modificaciones individuales Solados rotos Fisuras y grietas en solados de acceso	
		Instalación sanitaria / pluviales	Rejillas de desagote obturadas y/o rotas Desagües fisurados Perdidas en cañerías de agua Obstrucciones Deterioro generalizado Bajadas en PVC sin protección	
		Instalación eléctrica y baja tensión	Falta de iluminación en escaleras Porteros eléctricos deteriorado Deterioro en tableros y medidores eléctricos Cableado a la vista en fachadas y medianeras	
		Incendio	Bocas de incendio obturadas o inaccesibles Insuficientes matafuegos Vandalización Cerramiento de pasillos y PB Falta de señalización y luz de emergencia Salidas obstruidas	
	Subsistema del Espacio Público	Veredas	Veredas/senderos rotos Falta de vereda	
		Estacionamiento	Usurpación de calles internas para estacionamiento semi cubierto	
		Alumbrado público	Inadecuada instalación en veredas Falta de tapas/ Cables a la vista Iluminación diurna Faroles rotos/ vandalización	
		Juegos para niños	Deterioro generalizado Juegos rotos Inadecuado material para su uso que requiere mantenimiento (madera)	
		Mobiliario urbano	Precariedad	
		Corte de césped	Irregularidad en el mantenimiento	
		Gestión de residuos	Contenedores negros colapsados y /o vandalizados. Inexistencia de contenedores para reciclado en todos los casos	
		Ascensores	Mantenimiento insuficiente Oferta en desuso por deterioro No hay constancia de habilitación en el 90% de los casos relevados.	

	Agregados	Cierre de balcones Cierre de pasillos semi- cubiertos Enrejado de circulaciones comunes Apropiación de espacios comunes para locales comerciales Construcciones precarias para estacionamientos semi cubiertos Cañerías de gas al exterior
Ejemplos de relevamientos realizados <u>Conjunto Colonia Sola</u> Las fotos evidencian el alto deterioro de Colonia Sola, identificándose todas las patologías posibles y frecuentes en la estructura, fachadas, carpinterías, techos, sanitarios, cielorrasos, escaleras, maderas, como ejemplos puntuales, se pueden mencionar :balcones y galerías apuntalados por barras de hierro cementadas ;Bases de columnas originales de concreto quebradas y/o desfasadas de su eje; Falta, rotura y/o corrosión de hierros en barandas; Pisos fisurados y agrietados hasta con aberturas en galerías; Pronunciadas pendientes en galerías propias del peso del apuntalamiento que soportan; Baños comunes abarrotados y/o clausurados por filtraciones; en algunos casos con caída de agua permanente de mochilas de inodoro y / o duchas; Desprendimiento de revoque y humedad en mampostería todas descascaradas; Chorreaduras en fachadas; Techos destrozados sobre circulaciones horizontales por la pudrición de maderas; faltante del cerramiento en claraboya sobre escalera, en consecuencia, los días de lluvia los habitantes del conjunto se mojan por la consecuente caída de agua dentro del complejo; “Soluciones individuales” ejecutadas por vecinos, como ser la colocación de la membrana sobre las tejas del techo a dos aguas; Cerramientos de baños comunes todos podridos; Techos de bovedillas rotos en galería con peligro de derrumbe; Riesgo de incendio por falta de extintores portátiles en espacios comunes. Los medios de extinción no respetan las distancias y la falta de gas natural al generar un riesgo por la presencia de garrafas en los interiores de las unidades. Hay grandes problemas de filtraciones generado por un hidrolavado de techo mal realizado. La iluminación de emergencia no funciona. Falta de techo y culminación de trabajos en luz de escalera pudiendo provocar caídas por piso mojado. Barandas con anclajes deteriorados.Falta de iluminación en escaleras y corredizos. Riesgo de vectores por pérdida de agua constante en núcleos de baños comunes y falta de aseo de los mismos por encontrarse varios baños abandonados. En el año 2015 el presupuesto asignado de\$1.850.000, no fue ejecutado y en el año 2016 sobre un presupuesto de \$ 340.080,00, se ejecutaron \$ 285.040. Para todos los aspectos evaluados el Conjunto requiere reparación urgente. <u>Conjunto Castex I y II</u> El barrio Castex pudo ser recorrido desde el exterior. Se verifico un buen grado de detalle en el diseño original del equipamiento y las áreas comunes, con sectorización de áreas verdes, bancos incorporados en desniveles revestidos originalmente en venecita o gres cerámico y taludes y canteros realizados en ladrillo a la vista con junta tomada de fina ejecución. Estos espacios se encuentran muy degradados actualmente sin ningún tipo de mantenimiento, exceptuando el corte de césped.		

	Los edificios han recibido variadas modificaciones de tipo estético, a través de revestimientos cerámicos en sus halls de entrada. También han sido, algunos halls, cerrados por rejas por razones de seguridad. Las celosías de madera evidencian falta de mantenimiento. Las canaletas de desagüe pluvial se encuentran tapadas de tierra en el exterior. Pudimos ver un edificio incendiado parcialmente con un fuerte impacto en sus tres primeros niveles. El sector se encontraba bajo vigilancia específica policial. Los tanques de bombeo se encuentran integrados en el parque y se pudieron verificar intervenciones precarias en tapa de acceso superior y cambio de cañerías. Estas últimas son actualmente de material plástico (polipropileno) y carecen de revestimiento protector, lo que asegura su temprana degradación por exposición a los rayos ultravioletas. También es de observar la falta de limpieza en la base de los mismos (basura y escombros), ya que se encuentran suspendidos sobre el césped. Las cajas de los piquetes de alumbrado están sin tapa, sin fusibles o llaves térmicas y sin conexión a tierra, invadidas de vegetación y afectadas por la oxidación y la evidente ausencia de mantenimiento. El nivel de escrituración es alto 94% y 90% respectivamente y los consorcios están conformados. En el año 2015 y 2016, con proceso judicial informado por el cumplimiento de la Ley N° 3199 a través de la cual se solicita el IVC sólo asignó fondos para el corte de césped y saneamiento ambiental a través de cooperativas. Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente en las unidades explotadas. <u>CU Justo Suarez</u> En la torre se verificó la deficiente ejecución del hormigón estructural a la vista; es decir cuando se utiliza expuesto a las condiciones ambiente. Esto sucede por no ejecutarse el revestimiento de recubrimiento exterior de los hierros con un espesor mínimo de 2,5 mm, con una mezcla con las características de densidad reglamentarias y con la compactación requerida. Esta situación origina, en algunos casos, una extendida corrosión de las armaduras con serios compromisos estructurales, que pueden significar un riesgo para sus ocupantes. El día de la visita se verificó que se estaba iniciando una obra por cooperativa de trabajo en la torre, que, según expusieron los acompañantes del IVC, tendría por objetivo la reparación estructural, lo que deberá ser verificado en próximas auditorías. Las tiras articuladas presentan desprendimientos en los paneles de ladrillo. El nivel de escrituración es alto 96%- Los consorcios están conformados. En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el mantenimiento de luminarias y asimismo se realizó saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo. Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere reparación y rehabilitación urgente a nivel estructural en edificio torre y mantenimiento correctivo, de acuerdo a lo detallado. <u>CU Villa Lugano</u> El Conjunto posee una riqueza espacial que genera hacia el interior un espacio público agradable y apropiable. Sin embargo la falta de mantenimiento continuo ha provocado el deterioro de su fachada,
--	---

	La falta de mantenimiento continuo ha deteriorado sus aspectos principales. Se encontro afectada la integridad del revestimiento exterior por falta de mantenimiento. Esto provoca la entrada de humedades al interior de las viviendas. El tanque de agua de la unidad verificada ha perdido su impermeabilidad, afectando al hormigon. Se han agregado cerramientos en areas semicubiertas que desvirtuan la calidad de las mamposterias y afectan la ventilacion. Se pudo ingresar solo edificio ubicado en saladillo 5162 donde se evidenció degradación de las membranas hidrófugas con consecuencia en las unidades funcionales. El nivel de escrituración es alto con 6 consorcios conformados. En los períodos auditados, el IVC designó recursos a través de las acciones de Corte de Césped y saneamiento ambiental contratado a cooperativas. El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados. Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.
Conclusion	El relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales da cuenta de la importancia de distintos aspectos vinculados que involucran desde el proyecto de arquitectura, el sistema constructivo adoptado, la mano de obra en la ejecución, la gestión administrativa, hasta la existencia o no de mantenimiento edilicio continuo y permanente. Esto se visualiza en las fichas técnicas individuales donde puede verificarse a lo largo del tiempo, lo sucedido en los Conjuntos como Manuel Dorrego, pasando por Justo Suarez, Castro, Piedrabuena, Soldati, Villa Pirelli , Padre Mujica y San Francisco, entre los últimos. El estado general de los Conjuntos relevados es variado, siendo mayoritariamente regular. Es evidente el deterioro en algunos como en el caso de Colonia Sola y algunos edificios de Savio, Soldati, Villa Lugano. Conjuntos habitacionales como Padre Mujica y San Francisco, que apenas tienen una antigüedad entre 3 y 5 años, presentan deterioro importante en parte de sus componentes y una situación de irregularidad dominial que imposibilita cualquier tipo de regularización y por ende el mantenimiento de los mismos a través de los consorcios. La cantidad de unidades funcionales tanto como la escala del espacio Público de algunos Conjuntos resultan ser inviables para el mantenimiento sostenido por parte de la población que los habita , considerando asimismo, que la gran mayoría no está regularizada al 100% en sus aspectos dominiales y consorciales. Es por ello que en este punto de suma importancia y necesidad el aporte del GCBA que se materializa principalmente a través del IVC. Ante este aspecto se considera como crítica la baja calidad de la información, al menos suministrada a la AGCBA, tanto como la indefinición de un diagnóstico que permita orientar los recursos en función de prioridades concretas relacionadas con los subsistemas evaluados del espacio construido, la seguridad contra incendio, evacuaciones e infraestructura y el espacio público. El patrimonio construido sufre inexorablemente una depreciación característica del uso

	siendo necesario contemplar los costos que hacen al mantenimiento continuo y permanente. Es por ello de vital importancia considerar estos aspectos para no asistir al deterioro constante y a la necesidad de indefinida de asignar recursos económicos que permitan arreglar superficialmente aspectos que hacen integralmente al desempeño edilicio. Este Informe de auditoría constituye por sus aspectos una línea de base que servirá para las futuras evaluaciones de desempeño edilicio de la vivienda social.
--	--

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“IVC- RELEVAMIENTO DEL ESTADO EDIFICIO DE SEGURIDAD E
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE LOS CONJUNTOS
HABITACIONALES”
PROYECTO N° 1.16.09**

DESTINATARIO

Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Diego César Santilli
S / D

INTRODUCCIÓN

En uso de las facultades conferidas por los artículos 132 y 136 de la Ley N° 70 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (AGCBA) procedió a efectuar un relevamiento en el Instituto de Vivienda de la ciudad referido a los Conjuntos Habitacionales (prog.106) y Colonia Sola (prog.102)

1. OBJETO

Jurisdicción 21: Jefatura de Gabinete de Ministros
U.E 290: Instituto de Vivienda de la Ciudad
Programa 106: Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.
Programa 102: Colonia Sola

2. OBJETIVO

Auditoria de Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales que se encuentran bajo la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.

3. ALCANCE

El alcance determinado para esta auditoría se refirió principalmente al relevamiento y caracterización de los ambientes construidos de la vivienda social referenciada a los Conjuntos habitacionales realizados a través de las distintas operatorias que se sucedieron a lo largo de la historia por el Banco Hipotecario Nacional BHN, la CMV y actual IVC de la CABA y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.

3.1 Objetivos Específicos de relevamiento.

A los fines planteados, se determinaron los siguientes objetivos específicos:

- 1) Objetivo Específico 1: Relevamiento y evaluación de la información institucional disponible para la gestión.

Aspectos considerados:

- ✓ Programa de Gobierno; Población atendida; Diagnóstico actualizado del estado edilicio de los Conjuntos Habitacionales; Normativa vigente; Actores involucrados; Recursos Humanos aplicados; Presupuesto sancionado, vigente y devengado; Obras planificadas y ejecutadas;

En este aspecto se consideró tanto la calidad de la información recibida como su calidad, pertinencia, integralidad, rigurosidad técnica.

- 2) Objetivo específico 2: Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado.

Se entiende por Sistema edilicio al desglose de los siguientes componentes



Estructura/Envolvente/accesos/ circulación horizontal/ circulación vertical (escaleras y ascensores/ tanques de agua/ cisternas/ instalación contra incendio/

+

Tenencia y Regularización Consorcial

+

Espacios públicos de uso privado

Aspectos considerados:

2 a) Estado Técnico-constructivo y funcional de los Conjuntos; Estado de mantenimiento, conservación y limpieza de espacios públicos de uso privado (EPUP)

2.b) Regularización Dominial y Consorcial.

Se entiende por mantenimiento, en términos generales, a la renovación edilicia, incluyendo las rutinas de conservación del edificio y de sus partes, como los reemplazos necesarios.

3.2 Procedimientos Aplicados.

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), aplicando los siguientes procedimientos:

- Relevamiento, análisis y cruce de información suministrada por el organismo a través del requerimiento de diversas notas;
- Relevamiento y análisis de documentación relevante de Lectura de Libros y Publicaciones de fuentes pertinentes como la FADU/UBA a través del Programa de Mantenimiento y Hábitat;
- Relevamiento de Informes previos de auditoría.
- Relevamiento de antecedentes académicos relacionados con la temática.
- Definición de los criterios de relevamiento.
- Definición de las categorías e instrumentos de evaluación.
- Determinación de las técnicas de relevamiento de archivo y de campo. Registración.
- Determinación de la calificación a adoptar.
- Relevamiento Fotográfico de los Conjuntos Habitacionales.
- Elaboración del Diagnóstico.
- Determinación de los niveles de intervención.

3.3 Universo y Muestra.

Universo de análisis: Barrios/ Conjuntos Urbanos/ Edificios de Propiedad horizontal contruidos a través de distintas operatorias por el BHN, la ex CMV, actual IVC”.

Muestra: Si bien entre 1907-2002, se realizaron alrededor de 120 intervenciones y construyeron alrededor de 43.697 viviendas³, en el presente proyecto, se seleccionó una muestra equivalente a **34 intervenciones⁴ = 28.243 viviendas** que fueron detectadas en informes previos de auditoría e integran en la Ley de Presupuesto N° 5239 /2015 y N° 5495/16 el Programa Presupuestario 106, denominado “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”. Asimismo se incorporó a la muestra el Barrio Colonia Sola, Programa Presupuestario 102.

Cuadro 3: Muestra Conjuntos Habitacionales, Prog. 106

N° orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota N°2162 AGCBA N° 2017
1	Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (Flores)	402
2	Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	1218
3	Donizetti	Rivadavia y Donizetti	408
4	Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	456
5	C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	600
6	Consorcio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	240
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	3808
	Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	2464
	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	
	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	
	Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	1088
8	Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	1158
9	Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino, Castañares	1023
10	Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	466
11	Comandante Piedrabuena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviría - Av. Piedrabuena.	2097
12	Castex 1ra, etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	576
	Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	315

³Dunowicz-Boselli, “La rehabilitación del Hábitat”, 2010, Ediciones FADU)

⁴Originalmente el total de Conjuntos era de 46; Sin embargo fueron reagrupados considerando que muchos de ellos conforman uno mismo construido en distintas etapas como el caso Gral. Savio, Castex, Cildañez, Villa 1.11.14.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota Nº2162 AGCBA Nº 2017
13	Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	128
14	BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	3201
15	San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	171
16	Barrio Padre Mugica	General Paz y Castañares	120
17	Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	52
	Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	128
	Villa 6	White, Zuviría	72
	Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría	
18	Comandante Espora	Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	816
19	Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	108
20	Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, M. Chilavert, Murgiondo y Lisandro de la Torre	392
21	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	400
22	Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	1090
23	Nágera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	1302
24	Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	228
	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	Castañares, Escalada, Saraza	470
	Parque Avellaneda - Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	
25	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	700
26	Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	674
	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	Bonorino, Riestra	208
	Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	87
27	Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	192
28	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	-
29	Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	144
30	Villa 3 - 1ra. Etapa -Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	344
31	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox.)	127

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota Nº2162 AGCBA Nº 2017
32	Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez y Chilavert.	300
33	Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	246
34	Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	224
		TOTALES Prog 106	28.243⁵
35	Barrio Colonia Sola	Av. Australia entre Perdriel y Santa Elena,	71

3.4 Metodología de Relevamiento para el Objetivo específico 2.

Para el Objetivo específico 2, se determinó la siguiente metodología. A saber:

- d) Agrupamiento: los conjuntos fueron agrupados considerando el año de construcción y la operatoria. (Ver punto 5.2.5.1).

Cuadro 3b: Agrupamiento de los Conjuntos

Año	BARRIO	OPERATORIA
1889	Barrio Colonia Sola	Empresa Británica Ferrocarriles del SUR.
1949	Barrio Los Perales (Manuel Dorrego)	Plan Eva Perón
1965	Barrio Juan José Castro	Plan Municipal de la Vivienda
1967	Barrio Nágera	Plan Municipal de la Vivienda
1969-1983	Conjunto urbano Mariano Castex 1 y 2	Municipales Puntuales
1973-1992	Barrio General Savio 1, 2 y 3	Desarrollo Urbano del Parque Almirante Brown
1974	Barrio Justo Suárez	Municipales Puntuales - Plan Piloto de Realojamiento Villa 6
1975	Conjunto urbano Villa Lugano	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1979	Barrio Soldati	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1979 ⁶	Barrio Piedrabuena	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1984	Barrio Comandante Espora	FONAVI Tradicional
1984	Barrio Copello	FONAVI Tradicional
1988	Barrio Presidente Illia	FONAVI Tradicional
1988	Conjunto urbano Ingeniero Mascías	FONAVI Tradicional
1989	Barrio Samoré	FONAVI Tradicional
1989	Conjunto Urbano Lafuente	FONAVI Tradicional
1990	Barrio Ramón Carrillo	FONAVI Tradicional

⁵Los números de unidades funcionales difieren de informes anteriores. De acuerdo a la Nota AGCBA N° 2162/17, en esta oportunidad, se están informando solamente las unidades residenciales, sin cocheras y sin comercios.

⁶Se construyó en diferentes etapas, se considera la etapa inicial.

Año	BARRIO	OPERATORIA
1992	Consorcio XVI	FONAVI Tradicional
1994	Barrio Cildáñez, ex Villa 6	PRIT/Nuevas Urbanizaciones - Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia
S/D	Villa 20	PRIT/Nuevas Urbanizaciones - Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia
1996	Edificio Donizetti	Municipales Puntuales
1996	Barrio Rivadavia II	FONAVI Tradicional
1999	Irala	FONAVI Tradicional
S/D	Villa 3 –Fátima	PRIT
S/D	Villa Dulce	PRIT
S/D	Villa Riachuelo	PRIT
S/D	Zavaleta	PRIT
S/D	Villa 17 - Pirelli	PROSUR CORPORACION DEL SUR
2011	Padre Mugica	PROG 109 IVC
2013	San Francisco	PROG 109 IVC
2015	Parque Avellaneda	PRIT

Fuente: elaboración AGCBA

- e) Criterio de Relevamiento: Los conjuntos fueron relevados desde el exterior (no se relevaron las unidades funcionales), considerando dos FASES de relevamiento que sirvieron para determinar la profundización del mismo. (Ver Cuadro 4).

Cuadro 4: Fases para relevamiento

CRITICIDAD DEL ESTADO EDILICIO – FASES-	ASPECTO/VARIABLE A CONSIDERAR
Fase 1 La recolección de información previa y la inspección visual en el sitio, permite delimitar conjuntos, edificios, y/o sectores y/o aspectos constructivos que no requieren de una profundización posterior de evaluación, y cuyo grado de intervención requerida se encuentra entre los niveles MUY BUENO/ BUENO de manera homogénea para todo el conjunto/ edificio evaluado.	Subsistema del espacio construido; Subsistema de Seguridad contra incendio; evacuación e instalaciones. Subsistema del Espacio Público
Fase 2 La recolección de información previa y la inspección visual en el sitio, permite delimitar conjuntos, edificios, y/o sectores y/o aspectos constructivos que requieren de una profundización posterior de evaluación y cuyo grado de intervención requerida se encuentra entre los niveles REGULAR/MALO.	

Fuente: elaboración AGCBA

f) Categorías e Instrumentos de evaluación.

Para determinar las categorías e instrumentos se consideraron los siguientes antecedentes:

- Informes previos de Auditoria de la AGCBA.
- La Norma ISO 6241 *“performance de la edificación”*⁷, la cual permite definir el desempeño o comportamiento en uso exigido al edificio en su conjunto, en sus partes y en los materiales empleados. La norma contempla las situaciones ambientales particulares a que está expuesto y las condiciones de ocupación⁸.
- Publicaciones del Programa de Mantenimiento Hábitat de la FADU/UBA: El desempeño edilicio, la vida de los edificios en el tiempo, (Reneé Dunowicz, compiladora, Ediciones FADU 2003); Patologías de la Construcción, Arq. Jorge Haig Sarkissian, (Series Temáticas Facultad de Arquitectura, Diseño Y Urbanismo de Mar del Plata, año 2003); La rehabilitación del hábitat, Gestión del patrimonio habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, (Reneé Dunowicz-Teresa Boselli, Serie Difusión 2010); Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado, Bekinschtein, Calcagno, Risso Patron, (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, Sociedad Central de Arquitectos, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, 2013).
- “Criterios del auditor” desarrollados por el equipo de profesionales Técnicos de la AGCBA, DGOBRAS, Desarrollo Urbano y Ambiente.

Las categorías a evaluar se sintetizan en el “Aspecto/variable evaluada”. Ver Cuadro 5.

El nivel de calificación adoptado se corresponde con la necesidad de intervención requerida:

- ✓ MUY BUENO= MANTENIMIENTO CORRECTO.
- ✓ BUENO= DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.
- ✓ REGULAR= DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO CORRECTIVO
- ✓ MALO= DEBEN EFECTUARSE ACCIONES URGENTES DE REPARACIÓN Y/O HABILITACIÓN.
- ✓ A VERIFICAR= NO PUDO VERIFICARSE.

⁷La Norma ISO 6241, en la actualidad ha sido revisada y recientemente modificada por la ISO 19.208, ISO 19208: 2016 proporciona el marco para especificar el desempeño de un edificio en su totalidad o una parte del mismo para satisfacer los requisitos especificados del usuario y las expectativas de la sociedad.

ISO 19208: 2016 abarca edificios como componentes fijos construidos y incorporados. No cubre

A) el uso del terreno para edificios,

B) el diseño y funcionamiento del entorno en el que se encuentran los edificios, y

C) contenido móvil dentro de los edificios.

⁸Si bien esta norma permite evaluar con un mínimo patrón normativo tanto el desempeño físico y funcional de las viviendas como los niveles de satisfacción de sus habitantes, este aspecto no fue considerado en la presente evaluación.

Cuadro 5: Desarrollo de Las Categorías e Instrumentos de Evaluación

Aspecto/variable evaluado	Nivel de calificación adoptado	Nivel de intervención requerida
A) Subsistema del Espacio Construido ESTRUCTURA FACHADAS CARPINTERIAS TECHOS ESCALERAS ASCENSORES PASILLOS	MUY BUENO	MANTENIMIENTO CORRECTO.
B) Subsistema de Seguridad contra incendio, evacuación e instalaciones. SEGURIDAD CONTRA INCENDIO SISTEMA DE EVACUACIÓN INSTALACIÓN ELÉCTRICA (A LA VISTA) INSTALACIÓN DE GAS (A LA VISTA) INSTALACIÓN DE AGUA (TANQUES DE AGUA/ CISTERNA),SANEAMIENTO, PLUVIALES, etc	BUENO	DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.
	REGULAR	DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO CORRECTIVO.
	MALO	DEBEN EFECTUARSE ACCIONES URGENTES DE REPARACIÓN Y/O REHABILITACIÓN.
	A VERIFICAR	NO PUDO VERIFICARSE
C)Subsistema del Espacio Público VEREDAS, SENDEROS, CALLES, CERCOS, ALUMBRADO PÚBLICO, MOBILIARIO URBANO, JUEGOS INFANTILES,ESPACIO VERDE, RESIDUOS, CONTENEDORES etc.		

Cuadro 6: Síntesis Objetivo de Auditoria

Alcance	Auditoria de Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado.
Objetivo de Evaluación	Vivienda social: Conjuntos Habitacionales de la CABA
Qué se releva y evalúa	La información institucional para la gestión. Desempeño del sistema edilicio y el estado de mantenimiento de los espacios públicos de uso privado.
Normas de Referencia generales	Normativa vigente para la gestión. Norma ISO 6241: Seguridad Estructural-Seguridad c/incendio-Seguridad de uso-Durabilidad-Adaptación al Uso-Estanqueidad-Confort al uso-Confort Higrotérmico. Código de la Edificación. Código de Planeamiento Urbano. Normas de Seguridad
Objetivo Especifico 1 → Relevamiento y evaluación de la información institucional disponible para la gestión. ↓	
Aspectos considerados	Programa de Gobierno; Población atendida; Diagnóstico Institucional; Normativa vigente; Actores involucrados; Recursos Humanos aplicados; Presupuesto sancionado, vigente y devengado; Obras planificadas y ejecutadas. En este aspecto se consideró tanto la calidad de la información recibida como su calidad , pertinencia, integralidad, rigurosidad técnica.

Objetivo Especifico 2		Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado.
Aspectos Considerados	2.a) Situación dominial y Consorcial. Titularidad de la tierra y de los inmuebles. Forma de administración: conformación de consorcios.	
	2.b) Estado Técnico-constructivo y funcional de los Conjuntos;	Aspecto evaluado: Estructura, fachadas, carpinterías, techos, escaleras, circulación. Seguridad contra incendio; Sistema de Evacuación; Instalaciones de servicios y saneamiento Otros: Ubicación. Reseña histórica. Año de construcción, Operatoria, Memoria Descriptiva, Planos de Mensura y Arquitectura.
	Estado mantenimiento conservación y limpieza de espacios públicos de uso privado. (EPUP)	Aspecto evaluado: Espacio verde, sistema de gestión de residuos, equipamiento urbano; estado veredas y calles internas, alumbrado público
METODOLOGÍA		
Criterio de relevamiento	Agrupamiento	Agrupamiento de los conjuntos por año de construcción y operatoria
	Fases	Fase 1 Fase 2
Técnicas de registro	Lista pre-codificada Relevamiento Fotográfico	Fichas de identificación. Planillas de relevamiento del sistema edilicio
Evaluación y Diagnostico	Criterios de ponderación según estado de conservación , gravedad y extensión de las patologías detectadas en el ambiente construido Muy Bueno: mantenimiento correcto Bueno: Debe efectuarse mantenimiento preventivo. Regular: Debe efectuarse mantenimiento correctivo. Malo: deben efectuarse acciones urgentes de reparación y/o rehabilitación. A verificar: No pudo verificarse	

Fuente: elaboración AGCBA

3.5 Fecha de las tareas de campo.

Las tareas de auditoría se iniciaron con la aprobación del Plan Operativo el 1/11/16 y finalizaron el 17/7/17.

4. Limitaciones al Alcance y Riesgo de Auditoria

4.1 No hubo Limitaciones al Alcance.

4.2 Riesgo de Auditoria.

Del relevamiento y evaluación realizada para los objetivos planteados, esta AGCBA advierte sobre los siguientes riesgos detectados los cuales pueden influir negativamente en el desempeño de los objetivos de la unidad ejecutora.

- a) Riesgo inherente, referenciándose en este caso a los programas evaluados, áreas responsables, etc. considerando la complejidad del armado de la organización tanto como el desarrollo de sus propias actividades. (Ver Obj Esp 1 punto 5.1.2, 5.1.4 en adelante).
- b) Riesgo de control, considerando las dificultades y/o contradicciones expuestas en el presente informe de acuerdo a la información otorgada por el organismo. (Ver Obj Esp 1 punto 5.1.2, 5.1.4 en adelante).
- c) Riesgo de detección para la AGCBA, considerando las consecuencias de los dos riesgos anteriores identificados.

5. Aclaraciones Previas

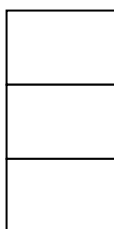
Este proyecto fue incorporado en la Planificación Anual 2016, el 18/10/16. Su Plan Operativo se aprobó el 1/11/16. En consecuencia el equipo de auditoría, considerando el objetivo “Relevamiento”, incluyó en la evaluación el período 2016. El relevamiento fotográfico se desarrolló entre los meses de enero/marzo/2017.

5.1 Objetivo Específico 1: Relevamiento y evaluación de la información institucional disponible para la gestión.

5.1.1 Aspectos considerados del relevamiento de la información.

El relevamiento de este objetivo considero los siguientes aspectos:

1. La definición de los programas.
2. La normativa aplicable.
3. La caracterización de la población tomando como indicador las Necesidades Básicas Insatisfechas del área geográfica en donde se ubican los Conjuntos Habitacionales;
4. Los actores involucrados en la gestión de los programas;
5. El presupuesto sancionado, vigente y devengado indicando la incidencia de los programas relevados respecto al presupuesto sancionado, vigente y devengado general del IVC con el propósito de identificar prioridad presupuestaria.
6. La existencia de un diagnostico actualizado sobre el estado edilicio de los Conjuntos que integran el Programa 106 y 102.
7. Las obras planificadas y ejecutadas por Conjunto habitacional y las características de las mismas.



5.1.2 Programas de Gobierno.

Para la presente evaluación, se considera el Programa Presupuestario 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos” y el Programa Presupuestario 102 “Colonia Sola”.

Programa 106(año 2015 y 2016).

El Programa Presupuestario 106, fue objeto de auditoria en la Planificación del año 2015, Informe N° 1647⁹ y motivó, de acuerdo a sus observaciones, la presente evaluación¹⁰.

Definición del programa 106, presupuesto 2015 y 2016.

“Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”, (...) *“nace con el fin de recuperar el patrimonio de los barrios construido por el IVC y así mejorar las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes. Responde a los convenios tripartitos Ley 148, 621-623-625-177 y acuerdos posteriores entre el IVC, la Legislatura porteña y delegados barriales, tendientes a la recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura, mejorando de esta manera las condiciones socio-ambientales. Junto con las tareas de mantenimiento y la atención de emergencias también se lleva a cabo la recuperación física de unidades habitacionales de propiedad del Instituto que fueran recuperadas a través del programa de Regularización Dominial y Financiera y que posteriormente serán adjudicadas a nuevos beneficiarios”*

Cuadro 7: Crédito de Sanción, vigente. Año 2015

Inciso	Crédito Sanción	Vigente
1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00
2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00
3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00
4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00
Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00

Cuadro 8: Crédito de Sanción, vigente. Año 2016

Inciso	Sanción	Vigente
2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00
3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00
4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00
5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00
Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00

Fuente: Sanción: Fuente de información: Presupuesto 2016; Ley N° 5495/16 y Decretos N° 09/16 y 10/16.
Vigente y Devengado: Fuente de información: **CUENTA DE INVERSION 2016**. Jurisdicción, Unidad Ejecutora, Inciso, Partida Principal, Descripción, Vigente, Definitivo y Devengado.

⁹ Aprobado por Resolución AGCBA N° 313/17.

¹⁰ Ver Informe Final N° 1647, pag www.agcba.gov.ar.

Programa 102, (año 2015 y 2016).

Dado que el presente proyecto de auditoría incluye el complejo Colonia Sola, se presenta la formulación del Programa 102:

“En el marco de la Ley N° 459 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el IVC impulsa el Programa de Rehabilitación del Conjunto Colonia Sola. La implementación del Programa involucra la rehabilitación integral, subdivisión y escrituración de las 71 viviendas que lo conforman. Dadas estas características se propone hacer un mix con la Ley N° 341 con el fin de utilizar los créditos individuales contemplados en la misma para financiar esta operatoria. De este modo, se puede brindar la solución habitacional requerida y plantear una contraprestación para este servicio final sin caer en el subsidio asistencial”.

Cuadro 9: Crédito vigente 2015

Concepto	2015
	Crédito vigente
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00

Cuadro 10: Crédito devengado 2016

Concepto	2016
	Crédito devengado
Programa N° 102	\$ 340.080,00

Fuente de información: Listado parametrizado de gestión emitido por el SIGAF con fecha 27/03/17 con perfil de usuario AGCBA

5.1.3 Características de la Población atendida por los Programas 106/102.

Los Conjuntos habitacionales se ubican geográficamente en el territorio de las comunas 4, 7, 8, 9 y 10, donde de acuerdo al censo 2010, reside la población con más altos índices de necesidades básicas insatisfechas de la CABA.

Cuadro 11: Ubicación de Barrio en Comuna

BARRIO	COMUNA N°	DIRECCION
DONIZETTI	10	Av. Rivadavia y Donizetti
JUSTO SUAREZ	9	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo
CILDAÑEZ ex Villa 6	9	White y Zuviria
DORREGO	9	Eva Perón - Lisandro de la torre - Bilbao
SAMORE	8	Polígono entre Av. Dellepiane, Escalada y Castañares
SAVIO	8	Roca- Larrazábal- Fernandez de la Cruz- Cafayate y Lisandro de la Torre
COPELLO	8	Av. Dellepiane - Santander- Miralla -Basualdo-
PIEDRABUENA	8	AV. General Paz, Goleta Santa Cruz, Av. Piedrabuena y Zuviria
SOLDATI	8	Mariano Acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacara
SAN FRANCISCO	8	Portela - Castañares – Lafuente
PADRE MUJICA	8	General Paz y Castañares
MASCIAS	8	Fernández de la Cruz - M. Chilavert - Murguiondo - Lisandro de la Torre

CASTRO	8	Escalada - Crisóstomo Álvarez - Santander – Dellepiane
NÁGERA	8	Dellepiane - Escalada - Saraza – Mozart
PARQUE AVELLANEDA	8	Castañares - Escalada - Saraza
RAMON CARRILLO	8	Castañares - Mariano Acosta - Pasaje K – Lacarra
VILLA 17 PIRELLI	8	General Paz - Echeandía - Saladillo- Zuviria
Pirelli	8	
VILLA 20	8	Fernández de la Cruz – Fonrouge
VILLA 3 Fátima	8	Lacarra - Pasaje K - Calle s/m – Riestra
VILLA DULCE Parque de las Victorias	8	Fernández de la Cruz 5012
LUGANO	8	Fernández de la Cruz - Saladillo - José león Suarez - Chilavert
VILLA RIACHUELO	8	Lisandro de la Torre - Ferre - Timoteo Gordillo
LAFUENTE	7	Av. San Pedrito, Balbastro y Av. Lafuente
RIVADAVIA I	7	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino y Castañares Bonorino- Calle E- Av. Riestra
RIVADAVIA II	7	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino y Castañares Bonorino- Calle E- Av. Riestra
Villa 1.11.14	7	Bonorino y Av. Riestra
ILLIA	7	Av. Riestra - Torres y Tenorio- Barros Pazos- Agustín de Vedia
CASTEX	7	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez
ESPORA	4	Osvaldo Cruz - Pepirí - Santo Domingo – Iguazú
ZAVALETA	4	Iriarte – Zavaleta
COLONIA SOLÁ	4	Av. Australia y Perdriel
CONSORCIO XVI	4	Brasil- Azopardo- Av. Paseo Colón - Pi y Margall-
IRALA	4	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo

Cuadro 12: Total de Hogares y Población en viviendas particulares comunas 4,7, 8, 9 y 10 y Hogares y Población con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).

Comunas	Hogares	Hogares con NBI	%	Población	Población con NBI	%
4	76.455	9.678	12,7	215.629	32.157	14,5
7	81.483	7.040	8,6	216.955	21.350	9,8
8	58.204	6.582	11,3	187.877	25.844	13,08
9	56.495	2.345	4,2	159.892	8.504	5,3
10	61.453	2.149	3,5	163.685	6.248	3,8
CABA	1.150.134	68.776	6,0	2.827.535	198.114	7,0

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a datos DGE y Censo/GCBA

5.1.4 Marco normativo aplicable.

De acuerdo a la información enviada por el organismo, el marco normativo se muestra en el cuadro adjunto13.

Cuadro 13: Síntesis de marco normativo informado por el IVC, Nota N° 2162/AGCBA.

1	Constitución Nacional
2	Constitución de la CABA
3	Ley Nacional N° 13.064 de Obra Pública
4	Ley CABA N° 1.251 – Creadora IVC
5	Ley CABA N° 2095 de Compras y Contrataciones
6	Acta de Directorio N° 2501-IVC-2013 – Regula misiones y funciones IVC – Aprueba estructura. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).
7	Decreto N° 556-GCBA-2010 y su modif. Decreto N° 752-GCBA-2010 de autorización del gasto.
8	Ley CABA N° 3902 y Decreto Reglamentario N° 512-GCBA-2012.
9	Ley N° 148 de Urbanización de Villas.
10	Decreto N°2359-GCBA-1999 Compone la Comisión creada por la Ley CABA N° 148.
11	Ley CABA N° 177. Ordena al poder ejecutivo la constitución de una comisión técnica para formular propuestas de solución a los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré - Donizetti - Rivadavia II - Illia - Consorcio 16 - Savio III - Copello
12	Decreto N° 1315-GCBA-1999 Conformación Comisión Técnica Ley N° 177.
13	Ley CABA N° 1360. Emplaza al Poder Ejecutivo para que proceda a la constitución la de la Comisión Técnica creada por Ley N° 177.
14	Ley CABA N° 623. Declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati.
15	CABA N° 831. Prorroga por un año el plazo de la Ley CABA N° 623.
16	Ley CABA N° 625. Declara en emergencia edilicia al complejo habitacional Presidente Illia.
17	Leyes CABA N° 920, 1.266, 1.654 y 1.812. Prorrogan el plazo de la emergencia declarada en el marco de la Ley N° 625. La última norma, Ley N° 1812, fue sancionada el 13 de diciembre de 2005 y estipulaba un plazo de prórroga de un año, el cual se encuentra ampliamente vencido.

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

Esta información fue cotejada por el equipo de auditoría en función de informes anteriores y la actualización permanente, dando como resultado un marco normativo ampliado que se presentan en el cuadro 14.

Cuadro 14: Síntesis de marco normativo AGCBA

1	Decreto – Ley N° 1510-GCBA
2	Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal (derogada, aplicable parcialmente a ciertas situaciones jurídicas preexistentes)
3	Ley Nacional N° 26.994. Nuevo Código Civil y Comercial. Regula asuntos de organización consorcial – Libro IV, Título V, "Propiedad Horizontal", arts. 1.887 y 2.037 a 2.072.
4	Acta de Directorio N° 2776-IVC-2014. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).
5	Ley CABA N° 2237, modificatoria de la Ley CABA N° 1251.
6	Ley CABA N° 4.013 de Ministerios (vigente hasta 2 de diciembre de 2015).
7	Ley CABA N° 5.460, de Ministerios, texto consolidado.
8	Decreto N° 363-GCBA-2015. Aprueba estructura orgánico - funcional del GCBA – Incluye al IVC.
9	Decreto N° 149-GCBA-2013. Modifica estructura organizativa del MDE.
10	Ley CABA N° 5.239 de Presupuesto Ejercicio 2015.
11	Ley CABA N° 5495 de Presupuesto Ejercicio 2016.
12	Ley CABA N° 941 de Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
13	Ley CABA N° 3.254, modificatoria de diversos artículos de la Ley N° 941.
14	Ley CABA N° 3.291, modificatoria de la Ley 941. Agrega sanciones al Régimen de Infracciones establecido en dicha Ley.
15	Ley CABA N° 4.803, de Seguridad e Integridad Física de los Ocupantes y Concurrentes a Edificios. Normas de Seguridad e Higiene.
16	Ley N° 5666, publicada en BOCBA 5014 del 24 de noviembre de 2016, Aprueba el texto consolidado de la norma al 29 de febrero de 2016 de la Ley N° 3902. Efectúa aclaraciones relacionadas con cambios en la normativa de orden superior (derogación de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal y regulación dentro del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2.037 a 2.072). Aprueba el texto consolidado de la norma al 29 de febrero de 2016, que, en lo sustancial, declara mediante su artículo 1°, de atención prioritaria a la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios (N.H.T).
17	Ley N° 693/01 Cataloga con nivel de protección estructural del Código de Planeamiento Urbano del inmueble sito en la avenida Australia 2725/77 esquina Perdriel.
18	Resoluciones N° 88/SS/01, 367/SS/01 y 666/SS/01. Prorrogan plazo para la regularización dominial de viviendas comprendidas en la Ley CABA N° 177.

19	Ley CABA N° 1333. Declara en emergencia de infraestructura al Barrio Ramón Carrillo por el término de 365 días.
20	Ley CABA N° 1719. Prórroga de Plazos. Declara la emergencia en la infraestructura del Barrio Ramón Carrillo.
21	Ley CABA N° 2194. Emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Prórroga.
22	Ley CABA N° 2821. Modifica Ley de emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo.
23	Ley CABA N° 3277. Prorroga la emergencia ambiental del Barrio Ramón Carrillo.
24	Ley CABA N° 3723. Prorroga la emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Obras. Cronograma.
25	Ley CABA N° 4009. Prorroga la emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Obras. Cronograma de Obras. Presupuesto.
26	Ley CABA N° 3199. Crea el Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex.
27	Ley CABA N° 459. Estación Sola -ex Línea Roca - Creación del Programa de Rehabilitación del Conjunto Habitacional Colonia Sola -Calle Australia 2725-2737-2751-2777 esquina Perdriel 1046-1050 y Santa Elena- Barrio de Barracas - Asociación Mutual Colonia Sola - Compraventa de predio - Comisión de la Vivienda - Otorgamiento de Subsidios y Préstamos.
28	Ley CABA N° 341. Instrumenta políticas de acceso a la vivienda. Cuenta con texto consolidado al 29 de febrero de 2016 por Ley CABA N° 5.666

Fuente: elaboración AGCBA

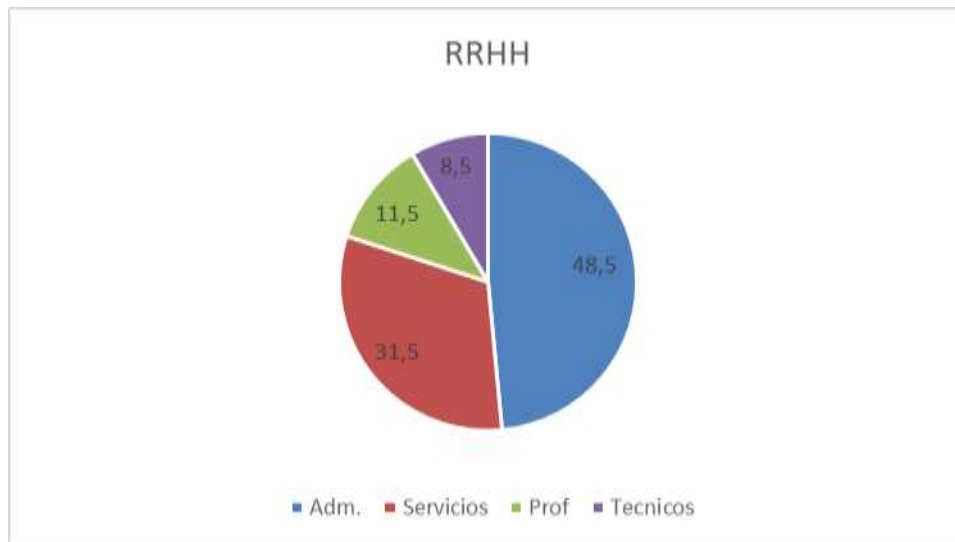
5.1.5 Responsables del Programa¹¹.

De acuerdo a la Nota AGCBA N° 2162/16, en el IVC, la Gerencia Operativa de Soporte Habitacional tiene a su cargo el programa. *“Esta es responsable de efectuar la supervisión de las contrataciones de los servicios públicos esenciales y/o materiales, formular la planificación presupuestaria, ejecutar las estrategias de acción en función de las emergencias en barrios, conjuntos urbanos y demás áreas objeto del instituto, y por último se encarga de planificar y supervisar el trabajo de recuperación y mantenimiento de los espacios privados de uso público.”*

Los recursos humanos aplicados, las características y distribución de los 35 agentes que forman parte de la Gerencia Operativa de Soporte Habitacional se corresponde con: 17 agentes administrativos; 11 de Servicios; 4 profesionales y 3 Tecnicos, lo que equivale al 48.50% administrativos, 31.50% servicios; 11,50% profesionales y 8,50% Técnicos

¹¹La estructura del IVC que se correspondió a este informe fue analizada en el Informe N° 1647.

Grafico 1:
Recursos Humanos Gerencia Operativa Soporte Habitacional



Fuente: Elaboración AGCBA

Sin embargo, en la misma Nota el IVC informa que “ *Gerencia de Regularización Dominial y Notarial, también dependiente de la Coordinación General de la Gestión Social de la Vivienda, tiene a su cargo la planificación y administración de las operatorias de escrituración y/o otros hechos o actos administrativos que impliquen administración y/o disposición de las unidades otorgadas por el Instituto.*”

Asimismo implementa y controla políticas de acción tendientes a la Regularización Dominial y Financiera, Registro y Escrituración y Regularización Dominial. Por ultimo, tambien está relacionada la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial con el cumplimiento del Programa referido, atento a que la misma dependiente de la Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda, se encarga de supervisar el registro, guarda y funcionamiento de los reglamentos de copropiedad y Administración de los Consorcios en los conjuntos urbanos mencionados como asimismo ejerce el control y registro de la documentación inherente a la designación de los administradores de consorcios, liquidaciones y gastos efectuados por la misma”.

5.1.6 Otros actores involucrados.

De las respuestas a Notas AGCBA N° 398/17, 287/17 y 89/17, surge que hay otros actores involucrados.

- 1) El Departamento de Mantenimiento de Espacios Privados de Uso Público de la Dirección General de Desarrollo Habitacional del IVC,

interviene en los cortes de césped en 18 de los 34 Conjuntos Habitacionales evaluados.

- 2) Las Cooperativas de Trabajo se ocupan del Saneamiento Ambiental cuyas tareas surgen del “Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y espacios comunes a través de Cooperativas de Trabajo (Acta N° 2501/2013/IVC).

Se entiende por Saneamiento Ambiental “a los trabajos realizados en los espacios públicos y semipúblicos de los Complejos Urbanos de la Ciudad de Buenos Aires que a continuación se detallan:

- a) *Hidrolavado de paredes en forma quincenal.*
- b) *Hidrolavado de veredas con desinfectante en forma semanal*
- c) *Mantenimiento de pintura de los cordones*
- d) *Servicio Diario de recolección de residuos domiciliarios y limpieza de pasillo, como así también de las vías de circulación a las que no accede el servicio de recolección pública , de lunes a viernes entre las 8 y las 12 hs*
- e) *Disposición de los residuos recolectados en contenedores del GCBA”.*

- 3) Los Juzgados Federal en lo Criminal y Correccional N°2 Moron; Juzgado Civil y Comercial Federal N° 3; Juzgados N° 11,15,4,7,10,9,16,23,3 y 6 en lo Contencioso Administrativo y Tributario. Imponen acciones de acuerdo a las demandas presentadas.

- 4) Los Consorcios Conformados: En los casos de los conjuntos con consorcios conformados, estos debieran ser responsables del mantenimiento de los mismos. (Ver punto 5.2)

5.1.7 Síntesis de Actores involucrados relevados.

A continuación, se sintetizan la totalidad de los actores relevados indicando de dónde surge la responsabilidad y el nivel de incidencia¹² en la problemática, con su correspondiente justificación.

¹²Se refiere al peso que tiene cada uno de los actores involucrados en la resolución de los problemas detectados.

Cuadro 15: Actores relevados.

ACTOR RESPONSABLE	RESPONSABILIDAD	Inciden cia	Justificación
Instituto de Vivienda de la Ciudad	Ley CABA n° 1251.	Alto	Responsable de las políticas de vivienda de la CABA
Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda	De acuerdo a lo establecido en el ACTA de Directorio 2501/13 ¹³	Alto	De acuerdo a la estructura funcional vigente, Es el máximo nivel de responsabilidad. De ella dependen las Gerencias y Subgerencias operativas involucradas en la gestión del Programa.
Gerencia de Desarrollo Habitacional		Alto	
Gerencia de Regularización Dominial		Alto	
Subgerencia de Soporte Habitacional, Gerencia Operativa de Soporte Habitacional		Medio	
Departamento de Mantenimiento de Espacios Privados de Uso Público de la Dirección General de Desarrollo Habitacional		Media	Tiene a cargo la ejecución de las obras en los Conjuntos Habitacionales
Juzgados Federal en lo criminal y Correccional N°2 Moron; Juzgado Civil y Comercial Federal N° 3; Juzgados N° 11,12, 15,4,7,10,9,16,23,3 y 6 en lo Contencioso Administrativo y Tributario.	PODER JUDICIAL	Alta	Imponen acciones concretas en los Conjuntos referidas a unidades funcionales. Relocalizaciones, reparación y mantenimiento, etc.
Cooperativas de trabajo	De acuerdo a los convenios firmados	Media	Se ocupan del saneamiento ambiental en conjuntos contratados.
Consortios conformados	Administración y Asamblea	Alto	Responden a la normativa vigente, tienen administrador y pueden organizar sus gastos en mantenimiento y reparaciones.
Consortios Parcialmente conformados	Voluntaria	Baja	Es voluntaria la organización y débil en la totalidad del edificio.

Fuente: Respuesta Notas AGCBA N° 2162/16; 2214/16; 89/17 287/17; 398/17

Ahora bien, los “otros actores relevados” no tienen injerencia en todos los complejos simultáneamente ya que por ej. no todos los Conjuntos presentan acciones judiciales. Luego, se encuentran Conjuntos cuyo corte de césped lo hace el Departamento de Mantenimiento de espacios verdes del IVC¹⁴; Conjuntos que reciben saneamiento ambiental a través de cooperativas; Conjuntos y/ o unidades funcionales en procesos judiciales; Conjuntos sin ningún dato y Conjuntos con combinaciones de actividades. En el cuadro 16, se sintetizan a los actores relevados y sus actividades.

¹³ Ver Informe N° 1647.

¹⁴Fue requerida en dos oportunidades la consulta sobre los conjuntos que no figuraban con corte de césped o saneamiento ambiental y el organismo repitió la misma respuesta, con lo cual el equipo infiere que no hay datos sobre lo faltante.

Cuadro 16: Otros actores relevados y sus actividades, Prog. 106.

Nº orden	Denominación Barrio	Uf Nota AGCBA Nº 2162/ 2017	Mantenimiento Espacio Verde	Saneamiento Ambiental	En Proceso Judicial
1	Lafuente	402	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
2	Cardenal Samoré	1218	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	
3	Donizetti	408			
4	Rivadavia II	1023	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	
5	C.U. PTE. ILLIA	600	SIN DATO	Coop de trabajo	
6	Consorcio XVI	240	SIN DATO	SIN DATO	
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	3808	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	NO INFORMADO
	Gral. Savio 2da. Etapa	2464	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	NO INFORMADO
	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria				
	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	1088	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	Expte. 33486/0.Juz Nº 4 Sec 8 CAyT.
	Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)			Coop de trabajo	
8	Cardenal Copello	1158	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
9	Rivadavia	1023	SIN DATO	SIN DATO	
1º	Irala	466	SIN DATO	SIN DATO	
11	Comandante Piedrabuena	2097	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	Expte 26071/0, Juzgado Nº 4 Sec Nº 8 CAyT
12	Castex 1ra, etapa	576	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	Expte.699/2014/0Juz Nº 15, Sec 29 CAyT
	Castex 2da. Etapa	315			
13	Justo Suarez	128	SIN DATO	Coop .de trabajo	NO INFORMADO
14	BHN 02 Soldati	3201	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	11 causas iniciadas por los Nudos 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11 15
15	San Francisco	171	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	Expte 52000001/2013 Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional Nº 2 Morón.
16	Barrio Padre Mujica	120	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	Expte 26034, Juz Nº 4Sec ad hoc CAyT; Expte 26034, Juz

¹⁵Expte 40253/15 Juz nº 7 Sec Nº 13 CAyT; Expte A53148/2015, Juz Nº 10mSec 20 CAyT; Expte A6399/2016, Juz 20 Sec 40 CAyT; Expte A53029/2015 Juz 7 Sec 14 CAyT; Expte a29331/2016, Juz Nº 9 Sec 17 CAyT; Expte A174/2016 Juz 16 Sec 31 CAyT; Expte A728/2014 Juz 23 Sec 46 CAyT; Expte A38300/2015 Juz Nº3 Sec Nº6 CAyT; Expte 34250/2009 Juz Nº 6 Sec 12 CAyT; Expte A388619/2015 Juz 11 Sec Nº22 CAyT; Expte A43621/2014 Juz 11 Sec N 22 CAyT.

Nº orden	Denominación Barrio	Uf Nota AGCBA Nº 2162/ 2017	Mantenimiento Espacio Verde	Saneamiento Ambiental	En Proceso Judicial
					Nº4 Sec ad hoc CAYT Expte 52000001/2013 Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional Nº 2 Morón.
17	Cildañez ex villa 6	52	SIN DATO	Coop de trabajo	
	Coop. Cildañez (Villa 6)	128	SIN DATO		
	Villa 6	72	SIN DATO		
	Villa 6 (Lotes)				
18	Comandante Espora	816	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	NO INFORMADO
19	Esteban Bonorino	108	SIN DATO	Coop de trabajo	NO INFORMADO
20	Ingeniero Mascías	392	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
21	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	400	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
22	Manuel Dorrego	1090	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
23	Nágera Almirante Brown "C"	1302	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
24	Parque Avellaneda	228	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4				
	Parque Avellaneda – Viviendas	470			
25	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	700	SIN DATO	Coop de trabajo	NO INFORMADO
26	Villa 1 - 11 – 14	674	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	208	SIN DATO	SIN DATO	Juz Civil y Comercial Federal Nº3 Sec Nº5
	Villa 1 - 11 – 14	87	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
27	Villa 17	192	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
28	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	-	SIN DATO	Coop de trabajo	NO INFORMADO
29	Villa 20 autoconstrucción	144	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
30	Villa 3 - 1ra. Etapa – Prog	344	SIN DATO	Coop de trabajo	NO INFORMADO
31	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	127	Departamento de Mantenimiento EV IVC	SIN DATO	NO INFORMADO
32	Villa Lugano (Lugano XXVII)	300	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop de trabajo	NO INFORMADO
33	Villa Riachuelo	246	SIN DATO	SIN DATO	NO INFORMADO
34	Zavaleta	224	SIN DATO	Coop de trabajo	Expte 33591Juz Nº4 Sec ad hoc CAYT

Cuadro 17: Otros actores relevados y sus actividades, Prog. 102

N°	Denominación Barrio	Mantenimiento Espacio Verde	Saneamiento Ambiental	En Proceso Judicial
35	Colonia Sola Avda. Australia entre Perdriel y Santa Elena	SIN DATO	SIN DATO	Expte 30.043/0 Fuero Contencioso Administrativo y Tributario Juzg 12; Secreta 23

Fuente: elaboración propia AGCBA.

5.1.8 Presupuesto sancionado, vigente y devengado para los períodos 2015 y 2016.

Año 2015

Según datos del SIGAF, en el año 2015, el IVC presentó un Crédito vigente equivalente a \$ 885.255.739 del cual devengó el 48,33%, es decir \$ 427.844.470,24.

La incidencia del programa 106 con crédito vigente del \$ 276.869.112,00, equivalió al 31,28% del crédito vigente total del IVC, ubicándose en orden de importancia respecto al total de los Programas del IVC, en el puesto 3, (Ver cuadro 9).

Luego respecto al devengado del Programa 106, equivalente a \$148.242.644,68, se correspondió con el 34,65% del total del devengado del IVC y del 53,54% del propio programa, con una subejecución equivalente a 46,46% = \$128.626.467,32.

Respecto al Programa 102, según datos del SIGAF, en el año 2015, presentó un Crédito vigente equivalente a \$ 1.850.000,00, equivalente al 0.20% del total del crédito vigente del IVC. Luego, no tuvo ejecución.

Cuadro 18: Relación Programa N° 106 y 102 respecto al IVC.

Concepto	2015		2015	2015
	Crédito vigente		Devengado	%
IVC	\$ 885.255.739,00	100%	\$ 427.844.470,24	100%
Programa N° 106	\$ 276.869.112,00	31,28	\$ 148.242.644,68	34,65%
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	0.20	\$ 0	-

Cuadro 19: Relación devengado respecto al crédito vigente.

Concepto	2015		2015	2015
	Crédito vigente		Devengado	%
IVC	\$ 885.255.739,00	100%	\$ 427.844.470,24	48,33%
Programa N° 9		100%		
Programa N° 50	\$ 6.000.000,00	100%	\$ 800.000,00	13,33%
Programa N° 100	\$ 153.032.902,00	100%	\$ 100.501.479,17	65,67%
Programa N° 101		100%		
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	100%	\$ 0,00	
Programa N° 103		100%		
Programa N° 104	\$ 0,00	100%	\$ 0,00	
Programa N° 105	\$ 138.527.595,00	100%	\$ 37.608.664,49	27,15%
Programa N° 106	\$ 276.869.112,00	100%	\$ 148.242.644,68	53,54%
Programa N° 108	\$ 666.101,00	100%	\$ 164.050,15	24,63%
Programa N° 109	\$ 308.310.029,00	100%	\$ 140.527.631,75	45,58%
Programa N° 110		100%		
Programa N° 111		100%		
SUBEJECUCIÓN PROGRAMA 106			-\$ 128.626.467,32	-46,46%

Fuente de información: Listado parametrizado de gestión emitido por el SIGAF con fecha 27/03/17 con perfil de usuario AGCBA

Año 2016.

Según datos de la Cuenta de Inversión 2016, el IVC presentó un Crédito vigente equivalente a \$1.696.622,086 del cual devengó el 79,17% es decir \$ 1.343.280.612,03

La incidencia del programa 106 con crédito vigente del \$ 216.006.316,00 equivalió al 12.73% del total crédito vigente del IVC, ubicándose en orden de importancia respecto al total de los Programas del IVC, en el puesto 4.(Ver cuadro 20).

El devengado del Programa, equivalente a \$181.815.813,21, se correspondió con el 13,54 % del total del devengado del IVC y del 84,17% % del propio programa, con una subejecución equivalente a % = \$15.83% (Ver cuadro 21).

Respecto al Programa 102, presentó un Crédito vigente equivalente a \$340.080,00, o sea 0.49 % del total del crédito vigente del IVC. Luego, su devengado fue del \$ 285.040,00 es decir del 83,82% de su crédito vigente.

Cuadro 20: Incidencia del Programa 106 y 102 en el Total del IVC

Relación Programa N° 106 respecto al IVC				
Concepto	2016		2016	2016
	Crédito vigente		Devengado	%
IVC	\$ 1.696.622.086,00	100%	\$ 1.343.280.612,03	100%
Programa N° 106	\$ 216.006.316,00	12,73%	\$ 181.815.813,21	13,54%
Programa N° 102	\$340.080,00	0.49 %	\$285.040,00	83,82%

Fuente: Cuenta de Inversión 2016.

Cuadro 21: Relación devengado respecto al crédito vigente.

Concepto	2016		2016	2016
	Crédito vigente		Devengado	%
IVC	\$ 1.696.622.086,00	100%	\$ 1.343.280.612,03	79,17%
Programa N° 9	\$ 486.250.721,00	100%	\$ 440.492.272,00	90,59%
Programa N° 50	\$ 2.395.185,00	100%	\$ 2.395.185,00	100,00%
Programa N° 100	\$ 170.338.881,00	100%	\$ 156.258.892,80	91,73%
Programa N° 101	\$ 0,00	100%	\$ 0,00	
Programa N° 102	\$ 340.080,00	100%	\$ 285.040,00	83,82%
Programa N° 103	\$ 0,00	100%	\$ 0,00	
Programa N° 104	\$ 242.833.722,00	100%	\$ 103.313.412,93	42,54%
Programa N° 105	\$ 69.587.872,00	100%	\$ 59.674.415,40	85,75%
Programa N° 106	\$ 216.006.316,00	100%	\$ 181.815.813,21	84,17%
Programa N° 108	\$ 112.100,00	100%	\$ 17.700,00	15,79%
Programa N° 109	\$ 444.512.228,00	100%	\$ 343.560.761,31	77,29%
Programa N° 110	\$ 34.244.981,00	100%	\$ 25.467.119,38	74,37%
Programa N° 111	\$ 30.000.000,00	100%	\$ 30.000.000,00	100,00%
SUBJECUCIÓN PROGRAMA 106			-\$ 34.190.502,79	-15,83%
SUBJECUCIÓN PROGRAMA 102			-\$ 55.040,00	-16,18%

5.1.9 Diagnostico actualizado del IVC, obras Planificadas y Ejecutadas en la muestra seleccionada.

El mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales , por parte del IVC se materializa a través de la ejecución de acciones identificadas en “obras” . Con el objetivo de identificar los fundamentos y criterios que dieran lugar a las obras en los Conjuntos Habitacionales, se solicitó por Nota AGCBA N° 89/17 el diagnóstico actualizado sobre el estado edilicio de seguridad e infraestructura de servicios de los Conjuntos Habitacionales del IVC, el organismo respondió: “...atento a que el diagnóstico actualizado se está comenzando a confeccionar,

dada la cuantía de los Complejos que comprenden dicho programa...(…) se informa que en la medida que se vayan realizando dichos diagnósticos, serán remitidos a vuestra repartición a fin de cumplimentar con la solicitud solicitada”¹⁶.

5.1.10 Obras planificadas y ejecutadas Prog. 106, 2015.

De acuerdo a lo que se informa y muestra en el cuadro 22, para este período, tuvieron crédito de sanción 10 obras, luego tuvieron crédito vigente otras 10 obras (con diferencias respecto a las sancionadas) y por último el crédito devengado informado se correspondió con 7 obras (58,33%), mientras que el 41,67 % (3 obras) no registraron movimientos en la etapa del devengado¹⁷.

Cuadro 22: 2015 Ordenado por obra.

Obra	Crédito Sanción	Vigente	Devengado	% de ejecución
Total 0 Mantenimiento y mejoras	\$ 21.288.070,00	\$ 17.803.058,00	\$ 6.886.116,55	38,68%
Total 51 Soldati/ Obras menores en barrios	\$ 37.671.770,00	\$ 59.876.672,00	\$ 38.548.973,35	64,38%
Total 52 CU Castro/ Obras de Emergencia	\$ 10.490.000,00	\$ 104.330.814,00	\$ 62.449.377,64	59,86%
Total 58 Lacarra	\$ 38.058.700,00	\$ 33.290.220,00	\$ 11.979.835,91	35,99%
Total 62 Piedrabuena	\$ 39.354.010,00	\$ 20.334.394,00	\$ 10.552.415,84	51,89%
Total 63 Lafuente	\$ 4.000.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00%
Total 66 CU Copello	\$ 0,00	\$ 2.415.203,00	\$ 0,00	0,00%
Total 69 Carrillo	\$ 0,00	\$ 15.439.101,00	\$ 8.684.686,03	56,25%
Total 71 Savio III	\$ 9.116.400,00	\$ 2.415.403,00	\$ 0,00	0,00%
Total 73 Cildañez	\$ 935.000,00	\$ 935.000,00	\$ 0,00	0,00%
Total 77 Nagera /Mantenimiento y mejoras	\$ 47.000.000,00	\$ 20.029.247,00	\$ 9.141.239,36	45,64%
Total 80 Rivadavia III	\$ 9.165.800,00	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00%
Total general	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68	53,54%

Fuente de información: Cuenta de Inversión y Presupuesto 2015

¹⁶ El organismo no envió el diagnóstico actualizado de ningún Conjunto.

¹⁷ Se recuerda que en el punto 5.1.8 se definió que durante el ejercicio 2015, hubo una ejecución del 53,54 % (\$ 148.242.644,68/ \$ 276.869.112,00), lo cual implica una sub-ejecución del 46,46%.

El Informe IF-2017-13152778-IVC, que refiere a imputaciones del año 2015, contiene la imputación presupuestaria de 27 expedientes relacionados a 6 obras (51, 62, 66, 68, 69 y 77= Soldati, Piedrabuena, Copello, Carrillo, Rivadavia II y Nágera). Teniendo en cuenta el N° de expediente, pudo identificarse en el listado de contrataciones cada una de las obras. En el caso del año 2015, no se adjuntaron los respectivos informes de importes devengados.

Se informó una obra en el barrio Soldati que se realizó en el barrio Piedrabuena (1D).

A los fines de esta evaluación se verifica que el objeto de las obras contratadas mayoritariamente como “compras por urgencia”, se corresponden con renovaciones de escaleras; pintura, suministro eléctrico, reparación de veredas.

Cuadro 23: Objeto, Proveedor y Tipo de Contratación de las obras 2015.

Denominación Barrio	Nº de orden	Ítem	Objeto	Proveedor	Tipo de Contratación	Monto
SOLDATI	1	A	Renovación integral de 2 ascensores	San Construcciones del Sur	Compras por urgencia	\$ 1.811.150,00
SOLDATI	1	B	Cambio de llave esférica de 2" y varias piezas del tanque de agua del Nudo 9. C.H. Soldati	Servicios de Categoría S.A.	Compras por urgencia	\$ 13.200,00
SOLDATI	1	C	Renovación integral Esc. 221. Nudo 10. C.H. Soldati	Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda.	Compras por urgencia	\$ 1.082.070,13
SOLDATI	1	D	Escaleras, Edif. 66, 68, 39 y 41 B° Piedrabuena	Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda.	Decreto N° 752/GCBA/2010	\$ 3.456.124,86
SOLDATI	1	E	Servicio de pintura e impermeabilización Nudos 5B, 6A, y 31ª	Cooperativa de Trabajo Pueblo Unido Ltda.	Convenio	\$ 8.187.645,54
SOLDATI	1	E	Servicio de pintura e impermeabilización Nudos 6 y 11	Cooperativa de Trabajo Pueblo Unido Ltda.	Convenio	\$ 5.161.285,64
SOLDATI	1	F	4 ascensores. Nudo 9 y 10 C.H. Soldati	Fábrica de ascensores S.R.L.	Gastos Generales	\$ 2.662.000,00
SOLDATI	1	G	Escalera 223, Nudo 11 C.H. Soldati	Print Team S.R.L.	Gastos Generales	\$ 1.327.140,55
PIEDRABUENA	2	A	Servicio de pintura e impermeabilización Edif. 16 A 24 A y 25ª	Cooperativa Mi Ciudad Ltda.	Convenio	\$ 2.342.154,38
PIEDRABUENA	2	B	Servicio de pintura e impermeabilización Edif. 53°, 54°, 56°	Cooperativa Mi Ciudad Ltda.	Compras por urgencia	\$ 2.100.583,75
PIEDRABUENA	2	C	Servicio de pintura e impermeabilización Edif. 31B y 32 B	Cooperativa el Sur en Marcha Ltda.	Compras por urgencia	\$ 788.011,46
PIEDRABUENA	2	D	Servicio de pintura e impermeabilización Edif. 37B y 44B	Cooperativa el Sur en Marcha Ltda.	Compras por urgencia	\$ 774.388,61
PIEDRABUENA	2	E	Servicio de pintura e impermeabilización Edif. 45B y 46B	Cooperativa el Sur en Marcha Ltda.	Compras por urgencia	\$ 777.066,11

PIEDRABUENA	2	F	Servicio de pintura e impermeabilización Edif.35B y 36B	Cooperativa el Sur en Marcha Ltda.	Compras por urgencia	\$ 772.603,61
CARRILLO	3		Servicio de reparación y suministro eléctrico	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 8.500,00
LACARRA	4	A	Servicio de reparación y suministro eléctrico	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 5.200,00
LACARRA	4	B	Servicio de reparación y suministro eléctrico en todo el barrio	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 18.900,00
LACARRA	4	C	Servicio de reparación y suministro eléctrico frente a casa 85 y recambio de materiales en calle Lacarra equina Pje."C"	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 8.000,00
LACARRA	4	D	Servicio de reparación y suministro eléctrico a 8 usuarios	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 4.900,00
LACARRA	4	E	Servicio de reparación y suministro eléctrico	OPERYS S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 9.500,00
NAGERA	5	A	Reconstrucción integral de veredas. Etapa II, 1º Parte	DOLCOR S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 2.634.600,99
NAGERA	5	B	Reconstrucción integral de veredas. Etapa II, 2º Parte	DOLCOR S.R.L.	Compras por urgencia	\$ 3.228.400,16
DORREGO	6		Mantenimiento luminarias Dorrego y J. Suarez (por 6 meses) Todo el Barrio	Cooperativa de Trabajo El Porvenir Lda.	Convenio	\$ 1.633.500,00
COPELLO	7		Mantenimiento y atención, emergencias de la red eléctrica y alumbrado público interno del Barrio	OPERYS S.R.L.	Decreto N° 752/GCBA/2010	\$ 2.415.203,00
BONORINO	8		Reparación cañería cloacal interna, cañería de agua y cambio de llave Gral. C.U. Bonorino entre Somellera y Oceanía	Cooperativa 17 de Junio Ltda.	Compras por urgencia	\$ 42.000,00
RIVADAVIA II	9		Reparación cubierta metálica. Torre I B° Rivadavia II	Print Team S.R.L.	Decreto N° 752/GCBA/2010	\$ 506.928,40
GRAL. SAVIO	10		S/ Estudio de patología de losa en voladizo en puente peatonal		Compras por urgencia	\$ 30.250,00
TOTAL						\$ 41.801.307,19

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada

Cuadro 24: Resumen de las Contrataciones informadas por el IVC - Total por obra, 2015.

2015	
Obra	Importe
0	\$ 4.900,00
51	\$ 23.700.616,72
62	\$ 7.554.807,92
66	\$ 2.415.203,00
68	\$ 506.928,40
69	\$ 44.900,00
77	\$ 7.573.951,15
Total	\$ 41.801.307,19

5.1.11 Obras Planificadas y ejecutadas, Prog 106, año2016.

De acuerdo a lo informado y que se presenta en el cuadro 25, el total de obras con crédito de sanción para el ejercicio 2016 fue de 16 obras, luego 11, tuvieron crédito vigente y devengado, verificándose un 84% del devengado/vigente.

Cuadro 25: Resumen de Ejecución de Programa ordenado por obra y subtotales por obra. Determinación del grado de ejecución por obra.

Obra	Concepto	Sanción	Vigente	Compromiso	Devengado	Dev. / Vig.	Subejecución
Total 0	Mantenimiento y mejoras en	\$ 3.758.800,00	\$ 9.307.923,00	\$ 3.346.178,00	\$ 3.346.178,00	36%	64%
Total 51	Soldati, Obras menores en barrios, Fraga agua potable y red, Barrio Luján	\$ 51.350.000,00	\$ 66.375.907,00	\$ 48.365.854,00	\$ 48.365.854,00	73%	27%
Total 52	CU JJ Castro, Obras de emergencia	\$ 51.200.000,00	\$ 81.127.668,00	\$ 80.457.112,00	\$ 80.457.112,00	99%	1%
Total 56	CU, Manuel Dorrego	\$ 15.000.000,00	\$ 5.808.741,00	\$ 5.808.373,00	\$ 5.808.373,00	100%	0%
Total 59	Bº Illia	\$ 2.000.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total 62	Piedrabuena	\$ 25.000.000,00	\$ 14.077.169,00	\$ 9.732.577,00	\$ 9.732.577,00	69%	31%
Total 63	C.U. La Fuente	\$ 1.500.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total 66	C.U. Cardenal Copello	\$ 0,00	\$ 2.415.203,00	\$ 2.415.203,00	\$ 2.415.203,00	100%	0%
Total 68	Rivadavia II	\$ 1.500.000,00	\$ 351.911,00	\$ 351.503,00	\$ 351.503,00	100%	0%
Total 69	Ramón Carrillo	\$ 2.000.000,00	\$ 3.367.795,00	\$ 2.665.348,00	\$ 2.665.348,00	79%	21%
Total 71	SC.U. Savio III	\$ 4.000.000,00	\$ 5.473.801,00	\$ 5.473.799,00	\$ 5.473.799,00	100%	0%
Total 72	Bº Samoré	\$ 2.000.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total 73	Cildañez	\$ 1.500.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total 75	C.U. Castex	\$ 7.500.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total 76	Justo Suarez	\$ 3.000.000,00	\$ 3.755.225,00	\$ 1.352.023,00	\$ 1.352.023,00	36%	64%
Total 77	C.U. Nágera; Mant.ymej. En	\$ 8.900.000,00	\$ 23.944.973,00	\$ 21.757.843,00	\$ 21.847.843,00	91%	9%
Total 80	Rivadavia III	\$ 17.000.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00		
Total general		\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.725.813,00	\$ 181.815.813,00	84%	16%

Fuente de información: CUENTA DE INVERSION 2016; Elaboración AGCBA

A la AGCBA, se le informó la imputación presupuestaria correspondiente a 4 obras¹⁸(38 expedientes de las obras 51, 52, 62 y 77).

Por otra parte, teniendo en cuenta el N° de expediente, se cruzaron los informes de los cuales surge el importe devengado, verificando el N° con los contenidos en el informe IF-2017-16054.807-IVC.

Cabe agregar que no surge de los informes de importes devengados la respectiva fecha del mismo.

No se adjuntaron las constancias de devengado correspondientes a 11 importes relacionados a los expedientes informados.

Se imputan importes relacionados a Tareas de Saneamiento Ambiental a la obra N° 52 (CU Castro y Obras menores).

El importe del informe de devengado N° 9.396.504 por \$ 363.110,60, relacionado al expediente N° 7.213.700, si bien refieren a las obras 51 y 77, no indican el importe correspondiente a cada una de ellas.

Se informa una actuación fuera del alcance de los años sujetos al presente proyecto de auditoría. Informan el expediente 21.685.205, relacionado a la obra 51, con devengado del año 2017 (según informe N° 16.040.722 por \$ 977.879,40)

El relevamiento y análisis de la documentación del año 2016, adjunta en respuesta a la nota AGCBA N° 1122/17, representa un 32,71 % del total de bienes de uso.

Cuadro 26: Obras informadas.

Orden	Fuente de información: Respuesta a Nota AGCBA Nº 1122/17; IF 2017-16.054.807-IVC; Informes de devengado								Total por Obra	
	Obra	Año	Nº Expediente	Año de imputación		Nº Informe de Devengado	Informe de devengado adjunto (si/no)	Devengado		
	1	51	2016	9.654.339		2016	2.991.146	Si		\$ 4.491.184,33
	2	51	2016	11.342.594		2016	15.971.041	Si		\$ 90.000,00
	3	51	2014	11.550.553		2016	33.765.488	Si		\$ 2.117.777,13
	4	51	2015	37.331.318		2016	sin información	No		\$ 0,00
	5	51	2015	37.460.053		2016	sin información	No		\$ 0,00
	6	51	2015	34.202.791		2016	sin información	No		\$ 0,00
	7	51	2015	35.155.262		2016	16.042.178	No		\$ 0,00

¹⁸Informe IF-2017-16054.807-IVC.

8	51	2015	29.316.040		2016	16.041.956	Si	\$ 1.319.345,85	\$ 19.758.007,75
9	51	2015	36.687.209		2016	sin información	No	\$ 0,00	
10	51	2015	29.311.373		2016	16.041.661	Si	\$ 3.103.722,04	
11	51	2015	12.335.259		2016	16.041.290	Si	\$ 1.991.019,00	
12	51	2016	21.685.205		2017	16.040.722	Si	\$ 977.879,40	
13	51	2016	23.651.708		2016	sin información	No	\$ 0,00	
14	51	2016	23.900.278		2016	sin información	No	\$ 0,00	
15	51	2016	10.196.341		2016	16.040.949	Si	\$ 4.136.660,00	
16	51	2016	22.432.309		2016	sin información	No	\$ 0,00	
17	51	2016	18.121.755		2016	10.857.503	Si	\$ 1.096.700,00	
18	51	2016	22.433.457		2016	sin información	No	\$ 0,00	
19	51	2016	13.202.004		2016	16.040.472	Si	\$ 433.720,00	
20	51	2015	7.213.700	2015	2016	9.396.504	Si	\$ 363.110,60	
	77	2015	7.213.700	2015	2016	9.396.504	Si		
21	77	2015	35.152.316	2015	2016	18.290.720	Si	\$ 1.262.852,80	\$ 2.909.637,80
22	77	2015	13.736.852		2016	12.859.321	Si	\$ 1.646.785,00	
23	52	2016	8.259.597		2016	16.042.653	Si	\$ 3.345.618,00	\$ 33.530.538,60
24	52	2016	9.641.471		2016	2.944.493	No	\$ 0,00	
25	52	2016	9.666.759		2016	16.046.017	Si	\$ 1.478.862,00	
26	52	2016	9.660.934		2016	16.045.772	Si	\$ 2.143.260,76	
27	52	2016	9.643.068		2016	16.045.509	Si	\$ 3.120.188,28	
28	52	2016	9.640.644		2016	16.045.207	Si	\$ 1.119.178,26	
29	52	2016	9.644.676		2016	16.044.965	Si	\$ 5.160.000,00	
30	52	2016	11.492.113		2016	16.044.731	Si	\$ 2.296.120,20	
31	52	2016	11.492.024		2016	160.444.888	Si	\$ 3.499.174,80	
32	52	2016	9.665.699		2016	16.046.320	Si	\$ 2.873.725,80	
33	52	2016	9.643.906		2016	16.048.159	Si	\$ 3.118.373,28	
34	52	2016	18.996.285		2016	16.051.966	Si	\$ 480.000,00	
35	52	2016	9.654.339		2016	16.047.295	No	\$ 0,00	
36	52	2016	9.653.564		2016	16.046.982	Si	\$ 2.511.177,25	
37	52	2016	9.663.316		2016	16.046.632	Si	\$ 2.384.859,97	
38	62	2015	14.359.750	2015	2016	26.742.984	Si	\$ 1.810.470,00	\$ 1.810.470,00
									\$ 58.371.764,75

Cuadro 27: Tareas de Saneamiento Ambiental imputadas a la obra 52

Denominación Barrio	Objeto	Tipo de Contratación	Importe
SOLDATI	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 3.346.618,00
PIEDRABUENA	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 2.512.176,26
CARRILLO	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 1.478.862,00
SAVIO III - Parque Avellaneda	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 2.143.260,76
RIVADAVIA II - Zavaleta - Bajo Flores	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 3.120.188,28
COPELLO	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 1.119.178,26
CASTEX-Dorrego- J. Suarez	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 5.160.000,00
PADRE MUGICA	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 2.296.120,20
LUGANO XXVII - ESPORA	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 3.499.174,80
CASTRO-SAMORE-LACARRA Y CRUZ	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 2.873.725,80
CILDAÑEZ-CALAZA –PIRELLI	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 3.118.373,28
LAFUENTE	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 640.000,00
NAGERA	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 4.491.184,33
SOLDATI	Mantenimiento luminarias	Convenio	
ILLIA-BONORINO I a VI	Saneamiento ambiental	Convenio	\$ 2.511.177,25
ILLIA	Mantenimiento luminarias	Convenio	
		TOTAL	\$ 38.310.039,22

Fuente: elaboración AGCBA

5.1.12 Debilidades detectadas en el Objetivo Específico 1.

a) En la formulación del programa presupuestario 106.

- 1) La formulación del Programa Presupuestario N° 106 contiene una norma (Ley N° 621¹⁹) que no guarda relación alguna con el mismo y

¹⁹Ley CABA N° 621, Instituciones Privadas de carácter educativo asistencial: **Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación.** La presente ley tiene por objeto regular la habilitación, el funcionamiento y la supervisión de todas instituciones privadas de carácter educativo asistencial, no incorporadas a la enseñanza oficial, destinadas a la

corresponde al área de Educación. Este error se viene registrando desde ejercicios anteriores (al menos desde 2014) y continúa verificándose hasta el ejercicio 2016. Ver Informe AGCBA N° 1647, pag. www.agcba.gov.ar.

b) En la información brindada por el organismo.

- 1) La normativa informada por el IVC, resultó incompleta (Cuadro 13 y 14).
- 2) La información financiera y contable, (Ver punto 5.1.8), presentó deficiencias por cuanto:
 - ✓ El organismo para el año 2016, informó datos incompletos que impiden arribar a adecuadas conclusiones.
 - ✓ Por otra parte, no se adjuntaron la totalidad de las constancias de devengado correspondientes a 11 importes relacionados a los expedientes informados.
 - ✓ Se informa una actuación fuera del alcance de los años sujetos al presente proyecto de auditoría. Informan el expediente 21.685.205, relacionado a la obra 51, con devengado del año 2017 (según informe N° 16.040.722 por \$ 977.879,40).
 - ✓ El relevamiento y análisis de la documentación del año 2016, adjuntada en respuesta a la nota AGCBA N° 1122/17, representa un 32,71 % del total de bienes de uso.
 - ✓ El Informe IF-2017-13152778-IVC, que refiere a imputaciones del año 2015, contiene la imputación presupuestaria de 27 expedientes relacionados a 6 obras y el (51, 62 66, 68, 69 y 77). No se adjuntaron los informes de importes devengados correspondientes a las imputaciones de los expedientes informados.

c) Actores involucrados, diagnóstico, regularización dominial y otros.

- ✓ La totalidad de los actores involucrados no están presentados de manera integrada, resultando del relevamiento realizado por la AGCBA.
- ✓ El organismo da cuenta de que *“está realizando un diagnóstico del estado edilicio”* de acuerdo a lo respondido por el organismo en Nota AGCBA N° 89/17.

atención integral de la población infantil desde los 45 días hasta los 4 años inclusive. Sanción: 02/08/2001. Promulgación: Decreto N° 1207/001 del 29/08/2001. Publicación: BOCBA N° 1269 del 05/09/2001

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Autoridad Gral. de la Ciudad de Bs. As.

- ✓ Las unidades funcionales informadas difirieron de los datos informados para otros informes de auditoría.
- ✓ Los datos respecto a la cantidad de unidades escrituradas, se presentaron en porcentajes, siendo el mejor dato representado en números enteros.
- ✓ El IVC solo informó la responsabilidad del corte de césped de 19 conjuntos habitacionales, de 34.
- ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la Agencia Gubernamental de Control.

a) En la ejecución presupuestaria del Programa 106.

- ✓ En el año 2015 el programa 106 tuvo una alta valoración presupuestaria ya que se le asignó el 31% del crédito vigente del IVC en el orden tercero de importancia. Luego, su ejecución fue baja, en el orden del 53.54% (DEBILIDAD).
- ✓ En el año 2016 su crédito vigente fue menor al 2015 con una ejecución superior en valor nominal y porcentual, en el orden del 84%.

b) En la ejecución presupuestaria del Programa 102 Colonia Sola.

- ✓ En el año 2015, presentó un Crédito vigente al 0.20% del total del crédito vigente del IVC. Luego, no tuvo ejecución.
- ✓ En el año 2016, presentó un Crédito vigente equivalente 0.49 % del total del crédito vigente del IVC. Luego, su devengado fue alto para un crédito vigente de \$ 285.040,00.

c) Asignación de recursos sin diagnóstico efectivo documentado.

- ✓ Al no presentarse un diagnóstico se desconoce los aspectos considerados por el organismo para la asignación de recursos y servicios a los distintos Conjuntos Urbanos.
- ✓ La totalidad de las obras se contratan por urgencia y/o contratación directa.²⁰
- ✓ De la lectura de las obras ejecutadas como “compras por urgencia” (puntos 5.1.10), se sintetiza que las mismas refieren a renovaciones de

²⁰ Ver Informe AGCBA N°1647.

escaleras y ascensores, pintura e impermeabilización, veredas, suministro eléctrico etc.

A continuación se sintetizan los conjuntos que recibieron acciones del IVC en sus distintas formas.

Cuadro 28: Síntesis de las acciones realizadas en Conjuntos Habitacionales.

Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2162/ 2017	% Escritura a ción	Reg consorcial	Mantenimiento Espacio Verde lvc	Saneamiento Ambiental	OBRA 2015	OBRA 2016
Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (FLORES)	402	78	Conformado 6 EDIFICIOS	SI	Coop. de trabajo	-	-
Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	1218	83	Conformado 14 torres	SI	Coop. de trabajo	-	-
Donizetti	Rivadavia y Donizetti	408	91	Judicialmente conformado 3 torres	-	-	-	-
Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	1023	63	Conformado 1 gral 29 edif ²¹	SI	Coop. de trabajo	SI	SI
C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	600	48	Sin intervención casas	-	Coop. de trabajo	-	-
Consortio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	240	75	Conformados 6 edificios	-	-	-	-
Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	2464	98	Conformados 68 blocks	SI	-	-	-
Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.			Conformados 45 blocks	SI	-	-	-
Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.			Conformados 2 blocks	-	-	-	-
Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	1088	83	Conformados 5 blocks	SI	-	-	SI
Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.			SIN DATO	-	Coop. de trabajo	-	SI
Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	1158	91	Conformados 21 edificios	SI	Coop. de trabajo	SI	SI
Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino, Castañares		39	Conformados ²²	-	-	-	-
Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	466	90	Conformados 7 edificios	-	-	-	-

²¹En respuesta Nota AGCBA N° 2162/17 figura PARCIAL.

²²En respuesta Nota AGCBA n° 2162/16 figura NO CONFORMADO

Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2162/2017	% Escrituración	Reg consorcial	Mantenimiento Espacio Verde Ivc	Saneamiento Ambiental	OBRA 2015	OBRA 2016
Comandante Piedrabuena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviría - Av. Piedrabuena.	2097	91	En proceso parcialmente conformado	SI	Coop de trabajo	SI	SI
Castex 1ra. etapa	San Pedrito - Balastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	576	94	Conformado 9 blocks ²³	SI	Coop de trabajo	-	-
Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	315	90	Conformado 8 torres ²⁴			-	-
Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	128	86	Conformados 6 blocks	SIN DATO	Coop de trabajo	-	SI
BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	3201	84	Parcialmente conformado 119 edificios	SI	Coop de trabajo	SI	SI
San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	171	0	UPE CUMAR IVC	SI		-	-
Barrio Padre Mugica	General Paz y Castañares	120	0	No conformado ²⁵	SI	Coop de trabajo	Prog 109	-
Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	52	36	Conformado Mz 102	SIN DATO		-	-
Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	128	94		SIN DATO		-	-
Villa 6	White, Zuviría	72	18		SIN DATO		-	-
Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría		0	Sin intervención		Coop de trabajo	-	-
Comandante Espora	Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	816	89	Conformado 51 blocks ²⁶	SI		-	-
Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	108	95	Sin Intervención	SIN DATO	Coop de trabajo	-	SI
Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, M. Chilavert, Murgiondo y Lisandro de la Torre	392	92	Conformados 6 edificios	SIN DATO		-	-
Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	400	100	Sin intervención	SI	Coop de trabajo	SI	SI
Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	1090	93	Sin intervención ²⁷	SI	Coop de trabajo	SI	SI
Nágera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	1302	100	Conformados 14 Blocks	SI	Coop de trabajo	SI	SI
Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	228		Parcialmente conformado 10 edificios en 4 parcelas	SI	-	-	-
Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	Castañares, Escalada, Saraza		90	-		Coop de trabajo	-	-

²³En respuesta Nota AGCBA n° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO

²⁴En respuesta Nota AGCBA n° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO

²⁵En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO

²⁶En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

²⁷En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura CONFORMADO.

Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2162/ 2017	% Escrituración	Reg consorcial	Mantenimiento Espacio Verde Ivc	Saneamiento Ambiental	OBRA 2015	OBRA 2016
Parque Avellaneda – Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	470	74	-		-	-	-
Ramón Carrillo (Ex Warnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	700	0	Sin intervención		Coop de trabajo	SI	SI
Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	674	83	Conformado	-	-	-	-
Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)		208	8	Sin Intervención	-	-	-	-
Villa 1 - 11 - 14		87	78	Sin intervención			-	-
Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	192	sd	Conformado			-	-
Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur		-	93	Conformado		Coop de trabajo	-	-
Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	144	99	Conformado ²⁸		-	-	-
Villa 3 - 1ra. Etapa -Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	344	14	Sin reglamento en proceso		Coop. de trabajo	-	-
Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox)	127	68	Conformados 1 gral 8 edificios ²⁹	Departamento de Mantenimiento EV IVC	-	-	-
Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez y Chilavert.	300	93	Conformados 6 edificios	Departamento de Mantenimiento EV IVC	Coop. de trabajo	-	-
Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	246	89	Conformados 4 torres		-	-	-
Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	224	47	SIN DATO		Coop. de trabajo	-	-
Colonia Sola	Av. Australia entre Perdriel y Santa Elena	71	Gral mut ual	-			\$ sin ejecución	\$ bajo ,

Fuente: elaboración AGCBA

C) De los responsables del Programa 106.

1) Falta de integración en la información de los responsables del Programa.

El organismo solo informa los recursos humanos de un área operativa de soporte habitacional, sin considerar los recursos de otras áreas mencionadas que están intrínsecamente relacionadas con la gestión del mismo. No se evidencia una gestión sistémica ni de procesos de los programas relevados.

²⁸En respuesta AGCBA N° 2062/17 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

²⁹En respuesta AGCBA N° 2062/17 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

Tal como se presenta en el punto 5.1.5 donde se sintetiza la responsabilidad de los actores involucrados (Acta de Directorio N° 2501/13), la planificación (Gerencia de Desarrollo Habitacional), y ejecución (Subgerencia de Soporte habitacional) son etapas diferenciadas y separadas realizadas por instancias y actores diferenciados.

2) Escasos recursos técnicos profesionales en la Gerencia Operativa de Soporte Habitacional.

Considerando la responsabilidad técnica del área se evidencia por contraposición una alta incidencia de recursos administrativos y de servicios en detrimento de lo técnico y profesional: administrativa 48,50%, Servicios 31,50%; Profesional del 11,50% y Técnico 8,50%.

3) Fortalezas y Debilidades de los actores involucrados (FD).

Cuadro 29 : FODA de actores involucrados.

ACTOR RESPONSABLE	JUSTIFICACIÓN	FORTALEZA	DEBILIDAD
Instituto de Vivienda de la Ciudad	Responsable de las políticas de vivienda de la CABA	Máximo nivel decisorio político	Tipo de organización funcional
Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda	De acuerdo a la estructura funcional vigente, Es el máximo nivel de responsabilidad. De ella dependen las Gerencias y Subgerencias operativas involucradas en la gestión del Programa.	Coordinación integral de los procesos que conforman la gestión social del hábitat	Su propia organización compartimentada
Gerencia de Desarrollo Habitacional		La responsabilidad directa sobre el desarrollo habitacional	No tener un diagnóstico actualizado ni prioridades definidas en el Programa
Gerencia de Regularización Dominial		Realizar los procesos de regularización de la tenencia de las viviendas.	No tener consolidada la información. Ser parte de una organización compartimentada
Subgerencia de Soporte Habitacional	Tiene a cargo la ejecución de las obras en los Conjuntos Habitacionales	Conocimiento de la problemática en los Conjuntos habitacionales	Baja incidencia profesional y técnica considerando su responsabilidad
Departamento de Mantenimiento de Espacios Privados de Uso Público de la Dirección General de Desarrollo Habitacional	Se ocupan del corte de césped en 18 los Conjuntos y otros barrios o terrenos solicitados por el IVC.	Responsabilidad en el estado de los espacios verdes vitales para la mejor calidad de vida	Escasos recursos humanos. Trabajan a requerimiento
Juzgados Federal en lo criminal y Correccional N°2 Moron; Juzgado Civil y Comercial Federal N° 3; Juzgados N° 11,12,15,4,7,10,9,16,23,3 y 6 en lo Contencioso Administrativo y Tributario.	Imponen acciones concretas en los Conjuntos referidas a unidades funcionales. Relocalizaciones, reparación y mantenimiento, etc	Impone acciones de mejoras con tiempo perentorio y puede modificar planificaciones de obras y mejoras	
Cooperativas de trabajo	Se ocupan del saneamiento ambiental en los conjuntos en los que firman convenios	Organización Cooperativista para el trabajo.	Bajo nivel de control de los convenios y de la ejecución de los mismos.

Consortios conformados	Responden a la normativa vigente, tienen administrador y pueden organizar sus gastos en mantenimiento y reparaciones.	Administrar y gestionar en función de las necesidades	Los bajos ingresos de los propietarios que les impide hacerse cargo de reparaciones urgentes y onerosas
------------------------	---	---	---

Fuente: elaboración AGCBA

5.2 Objetivo específico 2: Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado.

Este objetivo consideró los siguientes aspectos:

1. La regularización dominial.
2. La regularización consorcial.
3. Relevamiento específico del desempeño edilicio y del estado de mantenimiento del espacio público de uso privado que se presenta en el Anexo II.

5.2.1 Regularización Dominial.

Si bien en la presente evaluación no se consideró el análisis de la gestión administrativa, los costos de mantenimiento, ni de la participación de sus habitantes en las tareas del cuidado y administración, nuevamente se requirió información respecto a:

- Las cantidades de unidades funcionales por conjunto.
- La documentación técnica.
- Las unidades escrituradas.
- Las causas de la no escrituración
- Los conjuntos con consorcios conformados, parcialmente conformados y/o sin intervención.

5.2.2 Unidades Funcionales escrituradas por Conjunto Habitacional.

Respecto a las Unidades Funcionales, el organismo expresamente detallo en la respuesta AGCBA N° 2162, que “ *se destaca que las cifras corresponden únicamente a viviendas. No se contabilizan las unidades funcionales correspondientes a cocheras, locales comerciales, (...)*”

Así, nos encontramos con diferencias respecto al Informe N° 1647, en valor total de 2.089 uf (28.243 uf -Nota AGCBA N° 2162- y 30.332 uf (Informe 1647).

Luego la información respecto a los niveles de escrituración, fue presentada en porcentajes.

Cuadro 30 : Unidades Funcionales y esrituracion.

Nº orden	Denominación Barrio	Uf Nota AGCBA N°2162/2017	Uf Informe AGCBA Informe 1647 2015	DIF	%
1	Lafuente	402	412	10	78%
2	Cardenal Samoré	1218	1233	15	83%
3	Donizetti	408	761	353	91%
4	Rivadavia II	456	456	0	63%
5	C.U. PTE. ILLIA	600	633	33	48
6	Consortio XVI	240	234	6	75
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	3808	4073	265	98
	Gral. Savio 2da. Etapa	2464	2644	20	
	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria				
	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	1088	1087	0	83
	Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)				
8	Cardenal Copello	1158	1188	30	91
9	Rivadavia	1023	1314	291	39
1º	Irala	466	640	174	90
11	Comandante Piedrabuena	2097	2200	103	91
12	Castex 1ra, etapa	576	577	1	94
	Castex 2da. Etapa	315	478	163	90
13	Justo Suarez	128	128	0	86
14	BHN 02 Soldati	3201	3257	56	84
15	San Francisco	171	171	0	0
16	Barrio Padre Mugica	120	362	242	0
	Cildañez ex villa 6	52	52	0	36

Nº orden	Denominación Barrio	Uf Nota AGCBA Nº2162/2017	Uf Informe AGCBA Informe 1647 2015	DIF	%
17	Coop. Cildañez (Villa 6)	128	127	1	94
	Villa 6	72	83	11	18
	Villa 6 (Lotes)				0
18	Comandante Espora	816	820	4	89
19	Esteban Bonorino	108	108	0	95
20	Ingeniero Mascías	392	415	23	92
21	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	400	400	0	100
22	Manuel Dorrego	1090	1090	0	93
23	Nágera Almirante Brown "C"	1302	1302	0	100
24	Parque Avellaneda	228	213	15	90
	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	0	154	0	
	Parque Avellaneda – Viviendas	470	469	1	74
25	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	700	691	9	0
26	Villa 1 - 11 – 14	674	653	21	83
	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	208	106	102	8
	Villa 1 - 11 – 14	87	86	1	78
27	Villa 17	192	191	1	
28	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	-	118	-	93
29	Villa 20 autoconstrucción	144	144	0	99
30	Villa 3 - 1ra. Etapa –Prog	344	327	17	14
31	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	127	126	1	68
32	Villa Lugano (Lugano XXVII)	300	307	7	93

Nº orden	Denominación Barrio	Uf Nota AGCBA Nº2162/2017	Uf Informe AGCBA Informe 1647 2015	DIF	%
	Villa Riachuelo	246	287	41	89
34	Zavaleta	224	215	9	47
PROG 106	DIFERENCIA	28.243	30.332	2026	
35	Colonia Sola	71	.	.	ESCRITURA GRAL MUTUAL

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a datos relevados.

Consultadas las problemáticas para la “No escrituración”, el organismo respondió:

- ✓ Falta de acreditación del cumplimiento de los recaudos estipulados en la Ley, por parte de lo poseedores.
- ✓ Carencia de vínculo entre el adjudicatario original y el poseedor.
- ✓ Fallecimiento del beneficiario.
- ✓ Falta de respuesta a reiteradas intimaciones cursadas a los moradores a fin de regularizar la situación dominial.
- ✓ Controversia de derechos entre quienes ostentan el dominio.
- ✓ Falta de títulos perfectos.
- ✓ Falta de Inscripciones de Reglamentos.
- ✓ Falta de Planos de mensura Horizontal.
- ✓ Falta de plano de alta de la unidad funcional

De las 34 intervenciones relevadas;

- ✓ Dos (2) presentan un 100% de escrituración (JJ. Castro y Nágera).
- ✓ Tres (3) tienen 0% de escrituración y la causa responde a problemas de dominio de la tierra (San Francisco y Padre Mugica) y de registración catastral, mensura y división parcelaria (Barrio Carrillo).

5.2.3 Documentación Técnica.

La información relevada permite manifestar que la información técnica correspondiente a planos, de mensura y de arquitectura registrados es parcial tal como se presenta en el cuadro 31.

Cuadro 31: Resumen planos de mensura y de arquitectura informados.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Planos mensura	Planos de arq
1	Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (Flores)	si	s/d
2	Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	si	
3	Donizetti	Rivadavia y Donizetti	si	
4	Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	si	
5	C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	si	
6	Consorcio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	si	si
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	s/d	s/d
8	Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	si	
9	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.		
10	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	si	
11	Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.		
12	Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	si	
13	Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino, Castañares	si	
14	Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	si	si
15	Comandante Piedrabuena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviría - Av. Piedrabuena.	si	s/d
16	Castex 1ra, etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	si	
17	Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	si	
18	Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	si	
19	BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	si	
20	San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	s/d	
21	Barrio Padre Mugica	General Paz y Castañares	s/d	
22	Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	s/d	
23	Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	s/d	
24	Villa 6	White, Zuviría	s/d	
25	Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría	s/d	
26	Comandante	Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	si	

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Planos mensura	Planos de arq
	Espora			
27	Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	si	s/d
28	Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, M. Chilavert, Murgiondo y Lisandro de la Torre	si	
29	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	si	
30	Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	s/d	
31	Nágera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	si	
32	Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	si	si
33	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	Castañares, Escalada, Saraza	si	si
34	Parque Avellaneda - Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	si	si
35	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	si	s/d
36	Villa 1 - 11 - 14		si	
37	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	Bonorino, Riestra	si	
38	Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	si	
39	Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	si	
40	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	si	
41	Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	s/d	s/d
42	Villa 3 - 1ra. Etapa - Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	si	s/d
43	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox)	si	si
44	Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez y Chilavert.	si	s/d
45	Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	si	si
46	Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	si	s/d

5.2.4 Consorcios Conformados/ Parcialmente conformados y sin intervención.

Respecto a los Consorcios conformados, cabe señalar que el organismo envió respuestas contradictorias de esta situación en dos notas del mismo proyecto (Nota AGCBA N° 2162/17 y Nota AGCBA N°398/1347) los que se identifican en cada caso con la nota al pie.

De las 34 intervenciones de acuerdo a la última respuesta, 23 conjuntos, tienen los consorcios conformados.

Cuadro 32: Resumen Conjunto / Consorcios.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2017	Consorcios Conformados	Relevamiento de cantidad de edificios que integran cada Conjunto	
1	Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (FLORES)	402	Conformado 6 EDIFICIOS	2 Hemiciclos de tiras articuladas, uno con 7 edificios y otro con 8 edificios + 6 torres en Tiras de Pabellones articulados.	
2	Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	1218	Conformado 14 torres	14 Torres	
3	Donizetti	Rivadavia y Donizetti	408	Judicialmente conformado 3 torres	2 torres de 28 pisos sobre rasante (B y C) , 1 torre de 15 pisos sobre rasante (A), y 3 bajo rasante	
4	Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	456	Conformado 1 gral 29 edif ³⁰	29 edificios en tiras articuladas.PB+3pisos.	
5	C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	600	Sin intervención casas	No corresponde	
6	Consorcio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	240	Conformados 6 edificios	5 edificios en Tira articulados de PB + 9 Pisos y 1 Torre, PB + 12 pisos (sobre la Av. Paseo Colon)	
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	3808	Conformados 68 blocks	11 Torres de PB+22 pisos y edificios en tira articulados (cuya cantidad no fue informado.) de PB + 1º piso de locales comerciales + 14 pisos de viviendas.	
	Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	2464	Conformados 45 blocks		
	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.		Conformados 2 blocks		
	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	1088	Conformados 5 blocks		
	Gral. Savio III Coop. (Edif.1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.				
8	Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	1158	Conformados 21 edificios	80 edificios. Torre PB+8 cantidad 28; PB+10 cantidad 33; PB + 12 cantidad 19.	
9	Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra,	1023	Conformados ³¹	-	

³⁰En respuesta Nota AGCBA N° 2162/17 figura PARCIAL.

³¹En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura NO CONFORMADO.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2017	Consortios Conformados	Relevamiento de cantidad de edificios que integran cada Conjunto
		Bonorino, Castañares			
1º	Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	466	Conformados 7 edificios	7 Torres. PB + 11 pisos
11	Comandante Piedrabuena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviría - Av. Piedrabuena.	2097	En proceso parcialmente conformado	7 hemiciclos de edificios altos y 7 hemiciclos de edificios bajos y 2 tiras lineales de edificios altos en pabellón. Edificios altos cantidad de pisos PB + 6, 9 y 12; edificios bajos de PB + 3 pisos.
12	Castex 1ra, etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	576	Conformado 9 blocks ³²	9 monoblocks PB + 3
	Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	315	Conformado 8 torres ³³	8 torres residenciales PB + 15
13	Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	128	Conformados 6 blocks	1 Torre PB + 12 y 5 Tiras articuladas de PB + 3 pisos
14	BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	3201	Parcialmente conformado 119 edificios	119 edificios. PB+3; PB + 7; PB+9; PB+10 y PB+15 (No fue suministrada la cantidad de cada uno)
15	San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	171	UPE CUMAR IVC	19 edificios de PB + 2 pisos.
16	Barrio Padre Mugica	General Paz y Castañares	120	No conformado ³⁴	13 tiras de edificio (una en construcción), 3 edificios por tira. 39 edificios en total. De PB + 4 pisos.
17	Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	52	Conformado Mz 102	5 Tiras articuladas, 2 tira de 3 edificios + 3 tiras de 2 edificios de PB + 3 pisos.
	Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	128	Sin intervención	
	Villa 6	White, Zuviría	72		
	Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría			
18	Comandante Espora	Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	816	Conformado 51 blocks ³⁵	51 edificios de PB + 3 pisos
19	Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	108	Sin Intervención	
20	Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, M. Chilavert, Murgiondo y Lisandro de la Torre	392	Conformados 6 edificios	Tiras articuladas de 40 edificios divididos en tres núcleos de PB + 3 pisos.

³²En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

³³En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

³⁴En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 Figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

³⁵En respuesta Nota AGCBA N° 2162/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Uf Nota AGCBA N° 2017	Consortios Conformados	Relevamiento de cantidad de edificios que integran cada Conjunto
21	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	400	Sin intervención	
22	Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	1090	Sin intervención ³⁶	
23	Nágera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	1302	Conformados 14 Blocks	47 edificios de PB libre + 11 pisos
24	Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	228	Parcialmente conformado 10 edificios en 4 parcelas	15 edificios de PB + 9 pisos
	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	Castañares, Escalada, Saraza			
	Parque Avellaneda – Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	470		
25	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	700	Sin intervención	
26	Villa 1 - 11 – 14		674	Conformado	
	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	Bonorino, Riestra	208	Sin Intervención	
	Villa 1 - 11 – 14	Bonorino, Riestra	87	Sin intervención	
27	Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	192	Conformado	
28	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	-	Conformado	
29	Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	144	Conformado ³⁷	10 edificios articulados, de diferente prototipo. PB +2 (prototipo 1) Y PB + 3 (prototipo 1,2,3 y 4)
30	Villa 3 - 1ra. Etapa –Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	344	Sin reglamento en proceso	16 edificio articulados. PB+3
31	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox)	127	Conformados 1 gral 8 edificios ³⁸	8 edificios articulados de PB + 3 pisos
32	Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez y Chilavert.	300	Conformados 6 edificios	14 edificios de PB + 10 pisos
33	Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	246	Conformados 4 torres	4 edificios de PB + 9 pisos
34	Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	224		
Totales			28.243³⁹		

Fuente: elaboración AGCBA

³⁶En respuesta Nota AGCBA N° 2162/ 16 figura CONFORMADO.

³⁷En respuesta AGCBA N° 2062/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

³⁸En respuesta AGCBA N° 2062/16 figura PARCIALMENTE CONFORMADO.

³⁹Los números de unidades funcionales difieren de informes anteriores. De acuerdo a la Nota AGCBA N° 2162/17, en esta oportunidad, se están informando solamente las unidades residenciales, sin cocheras y sin comercios. Tal situación, podría explicar las diferencias.

El Conjunto Colonia Sola tiene la particularidad de estar escriturado a favor de una asociación mutual, faltando la subdivisión de acuerdo a la Ley CABA N° 459.

5.2.5 Del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado.

La evaluación de este punto se presenta de acuerdo a los siguientes criterios. A saber:

1. Agrupamiento y metodología.
2. Calificación General de los conjuntos de acuerdo a la evaluación realizada.
3. Principales patologías generales encontradas.
4. Nivel de intervención requerida según la calificación obtenida.
5. Síntesis relevamiento desempeño edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado por conjunto.
6. Debilidades del Objetivo Específico 2.
7. FICHA TECNICA PARTICULAR de cada conjunto relevado (ANEXO II).

5.2.5.1 Agrupamiento y metodología.

Tal como se expresara en el punto 3.4 “Metodología de Relevamiento para el objetivo específico 2”, los conjuntos fueron agrupados de acuerdo a un orden histórico cronológico de construcción de acuerdo a lo que se presenta en el siguiente cuadro. A saber: ⁴⁰

Cuadro33: Agrupamiento de Conjuntos por operatoria.

Año	BARRIO	OPERATORIA
1889	Barrio Colonia Sola	Empresa Británica Ferrocarriles del SUR.
1949	Barrio Los Perales (Manuel Dorrego)	Plan Eva Perón
1965	Barrio Juan José Castro	Plan Municipal de la Vivienda
1967	Barrio Nágera	Plan Municipal de la Vivienda
1969-1983	Conjunto urbano Mariano Castex 1 y 2	Municipales Puntuales
1973-1992	Barrio General Savio 1, 2 y 3	Desarrollo Urbano del Parque Almirante Brown
1974	Barrio Justo Suárez	Municipales Puntuales - Plan Piloto de Realojamiento Villa 6
1975	Conjunto urbano Villa Lugano	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1979	Barrio Soldati	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1979 ⁴¹	Barrio Piedrabuena	Plan de Erradicación de Villas de Emergencia –PEVE- y Plan Alborada
1984	Barrio Comandante Espora	FONAVI Tradicional
1984	Barrio Copello	FONAVI Tradicional
1988	Barrio Presidente Illia	FONAVI Tradicional
1988	Conjunto urbano Ingeniero Mascías	FONAVI Tradicional
1989	Barrio Samoré	FONAVI Tradicional

⁴⁰ La rehabilitación del Hábitat, Gestión del Patrimonio habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. René Dunowicz-Teresa Boselli.

⁴¹ Se construyó en diferentes etapas, se considera la etapa inicial.

Año	BARRIO	OPERATORIA
1989	Conjunto Urbano Lafuente	FONAVI Tradicional
1990	Barrio Ramón Carrillo	FONAVI Tradicional
1992	Consorcio XVI	FONAVI Tradicional
1994	Barrio Cildañez, ex Villa 6	PRIT/Nuevas Urbanizaciones - Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia
S/D	Villa 20	PRIT/Nuevas Urbanizaciones - Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia
1996	Edificio Donizetti	Municipales Puntuales
1996	Barrio Rivadavia II	FONAVI Tradicional
1999	Irala	FONAVI Tradicional
S/D	Villa 3 –Fátima	PRIT
S/D	Villa Dulce	PRIT
S/D	Villa Riachuelo	PRIT
S/D	Zavaleta	PRIT
S/D	Villa 17 - Pirelli	PROSUR CORPORACION DEL SUR
2011	Padre Mugica	PROG. 109 IVC
2013	San Francisco	PROG. 109 IVC
2015	Parque Avellaneda	PRIT

Fuente: elaboración AGCBA

Por cuestiones de seguridad de los auditores de campo, no se pudo acceder a los Conjuntos: Bonorino, Villa 1.11.14, Rivadavia I, Villa 17, Cooperativa Cildañez.

Los criterios de relevamiento se desarrollaron en dos fases de acuerdo al nivel de profundización de la misma. (Ver cuadro 4)

Los aspectos o variables a evaluar se agruparon en tres subsistemas.

- Subsistema del espacio construido.
- Subsistema de seguridad contra incendio, evacuación y existencia de instalaciones precarias.
- Subsistema del Espacio Público

Las categorías a evaluar se sintetizaron en el “Aspecto/variable evaluada”.(Ver Cuadro 5).

La calificación adoptada se correspondió con la necesidad de intervención requerida, (Ver cuadro 5):

- ✓ MUY BUENO= MANTENIMIENTO CORRECTO.
- ✓ BUENO= DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.
- ✓ REGULAR= DEBE EFECTUARSE MANTENIMIENTO CORRECTIVO
- ✓ MALO= DEBEN EFECTUARSE ACCIONES URGENTES DE REPARACIÓN Y/O HABILITACIÓN.
- ✓ A VERIFICAR= NO PUDO VERIFICARSE.

Luego fue necesario definir para cada calificación distintos niveles (alto, medio y bajo). La mejor calificación para el “BUENO”, se corresponden con “ALTA xxx” y la más baja calificación para el nivel “MALO” la que se corresponde con el “ALTO xxx”. También es importante aclarar que en algunos conjuntos, por su extensión, se dieron dobles calificaciones.

Cuadro 34: Síntesis calificación adoptada

CALIFICACION / NIVEL	BAJO	MEDIO	ALTA/ALTO
BUENO	X	XX	XXX
REGULAR	X	XX	XXX
MALO	X	XX	XXX

5.2.5.2 Calificación General de los conjuntos de acuerdo a la evaluación realizada.

En función de lo expuesto en los puntos precedentes, se confeccionó una matriz de nivel de calificación adoptado para cada conjunto que se presenta en el cuadro 35.

Cuadro 35: matriz de nivel de calificación por cada conjunto.

Conjunto	Espacio construido			Seguridad			Espacio Publico		
	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
Colonia Sola			xxx			xxx			xxx
Los Perales (Manuel Dorrego)	xx			xx			x		
Juan José Castro	x			x			x		
Nágera	x				X			xx	
Mariano Castex 1 y 2		xx	xx		xx	xx		xxx	xx
General Savio 1, 2 y 3		xx	xxx			xxx		xx	xxx
Justo Suárez		xx	xxx			xxx	x	x	
Villa Lugano		xxx	xxx		xxx			xxx	
Soldati		xx	xxx		xx	xxx		xx	xxx
Piedrabuena		xx	xxx		xx	xxx		xx	xx
Comandante Espora	x				X		x	x	
Copello	x			x				x	
Presidente Illia		X						xx	
Ing. Mascías	x				X	x	x		
Samoré	x			x			x		
Lafuente		X			X			x	
Ramón Carrillo		xx			X			xxx	
Consorcio XVI	x			x			x	x	
Cildañez, ex Villa 6		xx			xx			xxx	
Villa 20		xx			xx			xxx	
Edificio Donizetti	x			x			x		
Barrio Rivadavia II		xx			xx			xx	
Irala	x			x			x	x	
Padre Mugica		xx	xxx		xx	xxx		xx	xxx
San Francisco		xx			X	xx		xxx	xx
Parque Avellaneda		X		x			x		
Villa 17 - Pirelli	x			x			x		
Villa 3 – Fátima		xx			xx				xx
Villa Dulce		xx			X				xx
Villa Riachuelo		xx			X				xx
Zavaleta		xx				xx		x	xxx

Una síntesis de la calificación obtenida permite dar cuenta que:

- En el espacio construido, la calificación predominante es la buena, baja y regular media;
- En la seguridad e infraestructura se repite la misma relación; en tanto que en el espacio público predomina la calificación buena/baja; regular/alta y malo/medio-alto.

Cuadro36: Síntesis resultado calificación

Espacio Construido			Seguridad e infraestructura			Espacio Público		
BUENO	REG	MALO	BUENO	REG	MALO	BUENO	REG	MALO
xxx 0	xxx 0	xxx 7	xxx 0	xxx 1	xxx 6	xxx 0	xxx 7	xxx 4
xx 1	xx 12	xx 1	xx 1	xx 9	xx 3	xx 1	xx 5	xx 5
x 11	x 3	x 0	x 8	x 4	x 2	x 10	x 3	x 0

- Respecto a la calificación “malo”, el promedio se da en 6 CU diferenciados para cada Subsistema de la siguiente manera.

Cuadro 37: Síntesis calificación “malo”

Subsistema Espacio Construido	
MALO XXX	MALO XX
Colonia Sola; Gral. Savio; Justo Suarez; Villa Lugano; Soldati; Piedrabuena; Padre Mujica	Castex 1 y 2;
Subsistema Seguridad e Infraestructura	
MALO XXX	MALO XX
Colonia Sola; Gral. Savio 1,2,3; Justo Suarez; Piedrabuena; Comandante Espora; Padre Mugica	Castex 1 y 2; Villa Lugano; Zavaleta; San Francisco
Subsistema del Espacio Público	
MALO XXX	MALO XX
COLONIA Sola; Soldati; Piedrabuena; Padre Mugica	Castex 1,2; Gral. Savio 1, 2,3; Fátima; Villa Dulce y Villa Riachuelo.

Fuente: elaboración propia de acuerdo a resultados.

5.2.5.3 Principales patologías encontradas.

Del relevamiento del ambiente construido, se consolidaron las patologías que se presentan en el cuadro 38, las cuales se pueden identificar individualmente a partir del punto 5.2.5.5 y Anexo II.

Cuadro 38: Principales patologías relevadas.

Subsistema del espacio construido	Estructura	Hormigón armado
		Corrosión en las armaduras Fisuras en vigas Hormigón visto sin tratamiento superficial Desprendimientos y hierros a la vista Fisuras del recubrimiento de revoque en columnas y en vigas Hierros expuestos Desprendimiento general del Hormigón Oquedades Ausencia de Juntas de trabajo

Subestación de seguridad contra incendio/ Evacuación y servicio de infraestructura	Fachadas	Grietas perimetrales en carpinterías Humedad en el revoque Grietas horizontales en dintel de ventana Rotura de aislación hidrófuga x sustitución de carpinterías Rotura por perforaciones Grietas verticales Fisuras en revoque Manchas , pérdida de color, humedad Interrupción de capa hidrófuga por agregados Eflorescencias Fisuras en dinteles Chorreaduras de óxido en ventanas y balcones Ventilación individual de calefones Filtraciones entre mampostería y hormigón Corrosión en paneles de fachadas Filtraciones entre paños de mampostería y losa Infiltración de agua por juntas en sistemas constructivos no tradicionales Paneles rotos
	Medianeras	Sin mantenimiento/ Fisuras / Cuarteo grietas
	Carpinterías/hojas, Marcos y Celosías	Piezas Faltantes Corrosión en carpinterías por falta de estanqueidad Corrosión en marcos y hojas Corrosión gabinetes matafuegos, puertas de medidores Desajustes y rotura Tablillas rotas en persianas y celosías Deterioro postigones Deformaciones
	Techo	Degradación de las membranas hidrófugas Instalación precaria de servicios de cable Antenas de tv directamente sobre la cubierta Reparaciones puntuales Muro de carga revestido con membrana
	Tanques de agua	Grietas y eflorescencias Corrosión de soportes de tanques Manchas blancas Hierros a la vista Fisuras en tanque Capacidad de tanque disminuida
	Escalera	Falta de escalones Cantones rotos en Escalones Corrosión en barandas Sujeciones incorrectas en Barandas Falta de barandas Manchas de humedad en cielorrasos No posee antecámaras
	Madera	Falta de pintura y pudrición de madera en barandas y estructura (c.s)
	Circulaciones comunes	Deterioros en pisos y barandas Pasillos cerrados y/o modificados Falta de iluminación Instalación eléctrica deteriorada a la vista
	PB	Modificaciones individuales Solados rotos Fisuras y grietas en solados de acceso
	Instalación sanitaria / pluviales	Rejillas de desagote obturadas y/o rotas Desagües fisurados Perdidas en cañerías de agua Obstrucciones Deterioro generalizado Bajadas en PVC sin protección
	Instalación eléctrica y baja tensión	Falta de iluminación en escaleras Porteros eléctricos deteriorado Deterioro en tableros y medidores eléctricos Cableado a la vista en fachadas y medianeras

	Incendio	Bocas de incendio obturadas o inaccesibles Insuficientes matafuegos Vandalización Cerramiento de pasillos y PB Falta de señalización y luz de emergencia Salidas obstruidas
Subsistema del Espacio Público	Veredas	Veredas/senderos rotos Falta de vereda
	Estacionamiento	Usurpación de calles internas para estacionamiento semi cubierto
	Alumbrado público	Inadecuada instalación en veredas Falta de tapas/ Cables a la vista Iluminación diurna Faroles rotos/ vandalización
	Juegos para niños	Deterioro generalizado Juegos rotos Inadecuado material para su uso que requiere mantenimiento (madera)
	Mobiliario urbano	Precariedad
	Corte de césped	Irregularidad en el mantenimiento
	Gestión de residuos	Contenedores negros colapsados y /o vandalizados. Inexistencia de contenedores para reciclado en todos los casos
	Ascensores	Mantenimiento insuficiente Oferta en desuso por deterioro No hay constancia de habilitación en el 90% de los casos relevados.
	Agregados	Cierre de balcones Cierre de pasillos semi- cubiertos Enrejado de circulaciones comunes Apropiación de espacios comunes para locales comerciales Construcciones precarias para estacionamientos semi cubiertos Cañerías de gas al exterior

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la evaluación realizada

5.2.5.4 Nivel de intervención requerida, según la calificación obtenida.

Si bien en este punto se presentan los niveles de intervención requeridos en forma general, en el ANEXO II se explicita por conjunto habitacional, el detalle de la calificación obtenida y el nivel de intervención requerido.

El resultado del nivel de calificación adoptado permitió definir el nivel de intervención requerida (punto 3.4 y cuadro 5) en función de:

- Mantenimiento preventivo: acciones de rutina que permiten una mejor conservación y renovación edilicia.
- Mantenimiento correctivo; reparaciones concretas de partes edilicias para su mejora y reemplazo.
- Reparación Urgente: reparaciones concretas de partes edilicias para su reemplazo que ponen en riesgo las condiciones de habitabilidad y durabilidad del espacio construido.

Asimismo, fue necesario definir para cada nivel de requerimiento diferentes niveles considerando la calificación adoptada.

Cuadro 39: Clasificación del nivel de requerimiento

		ESCALA	NIVEL DE REQUERIMIENTO								
			MANTENIMIENTO PREVENTIVO			MANTENIMIENTO CORRECTIVO			REPARACIÓN URGENTE		
			Estándar	Medio	Alto	Estándar	Medio	Alto	Estándar	Medio	Alto
Calificación adoptada	BUEN	XXX (alto)	X			X			X		
		XX (medio)		XX			XX			XX	
		X (bajo)		XX	XXX		XX	XXX		XX	XXX
	REGULAR	XXX (alto)	X			X			X		
		XX (medio)		XX			XX			XX	
		X (bajo)			XXX			XXX			XXX
	MALO	XXX (alto)	X			X			X		
		XX (medio)		XX			XX			XX	
		X (bajo)		XX	XXX		XX	XXX		XX	XXX

Al igual que en la calificación adoptada, se ha dado para un mismo conjunto y un mismo subsistema, distintos niveles de intervención requerida por ejemplo, el Conjunto Gral. SAVIO requiere en el espacio público mantenimiento correctivo y reparación urgente.

Conjunto	Espacio construido			Seguridad			Espacio Publico		
	Preventivo	Correctivo	Reparación	Preventivo	Correctivo	Reparación	Preventivo	Correctivo	Reparación
Colonia Sola			xxx			xxx			xxx
Los Perales (Manuel Dorrego)	xx			xx				xx	
Juan José Castro	xx			xx			xx		
Nágera	xx	X			Xx			xxx	
Mariano Castex 1 y 2		xxx	xx	x	xxx			xxx	xxx
General Savio 1, 2 y 3		xxx	xxx	x	x	xxx		xx	xx
Justo Suárez		xxx	xxx		xxx	xx	xx		
Villa Lugano		xxx	xxx		Xxx			xxx	
Soldati		xxx	xxx		xxx	xxx			xxx
Piedrabuena		xxx	xxx		Xxx	xxx			xxx
Comandante Espora	xx			xx				xx	
Copello	xx			xx				xx	
Presidente Illia		xx						xx	
Ing. Mascías	xx				Xxx		xx		
Samoré	xx			xx				xxx	
Lafuente		xx			xx			xx	
Ramón Carrillo		xxx			xx			xx	
Consorcio XVI	x			x				xxx	
Cildáñez, ex Villa 6		xx			xx			xxx	
Villa 20		xx			xx			xxx	
Edificio Donizetti	xx			xx			xx		
Barrio Rivadavia II		xxx			xxx			xxx	
Irala	xx			xx				xx	
Padre Mugica		xxx			xxx			xx	
San Francisco		xx			xx			xx	
Parque Avellaneda		xx		xx			xx		
Villa 17 - Pirelli	xx			xx			xx		
Villa 3 – Fátima		xx			xx				xx
Villa Dulce		xx			xx				xx
Villa Riachuelo		xx			xx				xx
Zavaleta		xxx				xxx			xxx

Cuadro 40: Nivel de intervención requerido por Conjunto Habitacional.

De acuerdo a lo que se verifica en el cuadro precedente, para los Subsistemas evaluados se dan los siguientes niveles de requerimiento:

Cuadro 41: Síntesis del nivel de requerimiento de mantenimiento

Espacio Construido			Seguridad e infraestructura			Espacio Público		
PREV.	CORREC	REP	PREV.	CORREC.	REP.	PREV	CORREC	REP
xxx 0	xxx 10	xxx 7	xxx 0	xxx 8	xxx 5	xxx 0	xxx 8	xxx 5
xx 10	xx 9	xx 0	xx 9	xx 10	xx 1	xx 6	xx 10	xx 4
x 1	x 1	x 0	x 3	x 0	x 0	x 0	x 0	x 0

Subsistema del espacio construido:

- 10 CU requieren mantenimiento preventivo “medio” (xx).
- 1 CU requiere mantenimiento preventivo “bajo”(x)
- 10 CU requieren mantenimiento correctivo “alto” (xxx).
- 9 CU requieren mantenimiento correctivo “medio” (xx).
- 1 CU requiere mantenimiento correctivo “bajo” (x).
- 7CU requieren reparación urgente “alta” (xxx).

Subsistema de Seguridad e Infraestructura:

- 9 CU requieren mantenimiento preventivo “medio” (xx)
- 3 CU requieren mantenimiento preventivo “bajo” (x).
- 8 CU requieren mantenimiento correctivo “alto” (xx).
- 10 CU requieren mantenimiento correctivo “medio” (xx).
- 5 CU requieren reparación urgente “alta” (xxx).
- 4 CU requieren reparación urgente “media” (xx).

Subsistema del Espacio Publico

- 7 CU requieren mantenimiento preventivo “medio”(xx).
- 8 CU requieren mantenimiento correctivo “alto”(xxx).
- 12 CU requieren mantenimiento correctivo “medio”(xx).
- 5 CU requieren reparación urgente “alta” (xxx).
- 7 CU requieren reparación urgente “media” (xx).

5.2.5.5 Síntesis relevamiento desempeño edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado por conjunto.

Para ver el desarrollo completo por Conjunto Habitacional, ver el ANEXO II.

Conjunto Colonia Sola

Las fotos evidencian el alto deterioro de Colonia Sola, identificándose todas las patologías posibles y frecuentes en la estructura, fachadas, carpinterías, techos, sanitarios, cielorrasos, escaleras, maderas, como ejemplos puntuales, se pueden mencionar :balcones y galerías apuntalados por barras de hierro cementadas ;Bases de columnas originales de concreto quebradas y/o desfasadas de su eje; Falta, rotura y/o corrosión de hierros en barandas; Pisos fisurados y agrietados hasta con aberturas en galerías; Pronunciadas pendientes en galerías propias del peso del apuntalamiento que soportan; Baños comunes abarrotados y/o

clausurados por filtraciones; en algunos casos con caída de agua permanente de mochilas de inodoro y / o duchas; Desprendimiento de revoque y humedad en mampostería todas descascaradas; Chorreaduras en fachadas; Techos destrozados sobre circulaciones horizontales por la pudrición de maderas; faltante del cerramiento en claraboya sobre escalera, en consecuencia, los días de lluvia los habitantes del conjunto se mojan por la consecuente caída de agua dentro del complejo; “Soluciones individuales” ejecutadas por vecinos, como ser la colocación de la membrana sobre las tejas del techo a dos aguas; Cerramientos de baños comunes todos podridos; Techos de bovedillas rotos en galería con peligro de derrumbe; Riesgo de incendio por falta de extintores portátiles en espacios comunes.

Los medios de extinción no respetan las distancias y la falta de gas natural al generar un riesgo por la presencia de garrafas en los interiores de las unidades. Hay grandes problemas de filtraciones generado por un hidrolavado de techo mal realizado.

La iluminación de emergencia no funciona. Falta de techo y culminación de trabajos en luz de escalera pudiendo provocar caídas por piso mojado. Barandas con anclajes deteriorados. Falta de iluminación en escaleras y corredizos.

Riesgo de vectores por pérdida de agua constante en núcleos de baños comunes y falta de aseo de los mismos por encontrarse varios baños abandonados.

En el año 2015 el presupuesto asignado de \$1.850.000, no fue ejecutado y en el año 2016 sobre un presupuesto de \$ 340.080,00, se ejecutaron \$ 285.040.

Para todos los aspectos evaluados el Conjunto requiere reparación urgente.

Conjunto Manuel Dorrego

Este Conjunto de 68 años de antigüedad presenta un adecuado nivel de ambiente construido en los aspectos evaluados y ha recibido atención por parte del IVC en el mantenimiento del espacio público.

Presenta deterioro en la Torre de agua que abastece a todo el barrio, de acuerdo a lo que fue documentado fotográficamente con la presencia de grietas y eflorescencias y manchas blancas . Las grietas limitan la capacidad del tanque.

Se verificaron algunos cableados eléctricos por fuera de viviendas sin adecuado soporte En algunas tiras, por donde se realizó el recorrido, se encontró humedad en la mampostería pintada por falta de mantenimiento; Desprendimiento del recubrimiento en las losas y barandas de madera sin mantenimiento; También se verifica en balcones de unidades funcionales (balcones de las uf).

El barrio se encuentra con un 93% de las viviendas escrituradas.

En el año 2015 desde el IVC se contrató el mantenimiento de luminarias . En el año 2016, se devengaron \$ 5.808.373, a través del programa de mantenimiento y obras de emergencia.

Para todos los aspectos evaluados, el Barrio requiere mantenimiento preventivo y correctivo en los sectores señalados , en especial la torre tanque de agua.

Conjunto Juan José Castro

Este conjunto de 9 pisos mantiene sus espacios exteriores con mucho cuidado. Se pudo verificar su basamento perimetral con rajaduras y la renovación parcial de cañerías de gas sobre la fachada, todo esto desde el exterior ya que no se ingresó en los edificios.

Este Conjunto se encuentra 100% regularizado y con consorcios conformados

En el año 2015 y 2016 el IVC asignó recursos para saneamiento ambiental a través de cooperativas, no pudiendo determinar el monto específico.

Para todos los aspectos evaluados, este Conjunto requiere mantenimiento preventivo y en menor instancia correctivo.

Conjunto Nágera

De buena calidad constructiva, este complejo muestra espacios exteriores consolidados en el uso común pero con falta de mantenimiento continuo que se evidencia en las canalizaciones pluviales tapadas, que generan anegamiento, como así también en el inadecuado mantenimiento de luminarias y sus correspondientes cajas de electricidad.

Se registraron intervenciones recientemente en el reemplazo de solados, que fueron afectados principalmente por el uso inadecuado del mismo por vehículos automotores.

Se verifico también la apropiación del espacio público para la instalación de cocheras.

El conjunto se encuentra escriturado al 100% y con consorcios conformados.

Para el período 2015 y 2016, el IVC contrató el mantenimiento de luminarias. También efectuó el corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento preventivo y correctivo.

Conjunto Castex I y II

El barrio Castex pudo ser recorrido desde el exterior.

Se verifico un buen grado de detalle en el diseño original del equipamiento y las áreas comunes, con sectorización de áreas verdes, bancos incorporados en desniveles revestidos originalmente en venecita o gres cerámico y taludes y canteros realizados en ladrillo a la vista con junta tomada de fina ejecución.

Estos espacios se encuentran muy degradados actualmente sin ningún tipo de mantenimiento, exceptuando el corte de césped.

Los edificios han recibido variadas modificaciones de tipo estético, a través de revestimientos cerámicos en sus halls de entrada. También han sido, algunos halls, cerrados por rejas por razones de seguridad.

Las celosías de madera evidencian falta de mantenimiento.

Las canaletas de desagüe pluvial se encuentran tapadas de tierra en el exterior.

Pudimos ver un edificio incendiado parcialmente con un fuerte impacto en sus tres primeros niveles. El sector se encontraba bajo vigilancia específica policial.

Los tanques de bombeo se encuentran integrados en el parque y se pudieron verificar intervenciones precarias en tapa de acceso superior y cambio de cañerías. Estas últimas son actualmente de material plástico (polipropileno) y carecen de revestimiento protector, lo que asegura su temprana degradación por exposición a los rayos ultravioletas. También es de observar la falta de limpieza en la base de los mismos (basura y escombros), ya que se encuentran suspendidos sobre el césped.

Las cajas de los piquetes de alumbrado están sin tapa, sin fusibles o llaves térmicas y sin conexión a tierra, invadidas de vegetación y afectadas por la oxidación y la evidente ausencia de mantenimiento.

El nivel de escrituración es alto 94% y 90% respectivamente y los consorcios están conformados.

En el año 2015 y 2016, con proceso judicial informado por el cumplimiento de la Ley N° 3199 a través de la cual se solicita el IVC sólo asignó fondos para el corte de césped y saneamiento ambiental a través de cooperativas.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente en las unidades explotadas.

CU Savio 1, 2 y 3

Savio I, II y 3 que se construyó en distintas etapas, presenta deterioro por la falta de mantenimiento en general.

En el recorrido y en los edificios a los que se pudo acceder, se verificó: deterioro de las barandas y pisos de hormigón, pluviales de hierro rotos y con bordes agudos, rejillas faltantes o en mal estado y tomas de luz expuestas con riesgo de electrocución.

En el interior de los edificios se observa puertas de ascensores con faltantes de vidrio que permite introducir un brazo de adulto, caños rotos o con pérdidas con gran circulación de agua por paredes y montantes.

Montantes eléctricos abiertos y expuestos.

No se posee iluminación de emergencia.

Se realizaron cerramientos en las partes posteriores de los edificios impidiendo el acceso de vehículos de emergencia desde esa posición a los edificios.

Savio 3

En la torre 1 del complejo Savio 3 se puede apreciar un gran deterioro del espacio común y paredes de montantes totalmente dañadas, el edificio presenta serios inconvenientes de presión de agua y se manifiesta la ausencia de un control semestral.

En la cisterna de agua de planta baja se observó una pérdida de agua formando un gran charco por fuera sobre el césped y las proximidades propenso a la gestación de vectores que afecten la salud humana.

Las instalaciones fijas de incendio han sido clausuradas o eliminadas en algunos pisos y por lo cual es vulnerable a siniestros.

Los ascensores que se encuentran en funcionamiento están sobre exigidos al uso. Los ascensores miden 1.08 x 1.40. No presentan la correspondiente oblea de habilitación y constancia de mantenimiento.

Las escaleras del edificio poseen puerta simple y son semi abiertas no formando una caja cerrada y presurizada.

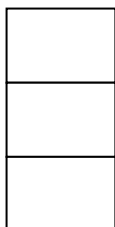
En la sala de ascensores se observó presencia de varios elementos y se instaló en forma precaria un ventilador con un apoyo de dudosa estabilidad para refrigerar la máquina de 1 de los ascensores que funcionan en el edificio-

El barrio presenta edificios de diferentes periodos y los últimos construidos presentan grandes fallas por la precariedad y abandono en sus interiores. Los edificios viejos carecen de instalaciones fijas de incendio y falta mejorar las puertas de acceso a los ascensores.

El nivel de escrituración es medio-alto y no están conformados la totalidad de los consorcios.

En los años 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para el estudio de la losa en voladizo y su posterior recuperación. Asimismo realizó corte de césped y saneamiento ambiental por Cooperativas.

Para todos los aspectos evaluadosm el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.



CU Justo Suarez

En la torre se verificó la deficiente ejecución del hormigón estructural a la vista; es decir cuando se utiliza expuesto a las condiciones ambiente. Esto sucede por no ejecutarse el revestimiento de recubrimiento exterior de los hierros con un espesor mínimo de 2,5 mm, con una mezcla con las características de densidad reglamentarias y con la compactación requerida.

Esta situación origina, en algunos casos, una extendida corrosión de las armaduras con serios compromisos estructurales, que pueden significar un riesgo para sus ocupantes.

El día de la visita se verificó que se estaba iniciando una obra por cooperativa de trabajo en la torre, que, según expusieron los acompañantes del IVC, tendría por objetivo la reparación estructural, lo que deberá ser verificado en próximas auditorías.

Las tiras articuladas presentan desprendimientos en los paneles de ladrillo.

El nivel de escrituración es alto 96%- Los consorcios están conformados.

En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el mantenimiento de luminarias y asimismo se realizó saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere reparación y rehabilitación urgente a nivel estructural en edificio torre y mantenimiento correctivo, de acuerdo a lo detallado.

CU Villa Lugano

El Conjunto posee una riqueza espacial que genera hacia el interior un espacio público agradable y apropiable. Sin embargo la falta de mantenimiento continuo ha provocado el deterioro de su fachada,

La falta de mantenimiento continuo ha deteriorado sus aspectos principales.

Se encontró afectada la integridad del revestimiento exterior por falta de mantenimiento. Esto provoca la entrada de humedades al interior de las viviendas. El tanque de agua de la unidad verificada ha perdido su impermeabilidad, afectando al hormigón. Se han agregado cerramientos en áreas semicubiertas que desvirtúan la calidad de las mamposterías y afectan la ventilación.

Se pudo ingresar solo edificio ubicado en saladillo 5162 donde se evidenció degradación de las membranas hidrófugas con consecuencia en las unidades funcionales.

El nivel de escrituración es alto con 6 consorcios conformados.

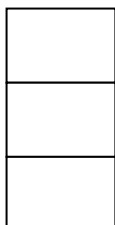
En los períodos auditados, el IVC designó recursos a través de las acciones de Corte de Césped y saneamiento ambiental contratado a cooperativas. El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU Barrio Soldati

El Barrio Soldati presenta una multiplicidad de problemas que se evidencian en los distintos aspectos evaluados del sistema construido, la seguridad y el espacio público que datan de largo tiempo.

Se observó gran deterioro en las zonas comunes con riesgos de caídas y golpes, así mismo las pérdidas detectadas por los caños sanitarios pueden producir y albergar gran cantidad de vectores que afecten la salud de las personas.



En determinados sectores se pudo ver losetas laterales pandeadas o en mal estado, como así escaleras caracol de metal totalmente oxidado con riesgo de caída de las mismas y sin capacidad de carga o tránsito.

Se detectaron distintas variantes de ocupación de espacios comunes y/o agregados, comunes incluyendo el tramo final de una escalera tomados como viviendas lo cual genera condiciones insalubres por la falta de los servicios básicos de agua y cloaca y obstrucción de una escalera que permita la evacuación ante un siniestro.

Los ascensores no funcionan correctamente y al no poseer balanza son sobre exigidos y demanda un mantenimiento intenso que no reciben adecuadamente por falta de recursos.

Los tanques de agua no tienen garantizados los trabajos de limpieza. En los sectores de viviendas bajas en los pasillos se observaron escaleras y barandas en pésimas condiciones con serios riesgos de derrumbe o caída de material o personas, en la calzada de circulación se presentaron sendos obstáculos para disminuir la velocidad de los energúmenos que andan en moto por el interior del complejo.

Las instalaciones fijas contra incendio poseen faltantes de elementos, faltan extintores portátiles. No funcionan todos los ascensores.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios están semi conformados.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos a reparaciones de ascensores y escaleras que fueron verificadas. A su vez, realizó corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas.

Para todos los aspectos evaluados requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU Barrio Piedrabuena

El barrio Piedrabuena muestra un aspecto volumétricamente atractivo desde lo lejos. A medida que nos acercamos pudimos verificar el deterioro general del espacio público y su remanente Parquización.

Al ingresar en los edificios pudimos ver que los habitantes han realizado adecuaciones. Estas contribuyeron al acelerado envejecimiento de los elementos premoldeados de hormigón armado que componen el conjunto estructural.

Las modificaciones obedecen en el caso de las entradas, a cuestiones estéticas. Materializándose en superposición de revestimientos y cambio de carpinterías originales. Además se han realizado pequeños espacios cerrados de recepción a manera de hall de acceso.

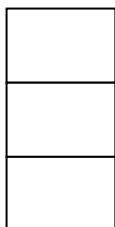
Las circulaciones verticales de escalera y ascensores han sido cerradas al exterior. En muchos de estos casos se ha incrementado la oxidación de partes metálicas por impedimento del escurrimiento natural y se afectaron los hormigones estructurales y no estructurales.

La falta de mantenimiento en las cañerías (destapación) ha llevado al colapso de las mismas en muchos puntos.

Los ascensores previstos no se encuentran en funcionamiento en la mayoría de los casos. Para cada nudo, en general funciona un solo ascensor. Los usuarios se encuentran parcialmente organizados y algunos acceden a un técnico de mantenimiento que certifica el estado del equipo y realiza las reparaciones necesarias.

El grado de vandalismo es elevado, especialmente en las áreas comunes exteriores.

Los espacios previstos para la manifestación artística o simbólica no se encuentran en uso.



En muchos casos se ha reemplazado a las barandas metálicas por tabiques de mampostería a causa del profundo deterioro de las mismas.

Las cañerías de distribución han colapsado en su mayoría a causa del reemplazo parcial de partes de galvanizado (original) por aleación de cobre latón, que genera un aceleramiento dramático en la corrosión de las mismas.

Actualmente aparecen intervenciones individuales o colectivas incorporando nuevas cañerías de material plástico que se distribuyen a modo de mangueras por terrazas y antiguos conductos de incineración. Estas cañerías poseen una cortísima vida útil cuando se encuentran expuestas a los rayos ultravioleta. Tal es el caso que detectamos.

Los tanques de agua poseen filtraciones y serios problemas estructurales.

Muchos de los espacios comunes se encuentran intrusados.

En la mayoría de los casos se han afectado instalaciones eléctricas, de gas, porteros eléctricos y teléfono.

En general no encontramos extinguidores ni hidrantes operativos (muy pocos casos).

El alumbrado público no cumple con su función ni con las condiciones mínimas de seguridad.

La sala de salud original se encuentra abandonada y cerrada, sujeta al vandalismo permanente de sus instalaciones.

Los casos de mayor gravedad fueron encontrados en los nudos en donde confluyen los medidores. Allí es urgente la intervención estructural y la reparación de desagües que desbordan sobre las instalaciones eléctricas. El área semicubiertos debería ser cercada por rejas y reservar su acceso a personal técnico y de mantenimiento para evitar la permanente vandalización y el peligro de vida que esto conlleva para usuarios y terceros.

Otro caso es el del puente peatonal, en donde las partes constituyentes de su solado estructural no ofrecen seguridad por encontrarse parcialmente colapsadas. Tampoco son seguras sus barandas.

Finalmente el tanque de agua de una de las torres, cuya estructura se encuentra colapsada y los trabajos para su reparación fueron abandonados por la Constructora, dejando los andamios y mamparas que se desprenden y caen al vacío a medida que el clima los descompone.

Los edificios no conforman caja de escalera y los ascensores no llegan a todos los niveles, se detectaron cabinas de ascensor con el piso de madera en muy mal estado con riesgo de caída de personas desde su interior.

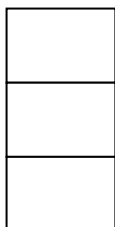
No se poseen instalaciones fijas de incendio en los edificios y la distribución del barrio dificulta la ubicación de los camiones pertenecientes al servicio de bomberos. En escasos edificios se pudieron observar extintores portátiles.

No se posee continuidad en los pararrayos y las instalaciones generales no cuentan con mediciones de puesta a tierra.

No hay constancia en los ascensores vistos, de que los mismos se encuentren habilitados o con algún registro de control de mantenimiento.

En las salas de medidores de luz se observó gran cantidad de residuos y tableros obsoletos que siguen funcionando (protector térmico por medio de uso de tapones)

En los espacios comunes la delimitación de los “jardines” interiores original eran pequeños postes de hierro con alambre, hoy esos alambres no existen y los postes oxidados presentan puntas agudas y oxidadas.



En espacios semicubiertos de azoteas, bajo tanques y acceso a sala de ascensores se pudieron observar gran cantidad de excremento de palomas. Se detectaron barandas y sus correspondientes fijaciones de pared o suelo oxidadas y cortadas por lo cual los puntos de anclaje se encuentran seriamente disminuidos, con grandes riesgos de caída de personas o de la baranda misma.

En la torre 11 se realizaron tareas de reparación sobre el tanque lo cual inhabilitó la mitad de su capacidad de agua y se dejó una pollera de madera que ante las inclemencias del clima se deteriora rápidamente con riesgos de desprendimiento de la misma por no haber sido retirada una vez finalizadas las tareas.

El complejo es preexistente a muchas de las normas de seguridad eléctrica, incendio, accesibilidad, etc y poseen muchas limitaciones en cuanto al acceso de servicios y limitaciones de movimiento por la falta de medios adecuados como ascensores y rampas. El punto más sensible para la población (por su inmediatez de uso) es la falta de agua potable que esté garantizada por medio de la limpieza de sus tanques y el otro punto sensible es la inexistencia de extintores pasa desapercibida hasta que los mismos sean requeridos por un incendio.

Riesgos de caída a nivel por falta de tapas o mal estado del piso. Riesgo por Cables eléctricos expuestos o falta de tapa de inspección en postes de luminarias. Acumulación de basura. Las últimas intervenciones realizadas en las fachadas en el año 2014 ya muestran deterioros en algunos sectores y salen a la vista los problemas estructurales

El nivel de escrituración es alto con consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para distintas obras en unidades funcionales y reparación de tanques de agua.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerida es de mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU Comandante Espora

El CU Comandante Espora tiene una agradable escala espacial y con un nivel adecuado de forestación.

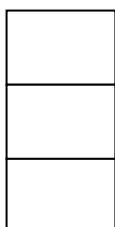
Presenta similares patologías a las vistas en otros Conjuntos, pero de menor grado: desprendimientos de revoques, cañerías de plástico exteriores sin protección, salidas obstruidas a terrazas y filtraciones en el tranque de agua que alimenta a todo el Conjunto. El nivel de escrituración es del 89% y los consorcios se encuentran conformados.

En los períodos evaluados el IVC realizó cortes de césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerido es de mantenimiento preventivo y correctivo.

CU Copello

Los edificios muestran deterioro por falta de mantenimiento continuo. Por seguridad los habitantes han cerrado con puertas de rejas pasillos comunes. Sin embargo esto puede ser riesgoso ante un siniestro



Se están explotando las baldosas de los pisos y se encuentran pandeados y con faltantes o piezas

Revisión integral de seguridad en medios de circulación y relocalización de medios de extinción portátiles. Crear instalaciones fijas de extinción y mantenimiento estructural general de pisos y paredes sueltas.

El espacio público esta débilmente mantenido en especial los juegos para niños.

El nivel de escrituración es alto. Este edificio tiene los consorcios conformados.

En el período 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para reparación de luminarias y corte de césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo y correctivo.

CU Barrio Presidente Illia

Este es un barrio consolidado en la trama urbana. No se ingresó a las viviendas individuales. Se verifico cantidad de basura acumulada en esquinas y autos abandonados. Las veredas se encuentran rotas, levantadas por las raíces de árboles de gran porte.

Los desagües pluviales se encontraban deteriorados y las tapas de bocas de tormenta cerradas, en algunos casos, parcialmente con cemento.

Tanto las tapas de los servicios como la señalética se encontraban vandalizadas y se pudo observar una columna de alumbrado fuera de plomo (totalmente inclinada) y numerosas luminarias con encendido diurno.

El equipamiento público y los juegos infantiles carecen de mantenimiento.

Se pudo verificar el intrusamiento del sector de estacionamiento público con el objetivo de comercializar el uso de cocheras cubiertas. El nivel de escrituración es bajo.

**En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para saneamiento ambiental-
Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento preventivo y correctivo.**

CU Ing. Mascías

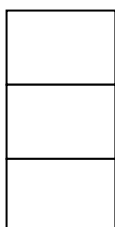
El Conjunto está dividido en 3 sectores cada uno con su tanque de agua los cuales en su estructura comienzan a verse hierros descubiertos. El sistema de alimentación de agua de los edificios presenta roturas en los ingresos bajo tierra.

El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados.

Por todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento preventivo y correctivo en el aspecto señalado.

CU Samoré

El aspecto exterior del edificio es bueno, mostrando algunas deficiencias y faltantes en sistemas contra incendio y en el espacio público.



Se encontraron aberturas metálicas con oxidación prematura que obligó a su reemplazo por aluminio en varias unidades. Se verificó la intrusión de locales comerciales con construcciones irregulares para ampliación de los mismos.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016 el IVC realizó corte de Césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es preventivo y correctivo.

CU Lafuente

Los pararrayos están interrumpidas sus descargas por el corte de los cables.

En una de las torres se observó que los ascensores y el ingreso a dicho edificio es por medio de tarjetas magnéticas, los ascensores ante una falla y un usuario que no posea la tarjeta puede quedar atrapado de la misma manera que le sucedió a parte del grupo de esta auditoría que accedió al edificio.

En el subsuelo la puerta de ascensor se la mantiene cerrada apoyándole objetos pesados pudiéndose acceder al foso con riesgo de vida, en este mismo subsuelo se encontró gran cantidad de elementos amontonados.

Riesgo de electrocución en postes de alumbrado público por falta de tapas de inspección en las borneras de dichos postes.

Riesgo de caída a distinto nivel por barandas en mal estado (anclajes rotos o corroídos) y falta de protección intermedia entre baranda y el suelo.

Riesgo de caída a nivel por veredas en mal estado o rotas.

Rampa de discapacitados que no cumple con pautas básicas de la normativa específica ni con medidas elementales de seguridad como una baranda lateral que impida la caída del lisiado.

Falta de rejillas en canaletas pluviales.

Falta de limpieza en espacios públicos y de orden y limpieza en sectores dentro de los edificios.

Riesgo de incendio en sala de ascensores de torre 1. Los edificios no cuentan con red fija de incendio.

El nivel de escrituración es medio-alto.

En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el corte de césped y saneamiento ambiental.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerida es de mantenimiento preventivo y correctivo con reparaciones urgentes en el espacio público.

CU Barrio Ramón Carrillo

Se verificó que el prototipo de vivienda original (PB y Techo de Teja) en su mayoría fueron modificadas, por sus habitantes, con construcciones clandestinas en altura.

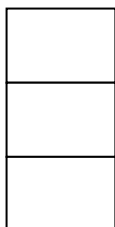
El barrio no se encuentra escriturado por la no regularización de la subdivisión parcelaria de las viviendas.

Para todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento correctivo en el espacio público.

CU Consorcio XVI

El nivel de escrituración es medio alto y los consorcios están conformados.

Para todos los elementos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento preventivo.



CU Cildañez ex villa 6

El estado de los edificios en general es malo. Las escaleras de los edificios en mal estado con riesgo de caídas.
En ventanas vidrios rotos o ausencia de ellos
Ausencia de matafuegos por vandalismo.
En espacios comunes abiertos se verificó ampliación de viviendas de manera precaria y clandestina.

El IVC no destinó recursos para este Conjunto.
El nivel de escrituración es bajo.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU Villa 20

Este barrio denota falta de mantenimiento en general.
Se verificó un importante grado de oxidación en las barandas de rampas y en las puertas de chapa de las cabinas de servicios.
En sector de rampas se encontraban espacios residuales, escombros y pastos crecidos.
Veredas en mal estado (rotas). Cámaras de inspección con tapas rotas o ausencia de ellas.

El nivel de escrituración es bajo con consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016, no se relevaron recursos asignados a este barrio.

Para todos los aspectos evaluados requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente en los servicios.

CU Donizetti

Su estado general de conservación es bueno. El edificio se encuentra en un entorno urbano consolidado, sin áreas públicas parquizadas.
El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

Para los aspectos evaluados, se requiere mantenimiento preventivo.

CU Rivadavia II

Este conjunto tuvo el agregado de cubiertas metálicas sobre sus azoteas originales. La resolución de los desagües pluviales, a través de caños de chapa galvanizada, ha resultado equivocada por la fragilidad del sistema a nivel peatonal. Asimismo se verificó un avanzado deterioro de las escaleras exteriores de hormigón armado. El equipamiento de bombas y caldera dual no funciona adecuadamente.
El nivel de escrituración es medio y con consorcios 1 consorcio conformado.

Para todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento correctivo.

CU Irala

El edificio se recorrió desde el exterior. El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

Para todos los aspectos evaluados el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo.

CU Parque Avellaneda

El estado general del conjunto, desde el exterior, es muy bueno.

Se verificaron detalles menores, a saber:

Globo de luminaria roto, columna de iluminación fuera de plomo, sector de estacionamiento abandonado con materiales del obrador, barandas de rampa y tapas de bomberos (mala calidad) con oxidación temprana, chorreaduras de óxido incipientes de barandas sobre fachada.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas.

Para los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo.

CU Villa Pirelli

Los edificios se recorrieron exteriormente. Se verificó incipiente oxidación en barandas.

El edificio tiene alto nivel de escrituración y consorcios conformados.

El IVC intervino a través del saneamiento ambiental por cooperativa de trabajo.

Para todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento preventivo.

CU Villa 3

El estado general es deficiente; se constato falta de mantenimiento en el complejo. Canaletas pluviales tapadas por vegetación.

En balcones desprendimiento de material estructural.

Desborde de agua constante en cisterna.

Oxidación en puertas / tapas de cabinas de servicios.

Los ascensores no fueron instalados (maquinaria y cabina).

Vandalismo en luminarias del interior de los edificios ocasionando cables expuestos. Asimismo, ausencia de matafuegos.

En planta baja espacios comunes externos intrusados para ampliación de vivienda, cocheras y/o comercio.

Considerables filtraciones en paredes y cielorrasos.

En el año 2015 y 2016 el IVC realizó saneamiento ambiental por Cooperativas de trabajo.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU Villa Dulce

En planta baja ampliación clandestina de viviendas con usurpación de espacios comunes. Se verifico, en algunos balcones cerramientos ilegales con mampostería de ladrillos.

Reja perimetral que encierra el complejo se encuentra suelta en varios anclajes al muro, con consiguiente riesgo de caída.

Los Postes de iluminación exterior presentan sus bases oxidadas con Importante riesgo de quiebre y caída.

No hay ascensor: Aunque se realizó el hueco, nunca fue instalada la caja del ascensor ni la maquinaria. Vandalismo en pintura.

Interior de Edificio con cables expuestos por ausencia de luminarias y/o tapas de cajas de luz. Ausencia de matafuegos por vandalismo.

En el año 2015 y 2016 el IVC no intervino en el Barrio. Tiene nivel de escrituración medio y los consorcios evaluados.

Para todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento preventivo y correctivo.

CU Villa Riachuelo

El estado general de los edificios es bueno. El nivel de escrituración es alto. En el 2015 y 2016 no realizó intervenciones.

Para todos los aspectos evaluados el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo.

CU Zavaleta

El estado de los edificios en general es regular. Se verifica una pronunciada diferencia de asentamiento de suelos entre la platea estructural que soporta el edificio y el nivel de vereda que incluye acceso y patios exteriores. Los mismos presentaban fisuras con luces de hasta 20 centímetros.

Se observó el desprendimiento parcial de mampostería en dinteles con hierros expuestos.

Instalación eléctrica vandalizada y precaria en interior de los pasillos con cableado a la vista.

Se corrobora la apropiación de espacios comunes exteriores por locales comerciales y viviendas.

Existe un operario de presencia permanente en el complejo que realiza tareas básicas de mantenimiento por parte del IVC.

En el año 2015 y 2016, el IVC realizó saneamiento ambiental por cooperativas.

El nivel de escrituración es bajo y no tiene consorcios conformados.

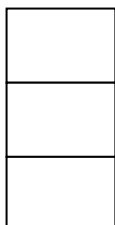
Por todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente en los sectores evaluados.

CU Barrio Padre Mugica

Constructiva y ediliciamente el estado general es regular , no obstante se verificaron aberturas en estado de avanzada corrosión.

El espacio público carece de mantenimiento, no fue equipado ni parqueizado excepto el área de juegos y estacionamiento que se encuentra vandalizada.

Para el caso del alumbrado público, encontramos la mayoría de las tapas en columnas, soldadas. Aquellas que no fueron soldadas fueron retiradas y se retiraron los fusibles



correspondientes, de manera que no funcionan. La conexión a tierra aparece expuesta de manera precaria.

Se destaca la insuficiente altura en los tanques de agua. Esto hace que ninguna de las unidades ubicadas en los pisos altos reciba la presión de agua necesaria.

Los ascensores no fueron provistos y los huecos de los mismos se encontraban tapiados con material fenólico.

La iluminación interior de los espacios comunes se encuentra vandalizada en su totalidad.

En el caso de las instalaciones de incendio y porteros eléctricos encontramos también varios casos de vandalización.

Las piletas externas de desagüe carecían de piedra partida, lo que evitaría la obstrucción de las mismas.

Se registró apropiación privada de espacios comunes exteriores en caso de plateas perimetrales y sectores del estacionamiento (caballeriza)

La casi totalidad de tapas exteriores de servicios (gas, electricidad, agua) se encuentra vandalizada.

Para todos los aspectos evaluados , el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente.

CU San Francisco

El Conjunto es del año 2013 y ya presenta serios problemas de mantenimiento. Las viviendas no estan escrituradas y no hay consorcios conformados, lo que conlleva a la falta de una gestión administrativa por parte de los poseedores.

Se evidencia deterioro en el espacio público y en las instalaciones de los servicios públicos.

Para todos los aspectos evaluados , el nivel de requerimiento es mantenimiento correctivo y reparación urgente.

5.2.3 Debilidades del Objetivo Específico 2.

De las Unidades funcionales- De los inmuebles escriturados.

a) Persistencia de problemas de regularización dominial.

Si bien los aspectos mencionados como problemas involucran a ambas partes (IVC/poseedores), la falta de regularización dominial de la tierra como en el caso de Padre Mujica y San Francisco; la falta de Inscripciones de Reglamento; la falta de planos de mensura horizontal; la falta de plano de alta de la unidad funcional y la regularización catastral , son competencia exclusiva , en este caso del IVC.

Así , de las 35 intervenciones relevadas, se encontró que:

- ✓ 2 (dos) Conjuntos están escriturados al 100% (JJ. Castro y Nágera).
- ✓ 3 (tres) Conjuntos tienen escrituración = 0 y la causa responde a problemas de dominio de la tierra (San Francisco y Padre Mujica) y de registración catastral, mensura y división parcelaria (Barrio Carrillo).

- ✓ 21 (Veintiún conjuntos) tienen mas del 80% de sus unidades escrituradas.

b) Persistencia de los problemas de regularización consorcial.

- ✓ Respecto a los Consorcios conformados, el organismo envió respuestas contradictorias de esta situación en dos notas del mismo proyecto

De las 35, 23 conjuntos, tienen los consorcios conformados.

*“(...) es sabido que la calidad del espacio construido interactúa fuerte y profundamente con la calidad de vida de sus habitantes: **es fundamental tener en cuenta que la población de menores ingresos es la que en mayor medida padece el problema de la degradación progresiva de su hábitat, careciendo al mismo tiempo de recursos para prevenir o revertir el deterioro de esa situación**”.*

La administración, uso y conservación de los barrios es una tarea compleja , más aún si a los problemas constructivos mencionados –se les suman los derivados de problemas jurídico administrativos, económicos y sociales como ser: situaciones irregulares en la tenencia de las viviendas, limitaciones económicas de los ocupantes o cambio de status por desocupación, ausencia de una organización de la comunidad que pueda llevar adelante las tareas imprescindibles para administrar y mantener adecuadamente las viviendas y su entorno. (René Dunowicz, La Rehabilitación del Hábitat, 2010).

- ✓ La documentación técnica respecto a la existencia de planos de arquitectura, de mensura y registración catastral fue parcial (Ver punto 5.2.5.2y apartado 6 en adelante).
- ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la AGC.

c) Criterios para la asignación de recursos.

c.1) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos escriturados con o sin consorcios.

El cruce de información entre Conjuntos Habitacionales escriturados, con o sin consorcios versus recursos asignados y las acciones realizadas por el IVC, a través de obras, corte de césped y/o saneamiento ambiental da cuenta de una variabilidad por la cual:

- a) Hay conjuntos con alto nivel de escrituración y consorcios conformados que recibieron prestaciones del organismo a través de obras, corte de césped y saneamiento ambiental (Ver Cuadro 28).
- b) Hay conjuntos con baja/nula escrituración que no recibieron prestaciones (Ver Cuadro 28).
- c) Distintas variables entre a y b.

c.2) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos de acuerdo al desempeño edilicio. (ver Anexo II).

El cruce de información entre los recursos asignados y el relevamiento del estado del ambiente construido da cuenta de una variabilidad por la cual:

- El barrio Colonia Sola requiere reparación urgente y en el año 2015 el presupuesto asignado fue bajo y no se ejecutó.
- CU como Zavaleta, CU Villa 3; CU Villa 6 Cildañez, CU Castex 1 y 2; Justo Suarez y otros, con necesidad de mantenimiento correctivo, no recibieron recursos, salvo saneamiento ambiental por cooperativas.
- Las obras ejecutadas a diversos conjuntos no se comparecen con el nivel de reparación requerida.

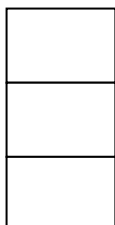
6.Conclusiones

El relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales da cuenta de la importancia de distintos aspectos vinculados que involucran desde el proyecto de arquitectura, el sistema constructivo adoptado, la mano de obra en la ejecución, la gestión administrativa, hasta la existencia o no de mantenimiento edilicio continuo y permanente.

Esto se visualiza en las fichas técnicas individuales donde puede verificarse a lo largo del tiempo, lo sucedido en los Conjuntos como Manuel Dorrego, pasando por Justo Suarez, Castro, Piedrabuena, Soldati, Villa Pirelli , Padre Mujica y San Francisco, entre los últimos.

El estado general de los Conjuntos relevados es variado, siendo mayoritariamente regular. Es evidente el deterioro en algunos como en el caso de Colonia Sola y algunos edificios de Savio, Soldati, Villa Lugano. Conjuntos habitacionales como Padre Mujica y San Francisco, que apenas tienen una antigüedad entre 3 y 5 años, presentan deterioro importante en parte de sus componentes y una situación de irregularidad dominial que imposibilita cualquier tipo de regularización y por ende el mantenimiento de los mismos a través de los consorcios.

La cantidad de unidades funcionales tanto como la escala del espacio Público de algunos Conjuntos resultan ser inviables para el mantenimiento sostenido por parte de la población que los habita , considerando asimismo, que la gran mayoría no está regularizada al 100% en sus aspectos dominiales y

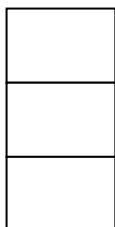


consorciales. Es por ello que en este punto de suma importancia y necesidad el aporte del GCBA que se materializa principalmente a través del IVC.

Ante este aspecto se considera como crítica la baja calidad de la información, al menos suministrada a la AGCBA, tanto como la indefinición de un diagnóstico que permita orientar los recursos en función de prioridades concretas relacionadas con los subsistemas evaluados del espacio construido, la seguridad contra incendio, evacuaciones e infraestructura y el espacio público.

El patrimonio construido sufre inexorablemente una depreciación característica del uso siendo necesario contemplar los costos que hacen al mantenimiento continuo y permanente. Es por ello de vital importancia considerar estos aspectos para no asistir al deterioro constante y a la necesidad de indefinida de asignar recursos económicos que permitan arreglar superficialmente aspectos que hacen integralmente al desempeño edilicio.

Este Informe de auditoría constituye por sus aspectos una línea de base que servirá para las futuras evaluaciones de desempeño edilicio de la vivienda social.



ANEXO I
Marco Normativo

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PROGRAMA 106 SEGÚN EL IVC.

En respuesta a la Nota N° 2162/AGCBA/2016, punto 2, mediante la que se solicitó al IVC que aportara "Listado y copia de la normativa general y específica vigente que regula las actividades que desarrolla el 'Instituto de la Vivienda' para el período 2015 hasta tercer trimestre de 2016 respecto al Programa 106, el organismo citó las siguientes normas:

Constitución Nacional.

Constitución CABA.

Ley 1251.

Acta de Directorio N° 2501-IVC-2013.

Ley 13.064

Ley 2095

Decreto N° 556-GCBA-2010 y su modificatorio Decreto N° 752-GCBA-2010

Ley 3902 y su Decreto Reglamentario N° 512-GCBA-2012.

Ley N° 148.

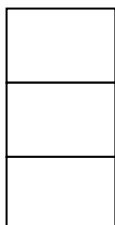
Asimismo, en la página www.buenosaires.gon.ar/institutovivienda, se exhiben las siguientes normas como aplicables al IVC:

* Leyes CABA N° 1251 y 2237, creadora del IVC y modificatoria de la primera, respectivamente.

* Ley CABA N° 148 de Urbanización de Villas.

* Leyes CABA N° 341 y 964 de financiación de planes de vivienda.

* Ley CABA N° 177 (según la información de la página) de "Mantenimiento del Parque Habitacional".



Por lo tanto, ni en la respuesta a los requerimientos de la AGCBA, ni en la página del GCBA dedicada al IVC se halla una enumeración abarcadora de la normativa específicamente aplicable al Programa N° 106 que nos ocupa.

II. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PROGRAMA 106.

El criterio tenido en cuenta para la formulación del marco normativo aplicable al Programa 106 durante el período auditado (2015 hasta tercer trimestre 2016) es cualitativo, es decir, que se agrupan las normas relacionadas por tema.

a. Normas generales.

Art. 14 bis de la Constitución Nacional, "Derecho a la Vivienda Digna".

Capítulo 5º, "Hábitat", art. 31 Constitución CABA. Derecho a la Vivienda y hábitat dignos.

Ley Nacional N° 13.064 de Obra Pública. Decreto N° 911-PEN-1996 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Decreto Ley N° 1510-GCBA-1997 de Procedimientos Administrativos de la CABA.

Ley CABA N° 1.251. Creadora del IVC.

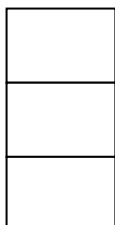
Ley CABA N° 2237. Modifica algunos artículos de la Ley CABA N° 1.251, relacionados con la formulación de los programas y acciones. Asimismo, regula atribuciones y funciones del Directorio.

Ley CABA N° 4.011 de Ministerios (vigente hasta el 2 de diciembre de 2015).

Ley CABA N° 5.460 de Ministerios vigente desde el 3 de diciembre de 2016.

Decreto N° 363-GCABA-2015. Aprueba la estructura orgánico funcional del GCBA. Ubica al IVC como un organismo fuera de nivel en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.

Ley 2095 de Compras y Contrataciones en el ámbito de la CABA.



b. Propia del IVC.

Acta de Directorio IVC N° 2501-IVC-13. Regula las misiones y funciones de las distintas áreas y dependencias del IVC.

Acta de Directorio N° 2501-IVC-2013. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).
Acta de Directorio N° 2776-IVC-2014. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).

c. Presupuestarias y de ejecución del gasto.

Ley CABA N° 4013 de Ministerios aplicable al ejercicio 2015.

Decreto 149-GCABA-2013. Modifica la estructura organizativa del Ministerio de Desarrollo Económico.

Ley CABA N° 5239 de Presupuesto 2015

Ley CABA N° 5495 de Presupuesto 2016.

Decreto N° 10-GCBA-2016. Aprueba normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto General de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el Ejercicio Fiscal 2016.

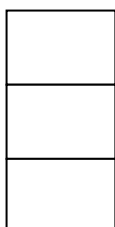
Decreto N° 752-GCBA-2010 de autorización del gasto.

Decreto N° 556-GCBA-2014. Faculta a funcionarios a autorizar pagos y gastos de imprescindible necesidad.

d. Organización Consorcial.

Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal (vigente hasta el 31 de julio de 2015).

Ley Nacional N° 26.994. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Deroga la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal y regula dicha temática en el Libro Cuarto, “Derechos Reales”, Título V, “Propiedad Horizontal”, puntual y principalmente, en sus artículos 1.887 y 2.037 a 2.072. Dada la implicancia de la reforma jurídica, se analizará el nuevo régimen de propiedad horizontal en Anexo.



Ley CABA N° 941 de Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Ley CABA N° 3.254, modificatoria de diversos artículos de la Ley N° 941.

Ley CABA N° 3.291, modificatoria de la Ley 941. Agrega sanciones al Régimen de Infracciones establecido en dicha Ley.

Ley CABA N° 4.803, de Seguridad e Integridad Física de los Ocupantes y Concurrentes a Edificios. Normas de Seguridad e Higiene. Su artículo 4° establece que los responsables de cada consorcio deberán acreditar todos los años la asistencia de personal de cada consorcio a la capacitación sobre higiene y medidas de prevención contra incendios, bajo apercibimiento de las sanciones previstas en el art. 15 de la Ley 941.

e. Regularización dominial.

Ley CABA N° 3902. Regularización Dominial de inmuebles construidos por ex Comisión Municipal de la Vivienda, IVC y Corporación Buenos Aires Sur.

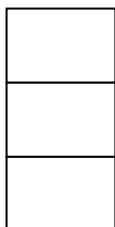
Decreto N° 512-GCBA-2012. Reglamentario de la Ley N° 3.902.

Ley N° 5666, publicada en BOCBA 5014 del 24 de noviembre de 2016, Aprueba el texto consolidado de la norma al 29 de febrero de 2016 de la Ley N° 3902. Efectúa aclaraciones relacionadas con cambios en la normativa de orden superior (derogación de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal y regulación dentro del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 2.037 a 2.072).

f. Normas específicas aplicables a los distintos barrios y/o complejos habitacionales.

- **Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III, Copello y otros.**

Ley CABA N° 148. La redacción original ordenaba al Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello.



Decreto N°2359-GCBA-1999 Compone la Comisión creada por la Ley CABA N° 148.

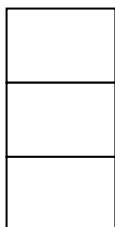
Ley N° 5.666 publicada en BOCBA 5014 del 24 de noviembre de 2016. Aprueba el texto consolidado de la norma al 29 de febrero de 2016, que, en lo sustancial, declara mediante su artículo 1°, de atención prioritaria a la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios (N.H.T). El artículo 2° dispone que, “El Poder Ejecutivo, a propuesta de la Comisión creada por el artículo 3° de la presente Ley, podrá extender el ámbito de aplicación de esta Ley a otros barrios o sectores de barrios afectados por alguna de las siguientes condiciones: a) Carencia de infraestructura. b) Situaciones de irregularidad en la posesión de terrenos o viviendas. c) Condiciones de deterioro o precariedad en las viviendas”. Por lo tanto, se entiende que esta podría ser aplicada a todos los complejos habitacionales que cumplieran con algunos de los requisitos estipulados en el artículo 2° y en consecuencia podría abarcar a todos los incluidos en el presente Proyecto de Auditoría, y no sólo a las villas y núcleos habitacionales transitorios, declaración del Poder Ejecutivo mediante, y sin perjuicio de las leyes específicas que pudieran regular.

Ley CABA N° 177. Ordena al poder ejecutivo la constitución de una comisión técnica para formular propuestas de solución a los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré - Donizetti - Rivadavia II - Illia - Consorcio 16 - Savio III - Copello - construidos por la Comisión Municipal de la Vivienda- Intimación a escriturar. En la página del GCBA dedicada al IVC (www.buenosaires.gob.ar/institutodevivienda) esta norma es mencionada con la descripción “Mantenimiento del parque habitacional”.

Decreto N° 1315-GCBA-1999 Conformar Comisión Técnica Ley N° 177. Se entiende que esta norma así como la Ley CABA N° 177 se encuentra contemplada en el texto consolidado de la Ley N° 148 dispuesto por Ley CABA N° 5.666 analizada más arriba.

Ley CABA N° 1360. Emplaza al Poder Ejecutivo para que proceda a la constitución la de la Comisión Técnica creada por Ley N° 177. Se entiende que esta norma así como la Ley CABA N° 177 se encuentra contemplada en el texto consolidado de la Ley N° 148 dispuesto por Ley CABA N° 5.666 analizada más arriba.

Resoluciones N° 88/SS/01, 367/SS/01 y 666/SS/01. Prorrogan plazo para la regularización dominial de viviendas comprendidas en la Ley CABA N° 177. Se entiende que esta norma así como la Ley CABA N° 177 se encuentra



contemplada en el texto consolidado de la Ley N° 148 dispuesto por Ley CABA N° 5.666 analizada más arriba.

- **Soldati.**

Ley CABA N° 623. Declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati.

Ley CABA N° 831. Prorroga por un año el plazo de la Ley CABA N° 623.

- **Presidente Illia.**

Ley CABA N° 625. Declara en emergencia edilicia al complejo habitacional Presidente Illia.

Leyes CABA N° 920, 1.266, 1.654 y 1.812. Prorrogan el plazo de la emergencia declarada en el marco de la Ley N° 625. La última norma, Ley N° 1812, fue sancionada el 13 de diciembre de 2005 y estipulaba un plazo de prórroga de un año, el cual se encuentra ampliamente vencido.

- **Ramón Carrillo.**

Ley CABA N° 1333. Declara en emergencia de infraestructura al Barrio Ramón Carrillo por el término de 365 días.

Ley CABA N° 1719. Prórroga de Plazos. Declara la emergencia en la infraestructura del Barrio Ramón Carrillo.

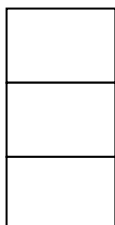
Ley CABA N° 2194. Emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Prórroga.

Ley CABA N° 2821. Modifica Ley de emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo.

Ley CABA N° 3277. Prorroga la emergencia ambiental del Barrio Ramón Carrillo.

Ley CABA N° 3723. Prorroga la emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Obras. Cronograma.

Ley CABA N° 4009. Prorroga la emergencia ambiental y de infraestructura del Barrio Ramón Carrillo. Obras. Cronograma de Obras. Presupuesto.



- **Mariano Castex.**

Ley CABA N° 3199. Crea el Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex.

- **Colonia Sola.**

Ley CABA N° 459. Estación Sola -ex Línea Roca - Creación del Programa de Rehabilitación del Conjunto Habitacional Colonia Sola –Calle Australia 2725-2737-2751-2777 esquina Perdriel 1046-1050 y Santa Elena-Barrio de Barracas -Asociación Mutual Colonia Solá - Compraventa de predio - Comisión de la Vivienda - Otorgamiento de Subsidios y Préstamos.

Ley CABA N° 341. Instrumenta políticas de acceso a la vivienda. Cuenta con texto consolidado al 29 de febrero de 2016 por Ley CABA N° 5.666.

Ley CABA N° 693. Cataloga con nivel de protección estructural del Código de Planeamiento Urbano del inmueble sito en Av. Australia 2725/77, esquina Perdriel.

ANEXO II

Relevamiento individual del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales.

7. Anexo Relevamiento Complejos

7.1 Barrio Colonia Sola.

BARRIO COLONIA SOLA	
	
Año de Construcción 1889 Ubicación : Avenida Australia entre Perdriel y Santa Elena (Barracas) Organismo ejecutor: Empresa Británica Ferrocarriles del Sud. Tipología Edilicia: 4 bloques de PB y un piso con 16 viviendas cada uno. Cantidad de Viviendas: 64 Viviendas escrituradas: 100?	
Titularidad de la Tierra y de los inmuebles: Asociación Mutual Colonia Sola	
Registración Catastral: si	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: Asociación Mutual Colonia Sola.	
Breve Reseña histórica: Ubicado sobre la Av. Australia entre Perdriel y Santa Elena, comenzó a ejecutarse en 1889 por la empresa británica Ferrocarril del Sud. Esta colonia de viviendas fue construida para alojar a los obreros de los talleres Sola en un terreno vecino a las vías. La arquitectura y distribución de las viviendas se realizó de acuerdo a la forma habitual que se utilizaba en Inglaterra, similar a las que aún hoy se encuentran en algunos viejos barrios ferroviarios de Liverpool. El conjunto consta de cuatro bloques de planta baja y un piso con 16 viviendas cada uno, contruidos en mampostería, con carpinterías de madera y tejas normandas. Los techos son con pendiente a dos aguas y con canaletas y desagües pluviales a la vista, de hierro fundido. Tienen unas galerías perimetrales por donde se accede a las viviendas; las ocho unidades de cada planta compartían los baños que estaban afuera, ubicados en dos cuerpos salientes en los extremos de las mismas. Los bloques están ubicados paralelos a la avenida y a las vías de ferrocarril que les corren por detrás El conjunto fue declarado Patrimonio Histórico de la Ciudad por su valor arquitectónico. Tras la privatización, el 21 de abril de 1999, fue adquirido al Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios por los vecinos agrupados en la Asociación Mutual Colonia Sola, por un 20% del valor total y luego en cuotas. En plena crisis económica, las familias no pudieron seguir pagando. Para normalizar la situación, en el año 2000 se sancionó la Ley porteña 459 creando el Programa de Rehabilitación del Complejo Habitacional, que debía subdividir el conjunto en propiedad horizontal y efectuar su restauración integral. Esto iba a ser financiado por la Comisión Municipal de la Vivienda	

(hoy IVC), otorgando subsidios y préstamos; el Ejecutivo porteño debía constituir una comisión mixta de funcionarios, vecinos y legisladores para seguir el caso. Nunca la creó.
Crédito vigente 2015: \$ 1.850.000
Crédito devengado 2015: \$ 0
Crédito vigente 2016 :\$ 340.080,00
Crédito devengado 2016:\$ 285.040,
Fecha del relevamiento: 15 de marzo
Criterio de relevamiento: Fase 2

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁴²

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura				x	
Fachada				x	
Carpintería				x	
Techos				x	
TOTAL CALIFICACION: MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación de manera urgente.		

b) Subsistema de servicios y seguridad contra incendio.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda%	Vivienda
Sistema contra incendio				x	
escaleras				x	
Pasillos				x	
Red de agua potable					x
Instalación de gas				x	
Instalación eléctrica				x	
TOTAL CALIFICACION: MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación de manera urgente.		

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas				x	
Senderos				x	
Cercos				x	
Estacionamiento				X (autos abandonados)	
Espacios Usurpados				Si	
Alumbrado				X	
Juegos para niños			No posee		
Mobiliario Urbano			No posee		

⁴² Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

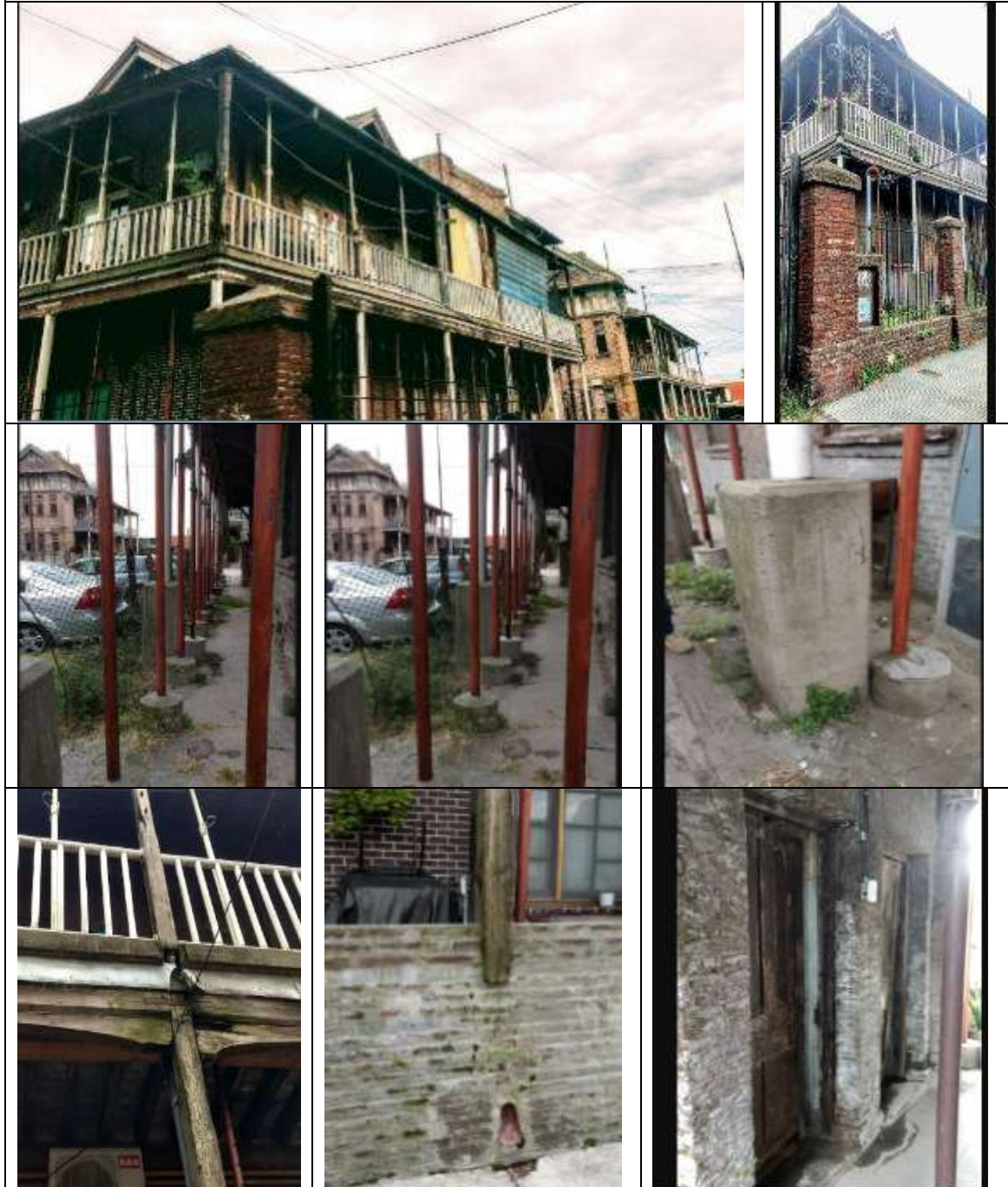
Bueno: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

Residuos en el espacio público				X	
TOTAL CALIFICACION : MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Necesidad de reparación y rehabilitación urgente.		

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO





Departamento Actuaciones Colegadas
INFORME FINAL
 de la
 Autoridad Gesti, de la Ciudad de Bu. As.



Conclusión:

Las fotos evidencian el alto deterioro de Colonia Sola, identificándose todas las patologías posibles y frecuentes en la estructura, fachadas, carpinterías, techos, sanitarios, ciellorrasos, escaleras, maderas, como ejemplos puntuales, se pueden mencionar :balcones y galerías apuntalados por barras de hierro cementadas ;Bases de columnas originales de concreto quebradas y/o desfasadas de su eje; Falta, rotura y/o corrosión de hierros en barandas; Pisos fisurados y agrietados hasta con aberturas en galerías; Pronunciadas pendientes en galerías propias del peso del apuntalamiento que soportan; Baños abarrotados y/o clausurados por filtraciones; en algunos casos con caída de agua permanente de mochilas de inodoro y / o duchas; Desprendimiento de revoque y humedad en mampostería todas descascaradas; Chorreaduras en fachadas; Techos destrozados sobre circulaciones horizontales por la pudrición de maderas; faltante del cerramiento en claraboya sobre escalera, en consecuencia, los días de lluvia los habitantes del conjunto se mojan por la consecuente caída de agua dentro del complejo; “Soluciones individuales” ejecutadas por vecinos, como ser la colocación de la membrana sobre las tejas del techo a dos aguas; Cerramientos de baños todos podridos; Techos de bovedillas rotos en galería con peligro de derrumbe; Riesgo de incendio por falta de extintores portátiles en espacios comunes. Los medios de extinción no respetan las distancias y la falta de gas natural al generar un riesgo por la presencia de garrafas en los interiores de las unidades. Hay grandes problemas de filtraciones generado por un hidrolavado de techo mal realizado.

La iluminación de emergencia no funciona. Falta de techo y culminación de trabajos en luz de escalera pudiendo provocar caídas por piso mojado. Barandas con anclajes deteriorados. Falta de iluminación en escaleras y corredizos.

Riesgo de vectores por pérdida de agua constante en núcleos de baños y falta de aseo de los mismos por encontrarse varios baños abandonados.

En el año 2015 el presupuesto asignado de \$1.850.000, no fue ejecutado y en el año 2016 sobre un presupuesto de \$ 340.080,00, se ejecutaron \$ 285.040.

Para los aspectos evaluados, Colonia Sola requiere reparación y rehabilitación urgente.

7.2 Barrio Manuel Dorrego (Los Perales). Plan Eva Perón.

"1946-1955, (...) el monoblock una nueva tipología para la vivienda obrera. (...) En este período el diseño de las viviendas era producida por el Estado. La tipología urbana arquitectónica predominante fue el monoblock, consistente en un sistema de pabellones de planta baja y tres pisos altos, dispuestos paralelamente en el terreno, con espacios verdes y algún equipamiento priorizándose el asoleamiento y la orientación. Estos barrios se localizan en grandes vacíos urbanos de áreas desfavorecidas de la ciudad y en cercanía de importantes centros de producción (Fabrica Grafa, Matadero Municipal, etc.). Esta propuesta resulta hoy en barrios con cuidados espacios verdes y de uso común con satisfactoria apropiación de sus habitantes y vecinos (...). La Rehabilitación del Hábitat, Reneé Dunowicz- Teresa Boselli, 2010.

BARRIO MANUEL DORREGO	
	Año de Construcción 1949 Plan Eva Perón Ubicación : Eva Perón - Lisandro de la torre - Bilbao (Mataderos) Organismo ejecutor: Banco Hipotecario Nacional Tipología Edilicia: 45 Tiras articuladas de PB + 2 pisos Cantidad de Viviendas: 1090 Viviendas escrituradas : 93%
Registración Catastral: s/d	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: Sin intervención	
Breve Reseña Histórica: El barrio Los Perales es el máximo exponente de este tipo de barrios: es una mini ciudad de 45 pabellones de tres pisos equipada con escuela, biblioteca, negocios, juegos, canchas de básquet, tenis y futbol (estadio de Chicago), pileta olímpica y una capilla que fue construida con posterioridad. Durante la primera presidencia de Perón se puso en marcha el Plan Eva Perón de vivienda social, gestionado por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Una de las políticas de vivienda empleadas por el Peronismo en la Argentina fue la corriente vanguardista – inspirada en las teorías urbanísticas alemanas –	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: Mantenimiento Luminarias Dorrego y Justo Suarez Cooperativa de Trabajo El Porvenir Ltda. Monto Total \$ 1.633.500 por 6 meses.	Obras Planificadas y ejecutadas 2016 Crédito Vigente 2016: \$ 5.808.741,00 Crédito Devengado 2016:\$5.808.373,00
CORTE DE CESPED POR IVC+ SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Fecha del relevamiento: 18 de enero 2017	
Criterio de relevamiento: Fase 1 en edificios y Fase 2 en Torre tanque de agua.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁴³.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura	x				
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					x
TOTAL CALIFICACION : BUENO XXX					
Nivel de intervención requerida			Requiere mantenimiento preventivo y correctivo en algunos sectores.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sistema Contra incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes					No posee
Sistema De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas		x			x
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x	x		
	escalones		x	x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada					x
	Instalaciones precarias		x			
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x	x		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION : BUENO XX						
	Nivel de intervención requerida		Mantenimiento preventivo y correctivo en el tanque de agua. (XX)			

⁴³ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados			Si		
Alumbrado		X	X		
Juegos para niños		X	X		
Mobiliario Urbano		X	X		
TOTAL CALIFICACION : BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo X		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Mampostería pintada: se observa algunos casos de humedad por falta de mantenimiento.



Balcones: Desprendimiento del recubrimiento en las losas. Barandas de madera con ausencia de mantenimiento.



Escaleras y Rampas (nuevas)

Detalle de la torre tanque donde se verifican las filtraciones (acumulación de salitre)



Conclusión:

Este Conjunto de 68 años de antigüedad presenta un adecuado nivel de ambiente construido en los aspectos evaluados y ha recibido atención por parte del IVC en el mantenimiento del espacio público.

Presenta deterioro en la Torre de agua que abastece a todo el barrio, de acuerdo a lo que fue documentado fotográficamente con la presencia de grietas y eflorescencias y manchas blancas . Las grietas limitan la capacidad del tanque.

Se verificaron algunos cableados eléctricos por fuera de viviendas sin adecuado soporte

En algunas tiras, por donde se realizó el recorrido, se encontró humedad en la mampostería pintada por falta de mantenimiento; Desprendimiento del recubrimiento en las losas y barandas de madera sin mantenimiento; También se verifica en balcones de unidades funcionales (balcones de las uf).

El barrio se encuentra con un 93% de las viviendas escrituradas.

En el año 2015 desde el IVC se contrató el mantenimiento de luminarias . En el año 2016, se devengaron \$ 5.808.373, a través del programa de mantenimiento y obras de emergencia.

Para todos los aspectos evaluados, el Barrio requiere mantenimiento preventivo y correctivo en los sectores señalados , en especial la torre tanque de agua.

7.3 Barrio Juan José Castro – 7.4 Barrio Nágera – 7.5 Barrio Castex I y II. Planes Municipales Puntuales.

(...) en el año 1960 la CMV, puso en marcha el Plan Municipal de la Vivienda dirigido a grupos familiares con cierta capacidad de ahorro y llamó a concurso para la construcción de 4 conjuntos habitacionales con un total de 4410 viviendas: Nágera y Castro, en el sudoeste de la ciudad, como parte de una estrategia de desarrollo del sector incluida en el Plan Director de 1958. (...) ⁴⁴

Barrio Juan José Castro	
	
Año de Construcción 1957 Plan Municipal de la Vivienda Ubicación: Escalada - Crisóstomo Álvarez - Santander – Dellepiane(Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 4 Edificios en tira de PB +9 PISOS Cantidad de Viviendas: 400 Viviendas escrituradas al 100%	
Regularización Consorcial: Sin intervención	
Registración Catastral: Si	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Breve Reseña Histórica: Se trata de un conjunto habitacional, con edificios de planta baja y 9 pisos altos. Tiene jardines y espacios verdes internos, y se encuentra al costado de la Autopista Dellepiane junto con los conjuntos habitacionales Juan José Nágera, Cardenal Copello y Samoré. El barrio J.J. Castro era parte del plan de urbanización del Parque Almirante Brown, (originalmente Barrio Parque Almirante Brown Sector A). Se planificaron 4 conjuntos de monoblocks residenciales a los márgenes de la Avenida Dellepiane, nombrados con las letras A, B, C y D. El Barrio A comprendería 4 edificios sumando 400 unidades de vivienda. Destinado a usuarios de clase media.	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: no informadas.	Obras Planificadas y ejecutadas 2016: no informadas.
CORTE DE CESPED POR IVC+ SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Fecha del relevamiento: 10 de enero 2017	
Criterio de relevamiento: FASE 1. Recorrido exterior.	

⁴⁴ La Rehabilitación del Hábitat. Reneé Dunowick –Teresa Boselli

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁴⁵

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		X			
Fachada		X			
Carpintería		X	X		
Techos					X
TOTAL CALIFICACION: BUENO /REGULAR x					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo = X		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Como el relevamiento fue en el exterior, no pudo verificarse este subsistema en todas sus variables.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPU
Veredas	X				
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento	No posee internos				
Espacios Usurpados	NO				
Alumbrado		X			
Juegos para niños	NO POSEE				
Mobiliario Urbano	100	X			
Residuos en el espacio público		X			
TOTAL CALIFICACION: BUENO/REGULAR x					
Nivel de intervención requerida			Requiere mantenimiento preventivo y correctivo = X.		

⁴⁵ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Ladrillo Vista Y Mampostería – En general el barrio presente buen estado.
No se accedió a las azoteas de los edificios. Solamente vista exterior.



Algunos aventanamientos se encuentran con celosías originales y otros fueron remplazados por sistema de persianas exterior.



Se verificó buen estado de accesos a edificios, rampas y portero electrico.

Conclusión:

Este conjunto de 9 pisos mantiene sus espacios exteriores con mucho cuidado. Se pudo verificar su basamento perimetral con rajaduras y la renovación parcial de cañerías de gas sobre la fachada, todo esto desde el exterior ya que no se ingresó en los edificios.

Este Conjunto se encuentra 100% regularizado y con consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016 el IVC asignó recursos para saneamiento ambiental a través de cooperativas, no pudiendo determinar el monto específico. Para todos los aspectos evaluados, este Conjunto requiere mantenimiento preventivo y en menor instancia correctivo.

7.4 Barrio Nágera.

BARRIO NAGERA	
	Año de Construcción 1967 Plan Municipal de la vivienda Ubicación : Delleplane - Escalada - Saraza – Mozart (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Edificios en altura; PB libre + 11 pisos Cantidad de Viviendas: 1302 Viviendas escrituradas = 100%
	
Registración Catastral: Fecha de Registro 25 enero 1996. (Plano M-242-95) (4)	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: 8 Consorcios conformados	
Población aprox. =10.500 hab.	
Otro de los barrios creados por el Plan de Vivienda para la clase media de la CABA. Está en el sector C del Centro Urbano Parque Almirante Brown. Sus inmediaciones eran un interminable pantano hasta que se dio el secado y su posterior edificación. El complejo fue proyectado por los arquitectos Ros, O'Tool, Sívorí e Islas para la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, a través de la Comisión Municipal de la Vivienda. Se trata de un complejo conformado por 14 edificios. Tiene una parroquia, una escuela primaria, una guardería y sectores de juegos y deportes. Los primeros departamentos fueron ocupados por gente que había sido desplazada de la Autopista Delleplane. La venta de dichos departamentos no fue a elección, si no que uno compraba el lote, y luego se sorteaba el monoblock, la columna y el piso.	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: Reconstrucción integral de veredas Etapa II: a) 1° Parte. DOLCOR S.R.L. Monto \$ 2.634.600,99 Compras por Urgencia. b) 2° Parte. DOLCOR S.R.L. Monto \$ 3.228.400,16 Compras por Urgencia.	Obras Planificadas ejecutadas 2016: Sin dato
2015 y 2016= CORTE DE CESPED POR IVC+ SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Fecha del relevamiento: 10 de enero 2017 Aclaración: Se pudo acceder al Edificio 11 columna 3, Delleplane 4208 y al Edificio 6 columna.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁴⁶

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		X			
Fachada		X			
Carpintería		X			
Techos					
TOTAL CALIFICACION: BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo /correctivo X		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Como el relevamiento fue en el exterior, no pudo verificarse este subsistema en todas sus variables.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		X			X
	Hidrantes					
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					X
	Salidas señalizadas					X
	Salidas obstruidas					X
	Escaleras con doble puerta					X
	Barandas		X			
	Escalones		X			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		X			X
	Instalaciones precarias					X
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad					X
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua	X	X		X	
Red desagüe pluvial				X		
Nivel de intervención requerida				Mantenimiento preventivo y correctivo X		

⁴⁶ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X	X		
Senderos		X	X		
Cercos		No posee			
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Si, para uso de cocheras-				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)			X		
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente en algunos sectores XX		

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO



En algunos sectores, las veredas y caminos internos del complejo, de acceso a los edificios, se encuentran en estado regular (rotos).

	
En el exterior luminarias con cables expuestos	Veredas internas rotas
	
Grietas en medianera y viga	
	
En solados exteriores Rejillas de desagüe pluvial completamente colapsadas por suciedad y plantas crecidas.	



Anegamiento de agua por falta de escurrimiento.



En algunos sectores, por arreglos realizados, falta terminación de pintura. En sector de cámara de electricidad falta pintura general del mismo.





Escombros amontonados en sector de cámara de electricidad.



Tachos de residuos sólidos abiertos por tapas rotas y/o dobladas,



En espacio exterior comunitario, usurpación con cerramientos de chapa, para uso de cocheras.
Terraza con pintura asfáltica

Conclusiones:

De buena calidad constructiva, este complejo muestra espacios exteriores consolidados en el uso común pero con falta de mantenimiento continuo que se evidencia en las canalizaciones pluviales tapadas, que generan anegamiento, como así también en el inadecuado mantenimiento de luminarias y sus correspondientes cajas de electricidad.

Se registraron intervenciones recientemente en el reemplazo de solados, que fueron afectados principalmente por el uso inadecuado del mismo por vehículos automotores.
Se verificó también la apropiación del espacio público para la instalación de cocheras.

El conjunto se encuentra escriturado al 100% y con consorcios conformados.

**Para el período 2015 y 2016, el IVC contrató el mantenimiento de luminarias. También efectuó el corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo.
Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento preventivo y correctivo.**

7.5 Barrio Castex I y II.

BARRIO CASTEX	
 	Año de Construcción 1969-1983. Operatoria: Planes Municipales puntuales. Ubicación: San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Edificios en altura, 9 monoblocks bajos y 8 torres residenciales. Cantidad de Viviendas: Castex I (C1) 576, Castex II (C2) 315 Viviendas escrituradas = CI regularizadas 94% y C II regularizadas 90 %.
	CROQUIS DE LOCALIZACION 
Registración Catastral: SI. Mensura: Fecha de registro noviembre de 1981. Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Consorcios conformados Población aprox. = 4455 habitantes Amparado por la ley N° 3199.	
Breve reseña : El Barrio Mariano Castex - concebido como Conjunto San Pedrito -fue planificado por la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) hacia el año 1969 con el objetivo de relocalizar a las personas a la que se le expropió su casa para alargar la avenida 9 de Julio. Es un complejo habitacional compuesto por 9 monoblocks bajos y 8 torres residenciales. La primera etapa del proyecto contempló la construcción de 9 monoblocks de planta baja y 3 pisos; posteriormente se comenzaron a construir las 8 torres de 14 pisos que completaron el conjunto. En septiembre de 2009 fue aprobado en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el proyecto que impulsaba la puesta en valor del Barrio Castex, brindando un plazo de 360 días para colocar cestos de basura, bancos de plaza, refugios en las	

paradas de colectivos y la restauración de las fachadas de los edificios.	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: no informadas	Obras Planificadas ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED POR IVC+ SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Fecha del relevamiento: 23 de enero de 2017. Recorrida realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁴⁷.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada			x	x	
Carpintera			x	x	
Techos					x
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente en algunos sectores XX.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Como el relevamiento se realizó en el exterior, algunas variables no pudieron ser relevadas.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantes			x		
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					x
	Salidas señalizadas					x
	Salidas obstruidas					x
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada					x
	Instalaciones precarias			x		

⁴⁷ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		X			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua		X			
Tanques de Bombeo				X		
TOTAL CALIFICACION :REGULAR XX						
Nivel de intervención requerida			Revisión integral de todas las instalaciones de gas y eléctricas. Mejorar las condiciones de incendio en los edificios más viejos.			

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos	Cercos exteriores en obra				
Estacionamiento			X		
Alumbrado			X		
Juegos para niños			X		
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)			X		
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente en algunos sectores		

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO





En un edificio del complejo departamento incendiado. Se verificó que los daños producidos abarcan 3 (tres) niveles del edificio.



Los accesos a los edificios han recibido modificaciones de tipo estético, mediante revestimientos con cerámicos y en otros se han con cerramientos de malla metálica.



Celosías de madera afectadas por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento.



Roturas y vandalismo en muros-asiento. Bajo mantenimiento de espacios verdes y veredas.



Inundación de espacio público. Bajo mantenimiento de espacios verdes y veredas



Se verificó en un sector de predio la ejecución de un muro de contención.





En el exterior se verifica sectores con bancos revestidos con venecita y cerámicos. Asimismo, sectores con canteros de ladrillo a la vista.



Falta de mantenimiento: bancos, canteros y cercos.



Los tanques de bombeo se encuentran en el área verde común a los edificios.

Conclusiones:

El barrio Castex pudo ser recorrido desde el exterior.

Se verificó un buen grado de detalle en el diseño original del equipamiento y las áreas comunes, con sectorización de áreas verdes, bancos incorporados en desniveles revestidos

originalmente en venecita o gres cerámico y taludes y canteros realizados en ladrillo a la vista con junta tomada de fina ejecución.

Estos espacios se encuentran muy degradados actualmente sin ningún tipo de mantenimiento, exceptuando el corte de césped.

Los edificios han recibido variadas modificaciones de tipo estético, a través de revestimientos cerámicos en sus halls de entrada. También han sido, algunos halls, cerrados por rejas por razones de seguridad.

Las celosías de madera evidencian falta de mantenimiento.

Las canaletas de desagüe pluvial se encuentran tapadas de tierra en el exterior.

Pudimos ver un edificio incendiado parcialmente con un fuerte impacto en sus tres primeros niveles. El sector se encontraba bajo vigilancia específica policial.

Los tanques de bombeo se encuentran integrados en el parque y se pudieron verificar intervenciones precarias en tapa de acceso superior y cambio de cañerías. Estas últimas son actualmente de material plástico (polipropileno) y carecen de revestimiento protector, lo que asegura su temprana degradación por exposición a los rayos ultravioletas. También es de observar la falta de limpieza en la base de los mismos (basura y escombros), ya que se encuentran suspendidos sobre el césped.

Las cajas de los piquetes de alumbrado están sin tapa, sin fusibles o llaves térmicas y sin conexión a tierra, invadidas de vegetación y afectadas por la oxidación y la evidente ausencia de mantenimiento.

El nivel de escrituración es alto 94% y 90% respectivamente y los consorcios están conformados.

En el año 2015 y 2016, con proceso judicial informado por el cumplimiento de la Ley N° 3199 a través de la cual se solicita el IVC sólo asignó fondos para el corte de césped y saneamiento ambiental a través de cooperativas.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente en las unidades explotadas.

7.6 CU Barrio Gral. Savio 1,2 y 3. Plan Piloto para el Parque Alte. Brown⁴⁸.

“El Barrio General de División Manuel Nicolás Savio es un complejo habitacional Inicialmente llamado Conjunto Urbano Lugano I y II. El barrio fue planificado hacia 1969 en el marco del Plan Piloto del Parque Almirante Brown, que contemplaba la zonificación para diversos usos de los terrenos hasta ese entonces anegadizos que se conocían con el nombre de Bañado de Flores y que habían sido saneados. La Organización del Plan Regulador de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, con el apoyo económico de un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo, planificó una serie de conjuntos habitacionales en el recién creado Parque Almirante Brown.”⁴⁹

CU BARRIO SAVIO 1,2,3	
	Año de Construcción 1973-1992 Desarrollo Urbano del Parque Alte. Brown. Ubicación: Roca- Larrazábal- Fernández de la Cruz- Cafayate y Lisandro de la Torre (Villa Lugano). Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Mixta/ Edificios en altura y pabellones articulados: 11 Torres y edificios en tira articulados cuya cantidad no fue informado. Cantidad de Viviendas: 3808+2464+1088 Viviendas escrituradas = GS 1 y 2, al 98%; GS3 al 83%. Se localizan en PB y primer piso del todo el complejo (Tiras articuladas) Escuelas: Escuela N°15 Carlos Veronelli; Escuela N° 9 Héctor Panizza; Escuela N°10 República de la India y Jardín de Infantes N°7, todas del Distrito Escolar 21.
	Registración Catastral: s/d
	Planos de Arquitectura: s/d
	Planos registrados: s/d
	Forma de administración: Savio 1° Etapa, 2° Etapa, 2° Etapa Asociación Bancaria y Savio 3 Cooperativa (Edificios 1, 2 y 3) Consorcios Conformados; Savio 3° Etapa (Edificios 7, 8, 9, 10 y 11) NO Conformados

⁴⁹ La Rehabilitación del Hábitat- Reneé Dunowickz- Teresa Boselli-

Breve Reseña Histórica: El proyecto fue realizado en conjunto con la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), que empleó un equipo de 33 arquitectos, 30 ingenieros, 5 sociólogos, 5 agrimensores, 5 economistas y 76 técnicos para diseñar y desarrollar el Conjunto Habitacional Lugano 1 y 2, que comenzó a construirse hacia 1970. La 1º etapa, comprendida por 1.000 viviendas, fue inaugurada en diciembre de 1970 concluyéndose definitivamente en febrero del año siguiente. La 2º etapa, comenzada en agosto de 1971, pasó a estar a cargo del FONAVI en 1972, y se terminó en partes, entre octubre de ese año y marzo de 1973. Al concluirse, se totalizaron 118 edificios en tira, del tipo conocido como monoblocks, de 14 pisos cada uno, con 4 departamentos por piso. La planta baja fue reservada para circulación libre y acceso a las viviendas, ya que se construyeron locales comerciales a la altura del 1º piso, con acceso por escaleras que conducen a galerías elevadas a lo largo de cada tira de edificios. Además, se inauguraron 4 Escuelas primarias con Jardín de infantes. El barrio también contó desde su comienzo con un centro cívico, compuesto por un Supermercado, Correo, Juez de paz, una Sala de atención médica, una Plaza, una Iglesia, un Centro comunitario, un Club social y deportivo y una Guardería, en el núcleo del conjunto y también en una superficie elevada al nivel del 1º piso de los edificios, conectada por puentes sobre la Av. Soldado de la Frontera. A fines de los '70 se concretó la 3º y última etapa de proyecto, también conocida como Savio III. Comprenderon 11 Torres de planta baja y 22 pisos, de 136 departamentos cada una. Las últimas 3 torres se construyeron entre 1984 y 1985, a cargo de las empresas Calcaterra S.A., Eugenio Grassetto S.A. y Benito Roggio e hijos S.A., y se aplicaron en ellas algunas mejoras con respecto a las anteriores: cocinas y comedores más amplios, balcones más profundos, y patios particulares para los departamentos del 1º piso. La primera etapa del Barrio Savio, es la primera intervención que se realiza con elementos prefabricados a escala masiva.	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015:	Obras Planificadas ejecutadas 2016:
S/Estudio de patología de losa en voladizo en puente peatonal. Ing. 1 Oca. Monto \$ 30.250. Compras por Urgencia Informe 1 Oca.	Reparación losa en Puente Peatonal Alquival SRL Monto \$ 1.262.852,80 CONTRATACION DIRECTA.
2015 y 2016= CORTE DE CESPED POR IVC, GS 1 y 2. + SANEAMIENTO AMBIENTAL EN SAVIO 3	
Fecha del relevamiento: 25 de enero. Visita realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1 en Tiras articuladas y FASE 2 en Torre 10 GS 3	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁵⁰

Gral. de tiras articuladas

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura			x		
Fachada			x		
Carpintería			x		
Techos			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación y/o rehabilitación		

Torre 1, Savio 3ra etapa

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda%	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %
Estructura				x	
Fachada				x	
Carpintería				x	
Techos			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR/MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación y/o rehabilitación		

⁵⁰ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantes			x	x	
Sist. De evacuación	Luz de emergencia			x		
	Salidas señalizadas			x		
	Salidas obstruidas					x
	Escaleras con doble puerta					x
	Barandas		x	x		
	escalones		x	x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias		X			
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			x	x	
Ascensores				x		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua		x			
Red Pluvial				x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
	Nivel de intervención requerida			Deben efectuarse acciones de mantenimiento preventivo y correctivo en red de incendio. Montantes de electricidad y mantenimiento en exteriores que comienzan a deteriorarse.		

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			x		
Senderos			x		
Cercos					No posee
Estacionamiento			x		
Espacios Usurpados	Se han desnaturalizado algunos locales en altura intermedia y las guarderías infantiles, que fueron apropiadas por los consorcios para expansión de la planta baja de sus edificios.				
Alumbrado			x		
Juegos para niños				x	
Mobiliario Urbano				x	
Mantenimiento de corte de césped			x		
Residuos a la vista			x		
Contenedores de residuo (negro)			x		
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION:REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y de reparación urgente		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



A pesar de las importantes patologías detectadas y de la ausencia de mantenimiento, el conjunto a nivel funcional se desarrolla en un 70% en función de su proyecto original.



Afectación estructural del hormigón armado.



Muros exteriores con desprendimiento de revocos y rajaduras. Carpinterías oxidadas y ventilaciones precarias.



El sistema pluvial a nivel peatonal se encuentra en mal estado



Montantes eléctricos abiertos y expuestos. Caños rotos o con pérdidas con gran circulación de agua por paredes y montantes.



Las terrazas necesitan renovar su impermeabilización y muestran la vandalización de los alambros de protección por parte de las empresas de distribución del servicio de televisión.



Este es el caso de una intervención verificable del IVC en la reconstrucción de un puente de hormigón armado



Ventilación del motor de ascensores Torre 1 (22 pisos) GS 3.



Deterioro en motores de ascensores en Torre



Los juegos para niños se encuentran en mal estado y hay residuos dispersos en el espacio público.



Se verificaron contenedores negros rotos y colapsados , sin presencia de contenedores verdes para reciclado.



Asimismo se verificaron nuevas obras en veredas

Conclusión:

Savio I, II y 3 que se construyó en distintas etapas, presenta deterioro por la falta de mantenimiento en general.

En el recorrido y en los edificios a los que se pudo acceder, se verificó: deterioro de las barandas y pisos de hormigón, pluviales de hierro rotos y con bordes agudos, rejillas faltantes o en mal estado y tomas de luz expuestas con riesgo de electrocución.

En el interior de los edificios se observa puertas de ascensores con faltantes de vidrio que permite introducir un brazo de adulto, caños rotos o con pérdidas con gran circulación de agua por paredes y montantes.

Montantes eléctricos abiertos y expuestos.

No se posee iluminación de emergencia.

Se realizaron cerramientos en las partes posteriores de los edificios impidiendo el acceso de vehículos de emergencia desde esa posición a los edificios.

SAVIO 3

En la torre 1 del complejo Savio 3 se puede apreciar un gran deterioro del espacio común y paredes de montantes totalmente dañadas, el edificio presenta serios inconvenientes de presión de agua y se manifiesta la ausencia de un control semestral.

En la cisterna de agua de planta baja se observó una pérdida de agua formando un gran charco por fuera sobre el césped y las proximidades propenso a la gestación de vectores que afecten la salud humana.

Las instalaciones fijas de incendio han sido clausuradas o eliminadas en algunos pisos y por lo cual es vulnerable a siniestros.

Los ascensores que se encuentran en funcionamiento están sobre exigidos al uso. Los ascensores miden 1.08 x 1.40. No presentan la correspondiente oblea de habilitación y constancia de mantenimiento.

Las escaleras del edificio poseen puerta simple y son semi abiertas no formando una caja cerrada y presurizada.

En la sala de ascensores se observó presencia de varios elementos y se instaló en forma precaria un ventilador con un apoyo de dudosa estabilidad para refrigerar la máquina de 1 de los ascensores que funcionan en el edificio-

El barrio presenta edificios de diferentes periodos y los últimos construidos presentan grandes fallas por la precariedad y abandono en sus interiores. Los edificios viejos carecen de instalaciones fijas de incendio y falta mejorar las puertas de acceso a los ascensores.

El nivel de escrituración es medio-alto y no están conformados la totalidad de los consorcios.

En los años 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para el estudio de la losa en voladizo y su posterior recuperación. Asimismo realizó corte de césped y saneamiento ambiental por Cooperativas.

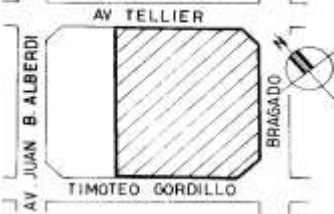
El Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente en los aspectos señalados.

7.7 CU Justo Suarez. 7.8 CU Villa Lugano, 7.9 Barrio Soldati; 7.10 Barrio Piedrabuena. Plan de Erradicación de Villas de emergencia-PEVE-.

En 1971, la Comisión Municipal de la Vivienda llevo adelante el PEVE - Plan de Erradicación de Villas de Emergencia- ; un plan piloto de realojamiento para la villa 7. Los ocupantes de la Villa 7 no solo participaron del diseño arquitectónico de sus nuevas viviendas por vez primera, sino que actuaron como mano de obra para la construcción de las mismas. Así, un equipo de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), integrado por los arquitectos Osvaldo "Cholo" Cedrón, Azzari, Fortuna y Alberto Compagnucci, trabajó junto a los ocupantes de la Villa 7 para el proyecto de un barrio de monoblocks a construir a menos de cien metros de distancia con respecto al asentamiento precario donde se encontraban⁵¹.



⁵¹ La Rehabilitación del Hábitat, Gestión del Patrimonio Habitacional de la ciudad. Reneé Dunowickz- Teresa Boselli.

Año de Construcción: 1974 Plan Piloto Realojamiento villa 6 Ubicación: Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 1 Torre y 5 tiras articuladas Cantidad de Viviendas: 128 Viviendas escrituradas: 96%	CROQUIS DE LOCALIZACION 
Registro Catastral: SI	Planos de Arquitectura: s/d
Planos registrados: s/d	Forma de administración: Consorcios conformados
Población aprox. = 630	Breve Reseña Histórica: En un terreno de más de media hectárea, se construyeron una torre de planta baja y once pisos, cinco monoblocks alargados de planta baja de dos y tres pisos, una guardería infantil y un local de usos múltiples. Los trabajos concluyeron en 1974, cuando el Plan PEVE ya había sido sustituido por el Plan Alborada de viviendas.
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: No informada	Obras Planificadas ejecutadas 2016: Mantenimiento Luminarias Dorrego y Justo Suarez Cooperativa de Trabajo El Porvenir Ltda. Monto Total \$ 1.633.500 por 6 meses. Todo el Barrio. CONVENIO
2015 y 2016= SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVA DE TRABAJO	Procesos Judiciales : No informados
Fecha del relevamiento: 18 de enero 2017. Visita realizada con personal del IVC.	Criterio de relevamiento: FASE 1

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁵²

Gral de tiras articuladas

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda %
Estructura			x	X(en torre sistema de balcones)	
Fachada			x	x	
Carpintería			x		
Techos			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR /MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación y/o rehabilitación urgente en mampostería edificio en torre.		

⁵² Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

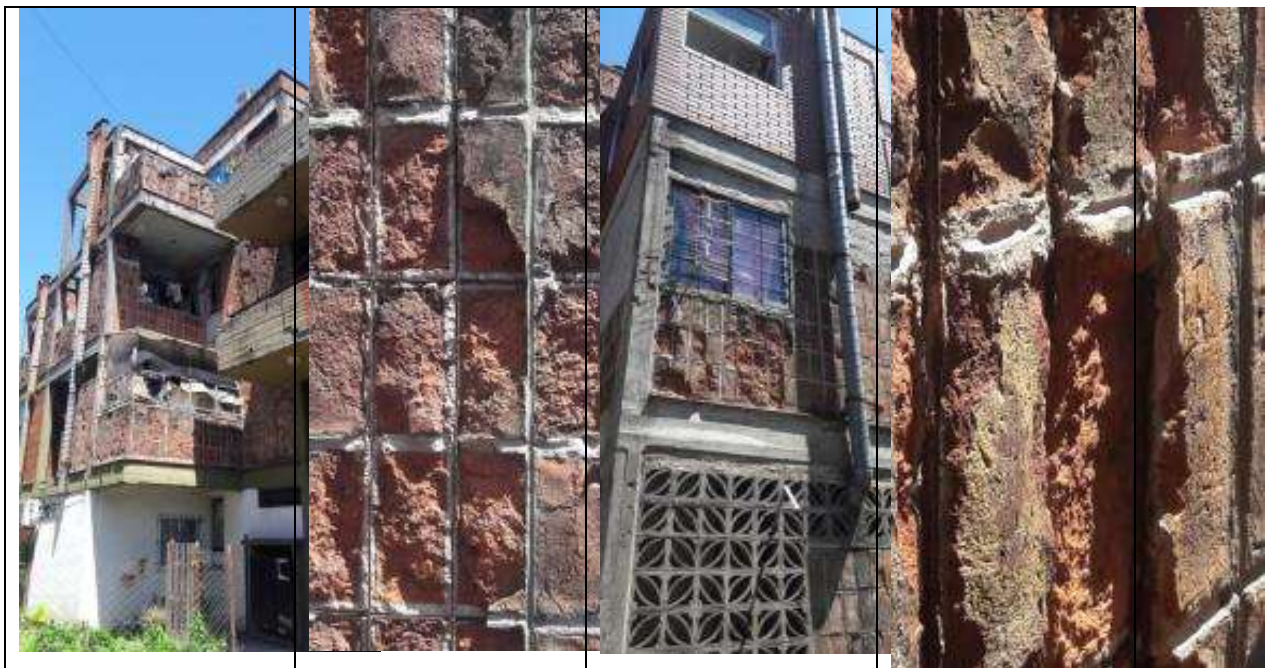
	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantes					x
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas		x	x		
	Salidas obstruidas					x
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			X
	Instalaciones precarias		x			
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Ascensores				x	x	
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XXX						
	Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y Reparación urgente.		

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			x		
Senderos			x		
Cercos					No posee
Estacionamiento			x		
Espacios Usurpados					
Alumbrado			x		
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano					No posee
Mantenimiento de corte de césped		x			
Residuos a la vista		x			
Contenedores de residuo (negro)		x			
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO/REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO





Paneles de ladrillos colapsados superficialmente a causa de la oxidación interna de las partes metálicas que lo integran.





Edificio Torre: En los marcos de hormigón y ángulos externos de las losas desprendimientos por fallas de origen. Balcones: Hierros expuestos por desprendimiento del Hormigón. Barandas: inseguras por oxidación.



Deterioro en motores ascensor y ascensores sin funcionar



Tapas de inspección en tanques de agua Torre 1, clausurados y riesgo de caída.





Azoteas: Originalmente revestida en ladrillo. En algunos sectores cubierta con membrana.

Conclusion:

En la torre se verificó la deficiente ejecución del hormigón estructural a la vista; es decir cuando se utiliza expuesto a las condiciones ambiente. Esto sucede por no ejecutarse el revestimiento de recubrimiento exterior de los hierros con un espesor mínimo de 2,5 mm, con una mezcla con las características de densidad reglamentarias y con la compactación requerida.

Esta situación origina, en algunos casos, una extendida corrosión de las armaduras con serios compromisos estructurales, que pueden significar un riesgo para sus ocupantes.

El día de la visita se verificó que se estaba iniciando una obra por cooperativa de trabajo en la torre, que, según expusieron los acompañantes del IVC, tendría por objetivo la reparación estructural, lo que deberá ser verificado en próximas auditorías.

Las tiras articuladas presentan desprendimientos en los paneles de ladrillo.

El nivel de escrituración es alto 96%- Los consorcios están conformados.

En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el mantenimiento de luminarias y asimismo se realizó saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere reparación y rehabilitación urgente a nivel estructural en edificio torre y mantenimiento correctivo, de acuerdo a lo detallado.

7.8 CU Villa Lugano (Lugano XXVII).

VILLA LUGANO (LUGANO XXVII)	
	
	
Año de Construcción: Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) Ubicación: Fernández de la Cruz - Saladillo - José León Suarez - Chilavert (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 14 edificios de PB+ 10 pisos Cantidad de Viviendas: 300 Viviendas escrituradas: 93%	
Registración Catastral: SI Plano de mensura de 1983	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: 6 Consorcios conformados	
Población aprox. = s/d	
Ley CABA N° 2749	
Obras Planificadas y ejecutadas 2015: no informada	Obras Planificadas ejecutadas 2016: no informadas.
2015 y 2016= SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVA DE TRABAJO	
Procesos Judiciales : No informados	
Fecha del relevamiento: 24 de enero 2017. Se accedió al edificio ubicado en saladillo 5162.	
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2 en edificio	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁵³.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda %
Estructura			X		
Fachada			X	x	
Carpintería			X	x	
Techos			X	x	
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

El recorrido fue exterior, no pudiendo verificar todos los componentes del subsistema.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					x
	Hidrantes					x
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					x
	Salidas señalizadas			x		
	Salidas obstruidas					x
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada			x		X
	Instalaciones precarias			x		x
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x	x		x
Ascensores			x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
Nivel de intervención requerida				Mantenimiento preventivo y correctivo y Reparación urgente.		

⁵³ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos		X			
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	No posee				
Alumbrado			X		
Juegos para niños			X		
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista		X			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Fisuras y grietas, desprendimiento de revocos y manchas de humedad, corrosión en marcos y hojas de carpintería. Celosías desprendidas y modificaciones de ventanas realizadas por los habitantes.



Se visitó la terraza de la torre xxx encontrándose arreglos y acumulación de basura, antenas de tv directamente sobre la cubierta.



Fisuras en el Hormigón, desprendimiento de revoque que deja herradura a la vista.



Filtraciones en losa por fisura de tanque



	
Cableado desprolijo entre edificios y arreglos defectuosos en fachada	
	
Desprendimiento de hormigón en escalera de edificio ubicado en saladillo 5162.	Desprendimiento de revoque, fisuras y quebraduras en carpinterías.
	
	Jugos para niños en mal estado y en el resto del mobiliario urbano (cestos).



Falta de mantenimiento en espacio público.



Vandalismo en columna de alumbrado público con cables a la vista.
Solado en mal estado en accesos.

Conclusión:

El Conjunto posee una riqueza espacial que genera hacia el interior un espacio público agradable y apropiable. Sin embargo la falta de mantenimiento continuo ha provocado el deterioro de su fachada,

La falta de mantenimiento continuo ha deteriorado sus aspectos principales.

Se encontro afectada la integridad del revestimiento exterior por falta de mantenimiento. Esto provoca la entrada de humedades al interior de las viviendas. El tanque de agua de la unidad verificada ha perdido su impermeabilidad, afectando al hormigon. Se han agregado cerramientos en areas semicubiertas que desvirtuan la calidad de las mamposterias y afectan la ventilacion.

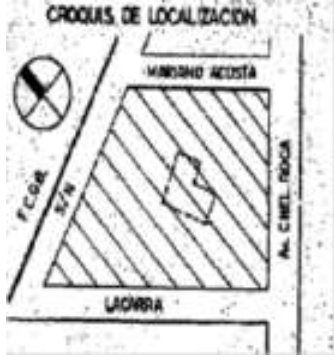
Se pudo ingresar solo edificio ubicado en saladillo 5162 donde se evidenció degradación de las membranas hidrófugas con consecuencia en las unidades funcionales.

El nivel de escrituración es alto con 6 consorcios conformados.

En los períodos auditados, el IVC designó recursos a través de las acciones de Corte de Césped y saneamiento ambiental contratado a cooperativas. El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados.

Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

7.9 CU Barrio Soldati.

CU BARRIO SOLDATI	
	
	
Año de Construcción: 1979 Plan de Erradicación de Villas d Emergencia (PEVE) Ubicación: Av. Coronel Roca, Mariano Acosta, Rodrigo de Triana y Av. Lacarra. (Villa Soldati) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Edificios en altura y tiras articuladas. 119 edificios. Escaleras 106 y 16 nodos que contiene c/u 1 escalera. 16 nodos que contiene 2 ascensores (funcionando en su mayoría) actualmente; originalmente fue planeado con 4 ascensores. Cantidad de Viviendas: 3201 Viviendas escrituradas: 84%	
Registración Catastral: Si Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Parcialmente conformados Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: La construcción del barrio fue planificada por la Secretaría de Vivienda, dependiente del Ministerio de Bienestar Social de la Nación, financiada por el Banco Hipotecario Nacional. El proyecto, elegido en 1972 por concurso, fue del Estudio STAFF, formado por los arquitectos Ángela Bielus, Jorge Goldemberg y Olga Wainstein-Krasuk. Las empresas constructoras participantes fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz S.A. Fue finalizado en 1978. El Complejo se diseñó pensando en “construir ciudad”, basándose no solamente en la edificación de viviendas, sino también en una estructura urbana que contemplara equipamiento comercial, escuelas y unidades vecinales. El complejo está compuesto por dos tipos de edificios intercalados: El primero de ellos se denomina tira debido a su desarrollo horizontal lineal, y tiene entre 3 y 4 plantas comunicadas por escalera. El segundo de ellos son viviendas en altura denominadas torres, las cuales poseen circulaciones verticales en cada esquina. Estas circulaciones son las que se denominan “nudos”. Los nudos “cosen” a las viviendas altas mediante un sistema de puentes que parten desde el palier de	

llegada de los ascensores. El Conjunto Urbano Soldati se concibió con el criterio de “estructura edilicia única”, para una gestión administrativa centralizada. Como consecuencia de la imprevisión en el proyecto de un modo apropiado de administración, surgieron serias dificultades de implementación que aún hoy imposibilitan un mantenimiento adecuado.
Obras Ejecutadas 2015: a) Renovación integral de dos ascensores. Nudo 11. Construcciones del Sur. Monto \$ 1.811.150,00 Compras por urgencia. B) Cambio de llave esférica de 2” y varias piezas del tanque de agua del Nudo 9. Servicios de Categoría S.A. Monto \$ 13.200 Compras por urgencia. C) Reparación Integral Escalera 221- Nudo 10. Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda. Monto \$ 1.082.070,13 Compra por urgencia. D) Servicio de pintura e impermeabilización, Nudos 5B, 6ª, 11 y Sector 31ª. Cooperativa de Trabajo Pueblo Unido Ltda. Monto \$ 8.187.645,54. CONVENIO. E) Nudo 6B y 11. Cooperativa de Trabajo Las 4ª Ltda. Monto \$ 5.161.285,64. CONVENIO. F) 4 Ascensores. Servicio de instalación 2 ascensores del nudo 9 y 2 ascensores del nudo 10. Monto \$ 2.662.000. GASTOS GENERALES. G) Servicio de mano de obra y materiales para la reparación integral de la escalera 223 Nudo 11. Print Team S.R.L. Monto \$ 1.327.140,55.
Obras ejecutadas 2016: a) Mantenimientos y luminarias de marzo a junio. Cooperativa de Trabajo Pueblo Unido Ltda. (Monto \$ 504.405 por mes) Total \$ 2.017.620. Compras por Urgencia. De Julio a Diciembre Cooperativa Pueblo Unido Ltda. Monto mensual \$ 519.571,97 Total \$ 3.117.431,82 Todo el Barrio Interno. CONVENIO. B) Mantenimiento de 6 ascensores nudo 9, 10 y 11. Global Ascensores Monto \$ 90.000 CONTRATACION DIRECTA. C) Reparación Gas edificio 23 y 26B. Constructora Servicios de Categoría SA Monto \$ 2.375.200 DECRETO 752/GCBA/2010. D) Cambio de 10 reguladores de los sectores bajos. Servicat SA Monto \$ 148.500 Compras por Urgencia. E) Apertura de vanos de caja de ascensores Nudo 11. Ing. Alejandro 1 Oca. EX2015-37460053-MGEYA-IVC Monto \$ 18.150 Compras por Urgencia. F) Cambio de cañerías y Reguladores de Gas Edificio 57 ex 41. Nudos 6 y 5. Coop. De Trabajo las 4 “A” Ltda. Monto \$ 132.221,69 Compras por Urgencia. G) Instalación de Gas Edificio 12 Nudo 9 y Edificio 93 Nudo 1 Servicat SA Monto \$ 3.998.900,17 CONTRATACION DIRECTA. H) Cambio y adecuación de Planta Reguladora Edificio 12 Nudo 9 SERVICAT SA Monto \$ 268.300 Compras por Urgencia. I) Reparación integral Escaleras 219 Nudo 9, Escalera 220 y 23. Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda., Monto \$ 3.103.772,04. CONTRATACION DIRECTA. J) Construcción Escaleras 34 y 37, Sector 29. Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda., Monto \$ 1.991.019 CONVENIO. K) Reemplazo planta reguladora edificio 42, nudo 6. SERVICAT SA Monto \$ 175.000 Compras por Urgencia. L) Reemplazo panta reguladora edificio 23, Nudo 12. SERVICAT SA Monto \$ 250.000 Compras por Urgencia. M) Reemplazo panta reguladora edificio 23, Nudo 12. SERVICAT SA Monto \$ 250.000 Compras por Urgencia. N) Recuperación Escaleras Sector 31 (Esc. 81, 82, 86, y 87). Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda., Monto \$ 3.771.666,42 DECRETO 433/GCBA/2016. Ñ) Reparación de 4 puertas de cabina exterior Ascensores Nudo 9. Monto \$ 10.400 Compras por Urgencia. O) Reemplazo Flotantes 7 Tanque de Reserva Nudos 1, 2, 4, 7, 8, 10 y 12. SERVICAT SA Monto \$ 1.096.700 DECRETO 433/GCBA/2016. P) Reparación 2 puertas de ascensores nudo 10 Fca. De Ascensores Monto \$ 5.200 Compras por Urgencia. Q) Solicitud de reparación, Mano de Obra y Materiales, necesarios para obras de Barandas para Escaleras. Autos “Rojas” Amparo. Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda., Monto \$ 1.239.200 DECRETO 433/GCBA/2016. R) Escalera 222 Nudo 11 DOLCOR SRL Monto \$ 1.319.345,85 CONTRATACION DIRECTA.
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC +SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVA DE TRABAJO.
Procesos Judiciales: Sodati tiene 11 amparos de particulares contra el GCBA.
Fecha del relevamiento: 17 de enero 2017. Visita realizada con personal del IVC.
Criterio de relevamiento: FASE 1

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁵⁴

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura			X		
Fachada			X	X	
Carpintería			X	X	
Techos			X	X	
TOTAL CALIFICACION: REGULAR /MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			X		
	Hidrantes				X	
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					A verificar
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			X		
	Escalones			X		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada					A verificar
	Instalaciones precarias					A verificar
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			X		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			X		
Red Pluvial				X		
Ascensores				X		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
Nivel de intervención requerida				Regularización de los espacios comunes, revisión integral de las instalaciones fijas e instalación de extintores, colocación de balanza en ascensores y chequeo de tanques de agua.		

⁵⁴ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB, pasillos, volúmenes salientes, cocheras.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista				X	
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR /malo XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Ascensores: Mantenimiento no comprobado. Filtraciones continuas deterioran estructura y mantenimiento.



Distintas formas de apropiación del espacio construido con volúmenes salientes, en los pasillos comunes y ampliaciones en PB.





Tanques de agua sin trabajos de limpieza.

Tapas faltantes en columnas de alumbrado



Perdidas en instalaciones de agua que pueden albergar vectores.



Barandas de contención con fallas de amure, desprendimiento de revoque de hormigón en escaleras y pasillos dejando fierros a la vista.

	
Desprendimiento de revoques.	Escalones oxidados sueltos de la estructura con riesgo de caída.
	
Falta de mantenimiento en espacio público. Juegos para niños en mal estado.	
	
	Elementos de seguridad contra incendio vandalizados.



Residuos y espacio público ocupado.



Conclusión.

El Barrio Soldati presenta una multiplicidad de problemas que se evidencian en los distintos aspectos evaluados del sistema construido, la seguridad y el espacio público que datan de largo tiempo.

Se observó gran deterioro en las zonas comunes con riesgos de caídas y golpes, así mismo las perdidas detectadas por los caños sanitarios pueden producir y albergar gran cantidad de vectores que afecten la salud de las personas.

En determinados sectores se pudo ver losetas lateralespanseadas o en mal estado, como así escaleras caracol de metal totalmente oxidadas con riesgo de caída d las mismas y sin capacidad de carga o tránsito.

Se detectaron distintas variantes de ocupación de espacios comunes y/o agregados, comunes incluyendo el tramo final de una escalera tomados como viviendas lo cual genera condiciones insalubres por la falta de los servicios básicos de agua y cloaca y obstrucción de una escalera que permita la evacuación ante un siniestro.

Los ascensores no funcionan correctamente y al no poseer balanza son sobre exigidos y demanda un mantenimiento intenso que no reciben adecuadamente por falta de recursos.

Los tanques de agua no tienen garantizados los trabajos de limpieza. En los sectores de viviendas bajas en los pasillos se observaron escaleras y barandas en pésimas condiciones con serios riesgos de derrumbe o caída de material o personas, en la calzada de circulación se presentaron sendos obstáculos para disminuir la velocidad de los energúmenos que andan en moto por el interior del complejo.

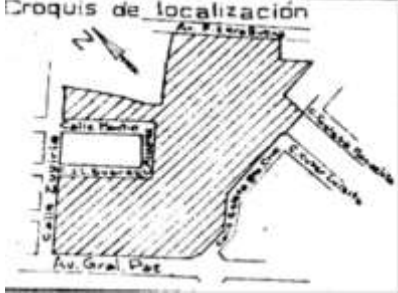
Las instalaciones fijas contra incendio poseen faltantes de elementos, faltan extintores portátiles. No funcionan todos los ascensores.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios están semi conformados.

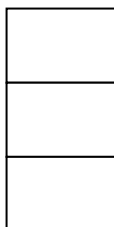
En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos a reparaciones de ascensores y escaleras que fueron verificadas. A su vez, realizó corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas.

Para todos los aspectos evaluados requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

7.10 CU Barrio Piedrabuena.

Barrio Piedrabuena	
	
	
Año de Construcción: Etapa 1, año 1957; Etapa 2 entre los años 1974 y 1980. Plan de Erradicación de Villas d Emergencia (PEVE) Ubicación: AV. General Paz, Goleta Santa Cruz, Av. Piedrabuena y Zuviria (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Se compone de 7 hemiciclos de edificios altos y 7 hemiciclos de edificios bajos y 2 tira lineales de edificios altos en pabellón. Edificios altos cantidad de pisos PB + 6, 9 y 12; edificios bajos de PB + 3 pisos. Cantidad total de escaleras 107. 50 núcleos bajos y 57 núcleos altos. Locales comerciales aproximadamente 80. Cantidad de Viviendas: 2097 Viviendas escrituradas: 91%	Croquis de localización 
Registración Catastral: Si Fecha de registro junio 1983. Se verifican diferencias con la actualidad, calle 2 de abril no se encuentra en el plano de mensura.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: En proceso- Parcialmente conformados. En total cuenta con 4 consorcios autónomos y 107 subconsorcios de hecho.	

Población aprox. = s/d
Breve Reseña Histórica: El Barrio Comandante Luis Piedrabuena es un conjunto habitacional construido en dos Etapas, la Primera construida en 1957, y la Segunda entre 1974 y 1980. La parte antigua del barrio es un conjunto de casas unifamiliares y dos monoblocks bajos. Esta primera fase del Barrio Piedrabuena fue proyectada por la Dirección General de Vivienda (DGV), las 356 viviendas unifamiliares fueron financiadas por el Banco Hipotecario Nacional y distribuidas en un terreno expropiado en 1947. Estaban destinadas para los obreros de la fábrica CAMEA. También se construyeron dos pabellones de centro comercial con viviendas en el primer y segundo piso. El proyecto de la Segunda Etapa fue ganada mediante L.P. N° 1699 de la Secretaría de Vivienda, por el estudio de arquitectos de Flora Manteola, Javier Sánchez Gómez, Josefina Santos, Justo Solsona y Rafael Viñoly, con Carlos Sallaberry, Felipe Tarsitano y Aslan y Ezcurra y Asociados como arquitectos asociados y las empresas constructoras fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz, estando las mismas a cargo de la dirección de las obras. Esta parte más reciente, es un complejo de monoblocks de mayor escala, parte del Plan Alborada encarado por la Secretaría de Vivienda de la Nación. Posteriormente, fueron agregados 12 monoblocks alargados, de cuatro plantas (planta baja más tres pisos por escaleras). Se financió con créditos del Banco Hipotecario Nacional, y luego mediante el FONAVI. Se construyó con el principal objetivo de relocalizar en viviendas pagables con plazos flexibles a los habitantes de la villa de emergencia conocida como Ciudad Oculta y de la Villa 15. Junto con el Barrio General Savio y el Barrio Soldati, fueron los “mega conjuntos” construidos durante el gobierno de Juan Domingo Perón y luego continuado durante el gobierno de Isabel Martínez en del sur de la ciudad. El barrio además cuenta con una Iglesia, un Centro Asistencial, uno Centro Comercial, Gimnasio (agrupados en un núcleo barrial), dos Escuelas y dos Guarderías.
Obras Ejecutadas 2015: Servicios de pintura e impermeabilización en los Edificios: a) 16A, 24 A, 25A, Exp. 2015-17247629-MGEYA-IVC Coop. Mi Ciudad Ltda. Monto \$ 2.342.154,38. CONVENIO. b) 53A, 54A, 56A, Coop. Mi Ciudad Ltda. Monto \$ 2.100.583,75. Compras por Urgencia. c) 31B y 32B. Cooperativa el Sur en Marcha Ltda. Monto \$ 788.011,46. Compras por Urgencia. d) 37B y 44B. Cooperativa el Sur en Marcha Ltda. Monto \$ 774.388,61. Compras por Urgencia. e) 45B y 46B. Cooperativa el Sur en Marcha Ltda. Monto \$ 777.066,11. Compras por Urgencia. f) 35B y 36B. Cooperativa el Sur en Marcha Ltda. Monto \$ 772.603,61. Compras por Urgencia Reparación Integral Escaleras Edificios: 66, 68, 39 y 41 Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda. Monto \$ 3.456.124,86 DECRETO 752/GCBA/2010.
Obras ejecutadas 2016: a) Reparación e impermeabilización de Tanques de Agua Edificio 36 A. Cooperativa de Trabajo Antonio Name Ltda. Monto \$ 1.810.470.
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC +SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVA DE TRABAJO.
Procesos Judiciales: Fueron informados.
Fecha del relevamiento: 3 y 4 de enero 2017. El recorrido se inició en la intersección de las avenidas 2 de Abril y Piedrabuena accediéndose a los edificios: E-48-A, E-49-A , E-55-A , E-39-A , E-27-B , E-26-A , E-27-A, E-11-A , E-8-A . Conjuntamente se relevaron los siguientes sectores de dominio público: Cocheras, Puente Peatonal (cruce de Av. 2 de Abril y calle Montiel), Galpón Cultural Piedrabuena-Arte.
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2 en algunos sectores.



Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁵⁵

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura			x		
Fachada			x	x	
Carpintería			x	x	
Techos			x	x	
TOTAL CALIFICACION : REGULAR /MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y acciones de reparación urgente		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro		Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantas			x		
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas			x		x
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x	x		
	escalones		x	x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias					x
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			x		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua		x	x		
Red Pluvial				x	x	
TOTLA CALIFICACION: REGULAR /MALOXXX						
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación y/o rehabilitación urgente			

⁵⁵ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista				X	
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR/MALO XXX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Readecuaciones realizadas por los habitantes de los edificios en acceso, aventanamientos y pasillos



Envejecimiento de los elementos premoldeados de hormigón armado que componen el conjunto estructural



Las circulaciones verticales de escalera y ascensores han sido cerradas al exterior por falta de funcionalidad en el diseño original. Esto ha incrementado la oxidación de partes metálicas por impedimento del escurrimiento natural y fueron afectados los hormigones estructurales y no estructurales.



Basura debajo del tanque de agua y deterioro de la estructura de los mismos, mostrando fisuras, desprendimiento de revoques y grietas (algunas arriesgadas precariamente)



Sala de ascensores sin mantenimiento y con riesgos de electrocución por contactos eléctricos expuestos.



Sala de medidores de electricidad con tableros obsoletos y riesgos de electrocución.



No hay delimitación de espacios comunes interiores y los medidores de gas presentan peligrosas condiciones y riesgos de pérdidas del fluido respecto a su estado de conservación.



Barandas fuera de su empotramiento y oxidadas.



Muchos de los espacios comunes se encuentran intrusados por diferentes razones que van desde la simple especulación inmobiliaria y/o necesidad vital a razones de seguridad.





Conclusión:

El barrio Piedrabuena muestra un aspecto volumétricamente atractivo desde lo lejos. A medida que nos acercamos pudimos verificar el deterioro general del espacio público y su remanente parquización.

Al ingresar en los edificios pudimos ver que los habitantes han realizado adecuaciones. Estas contribuyeron al acelerado envejecimiento de los elementos premoldeados de hormigón armado que componen el conjunto estructural.

Las modificaciones obedecen en el caso de las entradas, a cuestiones estéticas. Materializándose en superposición de revestimientos y cambio de carpinterías originales. Además se han realizado pequeños espacios cerrados de recepción a manera de hall de acceso.

Las circulaciones verticales de escalera y ascensores han sido cerradas al exterior. En muchos de estos casos se ha incrementado la oxidación de partes metálicas por impedimento del escurrimiento natural y se afectaron los hormigones estructurales y no estructurales. La falta de mantenimiento en las cañerías (destapación) ha llevado al colapso de las mismas en muchos puntos.

Los ascensores previstos no se encuentran en funcionamiento en la mayoría de los casos. Para cada nudo, en general funciona un solo ascensor. Los usuarios se encuentran parcialmente organizados y algunos acceden a un técnico de mantenimiento que certifica el estado del equipo y realiza las reparaciones necesarias.

El grado de vandalismo es elevado, especialmente en las áreas comunes exteriores. Los espacios previstos para la manifestación artística o simbólica no se encuentran en uso. En muchos casos se ha reemplazado a las barandas metálicas por tabiques de mampostería a causa del profundo deterioro de las mismas.

Las cañerías de distribución han colapsado en su mayoría a causa del reemplazo parcial de partes de galvanizado (original) por aleación de cobre latón, que genera un aceleramiento dramático en la corrosión de las mismas.

Actualmente aparecen intervenciones individuales o colectivas incorporando nuevas cañerías de material plástico que se distribuyen a modo de mangueras por terrazas y antiguos conductos de incineración. Estas cañerías poseen una cortísima vida útil cuando se encuentran expuestas a los rayos ultravioleta. Tal es el caso que detectamos.

Los tanques de agua poseen filtraciones y serios problemas estructurales.

Muchos de los espacios comunes se encuentran intrusados por diferentes razones que van desde la simple especulación inmobiliaria y/o necesidad vital a razones de seguridad. Es notable la nueva modalidad de cierre para alquiler de cocheras.

En la mayoría de los casos se han afectado instalaciones eléctricas, de gas, porteros eléctricos y teléfono.

En general no encontramos extinguidores ni hidrantes operativos (muy pocos casos).

El alumbrado público no cumple con su función ni con las condiciones mínimas de seguridad. La sala de salud original se encuentra abandonada y cerrada, sujeta al vandalismo permanente de sus instalaciones.

Los casos de mayor gravedad fueron encontrados en los nudos en donde confluyen los medidores. Allí es URGENTE la intervención estructural y la reparación de desagües que desbordan sobre las instalaciones eléctricas. El área semicubierta debería ser cercada por rejas y reservar su acceso a personal técnico y de mantenimiento para evitar la permanente vandalización y el peligro de vida que esto conlleva para usuarios y terceros.

Otro caso es el del puente peatonal, en donde las partes constituyentes de su solado estructural no ofrecen seguridad por encontrarse parcialmente colapsadas. Tampoco son seguras sus barandas.

Finalmente el tanque de agua de una de las torres, cuya estructura se encuentra colapsada y los trabajos para su reparación fueron abandonados por la Constructora, dejando los andamios y mamparas que se desprenden y caen al vacío a medida que el clima los descompone. Los edificios no conforman caja de escalera y los ascensores no llegan a todos los niveles, se detectaron cabinas de ascensor con el piso de madera en muy mal estado con riesgo de caída de personas desde su interior.

No se poseen instalaciones fijas de incendio en los edificios y la distribución del barrio dificulta la ubicación de los camiones pertenecientes al servicio de bomberos. En escasos edificios se pudieron observar extintores portátiles.

No se posee continuidad en los pararrayos y las instalaciones generales no cuentan con mediciones de puesta a tierra.

No hay constancia en los ascensores vistos, de que los mismos se encuentren habilitados o con algún registro de control de mantenimiento.

En las salas de medidores de luz se observó gran cantidad de residuos y tableros obsoletos que siguen funcionando (protector térmico por medio de uso de tapones)

En los espacios comunes la delimitación de los “jardines” interiores original eran pequeños postes de hierro con alambre, hoy esos alambres no existen y los postes oxidados presentan puntas agudas y oxidadas.

En espacios semicubiertos de azoteas, bajo tanques y acceso a sala de ascensores se pudieron observar gran cantidad de excremento de palomas.

Se detectaron barandas y sus correspondientes fijaciones de pared o suelo oxidadas y cortadas por lo cual los puntos de anclaje se encuentran seriamente disminuidos, con grandes riesgos de caída de personas o de la baranda misma.

En la torre 11 se realizaron tareas de reparación sobre el tanque lo cual inhabilitó la mitad de su capacidad de agua y se dejó una pollera de madera que ante las inclemencias del clima se deteriora rápidamente con riesgos de desprendimiento de la misma por no haber sido retirada una vez finalizadas las tareas.

El complejo es preexistente a muchas de las normas de seguridad eléctrica, incendio, accesibilidad, etc y poseen muchas limitaciones en cuanto al acceso de servicios y limitaciones de movimiento por la falta de medios adecuados como ascensores y rampas. El punto más sensible para la población (por su inmediatez de uso) es la falta de agua potable que esté garantizada por medio de la limpieza de sus tanques y el otro punto sensible es la inexistencia de extintores pasa desapercibida hasta que los mismos sean requeridos por un incendio.

Riesgos de caída a nivel por falta de tapas o mal estado del piso. Riesgo por Cables eléctricos expuestos o falta de tapa de inspección en postes de luminarias. Acumulación de basura.

Las últimas intervenciones realizadas en las fachadas en el año 2014 ya muestran deterioros en algunos sectores y salen a la vista los problemas estructurales

El nivel de escrituración es alto con consorcios no conformados en su totalidad.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para distintas obras en unidades funcionales y reparación de tanques de agua.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerida es de mantenimiento correctivo y reparación urgente.

7.11 CU Barrio Comandante Espora. 7.12 Barrio Copello, 7.13 Barrio 7.14 Presidente Illia, 7.15 Conjunto Urbano Ingeniero Mascías, 7.16 Barrio Samoré, 7.17 Conjunto Urbano Lafuente, 7.18 Barrio Ramón Carrillo y 7.19 Consorcio XVI. FONAVI tradicional.

“(...) En 1977 se reglamenta y pone en marcha el Fondo Nacional de Vivienda, creado en 1972 mediante la Ley 19.929. Su objetivo es construir viviendas individuales y colectivas “exclusivamente económicas y obras de urbanización necesarias. Este fondo introduce dos cuestiones fundamentales: la primera es la incorporación de fondos genuinos provenientes de un impuesto aplicado a los salarios; la segunda es la estructuración del sistema a partir de la separación de roles, la Secretaría de Vivienda

como responsables de las políticas y los Institutos Provinciales como los ejecutores de la misma. En la CABA, sería la CMV (...)⁵⁶.

7.11 Barrio Comandante Espora.

Comandante Espora	
	
Año de Construcción: 1979 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú (Nueva Pompeya) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 51 blocks articuladas, PB + 3 pisos. Cantidad de Viviendas: 816 Viviendas escrituradas: 89%	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN 
Registración Catastral: Si Plano de mensura: Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Consorcios conformados	
Población aprox. = El barrio es un complejo habitacional con edificios del estilo monoblock: son 54 unidades de tres pisos cada una, con cuatro departamentos en cada uno de estos, por lo que vive un caudal de gente bastante importante.	
Obras Ejecutadas 2015: no informadas	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC	
Procesos Judiciales: Informados.	
Fecha del relevamiento: 31 de enero. Visita realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1. No se pudo acceder a los edificios.	

⁵⁶ La Rehabilitación del Hábitat. René Dunowicz – Teresa Boselli.

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁵⁷

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda%	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					x
TOTAL CALIFICACION; BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					A verificar
	Hidrantes			x		No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					x
	Salidas señalizadas					x
	Salidas obstruidas			x		No posee
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		x
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada					x
	Instalaciones precarias					x
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad					No vista
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: BUENO/ REGULAR TENQUE AGUA X						
	Nivel de intervención requerida	Mantenimiento Preventivo y correctivo. El barrio tiene un tanque de agua general que abastece a todo el conjunto. Se visitó el tanque de abastecimiento de agua al barrio y se documentó gráficamente su estado estructural y de alimentación y bombeo, encontrando filtraciones				

⁵⁷ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento					Fuera del Conjunto.
Espacios Usurpados	No posee.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños			X		
Mobiliario Urbano					
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					X
Contenedores de residuo verde					X
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO




Buen nivel de forestación y cuidado de cercos verdes.
 En las fachadas, pueden verse roturas de revocos y chorreaduras alrededor de carpinterías




Adecuados senderos y rejas d protección de espacios verdes

Caños pluviales de PVC al exterior	
Instalaciones precarias: pluvial de plastico al exterior, vulnerable a golpes y roturas; cableado electrico suelto	Salida a la terraza obstruida y tanque de agua con filtraciones y efloroscencias
Bajo mantenimiento es juegos para niños	



En algunos sectores del espacio verde se vieron residuos disgregados y tapas de servicios rotas o vandalizadas

Conclusión:

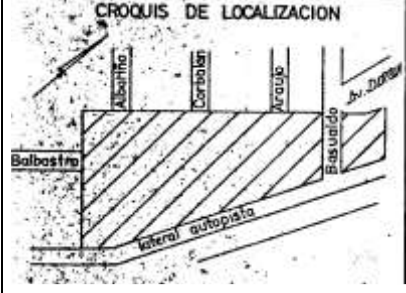
El Barrio Comandante Espora tiene una agradable escala espacial y con un nivel adecuado de forestación.

Presenta similares patologías a las vistas en otros Conjuntos, pero de menor grado: desprendimientos de revoques, cañerías de plástico exteriores sin protección, salidas obstruidas a terrazas y filtraciones en el tranque de agua que alimenta a todo el Conjunto. El nivel de escrituración es del 89% y los consorcios se encuentran conformados.

En los períodos evaluados el IVC realizó cortes de césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerido es de mantenimiento preventivo y correctivo.

7.12 CU Barrio Copello.

CU BARRIO COPELO	
	
	
Año de Construcción: 1984 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Av. Luis Dellepiane, Basualdo, Santander y Miralla. (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Torre PB+8 cantidad 28; PB+10 cantidad 33; PB + 12 cantidad 19. Cantidad de Viviendas: 1158 Viviendas escrituradas: 91% El complejo cuenta con guardería y anfiteatro.	
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado 1983. Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Consorcios conformados Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: El Barrio Cardenal Copello fue construido por los equipos técnicos de la CMV - “equipo de proyecto” y “equipo de desarrollo y renovación urbana”, formados por diversos arquitectos, entre ellos Juan Manuel Borthagaray – con fondos FONAVI para familias de recursos insuficientes; era parte del plan de urbanización del Parque Almirante Brown – Sector B. Los departamentos están distribuidos en edificios de planta baja y 10 o 12 pisos altos con planta en forma de cruz que forman un entramado, aunque no están conectadas en su interior, tratándose de consorcios independientes. En una planta baja funciona la Biblioteca del conjunto. Posee una Plaza, una Escuela y una sección de negocios.	
Obras Ejecutadas 2015: Mantenimiento y atención, emergencias de la red eléctrica y alumbrado público interno del Barrio. OPERYS E.R.L. Monto \$ 2.415.203 del 08-01-16 al 05-02-16. Todo el Barrio. DECRETO 752/GCBA/10.	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 10 de enero Visita realizada con personal del IVC. Se recorrió el complejo y se pudo ingresar a la torre 8 (ex 9).	
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2 en edificio.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁵⁸

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x	x		
	Hidrantes			x		No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia			x		
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas			x		
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	Escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias		x			A verificar
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			No vista
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALLIFICACION :BUENO X						
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctico.			

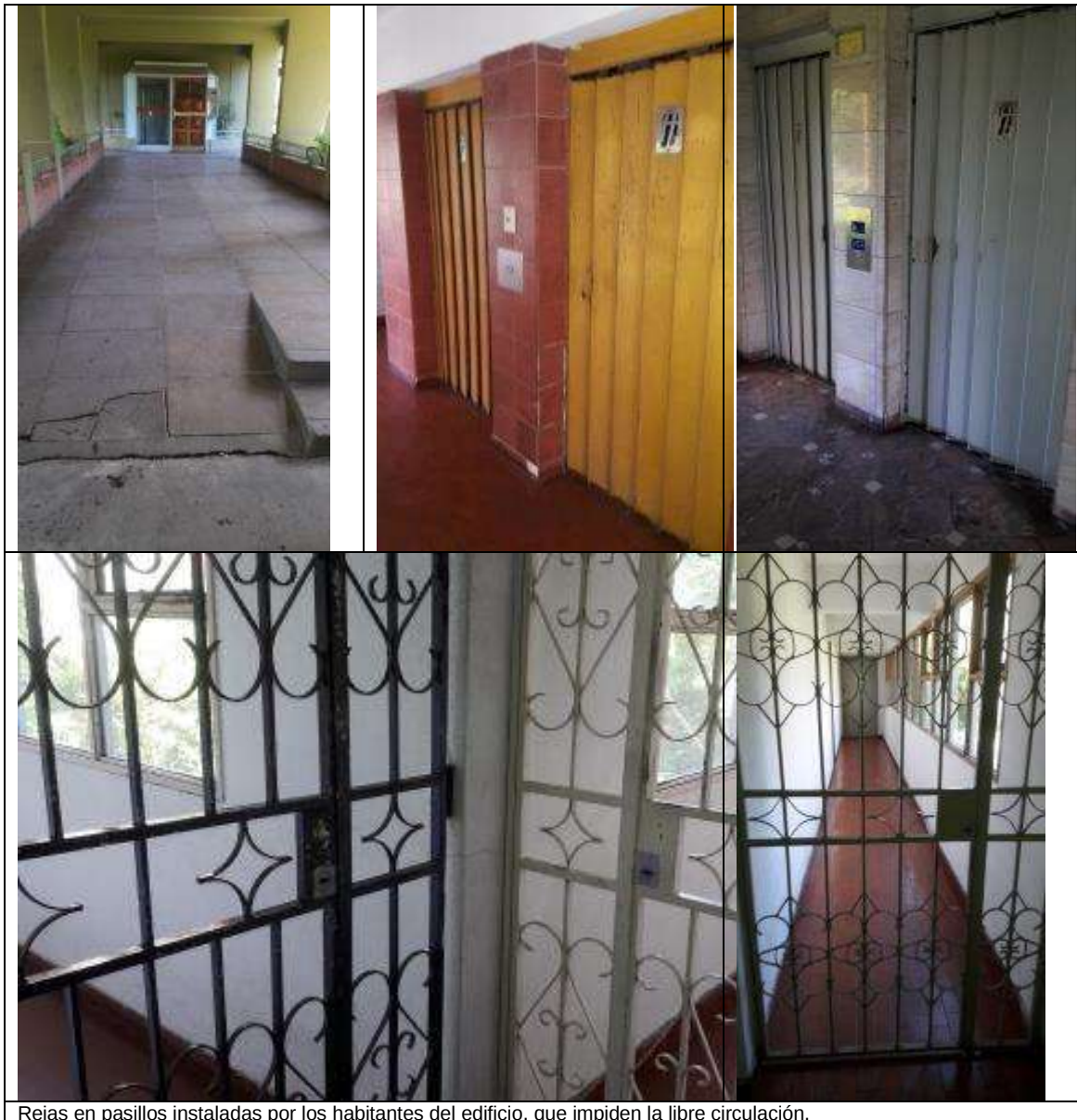
⁵⁸ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





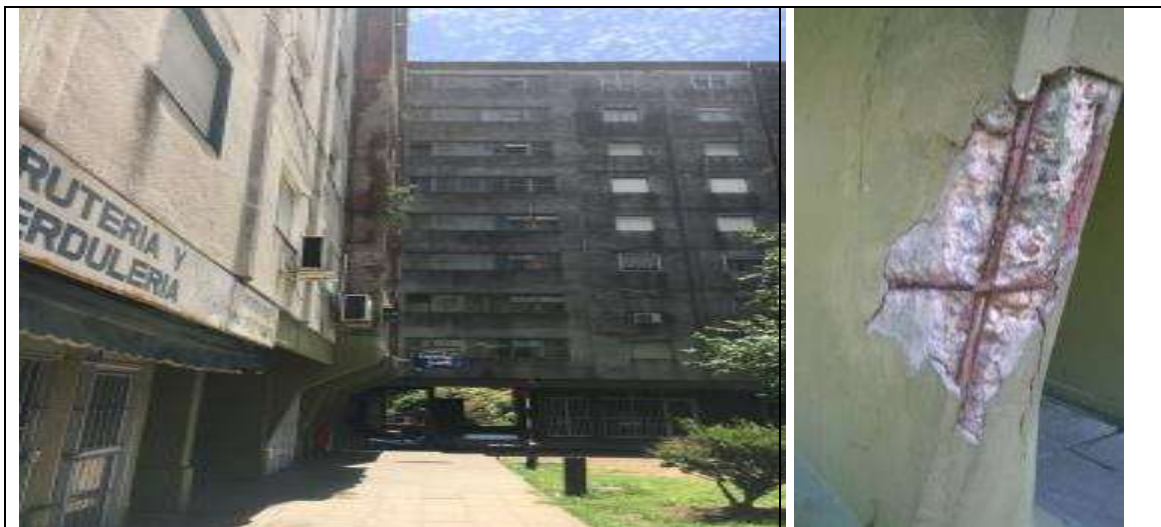
Rejas en pasillos instaladas por los habitantes del edificio, que impiden la libre circulación.



Desagües cloacales con oxidación con posibles filtraciones internas



Se detectó agua sobre el solado por filtración en caño cloacal



Falta de mantenimiento en la fachada y en algunos sectores desprendimiento de revoque con hierros a la vista.



Instalación eléctrica clandestina y falta de tapas en columnas de alumbrado. Riesgo eléctrico.



Falta de mantenimiento en espacio de juego para niños. La columna de luz sin tapa.

Conclusión:

Los edificios muestran deterioro por falta de mantenimiento continuo. Por seguridad los habitantes han cerrado con puertas de rejas pasillos comunes. Sin embargo esto puede ser riesgoso ante un siniestro

Se están explotando las baldosas de los pisos, se encuentran pandeados y con faltantes o piezas

Revisión integral de seguridad en medios de circulación y relocalización de medios de extinción portátiles. Crear instalaciones fijas de extinción y mantenimiento estructural general de pisos y paredes sueltas.

El espacio público esta débilmente mantenido en especial los juegos para niños.

El nivel de escrituración es alto. Este edificio tiene los consorcios conformados.

En el período 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para reparación de luminarias y corte de césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo y correctivo.

7.13 Barrio Presidente Illia.

Barrio Presidente Illia.	
	
	Año de Construcción: 1988 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Av. Riestra - Torres y Tenorio- Barros Pazos- Agustín de Vedia (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Tiras conformadas por viviendas en dúplex viviendas unifamiliares Cantidad de Viviendas: 600. Viviendas escrituradas: 48% CROQUIS DE LOCALIZACION 
Registración Catastral: no	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: No conformados (viviendas individuales).	
Población aprox. = s/d	

Breve Reseña Histórica: El Barrio Presidente Illia es un conjunto de vivienda social construido como parte de un plan de erradicación de villas de emergencia. Fue proyectado en 1984 por los equipos técnicos de la Comisión Municipal de Vivienda (CMV): "Equipo de Proyecto" y "Equipo de Desarrollo y Renovación Urbana. Formó parte de los conjuntos preparados para el Plan Nacional de Vivienda 1984/1989, financiado con fondos del FONAVI a través de la Secretaría de Vivienda y Planeamiento Ambiental. Se levantó sobre terrenos pertenecientes a la Villa 1-11-14) y fue desarrollado como barrio de casas bajas distribuidas en cuadras con calles de circulación vehicular. Sus tres calles fueron trazadas con la cuadrícula tradicional, con la voluntad de integrar al barrio a su entorno. Se proyectaron cuatro manzanas rectangulares y una trapezoidal con una plaza pública, y senderos de uso peatonal entre las viviendas. Las construcciones fueron concebidas como dúplex, siendo cada una dividida en dos partes y formando tiras de desarrollo horizontal. Cada casa contó con un jardín delantero y un patio trasero. Con el objetivo de lograr una identificación más fácil de las viviendas por sus futuros propietarios, se diseñaron 3 formas distintas de porches de acceso.	
Obras Ejecutadas 2015: no informadas	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 8 de febrero 2017 Visita realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁵⁹

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Por las características tipológicas del barrio, no pudo ser verificado este subsistema.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			x		
Senderos					
Cercos					
Estacionamiento			x		
Espacios Usurpados	espacio usurpado para cocheras				
Alumbrado			x		
Juegos para niños			x		

⁵⁹ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped		X			
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Conclusión:

Este es un barrio consolidado en la trama urbana. No se ingresó a las viviendas individuales. Se verifico cantidad de basura acumulada en esquinas y autos abandonados. Las veredas se encuentran rotas, levantadas por las raíces de árboles de gran porte.

Los desagües pluviales se encontraban deteriorados y las tapas de bocas de tormenta cerradas, en algunos casos, parcialmente con cemento.

Tanto las tapas de los servicios como la señalética se encontraban vandalizadas y se pudo observar una columna de alumbrado fuera de plomo (totalmente inclinada) y numerosas luminarias con encendido diurno.

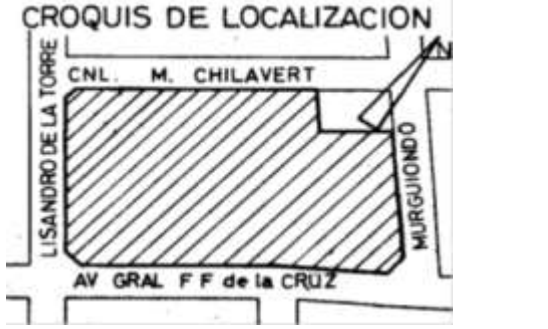
El equipamiento público y los juegos infantiles carecen de mantenimiento.

Se pudo verificar el intrusamiento del sector de estacionamiento público con el objetivo de comercializar el uso de cocheras cubiertas. El nivel de escrituración es bajo.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para saneamiento ambiental- Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento preventivo y correctivo.

7.14 CU Ing. Mascías.

CU BARRIO MASCÍAS

	
Año de Construcción: 1988 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Murgiondo, Martiniano Chilavert, Lisandro De La Torre y Fernandez de la Cruz. (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Tiras articuladas de 40 edificios dividido en tres núcleos. Cantidad de Viviendas: 392 Viviendas escrituradas: 92%	
Registro Catastral: Si Plano de mensura: registrado 1987.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: Consorcios conformados	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: El Barrio Cardenal Copello fue construido por los equipos técnicos de la CMV - "equipo de proyecto" y "equipo de desarrollo y renovación urbana", formados por diversos arquitectos, entre ellos Juan Manuel Borthagaray - con fondos FONAVI para familias de recursos insuficientes; era parte del plan de urbanización del Parque Almirante Brown - Sector B. Los departamentos están distribuidos en edificios de planta baja y 10 o 12 pisos altos con planta en forma de cruz que forman un entramado, aunque no están conectadas en su interior, tratándose de consorcios independientes. En una planta baja funciona la Biblioteca del conjunto. Posee una Plaza, una Escuela y una sección de negocios.	
Obras Ejecutadas 2015: no informadas Obras Ejecutadas 2016: no informadas	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 30 de enero. Visita realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁶⁰

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos		x			
TOTAL CALIFICACION: BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					x
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas		x			
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	Escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias		x			A verificar
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			No vista
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: BUENO XX						
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.			

⁶⁰ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento					
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado		X			
Juegos para niños		X			
Mobiliario Urbano		X			
Mantenimiento de corte de césped		X			
Residuos a la vista		X			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALLIFICACION: BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Buen estado de mantenimiento general del ambiente construido, aunque se verifican quebraduras en fachas y basura dispersa.





Buena señalética interna.



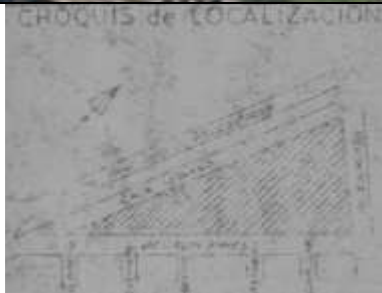
Adecuado mantenimiento de cubiertas con pintura asfáltica.

Conclusión:

El Conjunto está dividido en 3 sectores cada uno con su tanque de agua los cuales en su estructura comienzan a verse hierros descubiertos. El sistema de alimentación de agua de los edificios presenta roturas en los ingresos bajo tierra.

El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados.
 Por todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento preventivo y correctivo en el aspecto señalado.

7.15 Barrio Samoré.

BARRIO SAMORE	
	
Año de Construcción: 1989 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Av. Luis Dellepiane, Av. Castañares y Av. Escalada. (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 14 torres de PB + 9 pisos Cantidad de Viviendas: 1218 Viviendas escrituradas al 98% Aproximadamente 8 Locales comerciales	
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Está formada por 14 consorcios reglamentarios y 42 subconsorcios de hecho (sin valor legal pero consensuadas con el Consorcio general) (3) Población aprox. = 6000 Breve Reseña Histórica: Ley CABA N°	
Obras Ejecutadas 2015: no informadas Obras Ejecutadas 2016: no informadas 2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 9 de enero Visita realizada con personal del IVC. Aclaración: Empezamos la recorrida accediendo por Av. Escalada y Saraza, tomando la circulación central del conjunto hasta llegar al centro comercial que se encuentra a la altura de la calle Araujo. Se accedió a los Edificios 8A y 4C.	
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2 en edificios.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶¹

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos		x			
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantes			x		No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia		x			
	Salidas señalizadas		x			
	Salidas obstruidas					A verificar
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	Escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias					No vista
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad					No vista
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: BUENO X						
	Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo. Mantenimiento correctivo en tanque de agua que presenta rajaduras y eflorescencias		

⁶¹ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados	Si. Se verificó una construcción clandestina en una pérgola del espacio público				
Alumbrado			X		
Juegos para niños			X		
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped		X			
Residuos a la vista		X			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Azotea: De ladrillo recubierta con membrana. Se verificó oxidación en aberturas.



El Espacio público presenta algunas deficiencias en el mobiliario urbano, señalética, recolección de residuos (en el día que se visitó).



Interrupción en líneas de puesta a tierra de los pararrayos, la instalación fija de incendios en algunos pisos presenta elementos faltantes y falta de cuidado en la toma exterior para bomberos. Presenta niveles de seguridad aceptables.



Elementos de incendio faltantes en algunos casos y deterioro en toma de bomberos.



Buen estado de mantenimiento en tableros y motores de ascensores.



Faltan tapas de alumbrado público



Se verificó que los espacios destinados para locales se encuentran intrusados.

Conclusión:

El aspecto exterior del edificio es bueno, mostrando algunas deficiencias y faltantes en sistemas contra incendio y en el espacio público.

Se encontraron aberturas metálicas con oxidación prematura que obligó a su reemplazo por aluminio en varias unidades. Se verificó la intrusión de locales comerciales con construcciones irregulares para ampliación de los mismos.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016 el IVC realizó corte de Césped.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es preventivo y correctivo.

7.16 Barrio Lafuente.

BARRIO LAFUENTE	
	 
Año de Construcción:19 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Av. San Pedrito, Balbastro y Av. Lafuente (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 2 Hemiciclos de tiras articuladas, uno con 7 edificios y otro 8 edificios; 6 torres en Tiras de Pabellones articulados. Cantidad de Viviendas: 402 Viviendas escrituradas al 78%	
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado 1981 Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Conformado Población aprox. = 2055	
Breve Reseña Histórica: Se construyó en los terrenos de la ex Perrera Municipal, frente al Cementerio de Flores, al lado del barrio Castex. Es el último barrio a gran escala construido por el Estado. Posee una arquitectura moderna de los años 80 con edificios altos – once pisos cada uno, cada piso está compuesto por cuatro viviendas - sobre la calle Lafuente y otros que serpentean sobre San Pedrito, una plataforma elevada con una plaza, y escaleras y rampas de formas extrañas.	
Ley CABA N° 177	
Obras Ejecutadas 2015: no informadas Obras Ejecutadas 2016: no informadas	
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC y SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS.	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 23 de enero Visita realizada con personal del IVC. Aclaración: Recorrida realizada con personal del IVC el 23 de enero de 2017. Se empezó a recorrer desde la Av. Balbastro caminando por el pasillo central interno del complejo, relevando las fachadas de los edificios altos en toda su longitud, rodeándolo y observando sus fachadas que dan a lo largo de la Av. Lafuente. Se pudo acceder a la terraza de la Torre 1 con la encargada del edificio.	
Criterio de relevamiento: FASE 1.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶²

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda%	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %	Vivienda %
Estructura		x			
Fachada		x	x		
Carpintería		x			
Techos		x			
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo en algunos sectores.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes			x		No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					A verificar
	Salidas señalizadas			x		
	Salidas obstruidas			x		
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	Escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias					x
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad					En alumbrado público
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: BUENO X						
	Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo. Mantenimiento correctivo en tanque de agua que presenta rajaduras y eflorescencias		

⁶² Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X	X		
Senderos		X	X		
Cercos			X		
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados	No verificado				
Alumbrado			X		
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION:REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo-		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Barandas en mal estado. Riesgo de incendio en Sala de ascensores y falta de un sistema de red de incendio.



Falta de mantenimiento en cabina eléctrica y riesgo de contaminación en tanque de reserva



Falta de mantenimiento y conservación de muros-asiento con riesgo físico para los usuarios. Riesgo eléctrico en farolas bajas rotas por falta de mantenimiento. Riesgo de caída de la columna de iluminación por destrucción de la base por oxidación.



Barandas rotas y riesgo de caída.
Falta de limpieza adecuada. Basura desparramada en espacio común



Rajaduras en fachadas y precariedad en espacio público.

Conclusión:

Los pararrayos están interrumpidas sus descargas por el corte de los cables.

En una de las torres se observó que los ascensores y el ingreso a dicho edificio son por medio de tarjetas magnéticas, los ascensores ante una falla y un usuario que no posea la tarjeta puede quedar atrapado de la misma manera que le sucedió a parte del grupo de esta auditoría que accedió al edificio.

En el subsuelo la puerta de ascensor se la mantiene cerrada apoyándole objetos pesadas pudiéndose acceder al foso con riesgo de vida, en este mismo subsuelo se encontró gran cantidad de elementos amontonados.

Riesgo de electrocución en postes de alumbrado público por falta de tapas de inspección en las borneras de dichos postes.

Riesgo de caída a distinto nivel por barandas en mal estado (anclajes rotos o corroídos) y falta de protección intermedia entre baranda y el suelo.

Riesgo de caída a nivel por veredas en mal estado o rotas.

Rampa de discapacitados que no cumple con pautas básicas de la normativa específica ni con medidas elementales de seguridad como una baranda lateral que impida la caída del lisiado.

Falta de rejillas en canaletas pluviales.

Falta de limpieza en espacios públicos y de orden y limpieza en sectores dentro de los edificios.

Riesgo de incendio en sala de ascensores de torre 1. Los edificios no cuentan con red fija de incendio.

El nivel de escrituración es medio-alto.

En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el corte de césped y saneamiento ambiental.

Para todos los aspectos evaluados, el nivel de intervención requerida es de mantenimiento preventivo y correctivo con reparaciones urgentes en el espacio público.

7.17 CU Barrio Ramón Carrillo.

CU BARRIO RAMON CARRILLO		
	 	
Año de Construcción:1990 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Castañares; Mariano Acosta; Lacarra y Pasaje K (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Originalmente PB y entre medianeras, sufriendo posteriormente modificaciones. Cantidad de Viviendas:700 Viviendas escrituradas: 0		
Registración Catastral: Si Plano de mensura: Mensura con fraccionamiento y cesión de vía pública, fecha de registro 2015 Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: No conformado. Población aprox. = 4300		
Breve Reseña Histórica: Este barrio de viviendas con edificaciones de tres pisos debió realojar a las familias que habitaban el albergue Warnes luego de su demolición; la construcción del mismo fue encargada a la Comisión Municipal de la Vivienda. En aquel momento se trabajó en un diseño de viviendas mínimas, con baño, cocina y un espacio más para habitar, con la idea que los vecinos construyeran sus habitaciones. Se logró incluso darle una armonía a las fachadas. Sin embargo hubo un aluvión de gente y donde había que construir habitaciones fueron construidas viviendas. Hoy día faltan cloacas, electricidad y agua potable.		
Obras Ejecutadas 2015: Servicios de reparación y suministro Eléctrico: a) OPERYS S.R.L. Monto \$ 8.500 Compras por urgencia.(CPU) b) OPERYS S.R.L. Monto \$ 5.200 (CPU) c) OPERYS S.R.L. Monto \$ 9.500 (CPU) d) Todo el Barrio, líneas aéreas. OPERYS S.R.L. Monto \$ 18.900 (CPU). e) Frente a casa 85 y recambio material en calle Lacarra esquina Pasaje "C". OPERYS S.R.L. Monto \$ 8.000. (CPU) f) 8 usuarios OPERYS S.R.L. Monto \$ 4.900.(CPU)		Obras Ejecutadas 2016: No informadas.
2015 y 2016=		
Procesos Judiciales: Amador Olga Matilde y otros c/GCBA s/amparo. Expediente 16981/2005 Fecha del relevamiento: 7 de febrero de 2017. Visita realizada con personal del IVC. Criterio de relevamiento: FASE 1		

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶³

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Tratándose de viviendas individuales, el barrio fue recorrido por el exterior.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X	X	
Senderos			X	X	
Cercos					
Estacionamiento					
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X	X	
Juegos para niños					
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)				X	
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



⁶³ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.



Inapropiada conexión a la red cloacal urbana. Limpieza de camara cloacal por taponamiento. Falta de limpieza del cordon cuneta y rejas de desagües. Falta de limpieza de residuos en vía pública. Contenedores de residuos inadecuados. Usurpación de espacios públicos.

Conclusión:

Se verifico que el prototipó de vivienda original (PB y Techo de Teja) en su mayoría fueron modificadas, por sus habitantes, con construcciones clandestinas en altura.

El barrio no se encuentra esccriturado por la no regularización del la subdivisión parcelaria de las viviendas.

Por todos los aspectos evaluados, requiere **mantenimiento correctivo en el espacio público.**

7.18 CU Barrio Consorcio XVI.

CU Barrio Consorcio XVI.	
	
	Año de Construcción: 1992 Operatoria: FONAVI Ubicación: Azopardo 1517/85 esq. Brasil 118/26 y Paseo Colon 1632 (La Boca) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 5 edificios en tira articulados y 1 torre sobre la Av. Paseo Colon. Todos de PB + 9 pisos. Cantidad de Viviendas: 240 Viviendas escrituradas: 75%
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado M-234-1991 Planos de Arquitectura/Obra: Si Planos registrados: Si Forma de administración: Consorcio conformado Población aprox. = 1200 Breve Reseña Histórica: s/d Ley CABA N° 177	CROQUIS DE LOCALIZACION 
Obras Ejecutadas 2015: No informada	Obras Ejecutadas 2016: No informada
2015 y 2016= No se relevaron recursos del IVC en este Conjunto.	
Procesos Judiciales: No informado.	
Fecha del relevamiento: 11 de enero Visita realizada con personal del IVC. Se recorrió el frente del complejo y se ingresó al edificio 2.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶⁴

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro		Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sistema Contra Incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes			x		
Sistema de Evacuación	Luz de emergencia		x			x
	Salidas señalizadas		x			
	Salidas obstruidas		x			
	Escaleras con doble puerta		x			
	Barandas		x			
	Escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias		x			
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					No visto
Los espacios de circulación y escaleras en algunos sectores se observó elementos acumulados como así también elementos faltantes en las instalaciones fijas de incendio.						
TOTAL CALIFICACION: BUENO X						
Nivel de intervención requerida				Mantenimiento preventivo y correctivo.		

⁶⁴ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados			X		
Alumbrado		X			
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano					X
Mantenimiento de corte de césped					X
Residuos a la vista		X	X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO

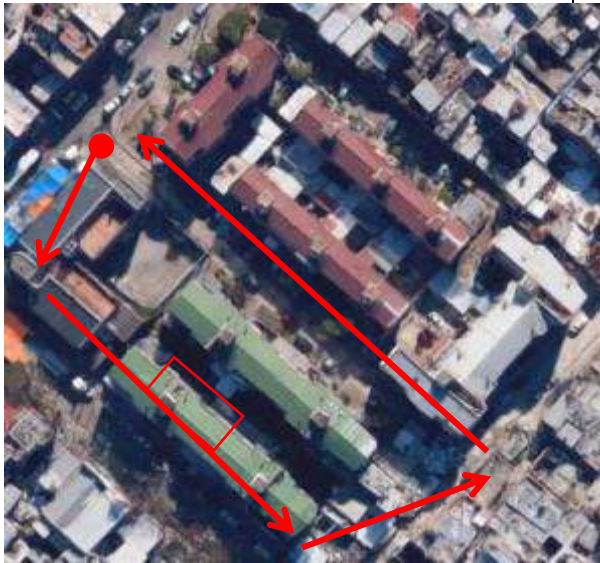
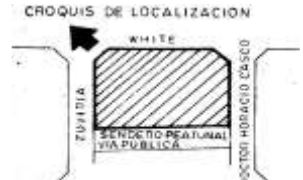


Conclusión:

El nivel de escrituración es medio alto y los consorcios están conformados.
 Para todos los elementos evaluados, el Conjunto requiere **mantenimiento preventivo**.

7.19 CU Barrio Cildañez (Ex Villa 6). 7.20 CU Villa 20 PRIT / Nuevas urbanizaciones. Radicación y realojamiento de habitantes de Villas de emergencia.

"(...) 1992-2002, La arquitectura de la vivienda social de fines de siglo XX. La cantidad de obras construidas en este período representa un volumen menor que el de etapas anteriores y marca el profundo cambio en los modelos de intervención que se produce hacia fines del siglo XX". *La Rehabilitación del Hábitat, Gestión del Patrimonio Construido habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, Reneé Dunowick- Teresa Boselli.*

CU Barrio Cildañez (Ex Villa 6).	
  	
	Año de Construcción: Año 2001 Villa 6 (ex Cildañez); año 1994 Coop. Cildañez; 1994 villa 6; 2001 villa 6 (lotes) No se pudo verificar a que edificios corresponde la información. Operatoria: PRIT/Nuevas Urbanizaciones - Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia. Ubicación: White y Zuviria (Parque Avellaneda). Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Edificios en Tira de perímetro semi-libre, de PB +2 o 3 pisos altos. Cantidad de Viviendas: Calañés ex villa 6 UF: 52; Coop. Cildañez (Villa 6) UF: 128; villa 6 UF: 72. Viviendas escrituradas: Villa 6 (Cildañez) 36%; Villa 6 (ex Cildañez) 94%; Villa 6 102M 18%. No se pudo verificar a que edificio corresponde los valores, exceptuando el último que corresponde al croquis incorporada en el sector plano registrado.
	CROQUIS DE LOCALIZACION  CROQUIS DE LOCALIZACION: 
Registración Catastral: Plano de mensura: Si, fecha de Registro mayo 1997 Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: Si pero solo M102m fecha de Registro marzo 2001 Forma de administración: Población aprox. = s/d Breve Reseña Histórica: El Barrio Cildañez, está ubicado en Parque Avellaneda, tiene una superficie de	

10.24 hectáreas (8 manzanas).	
Obras Ejecutadas 2015: No informadas	Obras Ejecutadas 2016: No informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED	
Procesos Judiciales: No informado.	
Fecha del relevamiento: 31 de enero Visita realizada con personal del IVC. Se accedió a la torre 6, calle White 2246.	
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2 en edificio.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶⁵

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería			x		
Techos		x			
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					No posee
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada			x		
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			X		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
	Las cisternas son focos de bacterias que se trasladan a los tanques de los edificios, carencia total de extintores y casi nulo mantenimiento de espacios comunes.					
TOTAL CALIFICACION; REGULAR X						
	Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

⁶⁵ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

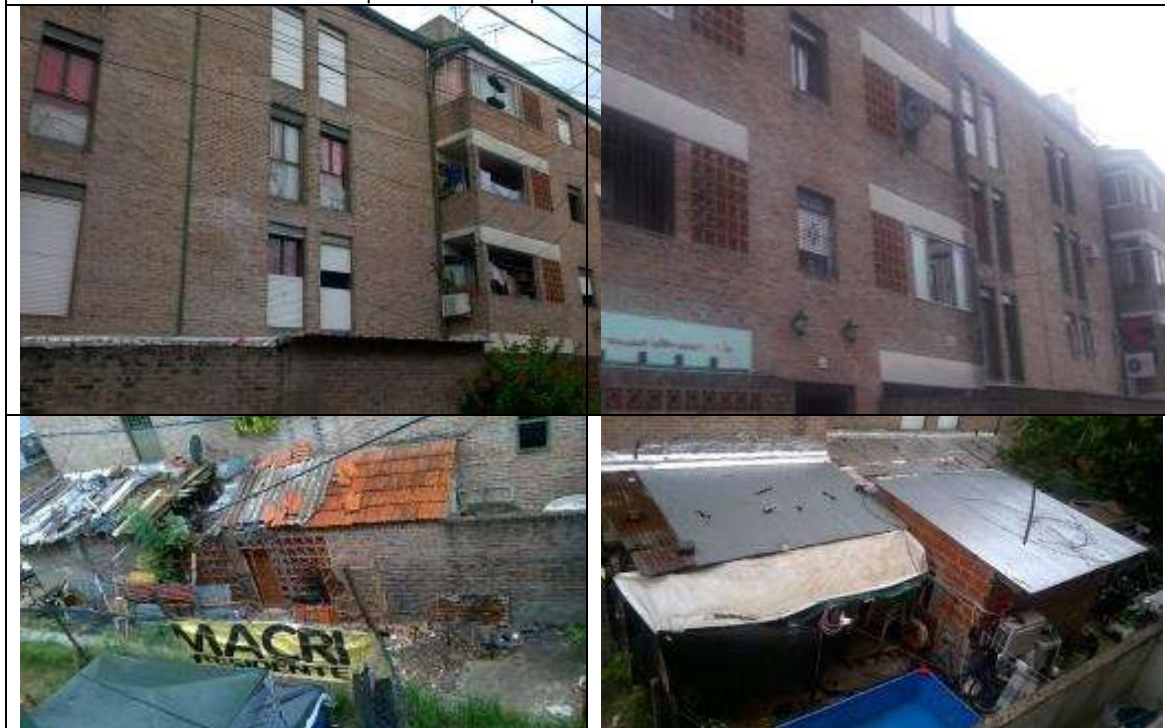
Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos					
Estacionamiento					
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños					
Mobiliario Urbano			X		
Mantenimiento de corte de césped					
Residuos a la vista				X	
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION; REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Pluviales rotos sobre la fachada. Ampliación en las expansiones





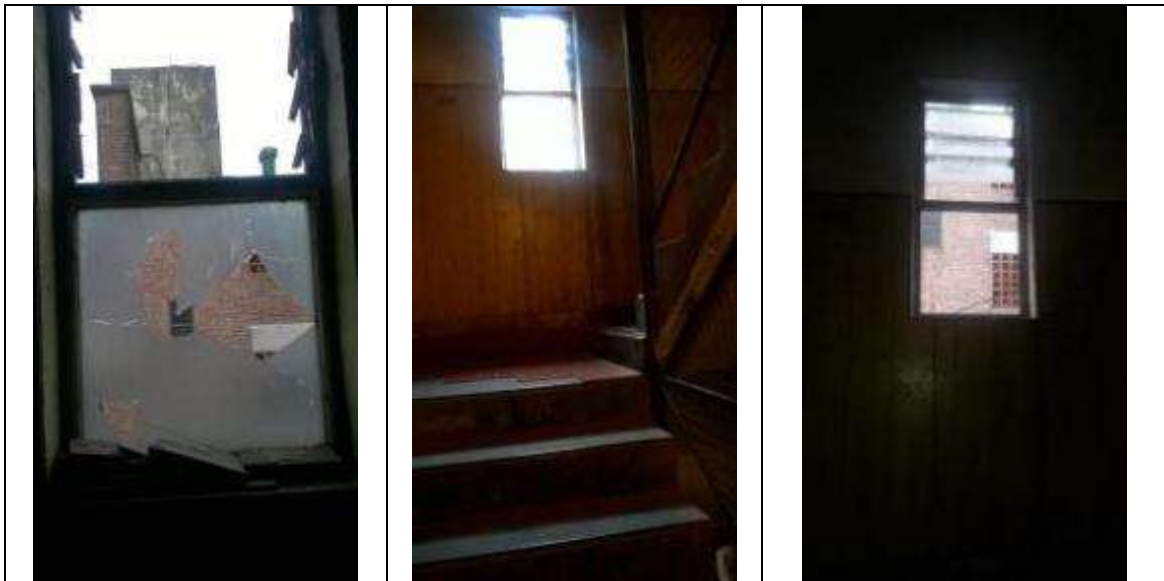
Escaleras: falta de cerámicos y cerramiento protector caída (a modo de baranda) se encuentra rota.



Tapas de tanques de agua rotos y basura en el compartimento.



Humedad en paredes por caño de agua roto y filtración hacia la calle



En la circulación vertical (escaleras) ventanas oxidadas, sin vidrios y rotos.



Veredas peatonales en mal estado. Inundación cordón cuneta por falta de limpieza de desagües. Restos de autos abandonados en el espacio público.



Abandono y falta de mantenimiento de veredas peatonales y del espacio público.

Conclusión:

El estado de los edificios en general es malo. Las escaleras de los edificios en mal estado con riesgo de caídas.

En ventanas vidrios rotos o ausencia de ellos

Ausencia de matafuegos por vandalismo.

En espacios comunes abiertos se verificó ampliación de viviendas de manera precaria y clandestina.

El IVC no destinó recursos para este Conjunto.

El nivel de escrituración es bajo.

Por los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.

7.20 CU Barrio Villa 20.

CU Barrio Villa 20	
	 
	Año de Construcción: 1997 Operatoria: Operatorias: PRIT/Nuevas Urbanizaciones – Radicación y Realojamiento de Habitantes de Villas de Emergencia Ubicación: Av. Gral. Fernandez de la Cruz, Pola, Pasaje Ing. Jose Luis Delpini y Larraya. Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 10 edificios articulados, de diferente prototipo. PB +2 (prototipo 1) Y PB + 3 (prototipo 1,2,3 y 4) Cantidad de Viviendas: 144 Viviendas escrituradas: Cabe aclarar que la información suministrada por el IVC informa que: Villa 20 – lotes tiene un regularización del 13% y Villa 20 Mz 11Q y 11S 99%. No se pudo verificar a qué lugar refiere cada uno.
Registración Catastral: Si Plano de mensura: Se aclara que corresponde sólo a la manzana comprendida entre Fernandez de la Cruz, Pola y Fonrouge. Fecha de registro enero 2001. (Plano MH-1240-2000)	
Planos de Arquitectura: No. Solo se entregó planos de arquitectura de la Manzana comprendida por Fernandez de la Cruz, Pola y Fonrouge. Registrado en fecha agosto 2000.	
Planos registrados: Si, solo parte.	
Forma de administración: Consorcios conformados	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: Ubicada en el barrio de Lugano, la Villa 20 es una de las más antiguas de las villas porteñas. Los primeros asentamientos se dieron a mediados de la década del 1940, en el marco de una Argentina que estaba en auge industrial. Desde 1963 a 1966, este barrio queda inmerso en el primer plan de erradicación de villas en la historia de nuestro país; el proyecto no tuvo ningún tipo de avances. Iniciada la década del 70 el surge el Frente Villero de Liberación Nacional (FVLN) y el Movimiento Villero Peronista (MVP) irrumpe de manera certera en la política de los barrios populares, levantando las banderas de las diferentes luchas por la urbanización de las villas. La ley 148, sancionada en el año 1998, sienta las bases de ser una herramienta legal que exige la urbanización de todas las villas y asentamientos en la ciudad. De esta forma, se da el puntapié inicial para que cada barrio pueda afrontar la lucha por su propia ley de urbanización. El 11 de agosto del año 2005, se sanciona la Ley 1770 de Urbanización de la Villa 20 de Lugano. El 24 de noviembre del 2016, se sancionó la Ley 5705, creando la “Mesa de Gestión Participativa “para la reurbanización de la villa 20.	

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Obras Ejecutadas 2015: no informadas	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED	
Procesos judiciales: Asesoría Tutelar c/GCBA s/procesos incidentales. Expediente 12975/5	
Fecha del relevamiento: 30 de enero Visita realizada con personal del IVC.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶⁶

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	x		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION:REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sistema Contra Incendio	Matafuegos					No posee
	Hidrantas					No posee
Sistema de Evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas			x		
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	Escalones			x		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada			x		
	Instalaciones precarias			x		
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			x		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
Tapas de desagües rotas con riesgos de caída a nivel y falta de extintores portátiles.						
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
Nivel de intervención requerida				Mantenimiento preventivo y correctivo.		

⁶⁶ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Vista del Barrio / Muros exteriores de ladrillo vista



Vista del Barrio



Vista del Barrio

		
Peligro de caída de Poste por la gran cantidad de cables que soporta	Detalle de cables	
		
Vista exterior edificio	Vista exterior edificio. Se observa pastos crecidos.	
		
Puertas de cabinas sueltas y oxidadas	En el exterior gran abandono con pastos crecidos	Oxidacion en barandas y puertas de cabinas



Rampa de acceso con fracturas ocasionando difícil la accesibilidad.



Rampas con difícil acceso por pastos crecidos. Barandas de rampas oxidadas



Se observan escombros sobre fachada.

		
Cloacas abiertas por tapas rotas y/o partidas		
		
Cabinas de gas con cerramientos rotos o ausencia de ellos.		
		
Luz encendida durante el día	En acceso al edificio, cielloraso de madera roto	Vandalismo en Portero eléctrico



Tablero de electricidad con puerta de malla artística, las puertas deben ser ciegas con ventilacion inferior y superior y advertencia de riesgo electrico.



Cables sueltos en luminaria interior

Ausencia de proteccion en luminarias



Techos de Chapa



Vista de los techos



Vista de techos

Vista de techos

Conclusiones:

Este barrio denota falta de mantenimiento en general.

Se verificó un importante grado de oxidación en las barandas de rampas y en las puertas de chapa de las cabinas de servicios.

En sector de rampas se encontraban espacios residuales, escombros y pastos crecidos.

Veredas en mal estado (rotas).

Cámaras de inspección con tapas rotas o ausencia de ellas.

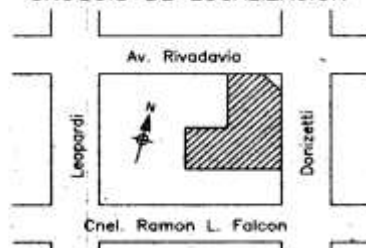
El nivel de escrituración es bajo con consorcios conformados.

**En el año 2015 y 2016, no se relevaron recursos asignados a este barrio.
Para todos los aspectos evaluados requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente en los servicios.**

7.21 CU Barrio Donizetti.

CU Barrio Donizetti.	
	
	Año de Construcción: 1996 Operatoria: FONAVI Ubicación: Rivadavia y Donizetti (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: 2 torres de 28 pisos sobre rasante (B y C) , 1 torre de 15 pisos sobre rasante (A), y 3 bajo rasante Cantidad de Viviendas: 408 Viviendas escrituradas: 91% El complejo cuenta con locales en planta baja.
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado mayo 1996. Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Consorcio judicializado Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: Comenzó a construirlo el ex Sindicato de Comercio y culminó la Comisión Municipal de la Vivienda tras muchos años de abandono. La torre "A" tiene su entrada en Donizetti 15 y cuenta con 14 pisos, mientras que las torres "B" y "C" tienen su acceso por Donizetti 41 y cuentan con 27 pisos que alcanzan los 84 metros de altura.	
Obras Ejecutadas 2015: No se informaron	Obras Ejecutadas 2016: No se informaron
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 8 de febrero de 2017. Se verificó la torre B y su palier de PB. También se ascendió hasta el séptimo piso, verificando el palier del mismo. No se pudo realizar más recorridos por no encontrarse el encargado.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

CROQUIS DE LOCALIZACION



Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶⁷

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x			A verificar
	Hidrantes			x		
Sist. De evacuación	Luz de emergencia		x	x		
	Salidas señalizadas		x			
	Salidas obstruidas		x			
	Escaleras con doble puerta					
	Barandas escalones		x			
			x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					NO VISTO
Las instalaciones de incendio presentan faltantes y no garantiza su correcto funcionamiento.						
TOTAL CALIFICACION: BUENO X						
	nivel de intervención requerida			Deben efectuarse tareas correctivas en instalaciones fijas e iluminación de emergencia.		

⁶⁷ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados					
Alumbrado			X		
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano					No posee
Mantenimiento de corte de césped					No pose
Residuos a la vista	X				
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Ladrillo a la vista y Hormigón visto.





En lasas se observan algunos hierros expuestos. Rampas y escalera de acceso en perfecto estado

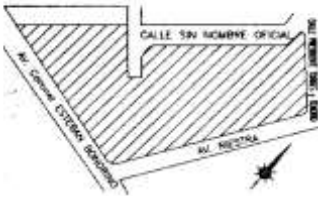
Conclusiones:

Su estado general de conservación es bueno. El edificio se encuentra en un entorno urbano consolidado, sin áreas públicas parquizadas.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

Para los aspectos evaluados, se requiere mantenimiento correctivo.

7.22 CU Barrio Rivadavia II.

CU Barrio Rivadavia II.	
	
Año de Construcción: 1996 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Bonorino – Calle E – Av. Riestra (Flores) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: PB+3 cantidad 29 edificios en tiras articuladas. Cantidad de Viviendas: 1023 Viviendas escrituradas: 63%	CROQUIS DE LOCALIZACION 
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado septiembre 2008.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: Conformado. 1 general y 29 subconsorcios. ??	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: Fue destinado a vivienda social con el propósito de erradicar una villa de emergencia que se encontraba en los terrenos donde el barrio fue levantado. Barrio Rivadavia I: La primera etapa fue proyectada en 1984 por la (CMV), cuyos equipos fueron formados por diversos arquitectos, entre ellos Juan Manuel Borthagaray. Formó parte de los conjuntos preparados para el Plan Nacional de Vivienda 1984/1989, financiado con fondos del FONAVI a través de la Secretaría de Vivienda y Planeamiento Ambiental. El Rivadavia I fue pensado en realidad como la urbanización de la villa existente, demoliendo todas las viviendas que se consideraran inadecuadas o con peligro de derrumbe (el 40% de las existentes), abriendo calles y pasajes que permitieran el tránsito vehicular, construyendo plazoletas y dársenas de estacionamiento. Se mantuvieron 638 viviendas (todas de una planta) y se construyeron 463 casas nuevas del tipo dúplex de planta baja y primer piso. Además, se construyó un centro comunitario, educativo y de recreación, compuesto por una plaza, el centro comunitario en sí, la Escuela Municipal Nº 12 (D.E. 19) "José Enrique Rodó" y el Jardín de Infantes Integral Nº 1 (D.E. 19) "Manuel Belgrano". Barrio Rivadavia II: Posteriormente fue construido un conjunto de 15 edificios de planta baja y primer piso de diseño distinto, siguiendo el modelo de "tira" que abarca varias unidades de vivienda. Se abrió una nueva calle de tránsito vehicular y una nueva playa de estacionamiento para sus habitantes.	
Obras Ejecutadas 2015: Reparación cubierta metálica. Torre 1. PRINT TEAM S.R.L. Monto \$ 506.928,40. DECRETO 752/GCBA/2010.	Obras Ejecutadas 2016: Limpieza y Desinfección de Tanque de Agua. DANEMI de Patricia B. Zacrelo. Monto \$ 22.000.
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC + SANEAMIENTO AMBIENTAL X COOPERATIVAS.	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 7 de febrero de 2017. Se empezó la recorrida al complejo por la Av. Riestra y la calle Charrúa por el complejo, donde se pudo ver las escaleras exteriores que comunican a las diferentes unidades funcionales. No se pudo acceder al tanque de agua.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁶⁸

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura			X		
Fachada			X		
Carpintería			X		
Techos			X		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					No posee
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					A verificar
	Escaleras con doble puerta				X	
	Barandas					
	escalones					
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		X			
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			X		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					A verificar
	El complejo presenta ausencia total de elementos de seguridad como de iluminación de emergencia. Las estructuras presentan desprendimientos y las barandas anclajes cortados por el óxido.					
TOTAL CALIFICACION; REGULAR X						
	Nivel de intervención requerida			Adecuar instalaciones de incendio, revisión integral y reparación de barandas y estructuras metálicas.		

⁶⁸ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





Desprendimientos de revoques.



Se verifica desprendimientos de mampostería con hierros expuestos.



Rotura de barandas por oxidación

Idem anterior



Se verificó en baranda escalera, ausencia de malla protectora de caída para niños.



Escaleras: Ausencia de mantenimiento Cerramiento en los laterales de los escalones impidiendo el drenaje de agua. - Barandas rotas y oxidadas – En barandas, ausencia de protección, con riesgo de caída de niños.



En planta baja ocupación de espacios comunes con cerramientos de ladrillo y techo de chapa.



En cocina comunitaria caldera dual sin funcionamiento

Conclusiones:

Este conjunto sufrió el agregado de cubiertas metálicas sobre sus azoteas originales. La resolución de los desagües pluviales, a través de caños de chapa galvanizada, ha resultado equivocada por la fragilidad del sistema a nivel peatonal. Asimismo se verificó un avanzado deterioro de las escaleras exteriores de hormigón armado. El equipamiento de bombas y caldera dual no funciona adecuadamente.

El nivel de escrituración es medio y con consorcios 1 consorcio conformado.

Para todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento correctivo.

7.23 CU Barrio Irala.

CU Barrio Irala.	
	 
	Año de Construcción: 1999 Operatoria: FONAVI Tradicional Ubicación: Irala – Pi y Margall – German Abdala y Pilcomayo (La Boca) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Torre PB+11 cantidad 7 torres Cantidad de Viviendas: 466 Viviendas escrituradas: 90
CROQUIS DE LOCALIZACION 	
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado mayo 1997. Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: No fueron informados en su totalidad. Solo Torre 4 años de registro 1998 y Torre 2 años de registro 1999. Forma de administración: Consorcios conformados Población aprox. = s/d Breve Reseña Histórica:	
Obras Ejecutadas 2015: No fueron informadas	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
Procesos Judiciales: No fueron informados. Fecha del relevamiento. Recorrida realizada con personal del IVC el día 11 de enero de 2017. No se ingresó a los edificios del complejo. Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁶⁹

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		X			
Fachada		X			
Carpintería		X			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

c)

Solo se recorrió el edificio perimetralmente por el exterior. No pudo ser verificado este subsistema.

d) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos		X			
Estacionamiento					
Espacios Usurpados					
Alumbrado		X			
Juegos para niños					
Mobiliario Urbano					
Mantenimiento de corte de césped		X			
Residuos a la vista		X			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

⁶⁹ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



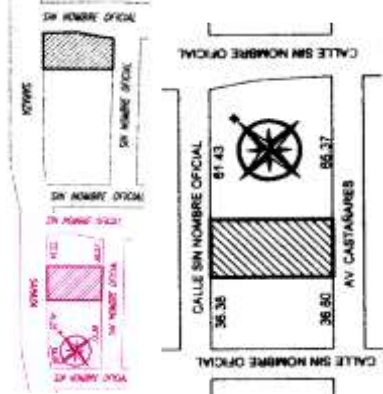
Ladrillo Visto –No se accedió a los edificios, ni tampoco a las azoteas. Solo se visualizo su condición exterior, mamposterías, aberturas, etc. En general el barrio presente buen estado.

Conclusiones:

El edificio se recorrió desde el exterior. El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

Por los aspectos evaluados el nivel de requerimiento es **mantenimiento preventivo**.

7.24 CU Barrio Parque Avellaneda.

CU Barrio Parque Avellaneda	
	 
	
Año de Construcción: 2015 Operatoria: S/D Ubicación: Castañares – Escalada – Saraza (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: Torre PB+ 9 cantidad 15 edificios Cantidad de Viviendas: 698 Viviendas escrituradas: Manz: 99M Parcelas 3, 4 y 5 UF 90%; Manz: 99N Parcelas 1,2,3 y4 UF 74%	
Registración Catastral: Si Plano de mensura: registrado 1983.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: Solo se informó plano registrado de Manzana: 99n parcela: 2, fecha de registro 2006	
Forma de administración: Parque Avellaneda: conformado - excepto Parcela 4 s/reglamento; Pque. Avellaneda - Cocheras y Parcela 3 y 4: Parcela 3 conformada Parcelas 4 en proceso; Pque. Avellaneda Viviendas: Parcela 3 conformada Parcela 4 en proceso.	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: En función de la demanda habitacional existente en la Ciudad de Buenos Aires, el Instituto de Vivienda desarrolló diferentes convenios con cooperativas y organizaciones sociales para facilitar el acceso a la vivienda a través de distintas alternativas	

de crédito hipotecario. El 7 de marzo 2015 fueron inauguradas las 5 nuevas torres de vivienda dentro del complejo habitacional Parque Avellaneda. El complejo habitacional es de construcción tradicional e incluye unidades de 2 y 3 ambientes.	
Obras Ejecutadas 2015: No informadas.	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC + SANEAMIENTO AMBIENTAL POR COOPERATIVAS	
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 19 de enero de 2017. No se accedió a los edificios.	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁷⁰

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	X		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo.		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes		x			A verificar
Sist. De evacuación	Luz de emergencia		x			A verificar
	Salidas señalizadas		x			No posee
	Salidas obstruidas		x			
	Escaleras con doble puerta		x			
	Barandas		x			
	escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			NO VISTO
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua		x			

⁷⁰ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.

Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.

Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.

Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

TOTAL CALIFICACION: BUENO X		
	Se observan manchas de óxido desde la base de los anclajes de los balcones metálicos y barandas considerando que son edificios con 2 años de antigüedad. Se realizó recorrido exterior.	
	Nivel de intervención requerida	Mantenimiento preventivo y correctivo de las protecciones metálicas de los edificios.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		x			
Senderos		x			
Cercos		x			
Estacionamiento		x			
Espacios Usurpados					
Alumbrado		x			
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano					
Mantenimiento de corte de césped		x			
Residuos a la vista		x			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO





El estado general de los edificios es buena.



Incipientes choreaduras de oxido

Conclusiones:

El estado general del conjunto, desde el exterior, es muy bueno.

Se verificaron detalles menores, a saber:

Globo de luminaria roto, columna de iluminación fuera de plomo, sector de estacionamiento abandonado con materiales del obrador, barandas de rampa y tapas de bomberos (mala calidad) con oxidación temprana, chorreaduras de óxido incipientes de barandas sobre fachada.

El nivel de escrituración es alto y los consorcios conformados.

En el año 2015 y 2016, el IVC destinó recursos para corte de césped y saneamiento ambiental por cooperativas.

Para los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo.

7.25 CU Barrio Pirelli.

Barrio Pirelli	
	
	
Año de Construcción: S/D Operatoria: S/D Ubicación: General Paz – Echeandía – Saladillo y Zuviria (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: PB+3 pisos 9 edificios en tira. Cantidad de Viviendas: 192 Viviendas escrituradas: 93%	CROQUIS DE LOCALIZACION 
Registración Catastral: Si Plano de mensura: Se aclara que corresponde sólo a la manzana comprendida entre Gral. Paz, Zuviria; Saladillo y Pje. Echeandía. Fecha de registro diciembre 2008.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: El IVC no envió planos.	
Forma de administración: Villa 17 (Barrio Pirelli) Conformado; V. Pirelli 2º Etapa Coop. Del Sur Conformados.	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: El sitio se encuentra dividido en dos sectores separados por la calle Saladillo, en una de las cuales se han ejecutado obras edilicias por parte del ente Gubernamental de vivienda.	
Obras Ejecutadas 2015: No informadas	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 4 de enero de 2017. Recorrida realizada con personal del IVC	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁷¹

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

Se recorrió el Conjunto desde el exterior por la vereda perimetral, por lo cual, este aspecto no pudo ser relevado.

c) Subsistema del Espacio Público

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		x			
Senderos					
Cercos		x			
Estacionamiento		x			
Espacios Usurpados					
Alumbrado		x			
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano					No posee
Mantenimiento de corte de césped					
Residuos a la vista					
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION : BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo.		

⁷¹ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Incipiente oxidación en barandas



Accesos a los edificios en buen estado y con rampas para personas con capacidad reducida.



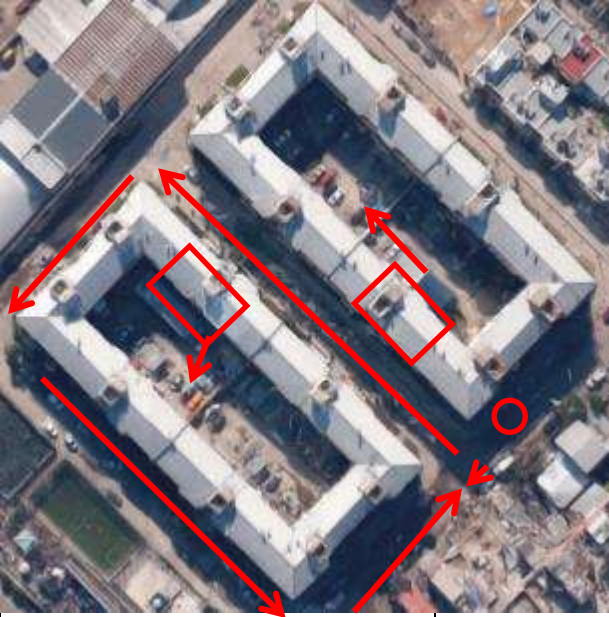
Cerramientos en balcones realizados por los propietarios.



Conclusiones:

Los edificios se recorrieron exteriormente. Se verificó incipiente oxidación en barandas.
El edificio tiene alto nivel de escrituración y consorcios conformados.
El IVC intervino a través del saneamiento ambiental por cooperativa de trabajo.
Por los aspectos evaluados, requiere **mantenimiento preventivo**.

7.26 CU Barrio Villa 3.

 	
Año de Construcción: S/D Operatoria: S/D Ubicación: Lacarra – Pasaje K – Calle s/m – Riestra (Villa Lugano) Organismo ejecutor: CMV Tipología Edilicia: PB+3 16 edificios articulados. Cantidad de Viviendas: 344 Viviendas escrituradas: 14	
Registración Catastral: s/d Plano de mensura: registrado septiembre 2006 Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d Forma de administración: Sin reglamento de copropiedad, en proceso Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: En esta obra se realizó la apertura de los pasajes peatonales internos a la manzana delimitada por las Avdas. Riestra y Mariano Acosta, y las calles Martínez Castro, Batlle y Ordoñez, y la apertura de la calle Martínez Castro entre Somellera y Av. Riestra. Ambas acciones tienen gran importancia e influencia en la normalización del parcelamiento de las manzanas involucradas, incluyéndose la provisión de servicios e instalaciones. Se dotó a las viviendas nuevas, construidas en el sector delimitado por Somellera, Laguna, Av. Riestra y nuevo pasaje sin nombre, de la infraestructura completa para el funcionamiento de dicho núcleo. Y, por último, se ejecutaron veredas, arbolado, alumbrado público y red eléctrica en un sector ya urbanizado.	
Obras Ejecutadas 2015: No informado. Obras Ejecutadas 2016: no informadas 2015 y 2016= CORTE DE CESPED x IVC	
Procesos Judiciales: "grupo Familiar Verónica Pamela Barbosa y otros c/GCBA s/Medida Cautelar. Expediente 37550/2009	
Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 19 de enero de 2017. Se accedieron a los edificios identificados en el mapa.	
Criterio de relevamiento: FASE 2	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁷²

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	x		
Techos			x		No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo y correctivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					No posee
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		X			
	escalones		X			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada					x
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		X			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua				X	
	Los tanques cisternas desbordan y se genera verdín en sus bordes luego sube el agua a los tanques los cuales nunca fueron limpiados. Los espacios generales carecen de iluminación de emergencia y elementos de extinción.					
	TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
	Nivel de intervención requerida		Se requiere mantenimiento preventivo y correctivo de tanques. Instalación de medios de extinción.			

⁷² Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

Relevamiento Fotográfico



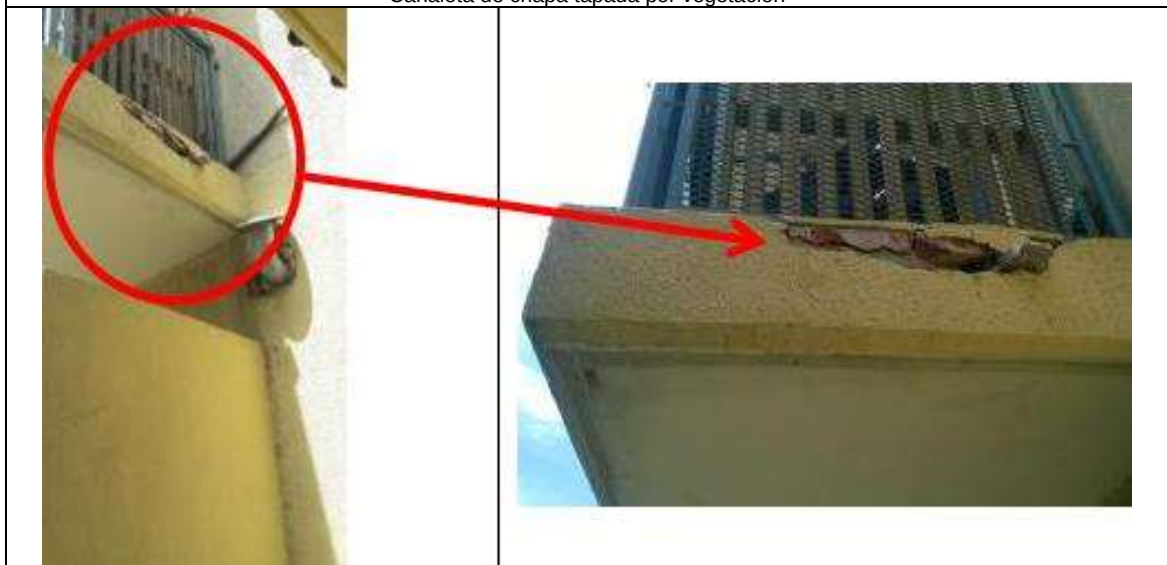
Vista del Barrio



Vista del Barrio



Canaleta de chapa tapada por vegetación



Fisura de losa en balcón



Idem anterior



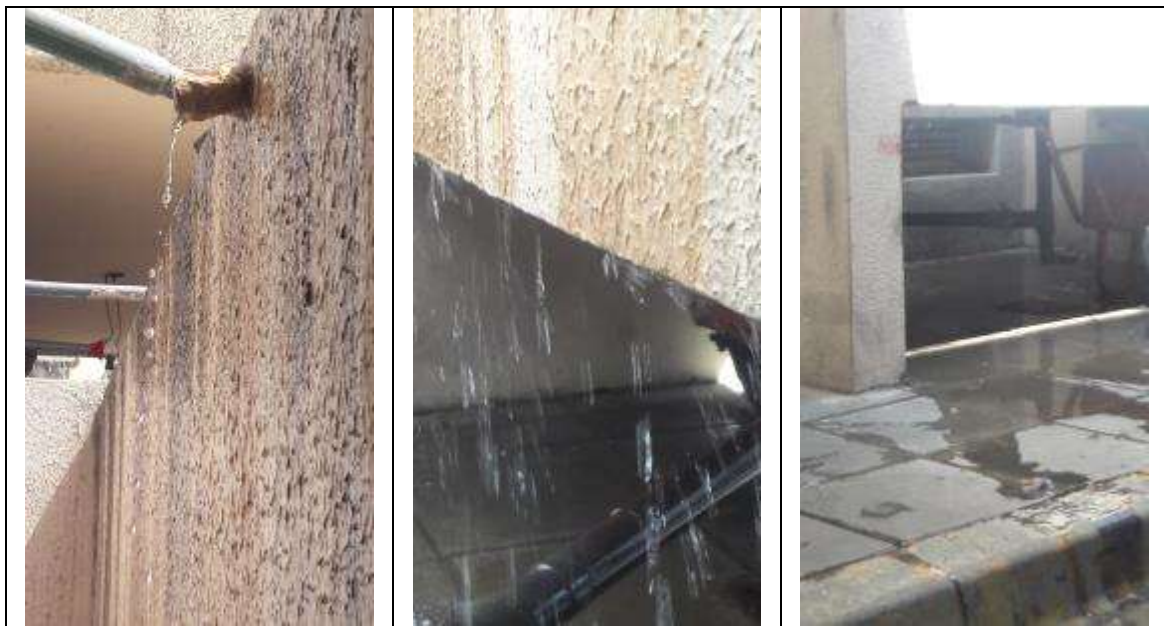
Luminarias encendidas durante la mañana del recorrido



Peligro en caja de media tensión ausencia de tapa protectora.



Desborde constante de cisterna.



Secuencia del desborde de cisterna.



Oxidación en puertas / tapas de cabinas de servicios.



Aunque existe el hueco para el ascensor, el mismo nunca se habilitó falta la instalación de maquinaria y cabinas.

En escalera interior rotura de cerámico.



En interior de los edificios se verifico ausencia de luminarias, provocando cables sueltos en bocas de luz.



En interior edificios se verificó vandalismo de los matafuegos.





Se intrusan espacios comunes externos para ampliacion de viviendas, cocheras y/o utilizacion comercial.



En interior de vivienda considerables filtraciones ocasionando humedad en paredes y cielorrasos.



Idem anterior.

Conclusiones:

El estado es malo, se constata falta de mantenimiento en el complejo. Canaletas pluviales tapadas por vegetación.
 En balcones desprendimiento de material estructural.
 Desborde de agua constante en cisterna.
 Oxidación en puertas / tapas de cabinas de servicios.
 Los ascensores no fueron instalados (maquinaria y cabina).
 Vandalismo en luminarias del interior de los edificios ocasionando cables expuestos. Asimismo, ausencia de matafuegos.
 En planta baja espacios comunes externos intrusados para ampliación de vivienda, cocheras y/o comercio.
 Considerables filtraciones en paredes y cielorrasos.
 En el año 2015 y 2016 el IVC realizó saneamiento ambiental por Cooperativas de trabajo.

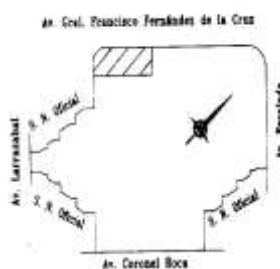
Se requiere mantenimiento preventivo y reparación urgente.

7.27 CU Barrio Villa Dulce.



Año de Construcción: S/D
 Operatoria: S/D
 Ubicación: Fernandez de la Cruz 5012 (Villa Lugano)
 Organismo ejecutor: CMV
 Tipología Edilicia: 8 edificios articulados PB + 3 pisos.
 Cantidad de Viviendas: 127
 Viviendas escrituradas: 68%

CROQUIS DE LOCALIZACION



Registración Catastral: Si
 Plano de mensura: Registrado noviembre 2008.
 Planos de Arquitectura: s/d
 Planos registrados: julio 2005
 Forma de administración: Consorcios conformados
 Población aprox. = s/d

Breve Reseña Histórica: El Barrio Cardenal Copello fue construido por los equipos técnicos de la CMV - "equipo de proyecto" y "equipo de desarrollo y renovación urbana", formados por diversos arquitectos, entre ellos Juan Manuel Borthagaray - con fondos FONAVI para familias de recursos insuficientes; era parte del plan de urbanización del Parque Almirante Brown – Sector B. Los departamentos están distribuidos en edificios de planta baja y 10 o 12 pisos altos con planta en forma de cruz que forman un entramado, aunque no están conectadas en su interior, tratándose de consorcios independientes. En una planta baja funciona la Biblioteca del conjunto. Posee una Plaza, una Escuela y una sección de negocios.

Obras Ejecutadas 2015: No fueron informadas. Obras Ejecutadas 2016: no informadas

Procesos Judiciales: No fueron informados.

Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 30 de enero de 2017. Se accedió al complejo y se pudo ingresar al edificio E1 señalado.

Criterio de relevamiento: FASE 2

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁷³

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	x		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR Xx					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos			x		
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					A verificar
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas		x			
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			x		
	escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua			x		
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
	Nivel de intervención requerida			Se debe realizar mantenimiento preventivo y correctivo de los tanques de agua, sistemas de iluminación de emergencia e instalaciones de incendio.		

⁷³ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Muros exteriores buenos, pintura regular.



En Planta Baja Usurpación de espacios comunes. Se verifico, en algunos balcones cerramientos con mampostería de ladrillos.



En un sector de la Reja perimetral se encuentra suelta, no anclada al muro. Importante oxidación de poste de luz.



Tapas de nichos rotas y abochadas.



Interior de Edificio con cables expuestos por ausencia de luminarias y/o tapas de cajas de luz.



Cielorrasos sin terminar.



No hay ascensor: Aunque se realizó el hueco, nunca fue instalada la caja del ascensor ni la maquinaria. Vandalismo en pintura.



Vandalismo en matafuegos - Regular estado de portero eléctrico – Vandalismo en el boton llamador de ascensor (aunque el mismo no esta instalado) - Cables expuestos en postes de luz.





Techos de chapa y membrana en núcleos de escaleras y tanques. Se visualizan fisuras sobre carpeta.

Conclusiones:

En planta baja ampliación clandestina de viviendas con usurpación de espacios comunes. Se verifico, en algunos balcones cerramientos ilegales con mampostería de ladrillos.

Reja perimetral que encierra el complejo se encuentra suelta en varios anclajes al muro, con consiguiente riesgo de caída.

Los Postes de iluminación exterior presentan sus bases oxidadas con Importante riesgo de quiebre y caída.

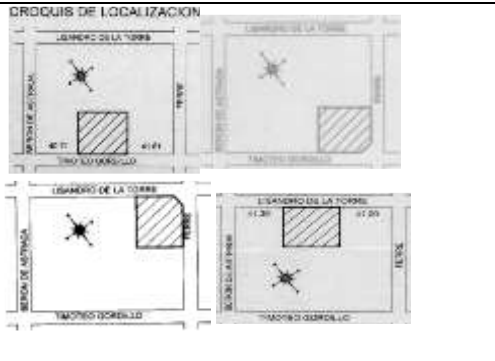
No hay ascensor: Aunque se realizó el hueco, nunca fue instalada la caja del ascensor ni la maquinaria. Vandalismo en pintura.

Interior de Edificio con cables expuestos por ausencia de luminarias y/o tapas de cajas de luz. Ausencia de matafuegos por vandalismo.

En el año 2015 y 2016 el IVC no intervino en el Barrio. Tiene nivel de escrituración medio y los consorcios evaluados.

Por todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento preventivo y correctivo.

7.28 Barrio Villa Riachuelo.

	
Año de Construcción: S/D Operatoria: S/D Ubicación: Lisandro de la Torre – Ferre – Timoteo Gordillo (Villa Riachuelo) Organismo ejecutor: S/D Tipología Edilicia: Torre PB+9 en 4 torres Cantidad de Viviendas: 246 Viviendas escrituradas: 89%	ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN 
Registro Catastral: Si Plano de mensura: Si. Fueron presentados los cuatro planos de mensura. Manzana 63- parcela 3, 4, 5 con fecha 2013 y parcela 6 con fecha 2014.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: Fueron presentados planos registrados de parcela 5 y 6, con fecha 2007.	
Forma de administración: Consorcios conformados	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica:	
Obras Ejecutadas 2015:	Obras Ejecutadas 2016: no informadas
Procesos Judiciales: No fueron informados.	
Fecha del relevamiento: 24 de enero de 2017. Recorrida realizada con personal del IVC	
Criterio de relevamiento: FASE 1	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁷⁴

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x			
Fachada		x			
Carpintería		x			
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					NO VISTO
	Hidrantes					A verificar
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					NO VISTO
	Salidas señalizadas		x			No posee
	Salidas obstruidas					A verificar
	Escaleras con doble puerta		x			No posee
	Barandas		x			
	escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			NO VISTO
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					NO VISTO
	Edificio nuevo. Recorrida exterior.					
	TOTAL CALIFICACION: BUENO					
	Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo		

⁷⁴ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
 Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
 Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
 Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas		X			
Senderos		X			
Cercos					
Estacionamiento		X			
Espacios Usurpados					
Alumbrado		X			
Juegos para niños					No posee
Mobiliario Urbano		X			
Mantenimiento de corte de césped		X			
Residuos a la vista		X			
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



El contrato fue interrumpido durante la construcción.



Algunas torres no fueron ejecutadas, según su proyecto original, en ladrillo visto.

Buzón de Edenor desestabilizado.	Tapa reglamentaria con oxidación temprana.	Marco con oxidación temprana.
Contenedores con tapas dobladas		
Vereda perimetral.		Portero eléctrico.



Acceso con carpinterías de chapa doblada.

Conclusiones:

El estado general de los edificios es bueno. El nivel de escrituración es alto.
En el 2015 y 2016 no realizó intervenciones.

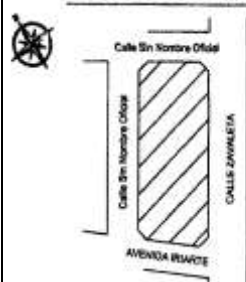
Para todos los aspectos evaluados el nivel de requerimiento es mantenimiento preventivo.

7.29 CU Barrio Zavaleta.



Año de Construcción: S/D
 Operatoria: S/D
 Ubicación: Iriarte y Zavaleta (Barracas)
 Organismo ejecutor: CMV
 Tipología Edilicia: PB+3 cantidad 14 edificios y
 viviendas PB + 1 cantidad 28
 Cantidad de Viviendas: 224
 Viviendas escrituradas: 47%

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Registración Catastral: s/d
 Plano de mensura: Solo fue entregado el plano de mensura de manzana 103E sección 34 y circunscripción 2.
 No se pudo verificar la fecha de registro.

Planos de Arquitectura: s/d

Planos registrados: s/d

Forma de administración: sin organización

Población aprox. = s/d

Breve Reseña Histórica: El Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta (NHT), se constituyó como un asentamiento de origen estatal, debido a la instrumentación de políticas de "erradicación de villas" diseñadas desde fines de la década del 60. En 1969 se ordenó su construcción. El proyecto era trasladar allí, durante 12 meses, a unas 8.000 familias de todas las villas miserias de la Ciudad para luego darles una solución habitacional "definitiva". Por eso, las familias que se mudaban tenían prohibido hacer mejoras en las viviendas, a pesar de que la mayoría estaba a medio terminar.

Pero nunca se avanzó con la segunda parte del plan, y de a poco el complejo comenzó a crecer. Durante el período (1976-1983), se implementó un plan de erradicación de las villas que arrojó muchas familias hacia la provincia de Buenos Aires.

En 2003, el Instituto de la Vivienda comenzó a construir 250 casas en el mismo predio. La obra debía durar apenas un año. Sin embargo, las viviendas recién se entregaron en 2007. El núcleo está distribuido en treinta y cinco (35) "tiras" de viviendas separadas por pasillos. En cada una de ellas se asienta un promedio de diecisiete (17) módulos. La mayoría de las "tiras" a lo largo del tiempo se fueron extendiendo por la construcción de nuevas viviendas. El N.H.T. Zavaleta reúne la misma precariedad edilicia y de infraestructura que una Villa de Emergencia. De hecho, la única diferencia con estas barriadas populares se encuentra en su origen, ya que los N.H.T. fueron construidos por el propio Estado.

Obras Ejecutadas 2015: No informadas.

Obras Ejecutadas 2016: no informadas

Procesos Judiciales: "Fusari Neris Amanda y otros c/GCBA y otros s/amparo (art 14 CCABA). Expediente 33591. (4)

Recorrida realizada con personal del IVC el día 15 de febrero de 2017. Se accedió al edificio señalado.

Criterio de relevamiento: FASE 2

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido⁷⁵

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		X	X		
Fachada		X	X		
Carpintería		X	X		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos					No posee
	Hidrantes					No posee
Sist. De evacuación	Luz de emergencia					No posee
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas			X		
	escalones			X		
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		X			
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			X		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					NO VISTO
El complejo presenta serias fallencias estructurales donde se observan desplazamiento de solados, carencia de medios extintores y múltiples cables expuestos con riesgo de descargas.						
TOTAL CALIFICACION; REGULAR X						
	Nivel de intervención requerida			Se requiere Mantenimiento preventivo y correctivo de pisos, rampas, iluminación, instalaciones eléctricas y sistema de extinción de incendios.		

⁷⁵ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Muros exteriores de ladrillo a la vista. .



Se detectó la apropiación de espacios comunes exteriores para locales comerciales y viviendas.



Dinteles y alfeizares colapsados por oxidación de hierros internos del hormigón. Fisuras en losas



Se verifica una pronunciada diferencia de asentamiento de suelos entre la platea estructural y el nivel de vereda.





Acceso al edificio con puertas de chapa con considerable oxidación.



Acceso al edificio: las puertas de chapa con considerable oxidación del material. Edificios construidos sin estructura de base, derivando al hundimiento de los accesos y patios.



Vandalismo en artefactos de iluminación, artefactos sin luminarias, cables expuestos y ausencia de tapas protectoras en cajas de luz.



Falta de limpieza y acumulación de residuos en distintos sectores, lindantes con la villa.

Conclusiones:

El estado de los edificios en general es regular. Se verifica una pronunciada diferencia de asentamiento de suelos entre la platea estructural que soporta el edificio y el nivel de vereda que incluye acceso y patios exteriores. Los mismos presentaban fisuras con luces de hasta 20 centímetros.

Se observó el desprendimiento parcial de mampostería en dinteles con hierros expuestos.

Instalación eléctrica vandalizada y precaria en interior de los pasillos con cableado a la vista.

Se corrobora la apropiación de espacios comunes exteriores por locales comerciales y viviendas.

Existe un operario de presencia permanente en el complejo que realiza tareas básicas de mantenimiento por parte del IVC.

En el año 2015 y 2016, el IVC realizó saneamiento ambiental por cooperativas.

El nivel de escrituración es bajo y no tiene consorcios conformados.

Por todos los aspectos evaluados, requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente en los sectores evaluados.

7.30 CU Barrio Padre Mugica.

Barrio Padre Mugica	
	
Año de Construcción: 2011 Operatoria: S/D Ubicación: General Paz y Castaños (Villa Lugano) Organismo ejecutor: S/D Tipología Edilicia: PB+4 cantidad 13. Cantidad de Viviendas: 120 Viviendas escrituradas: 0%	
Registración Catastral: No Plano de mensura: No registrado.	
Planos de Arquitectura: s/d	
Planos registrados: s/d	
Forma de administración: sin reglamento de copropiedad – No conformados	
Población aprox. = s/d	
Breve Reseña Histórica: El Complejo Habitacional Padre Mugica comenzó a ser habitado en abril del año 2011 por vecinos y vecinas provenientes de la Ex AU7, beneficiarios de la Ley N° 1.987, que reconociera el derecho a la vivienda a los afectados por el incendio de la ex Villa Cartón. 1 Posteriormente fueron relocalizados grupos familiares del asentamiento "Agustín Magaldi" y de la Villa 21-24. Cuenta con 12 módulos O PLATEAS construidos, con tres edificios en cada una. Está incompleto. Es parte de la obra que dejó inconclusa el programa Sueños Compartidos, que ejecutaba la Fundación Madres de Plaza de Mayo. La Fundación se comprometía a construir las setecientas ochenta (780) viviendas, mientras que la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda debía realizar la recepción final de la obra y entregar las unidades al IVC, para que el mismo las adjudicara según la normativa vigente. Conforme los términos del Convenio Particular de Financiación –cláusula décimo cuarta–, la Fundación Madres de Plaza de Mayo asumía la responsabilidad por los trabajos realizados en forma amplia, en los términos de los artículos 1646, 1647 y 1647 bis del Código Civil. En fecha septiembre del año 2013, la empresa SENTRA S.A. entregó a la Subsecretaría de Obras Públicas sesenta (60) unidades de vivienda, que dicha Subsecretaría recibió en forma provisoria y con observaciones de índole edilicio que se anexaron al Acta de Recepción y Entrega Provisoria Parcial suscripta oportunamente. Estas unidades se sumaban a las trescientas (300) ya recibidas, ubicadas como Platea 2 del Plano General de Urbanización del Barrio Padre Múgica. En fecha septiembre del año 2013, la empresa SENTRA S.A. entregó a la Subsecretaría de Obras Públicas sesenta (60) unidades de vivienda, que dicha Subsecretaría recibió en forma provisoria y con observaciones de índole edilicio que se anexaron al Acta de Recepción y Entrega Provisoria Parcial suscripta oportunamente. Estas unidades se sumaban a las trescientas (300) ya recibidas, ubicadas como Platea 2 del Plano General de Urbanización del Barrio Padre Múgica.	
Obras Ejecutadas 2015 y 2016, a través del Programa 109. :	

Procesos Judiciales: "Medina Benítez Rosalva y otros (Unidad Coordinadora II c/GCBA y otros s/ procesos incidentales". Expediente 26034. "Acumar s/ Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios (Ex N° 01/05) Legajo 2 Padre Múgica". Expediente N° 52000001/2013. (4)
Fecha del relevamiento Recorrida realizada con personal del IVC el día 9 de febrero de 2017. Se pudo acceder a dos edificios, identificados con el número 4051 y 6750. .
Criterio de relevamiento: FASE 2

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁷⁶

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	X		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos				x	
	Hidrantes				x	
Sist. De evacuación	Luz de emergencia			x		A verificar
	Salidas señalizadas				X	
	Salidas obstruidas					
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		X			
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad			X		
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua					A verificar
El complejo presenta edificios sin terminar y abandonados, el resto del complejo denota un nulo mantenimiento y graves fallas por quedar expuestos los materiales combustibles que forman la estructura, rampas sin barandas y cerramiento metálicos con grados de oxidación importante.						
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX						
	Nivel de intervención requerida	Deben efectuarse acciones de mantenimiento preventivo y correctivo en instalaciones fijas, instalaciones eléctricas, revestimientos y cierre del vano del ascensor.				

⁷⁶ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

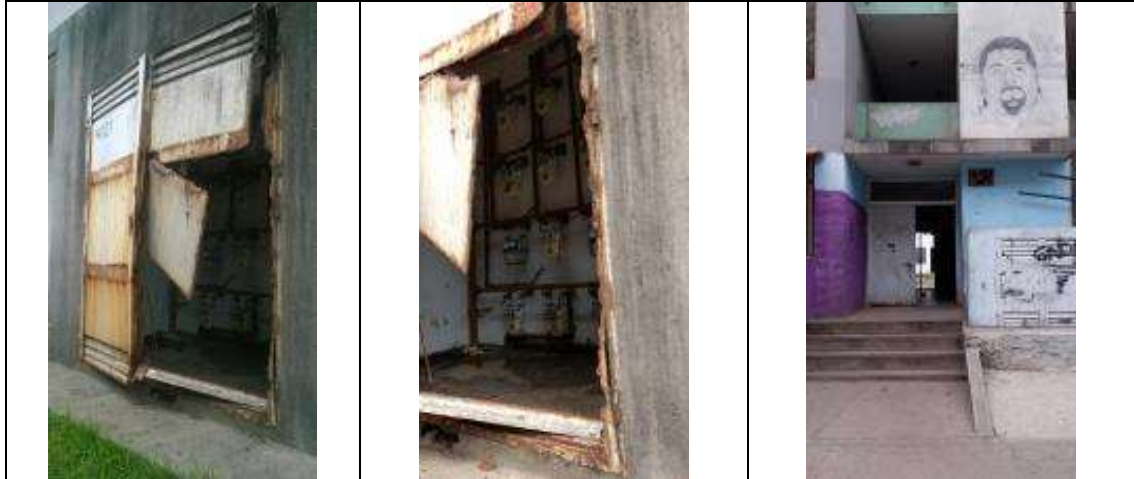
c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB.				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Mala terminación de revestimientos



Oxidación en cerramientos (puertas, ventanas, tapas de nichos, etc.)



Cables expuestos.



Vandalismo Portero electrico y matafuegos e hidrantes.



Filtraciones de canillas de servicio en planta Baja.



Los ascensores no fueron instalados en el barrio. Con placas de fenólico se tapiaron los huecos de ascensores.



Falta de mantenimiento y deterioro del espacio público.



Falta de mantenimiento y conservación de juegos infantiles y de espacios verdes.



Falta de mantenimiento y conservación de cerco perimetral y espacios públicos. Usurpación de espacios públicos para depósitos y estacionamientos cerrados.

Conclusiones:

Constructiva y ediliciamente el estado general es bueno, no obstante se verificaron aberturas en estado de avanzada corrosión.

El espacio público carece de mantenimiento, no fue equipado ni parquizado excepto el área de juegos y estacionamiento que se encuentra vandalizada.

Para el caso del alumbrado público, encontramos la mayoría de las tapas en columnas, soldadas. Aquellas que no fueron soldadas fueron retiradas y se retiraron los fusibles correspondientes, de manera que no funcionan. La conexión a tierra aparece expuesta de manera precaria.

Se destaca la insuficiente altura en los tanques de agua. Esto hace que ninguna de las unidades ubicadas en los pisos altos reciba la presión de agua necesaria.

Los ascensores no fueron provistos y los huecos de los mismos se encontraban tapiados con material fenólico.

La iluminación interior de los espacios comunes se encuentra vandalizada en su totalidad.

En el caso de las instalaciones de incendio y porteros eléctricos encontramos también varios casos de vandalización.

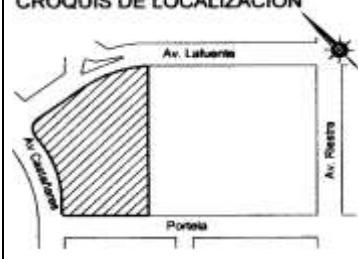
Las piletas externas de desagüe carecían de piedra partida, lo que evitaría la obstrucción de las mismas.

Se registró apropiación privada de espacios comunes exteriores en caso de plateas perimetrales y sectores del estacionamiento (caballeriza)

La casi totalidad de tapas exteriores de servicios (gas, electricidad, agua) se encuentra vandalizada.

Por los aspectos evaluados , el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente.

7.31 CU Barrio San Francisco.

Barrio San Francisco.	
	
	
Año de Construcción: 2013 Operatoria: S/D Ubicación: Portela – Castañares – Lafuente (Flores) Organismo ejecutor: S/D Tipología Edilicia: PB+2 cantidad 19 edificios. Cantidad de Viviendas: 171 Viviendas escrituradas: 0%	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN 
Registración Catastral: S/d Plano de mensura: registrado julio 2015.	
Planos de Arquitectura: s/d Planos registrados: s/d	
Forma de administración: UPE IVC CUMAR Población aprox. = 2097	
Breve Reseña Histórica: Es un complejo urbano conformado por edificaciones que el IVC ha gestionado y otorgado a través de los años. Esto ha generado barrios con identidad propia que presentan demandas de mantenimiento y soporte por parte del Estado. Frente a situaciones de viviendas adjudicadas sin escrituración y la sanción de múltiples leyes de emergencia, el IVC encaró con responsabilidad la tarea de mantener las condiciones mínimas de servicios básicos y atención comunitaria. La misión del Instituto fue garantizar que las personas que habitan estos complejos puedan acceder a servicios básicos y a un hábitat digno con posibilidades de evolución y formalización. En el mes de noviembre del año 2014, el barrio San Francisco eligió su organización consorcial con la colaboración de la ONG Conciencia. Información que resulta vital para poder continuar exitosamente con las regularizaciones dominiales del mismo.	
Obras Ejecutadas 2015 y 2016 : Por Programa 109 del IVC Obras Ejecutadas 2016: no informadas	
Procesos Judiciales: Legajo Nº 10 Acumar s/ Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios (Ex Nº 01/05) Barrio San Francisco. Expediente 52000001/2013 (4)	
Fecha del relevamiento: Recorrida realizada con personal del IVC el día 23 de enero de 2017. Se accedió a la torre D escalera 1.	
Criterio de relevamiento: FASE 1 y FASE 2.	

Resultados del relevamiento.

a) Subsistema del Espacio Construido.⁷⁷

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Estructura		x	x		
Fachada		x	x		
Carpintería		x	X		
Techos					No visto
TOTAL CALIFICACION: BUENO/ REGULAR X					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento preventivo		

b) Subsistema de Seguridad contra e incendio/ evacuación e instalaciones de gas, eléctricas y saneamiento.

	Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
	Rubro	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Sist. Contra incendio	Matafuegos		x			
	Hidrantes		x			
Sist. De evacuación	Luz de emergencia			x		A verificar
	Salidas señalizadas					No posee
	Salidas obstruidas					
	Escaleras con doble puerta					No posee
	Barandas		x			
	escalones		x			
Instalación de gas	Salida de gas ventilada		x			NO VISTO
	Instalaciones precarias					
Instalación eléctrica	Instalaciones precarias de electricidad		x			
Agua y saneamiento	Estado del Tanque de agua		x			
	El barrio tiene tanque de agua general que abastece a todo el conjunto. Los hidrantes se ubican fuera de los edificios pero en cantidad insuficientes por distancia y presión de agua.					
	TOTAL CALIFICACION: BUENO X					
	Nivel de intervención requerida	Deben efectuarse acciones de mantenimiento correctivo en instalaciones fijas y control permanente del estado estructural a fin de evitar perforaciones en los muros.				

⁷⁷ Muy Bueno: el mantenimiento es correcto.
Bueno: debe efectuarse mantenimiento preventivo.
Regular: debe efectuarse mantenimiento correctivo.
Malo: deben efectuarse acciones de reparación y/o rehabilitación.

c) Subsistema del Espacio Público.

Estado	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	A verificar
Rubro	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP	EPUP
Veredas			X		
Senderos			X		
Cercos			X		
Estacionamiento			X		
Espacios Usurpados	Se evidenciaron distintos espacios usurpados en PB				
Alumbrado			X		
Juegos para niños				X	
Mobiliario Urbano				X	
Mantenimiento de corte de césped			X		
Residuos a la vista			X		
Contenedores de residuo (negro)					En el exterior
Contenedores de residuo verde					No visto
TOTAL CALIFICACION: REGULAR XX					
Nivel de intervención requerida			Mantenimiento correctivo y reparación urgente de algunos sectores.		

RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO



Vista general del barrio

		
Rampa de acceso al barrio	Vista del barrio	
		
Portón de acceso al barrio con principio de oxidación en la base	Pluviales rotos	
		
Rampa de acceso al barrio: se verifica residuos y desprendimientos en muros.		Vandalismo en alambre perimetral



Espacio exterior: Columnas de alumbrado exterior con luces encendidas durante el día, cables expuestos y bases oxidadas.



Sistema constructivo: Paneles Plasticos rellenos, se verificó roturas del mismo.

		
Juegos infantiles sin mantenimiento y deteriorados. Falta de árboles y césped		Encendido diurno
Conclusiones: El Conjunto es del año 2013 y ya presenta serios problemas de mantenimiento. Las viviendas no estan escrituradas y no hay consorcios conformados, lo que conlleva a la falta de una gestión administrativa por parte de los poseedores. Se evidencia deterioro en el espacio público y en las instalaciones de los servicios públicos. Por los aspectos evaluados , el nivel de requerimiento es mantenimiento correctivo y reparación urgente.		
