

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 03 de Marzo de 2022.-

VISTO:

El trámite nº **24651/20**, iniciado por el señor _____, representante legal del Consorcio de Propietarios del Conjunto Urbano sito en San Antonio 725, de esta Ciudad, quien solicitó la intervención de esta Defensoría del Pueblo a fin que el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), brinde una solución a la problemática habitacional del Conjunto.

Y CONSIDERANDO QUE:

I.- Hechos

El vecino mencionado en el visto manifiesta en su condición de administrador y representante legal del Consorcio de Propietarios del Conjunto Urbano sito en San Antonio 725, de esta Ciudad, que el citado Conjunto Urbano registra deficiencias constructivas y de seguridad, además de problemáticas socioeconómicas que impactan en la convivencia y las condiciones de habitabilidad de la comunidad consorcial.

En su presentación el reclamante manifestó fallas estructurales y de seguridad del edificio y contravenciones que se estarían realizando en el mismo. Posteriormente amplió su denuncia donde destaca que el día 29 de septiembre del 2020 se suscitó un problema con las bombas elevadoras de agua del Complejo, situación que fue comunicada al área técnica del IVC a efectos de prevenir la falta de acceso de agua potable debido a ser un recurso fundamental, máxime en contexto de la pandemia Covid-19. Advierte haber realizado los correspondientes



reclamos ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante Expedientes nros. EX-2020-17333578-GCABA-IVC y EX-2020-23594331-GCABA-IVC, sin haber obtenido respuesta a la fecha (fs. 1/12).

Atento la índole del tema planteado, desde este Órgano Constitucional se remitieron oficios al IVC, a fin de poner en conocimiento el requerimiento que diera origen al presente trámite, y por los cuales se solicitó: “... **1. Informar el tratamiento dado a las notas n° EX-2020-17333578-GCABA-IVC y EX-2020-23594331-GCABA-IVC, así como las acciones que ejecutarán para dar solución a la problemática planteada. 2. Evaluar las causas que motivaron los desprendimientos de materiales; y las condiciones de seguridad que ofrece el inmueble, en el marco de los hechos reclamados. Luego, efectuar las acciones pertinentes. 3. Evaluar las problemáticas que afectan al Conjunto Urbano respecto a la gestión del servicio de energía eléctrica en relación a la categorización y sobrefacturación del mismo, considerando que la titularidad del suministro se encuentra a su cargo. Asimismo, verificar el funcionamiento de las instalaciones eléctricas, en particular relevar la identificación de los medidores y su correspondencia con cada una de las unidades funcionales. 4. Verificar el funcionamiento de los ascensores del inmueble, y sus condiciones de sujeción. Asimismo, remita copia de plancheta de habilitación de los mismos. 5. Constatar el funcionamiento de las bombas de agua del inmueble. En caso de corresponder, llevar a cabo tareas de adecuación de las instalaciones a efectos de prevenir otros daños. 6. Informar la fecha de inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración correspondiente al Consorcio de Propietarios San Antonio 725. En caso de no encontrarse inscripto, informe el procedimiento administrativo, detallando los pasos restantes y el plazo de cada instancia. 7. Informar si a la fecha se han realizado relevamientos de los termotanques solares del inmueble, a efectos de verificar el funcionamiento y sus condiciones de sujeción. 8. Informar si teniendo en cuenta que la crisis sanitaria del COVID-19 ha agravado la situación de emergencia habitacional en la Ciudad, se ha evaluado la adopción de medidas afirmativas a efectos de mitigar el impacto de los gastos asociados a la vivienda y garantizar la sostenibilidad económica de las soluciones habitacionales implementadas...” (fs. 14/20).**

Como hecho relevante corresponde señalar que a solicitud del requirente, personal de esta Defensoría del Pueblo se presentó en el Complejo Habitacional San Antonio 725 de esta Ciudad, a efectos de acompañar una visita del equipo técnico del Instituto de Vivienda en el cual estuvieron presentes representantes de la Defensoría General de la Nación (fs. 21).

Con posterioridad y mediante correo electrónico, el administrador del Consorcio puso en conocimiento de este órgano de la Constitución que el día 06 de julio de 2021 ocurrió un siniestro en el Complejo en cuestión debido a un colchón de mascota que se encontraba ubicado debajo de una estufa. Únicamente se registraron daños materiales. En oportunidad de presentarse el Cuerpo de Bomberos de la Ciudad en el lugar, realizaron una inspección en la cual se observó el vencimiento de obleas de mantenimiento de los ascensores, lo que motivó una denuncia ante la Subgerencia de Elevadores dependiente de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras de la Agencia Gubernamental de Control (fs. 22).

A más de un año de remitir el primer pedido de informes, con fecha 8 de octubre de 2020 (fs. 17) mediante Expediente n° EX-2021-03247410, el IVC se limitó a brindar respuesta únicamente sobre los puntos 2, 5 y 7, omitiendo los otros requerimientos efectuados por esta Defensoría del Pueblo. Precisamente indicó: “... *Punto 2: En cuanto a los desprendimientos de los revoques, se han solucionado todos y no se evidencian nuevos desprendimientos. Punto 5: Las bombas se entregaron en perfecto funcionamiento y en la actualidad corresponde hacer el mantenimiento al consorcio. Punto 7: Se han revisado los termotanques solares y funcionan de manera adecuada (recorrida de noviembre 2020 y abril 2021 junto a vecinos del lugar)...*” (fs. 43).

II.- Antecedentes de la relocalización de las familias de San Antonio 725

En el mes de julio de 2004, un grupo de 17 (diecisiete) personas -en su condición de damnificados por la contaminación ambiental causada por la Cuenca Hídrica Matanza Riachuelo- promovieron demanda contra el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y un conjunto de empresas que desarrollaban sus actividades en las adyacencias de la Cuenca y volcaban al río residuos peligrosos, por los



daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de los altos niveles de contaminación. Asimismo, los actores solicitaron, sobre la base de considerar que la afectación al medio ambiente resultaba intolerable y que podía ser irreversible, el dictado de distintas medidas cautelares en defensa del bien de incidencia colectiva configurado por el ambiente.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (en adelante la CSJN) resolvió, con fecha 20 de junio de 2006, declararse incompetente en relación a la reclamación por el resarcimiento de los daños individuales que los demandantes invocaron sufrir en sus derechos patrimoniales y extra patrimoniales como consecuencia indirecta de la agresión al ambiente. Sin embargo, el Alto Tribunal resolvió declararse competente -de modo originario- en el reclamo de tutela, incoado por los actores como legitimados extraordinarios, de un bien colectivo, el que por su naturaleza jurídica es de uso común, indivisible y está tutelado de una manera no disponible por las partes.

En este contexto, el Tribunal le requirió al Estado Nacional, a la Provincia de Buenos Aires y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la presentación de un plan integrado de recuperación de la cuenca que contemple, entre otros aspectos, una propuesta de ordenamiento ambiental del territorio; de control sobre el desarrollo de las actividades antrópicas; un programa de educación y de información ambiental.

Posteriormente, en la resolución dictada con fecha 8 de julio de 2008, la CSJN identificó a la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo -creada por Ley nº 26.168- como la autoridad obligada a la ejecución del Plan Integral de Saneamiento Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo (PISA), sin perjuicio de mantener intacta en cabeza del Estado Nacional y de los Estados de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la responsabilidad que primariamente les corresponde en función del asentamiento territorial de la cuenca hídrica y de las obligaciones impuestas en materia ambiental por disposiciones específicas de la Constitución Nacional.

El PISA fue diseñado para resolver la problemática de la Cuenca Matanza Riachuelo, a fin de garantizar el derecho de los habitantes a un ambiente sano. El Plan fue pensado desde la

perspectiva del desarrollo sostenible, concebido como aquel por medio del cual se satisfacen las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades¹.

En relación al PISA, el Alto Tribunal estableció tres objetivos estratégicos simultáneos que el programa debe perseguir:

1. La mejora de la calidad de vida de los habitantes de la cuenca;
2. La recomposición del ambiente en la cuenca en todos sus componentes (agua, aire y suelo);
3. La prevención de daños con suficiente y razonable grado de predicción.

Para el cumplimiento de estos objetivos se diseñaron diversas líneas de acción que incluyen el saneamiento de basurales; la contaminación industrial; un plan sanitario de emergencia; el monitoreo del estado del agua, los sedimentos y el aire; el ordenamiento ambiental del territorio; la expansión de las redes de agua y saneamiento cloacal; la limpieza de márgenes y la **urbanización de las villas y asentamientos urbanos**; entre otras.

Al efecto, en el mes de noviembre de 2006, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires suscribió con el Estado Nacional y los 14 (catorce) Municipios de la Provincia de Buenos Aires que integran la Cuenca, el Convenio Marco Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios - Saneamiento de la Cuenca Riachuelo Matanza, Primera Etapa-, con el fin de atender la demanda de las familias asentadas en lugares con riesgo ambiental priorizable.

En el mes de septiembre de 2010, las mismas partes suscribieron el Convenio Marco para el Cumplimiento del Plan de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en Riesgo Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, Segunda y Última etapa, con el objetivo de: mejorar la calidad de vida de la población radicada en villas y asentamientos precarios en situación de riesgo ambiental; regularizar el dominio de la tierra a favor de sus ocupantes efectivos, cuando resulte procedente, proveyendo infraestructura básica de servicios,

consolidando los espacios públicos, mitigando los problemas ambientales; y relocalizar a las 17.771 familias que se encuentran en sectores urbanos de riesgo ambiental inminente. Dentro de las soluciones habitacionales requeridas 2.527 corresponden a villas y asentamientos emplazados dentro de la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Posteriormente, en el mes de diciembre de 2010, el Juez Federal de Primera Instancia de Quilmes exhortó a los agentes responsables del saneamiento de la Cuenca intensificar los trabajos, en especial lo referente a la relocalización y urbanización de las villas y asentamientos precarios. De este modo, ACUMAR presentó el cronograma de relocalizaciones para las 1.740 familias de los asentamientos “El Pueblito”, “Magaldi”, “Villa 26”, “Luján”, “Villa 21-24” y “Villa 26” ubicados en la Ciudad; precisando, cantidad de familias a relocalizar, el lugar donde dicha relocalización se realizaría y la fecha límite en que ello debía llevarse a cabo^[2].

En cumplimiento de dicha disposición judicial, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires encomendó al Instituto de Vivienda la relocalización de los habitantes de estas villas y asentamientos, mediante la creación de la Unidad de Proyectos Especiales (en adelante UPE).

En el caso de la Villa 26, en el mes de enero de 2015 se relocalizaron 125 familias al Conjunto Habitacional Luzuriaga. La segunda etapa de relocalización, que sucedió entre el 11 y el 15 de diciembre de 2017, implicó la adjudicación de 118 viviendas en los Conjuntos Habitacionales de Santiago de Compostela y San Antonio. Las familias restantes tuvieron acceso a un crédito habitacional para la compra de una vivienda en el resto de la Ciudad de Buenos Aires o en el área metropolitana.

La construcción de los Conjuntos Urbanos (CU) destinados para las familias residentes de Villa 26, se llevó a cabo en base a los lineamientos del Programa Integral de Reurbanización y de construcción de viviendas de carácter social, ejecutado a través de la UPE.



Las familias con más antigüedad en el barrio fueron relocalizadas al Conjunto Urbano San Antonio 725, por su parte, aquellas que acreditaron menor permanencia fueron relocalizadas al Complejo Santiago de Compostela, situado a 15 km del barrio de origen. El Conjunto habitacional San Antonio 725, situado en Barracas, Comuna 4, responde a la adecuación de un edificio existente, precisamente a la ex fábrica de medias París.

En una superficie de 6.475,73 m², con 64 Unidades Funcionales (UF), dichas unidades se componen por 5 departamentos de 1 dormitorio, 45 departamentos de 2 dormitorios y 14 departamentos de 3 dormitorios. A su vez, el conjunto dispone de 6 ascensores y cuenta común palier de entrada, un patio interno descubierto y un patio común con espacio verde. Por último, un dato no menor es que este conjunto cuenta como fuente de energía alternativa, la instalación de termo tanques emplazados en la terraza que posibilitarían el ahorro en el pre-calentamiento del agua.

III.- Derecho a una vivienda adecuada

El derecho a una vivienda adecuada forma parte de un conjunto de normas jurídicas de derechos humanos, universalmente aplicables y aceptadas, que en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra receptado en el art. 14 bis de la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales que adquirieron jerarquía constitucional a partir de su incorporación en la Carta Magna con la reforma del año 1994 (inc. 22 del art. 75).

En este orden de ideas, corresponde poner de relieve la actividad del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, por cuanto -como ha sostenido de modo reiterado la Corte Suprema de Justicia de la Nación- dicho Comité constituye el intérprete autorizado del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y su Protocolo Facultativo -aprobado por Ley Nacional n° 23.313^[3] y modificatorias- en el plano internacional y actúa, bueno es acentuarlo, en las condiciones de vigencia de éste, por recordar los términos del inc. 22 del art. 75 de la Constitución Nacional.



Al efecto, en su Observación General nº 4, el referido Comité establece que *“1. De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados Partes ‘reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia’. Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales (...) Así pues, ‘la dignidad inherente a la persona humana’, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término ‘vivienda’ se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: ‘el concepto de ‘vivienda adecuada’... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable...”.*

De igual manera, en el punto 8) de dicha observación se ha puesto particular énfasis en definir el concepto de adecuación en relación con el derecho a la vivienda con el fin explícito de subrayar una serie de factores que deben tenerse en cuenta, a saber: *“...a) Seguridad jurídica de la tenencia (...) todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados. b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia. c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la*



*satisfacción de otras necesidades básicas (...) d) **Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes (...)** e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda (...) f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales (...) g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda...*” (lo resaltado es propio).

Por su parte, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recepta de manera amplia y explícita el derecho a la vivienda, de conformidad con las constituciones modernas que otorgan un especial interés a los derechos económicos, sociales y culturales. En este sentido, la redacción de las normas en la materia coincide con los principios enunciados en el derecho internacional.

Así, el art. 31 enuncia: “*La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos...*”.

IV.- La demora de respuesta oportuna por parte de la Administración

A modo preliminar, resulta imprescindible recordar que los principios fundamentales son “... *los que constituyen el basamento en que se asienta y fundamenta el ordenamiento positivo en general...*”^[4], alguno de ellos cumplen la función de medios de protección tendientes a impedir las arbitrariedades de los poderes públicos, como ser el que traduce la instrumentación del debido proceso adjetivo; otros operan también como límite al poder



reglamentario por parte de la Administración, pues integran el bloque de legitimidad que forma parte del orden público administrativo. “... *La inserción de estos principios en el ordenamiento jurídico se manifiesta en cuestiones tales como el derecho a una decisión fundada y el proceso de amparo por mora de la Administración, ambos tendientes a hacer cumplir a la Administración su deber de resolver las cuestiones que le son planteadas...*”^[5].

La concepción de un Estado de Derecho dentro del que la Administración debe ejercer sus funciones alberga la noción de la preexistencia de los derechos individuales a la actuación administrativa, es por ello que debe subordinarse ese accionar al ordenamiento jurídico. “... *Dentro de esta concepción surge el derecho público subjetivo que atribuye al particular la facultad de exigir una determinada conducta (positiva o negativa) de parte de la Administración...*”^[5].

En este sentido, las notas presentadas por esta Defensoría del Pueblo y las presentaciones efectuadas por el vecino dan lugar a la apertura de procedimientos administrativos a efectos de que el organismo correspondiente brinde una respuesta completa, o bien se pronuncie a través de un acto administrativo respecto de la viabilidad de las solicitudes.

Cabe recordar que en los procesos de ejecución de políticas públicas resulta imprescindible el acceso a la información por parte de todos/as los/as ciudadanos/as. La información sustenta las bases de los proyectos que lleva adelante la Administración y es la herramienta de los/as vecinos/as que pretenden ejercer control sobre las decisiones que se tomen a ese respecto. Por otra parte, la circunstancia de que se encuentren en juego derechos subjetivos de raigambre constitucional en solicitudes formalmente impetradas por este Órgano Constitucional, obliga al Estado a emitir respuestas escritas, debidamente fundadas y emanadas de autoridad competente.

Con relación a la demora excesiva en la respuesta por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, debe destacarse que las requisitorias realizadas por esta Defensoría del Pueblo se efectúan en el marco de lo dispuesto por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual establece que “... *Puede*

requerir de las autoridades públicas en todos sus niveles la información necesaria para el mejor ejercicio de sus funciones sin que pueda oponérsele reserva alguna...”.

En sentido coincidente, la Ley n° 361 (según texto consolidado por Ley n° 6.34771 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que regula el funcionamiento de este Órgano Constitucional, faculta en su art. 13 inc. b) al Defensor y/o Defensora a *“Solicitar vista de expedientes, informes, documentos, antecedentes y todo otro elemento que estime útil a los efectos de la investigación, aun aquellos clasificados como reservados o secretos, sin violar el carácter de estos últimos”.*

Asimismo, conforme lo establecido en el art. 23 de la citada Ley, *“El Defensor o Defensora del Pueblo puede iniciar y proseguir, de oficio o a petición del interesado, cualquier investigación conducente al esclarecimiento o rectificación de los actos, hechos u omisiones de la administración, de prestadores de servicios públicos o de las fuerzas que ejerzan funciones de policía de seguridad local que impliquen el ejercicio ilegítimo, defectuoso, irregular, abusivo, arbitrario, discriminatorio o negligente de sus funciones y que sean susceptibles de afectar derechos y garantías e intereses individuales, difusos o colectivos”.*

También, estipula en su art. 32 que *“Todos los organismos, los entes y sus agentes contemplados en el artículo 2, y los particulares, están obligados a prestar colaboración, con carácter preferente, a la Defensoría del Pueblo en sus investigaciones e inspecciones. En ningún caso puede impedirse u obstaculizarse la presentación de una queja o el desarrollo de una investigación”.*

V.- Conclusión

De los actuados se desprende que frente a la requisitoria, el IVC comunicó pases, pedidos de información y datos obtenidos en la inspección técnica realizada por la Gerencia Operativa de Inspección y Auditoría de Obras de ese Instituto, como las únicas acciones llevadas a cabo tendientes a dar curso al pedido de las familias que habitan en el Conjunto Urbano sito en San Antonio 725, de esta Ciudad.



El acceso a una vivienda no se traduce, necesariamente, en su otorgamiento o de facilidades para adquirir el dominio de viviendas construidas por el Estado o la concesión de créditos para tal objeto. También, cabe cumplir con el mandato constitucional que establece que debe ser una vivienda digna, la cual debe cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad y adecuación.

Sin embargo, las viviendas que el Estado adjudicó presentan en la actualidad un estado de inseguridad que no sólo afecta el derecho a las familias a una vivienda digna, sino que también podría implicar un riesgo para la propia integridad física de las personas.

Asimismo, existen factores y procesos sociales relativos al habitar en conjuntos habitacionales de vivienda social construidos por el Estado, que favorecen o dificultan el mantenimiento del hábitat y los procesos de integración a la ciudad.

La vivienda en propiedad horizontal tiene dos particularidades: la necesidad de una organización comunitaria (en la figura jurídica de consorcio de copropietarios, con órganos de representación y toma de decisiones en asamblea) y la convivencia en espacios comunes de uso o circulación. Gran parte, sino la mayoría de los destinatarios potenciales de los planes públicos de vivienda, no han habitado antes en condiciones habitacionales que presenten las características que definen la vivienda urbana-moderna. En este sentido, en los casos de complejos habitacionales construidos y adjudicados por el Estado inevitablemente introducen a sus habitantes en un sistema de propiedad horizontal.

Para ello, planteamos la necesaria intervención del Estado en la organización consorcial y comunitaria durante el proceso post mudanza y el acompañamiento a los/as beneficiarios/as de las nuevas viviendas.



La residencia en complejos habitacionales construidos en las villas o en aquellos en los cuales fueron relocalizados grupos familiares en virtud de la causa judicial relativa a la Cuenca Matanza-Riachuelo representa un cambio significativo para la mayoría de los habitantes que se mudan de la villa a los edificios de departamentos en propiedad horizontal, impacto que genera diferentes apropiaciones del nuevo hábitat vinculadas a las trayectorias de vida, habitacionales y económicas. La transformación y el impacto que produce pasar de vivir en una casa en la villa a un edificio con espacios de uso común, afecta significativamente el uso y posterior mantenimiento de esos Conjuntos Urbanos.

En el mismo sentido, al momento de la constitución legal del consorcio, se les asigna a los vecinos, en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal, una batería de procedimientos para la resolución de los problemas derivados de la conservación, el mantenimiento del edificio y la convivencia de varias familias, haciéndolos responsables de esta persona jurídica que deben crear y a la cual pertenecen, con independencia de los escasos recursos económicos con los que cuentan para afrontar esa responsabilidad. La apropiación de estas nuevas herramientas -que incidirán en el resultado efectivo de estas políticas- dependerá del trabajo previo y posterior del Estado.

Por último, la falta de información oportuna, certera y completa, así como la excesiva demora en brindarla, impiden el eficiente cumplimiento de las funciones que son inherentes a esta Defensoría del Pueblo; así como limita el derecho del peticionante a impugnar las decisiones administrativas, toda vez que lejos de brindar una respuesta negativa, pospone la resolución de las problemáticas tratadas en la presente.

Atento a lo expuesto, se desprende que la omisión del IVC de brindar soluciones a las problemáticas planteadas y respuesta a los requerimientos efectuados por esta Defensoría conlleva por parte de los/as funcionarios/as involucrados/as un incumplimiento a la normativa vigente con relación al procedimiento administrativo, a la obligación de prestar colaboración en las investigaciones que este Órgano Constitucional lleva adelante, al derecho de acceso a la información pública y la vulneración de derechos fundamentales de

las familias involucradas. En virtud de ello, corresponde requerir a dicho Instituto, dar urgente respuesta a lo solicitado en la requisitoria cursada por esta Defensoría del Pueblo, en cumplimiento de los derechos y principios generales invocados.

POR TODO ELLO:

LA DEFENSORA DEL PUEBLO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

R E S U E L V E :

1) Recomendar al titular del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciado Gabriel Mraida, tenga a bien arbitrar los medios necesarios a fin de:

a) establecer mecanismos de soportabilidad mediante la instrumentación de adecuaciones normativas que contemplen la trayectoria habitacional de las familias relocalizadas a Conjuntos Habitacionales de carácter social y el contexto de emergencia a raíz de la pandemia por Covid-19, principalmente respecto a los gastos asociados a la vivienda a fin de evitar situaciones de sobreendeudamiento y morosidad;

b) analizar las adecuaciones normativas respecto a impuestos y contribuciones en Conjuntos Urbanos de vivienda social en base a la actual coyuntura y evaluar la prórroga de los plazos de gracia;

c) establecer un canal de diálogo ante los entes de servicios públicos correspondientes a fin de subsanar los errores estructurales existentes en el Conjunto Urbano San Antonio 725, de esta Ciudad y avanzar en un acuerdo de planes de pago con la mayor flexibilidad posible y gestionar el beneficio de tarifa social de los servicios públicos, identificando las particularidades de cada caso;

d) promover la participación plena, efectiva e igualitaria de los residentes de Conjuntos Urbanos de vivienda social para la administración y representación consorcial mediante la capacitación en propiedad horizontal y administración de consorcios a través de cursos, talleres y asesoramiento permanente.

e) reparar en forma integral las deficiencias constructivas existentes, con el objeto de resguardar la integridad física de los moradores del Conjunto Habitacional San Antonio 725.

2) Recordar al titular del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciado Gabriel Mraida, el deber de dar efectivo cumplimiento a lo dispuesto por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los arts. 13 y 32 de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6.347), que establecen la obligación de prestar colaboración, con carácter preferente, a esta Defensoría del Pueblo en sus investigaciones y responder los requerimientos que se le efectúen en el plazo fijado por este Órgano Constitucional.

3) Conformar una Mesa de Diálogo o algún otro mecanismo idóneo y adecuado conjuntamente con los representantes de las familias afectadas, el Instituto de Vivienda y la Defensoría del Pueblo, a efectos de garantizar su efectiva consulta y participación de modo que puedan tener un cabal conocimiento sobre sus derechos y opciones; a fin de evaluar y arbitrar medidas tendientes a brindar solución a los diversos problemas edilicios que presenta el Complejo.

4) Fijar en diez (10) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 según texto consolidado por Ley n° 6.347) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires [8\]](#).



5) Registrar, notificar, reservar en la Coordinación Operativa para su seguimiento y oportunamente archivar.

Código 611

vf/vi/PJC/COVH/CEDS

abda/cocf

xm/ea/soada

MIm/MAER/COMESA

NOTAS

1. ACUMAR; *Sistema de Indicadores*, http://www.acumar.gov.ar/Informes/Control/CalAmb/Abril2011/Abril2011_link.pdf
2. Resolución dictada en el marco de la Causa Mendoza, de fecha 3 de marzo de 2011.
3. [^] *Ley Nacional n° 23.313, sancionada el día 17 de abril de 1986, promulgada el día 6 de mayo de 1986 y publicada con fecha 13 de mayo de 1986.*
4. *Cassagne, J.C. (2000) "Derecho Administrativo I" Buenos Aires, Abeledo Perrot, pág. 165/166.*
5. [^] *IBIDEM* pág. 166.
6. [^] *IBIDEM* pág. 113.
7. [^] *Ley n° 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada el día 3 de febrero de 1998 y publicada en el Boletín Oficial n° 394 de fecha 27 de febrero de 1998.*
8. [^] *Ley n° 6.347, sancionada el día 12 de noviembre de 2020, promulgada con fecha 27 de noviembre de 2020, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.009 del 1° de diciembre de 2020.*
9. [^] *Ley n° 3, art. 36: "Con motivo de sus investigaciones, el Defensor o Defensora del Pueblo puede formular advertencias, recomendaciones, recordatorios de los deberes de los funcionarios, y propuestas para la adopción de nuevas medidas. Las recomendaciones no son vinculantes, pero si dentro del plazo fijado la autoridad administrativa afectada no produce una medida adecuada, o no informa de las razones*



que estime para no adoptarla, el Defensor o Defensora del Pueblo puede poner en conocimiento del ministro o secretario del área, o de la máxima autoridad de la entidad involucrada, los antecedentes del asunto y las recomendaciones propuestas. Si tampoco así obtiene una justificación adecuada, debe incluir tal asunto en su informe anual o especial a la Legislatura, con mención de los nombres de las autoridades o funcionarios que hayan adoptado tal actitud”.




María Rosa Muñós
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Visados

2022/01/20 16:57:32 - marrodriguez - Mariano Alfredo Ezequiel RODRIGUEZ - Coordinador Operativo de Mesa de Entradas Salidas y Archivo

2022/02/18 12:55:21 - Iritondo - Livia Ritondo - Livia Ritondo Subsecretaria de Proteccion y Promocion de Derechos

2022/02/25 17:07:16 - fbertolotti - Fernando Oscar BERTOLOTTI - Director Ejecutivo de Asuntos Legales



María Rosa Muñós
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Resolucion Nro: 147/22

Firmado digitalmente por:

María Rosa MUIÑÓS