



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de Abril de 2022.-

VISTO:

El trámite n° **22976/17**, iniciado por la señora [REDACTED], [REDACTED], quien solicitó que el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), le brinde una solución a su problemática habitacional.

Y CONSIDERANDO QUE:

I.- Hechos

Motiva el presente trámite la denuncia efectuada ante esta Defensoría del Pueblo por la señora [REDACTED], quien reside en la Avda. Lacarra 3500, Torre: 56, Cuerpo: 5, Piso 3°, Depto. "M" en el barrio de Villa Soldati de esta Ciudad; y refirió que la vivienda mencionada presentaba diversos problemas habitacionales.

Al respecto señaló que desde el momento que tomó posesión del inmueble, el mismo carecía de luz, agua y gas. Indicó que la vivienda no presentaba las condiciones habitacionales acordes para su grupo familiar, compuesto por cinco (5) niños menores de edad. Agregó que la unidad carecía de puertas, ventanas, artefactos de baño, muebles de cocina y calefón. Ante esta situación la señora Pérez Dolores presentó su reclamo ante el IVC, dando origen al Expediente n° EX-2017-14766752-MGEYA-IVC (fs. 1/2).

En mérito a lo expuesto, desde esta Defensoría del Pueblo se remitieron oficios al IVC, por los cuales se solicitó informar el tratamiento brindado al Expediente n° EX-2017-14766752-MGEYA-IVC, a fin de brindar una solución sustentable a la situación planteada por la vecina (fs. 5 y 8/9).

Posteriormente, la requirente actualizó la problemática planteada indicando que la vivienda en cuestión ya contaba con el servicio de agua y de luz, pero aún carecía del servicio de



gas natural. En este marco mencionó haber contratado los servicios de un gasista matriculado para que realizara un informe técnico en la unidad, el que arrojó como resultado que habría una pérdida de gas en la conexión externa del edificio. Asimismo, la vecina señaló haber puesto en conocimiento al IVC sobre la situación planteada, sin recibir respuesta al respecto (fs. 10).

Atento a lo expuesto, desde este Órgano Constitucional se cursaron nuevos oficios al IVC (fs. 16/17 y 27/28); Instituto que en su responde y a través del Informe n° IF-2021-31716485-GCABA-IVC, consignó lo siguiente: *“... Habiéndose realizado una verificación técnica por personal de mantenimiento se constató que el edificio involucrado se encuentra sin provisión de gas. En función de ello, y en primer lugar, cabe mencionar que dicho Conjunto se encuentra compuesto por 3.200 viviendas de dos tipologías: una de tiras bajas, de hasta cuatro pisos, que comprende 1.400 unidades, y otra de edificios altos, de hasta quince pisos, que albergan 1.800 departamentos. Teniendo presente la magnitud del conjunto y el estado de los edificios en términos de infraestructura, este IVC se ve en la obligación de intervenir, realizando periódicamente trabajos específicos y de urgencia en los distintos Nudos del Conjunto, abarcando tanto reparaciones sanitarias como tareas de albañilería e impermeabilización y trabajos de herrería. Asimismo, cabe destacar que las intervenciones se enmarcan en las mandas judiciales existentes, mediante las cuales se ordena a este IVC dar cumplimiento con lo dispuesto por la ley N° 623, esto es cumplir con las medidas necesarias para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del Complejo Habitacional Soldati. Es importante mencionar el contexto de emergencia sanitaria decretada mediante DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA N.º 1/20 del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los fines de ‘atender y adoptar las medidas necesarias para prevenir y reducir el riesgo de propagación del contagio en la población del coronavirus (COVID-19)’, prorrogada mediante DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA N° 12/20, y las medidas dictadas en consecuencia; así como la Ley N° 6301, ‘Ley de Emergencia Económica y Financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires’, que precisamente da cuenta de la imperiosa urgencia de destinar de manera inmediata los esfuerzos y recursos públicos a la atención de las necesidades que se suscitaron con motivo de la pandemia. Esta realidad ha repercutido en forma inevitable en la planificación presupuestaria de 2020 y 2021. Conforme surge del informe de la Gerencia Operativa de Conjuntos Urbanos no se encuentra prevista la obra tendiente a la rehabilitación de la instalación de gas del Ed. 56 del Nudo 5, en Conjunto Urbano Soldati para el presente ejercicio...”* (fs. 150/151).



II.- Marco Normativo

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 (PIDESC) y su Protocolo Facultativo -aprobado por Ley Nacional nº 23.313^[1] 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...” (lo resaltado es propio).

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. En primer lugar, la **seguridad jurídica de la tenencia**, entendida como una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. De este modo, los Estados 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. En segundo lugar, la **disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras**. En este sentido el Comité entiende que los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia. En tercer lugar, **en materia de gastos los mismos deben ser soportables**. Ello implica que los gastos personales o del hogar han de ser de índole tal que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. En cuarto lugar, **vivienda habitable**, es decir que, para que una vivienda alcance el estándar que exige el PIDESC debe ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros peligros para la salud, riesgos estructurales y vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los/as ocupantes. En quinto lugar, **vivienda asequible**, es decir que debe otorgarse a aquellos grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Por último, dicho Comité se refiere a **situaciones espaciales y de localización y a la necesidad de adecuación cultural de la vivienda**.

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. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva...”*.

De la exégesis de esta norma surge la intención del constituyente, concordante con los lineamientos en el ámbito internacional, de asumir por vía legislativa que es necesario proteger en forma preferencial a los sectores de menores recursos definidos como *“de pobreza crítica”, “de escasos recursos”, “pobladores marginados”*. El art. 17, confirma esta postura en los siguientes términos: *“La Ciudad desarrolla políticas sociales coordinadas para superar las condiciones de pobreza y exclusión mediante recursos presupuestarios, técnicos y humanos. Asiste a las personas con necesidades básicas insatisfechas y promueve el acceso a los servicios públicos para los que tienen menores posibilidades”*.

Tanto la falta como el irregular suministro de gas comprometen situaciones de extrema gravedad que pueden generar un peligro para la integridad psico-física de los/as vecinos/as que habitan en el Complejo Urbano Soldati y, que no sólo vulneran el derecho a una vivienda adecuada, sino que involucran a otro conjunto de derechos humanos como el derecho a la salud, a la integridad física y a la vida.

La Convención sobre los Derechos del Niño -aprobada por la Ley Nacional nº 23.849^[2] y modificatorias-, establece claramente la obligación de los Estados de asegurar a los/as niños/as la protección y el cuidado que sean necesarios para su bienestar, así como la de garantizar en la máxima medida posible la supervivencia y el desarrollo de los/as mismos/as.

A nivel nacional la Ley nº 26.061^[3] -y modificatorias- consagra el derecho de los/as niños/as a la vida, a su disfrute, protección y a la obtención de una buena calidad de vida (art. 8º), así como el derecho a la salud (art. 14º). Por su parte, a nivel local, la Ley nº 114^[4] (según texto



consolidado Ley n° 6.347^[5]) de “*Protección Integral de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes de la Ciudad de Buenos Aires*”, establece en su art. 6º, que “... *el Gobierno de la Ciudad, tienen el deber de asegurar a niñas, niños y adolescentes (...) los derechos a la vida (...) a la salud (...) a la vivienda (...) y en general, a procurar su desarrollo integral*”.

Es por ello que, de conformidad con este marco normativo, el Gobierno porteño tiene la obligación de brindar asistencia a aquellos/as niños/as que están bajo su jurisdicción y que se encuentran -como en el caso- en una situación de extrema vulnerabilidad. Esta obligación exige que arbitre todas las medidas tendientes a satisfacer -adecuadamente- todas aquellas necesidades que tienen íntima relación con los derechos esenciales básicos como lo constituyen el derecho a una vida digna, a la salud y a un hábitat adecuado.

III.- La falta de intervención del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ante la situación de emergencia edilicia del Complejo Urbano Soldati.

Los informes emitidos por el IVC^[6] dan cuenta del estado de inhabilitación de las viviendas y el peligro que ello representa para la integridad psicofísica de sus moradores.

La construcción y sustentación de los Conjuntos Urbanos trae aparejado un importante gasto asociado de mantenimiento, los cuales no son susceptibles de ser afrontados por los adjudicatarios y/u ocupantes; máxime frente a la situación de extrema precariedad que presenta el Conjunto Urbano Soldati, la cual como se ha mencionado ha sido formalmente reconocida por el Estado local a través de la Ley n° 623^[7] -y modificatorias-.

No obstante, el IVC fundamenta su falta de intervención argumentando que mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) n° 1-AJG-2020^[8] -y sus modificatorios- se declaró la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los fines de atender y adoptar las medidas necesarias para prevenir y reducir el riesgo de propagación del contagio en la población del coronavirus (Covid-19); así como la Ley n° 6.301^[9] -y modificatorias- de Emergencia Económica y Financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que precisamente da cuenta de la imperiosa urgencia de destinar de manera

inmediata los esfuerzos y recursos públicos a la atención de las necesidades que se suscitaron con motivo de la pandemia.

Ante este cuadro de situación, y en razón de lo precedentemente expuesto, cabe destacar que las situaciones de riesgo que puedan presentarse en el Complejo Urbano Soldati no deberían ser desatendidas en este contexto, en mérito a que, primero por acción y luego por omisión se estaría perjudicando y/o afectando, a las mismas familias a quienes oportunamente se las incluyó en una política pública con el propósito de acceder a una solución habitacional definitiva.

Mientras la Ley interprete que cuando exista la obligación de actuar y cuando de dicha pasividad administrativa se derivan daños concretos, estos deberán ser reparados.

El IVC debe continuar garantizando el goce efectivo del derecho a la vivienda, mediante la contemplación de las circunstancias actuales, arbitrando los medios necesarios a efectos de observar la especial situación de vulnerabilidad que caracteriza a sus residentes, comprometiendo los medios necesarios para garantizar efectivamente su derecho a la vivienda.

En síntesis, la política estatal de diseño de viviendas de interés social y conformación de los Complejos Habitacionales no debiera estar únicamente circunscripta a la construcción y adjudicación de viviendas, sino que requiere abarcar la obligación de garantizar la sustentabilidad de las mismas.

IV.- Conclusión

Diversas problemáticas obstaculizaron el alcance del objetivo principal para lo cual este Complejo Urbano fue construido, esto es, brindar una vivienda digna a la población más

necesitada. Las fallas estructurales, la falta de mantenimiento de las construcciones, así como el deficitario funcionamiento de los consorcios hicieron que el Conjunto en la actualidad se encuentre severamente deteriorado.

Según las denuncias obrantes en el trámite que motiva la presente, los trabajos de rehabilitación del Conjunto instrumentados por el IVC, no alcanzan a paliar los desequilibrios estructurales existentes puesto que hasta el momento no se han completado los objetivos de la Ley n° 623 -y modificatorias-, y la situación edilicia sigue presentando problemas de gravedad que no garantizan una vivienda adecuada.

Por ello es fundamental una política habitacional que establezca estrategias eficaces que permitan dar respuesta a los requerimientos habitacionales de modo tal que se pueda incorporar en la dinámica urbana a los sectores más desprotegidos y postergados.

Como corolario de lo expuesto, resulta ajustado a derecho requerir al Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que arbitre los medios conducentes a fin de intervenir en la problemática planteada y garantizar una solución habitacional sustentable para las familias afectadas.

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 Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, señor Juan Francisco Loupias, tenga a bien, arbitrar los medios necesarios a fin de:



a) realizar una inspección técnica en el Edificio: 56 del Nudo 5, del Complejo Urbano Soldati, con el objetivo de evaluar las irregularidades que presenta, fundamentalmente en lo referente a filtraciones, conexiones de gas y electricidad, informando lo actuado a esta Defensoría del Pueblo;

b) elaborar un diagnóstico de la situación consorcial del Complejo Urbano Soldati a fin adoptar medidas tendientes al fortalecimiento consorcial y comunitario.

2) Recomendar al Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, señor Juan Francisco Loupias, tenga a bien disponer **-con carácter urgente-** los recursos necesarios a efectos de garantizar una solución habitacional sustentable al grupo familiar de la señora [REDACTED].

3) Fijar en veinte (20) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 (según texto consolidado Ley n° 6.347) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires^[10].

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

Código 402

mga/PJC/COVH/CEDS

co/COCF/CEAL

gd/ea/SOADA/CEAL


MIm/MAER/COMESA

NOTAS

1. [△] *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.*



2. [^] *Ley Nacional n° 23.849, sancionada el día 27 de septiembre de 1990, y publicada en el Boletín Oficial n° 26.993 de fecha 22 de octubre de 1990.*
3. [^] *Ley Nacional n° 26.061, sancionada el día 28 de septiembre de 2005, promulgada de hecho con fecha 21 de octubre de 2005, y publicada en el Boletín Oficial n° 30.767 del 26 de octubre de 2005.*
4. [^] *Ley n° 114 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada el día 3 de diciembre de 1998, promulgada con fecha 4 de enero de 1999, y publicada en el Boletín Oficial n° 624 del 3 de febrero de 1999.*
5. [^] *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.*
6. [^] *Surge de los informes producidos por el IVC: IF-2019-25865015-GCABA-IVC, IF-2019-26979342-GCABA-IVC, IF-2021-04552022-GCABA-IVC, IF-2021-31716485-IVC.*
7. [^] *Ley n° 623, sancionada el día 9 de agosto de 2001, promulgada con fecha 3 de septiembre de 2001, y publicada en el Boletín Oficial del 7 de septiembre de 2001.*
8. [^] *Decreto de Necesidad y Urgencia n° 1-AJG-2020, sancionado el día 16 de marzo de 2020, y publicado en el Boletín Oficial n° 5.823 de fecha 17 de marzo de 2020.*
9. [^] *Ley n° 6.301, sancionada el día 7 de mayo de 2020, promulgada con fecha 11 de mayo de 2020, y publicada en el Boletín Oficial n° 5.867 del 12 de mayo de 2020.*
10. [^] *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 Muñíos
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Visados

2022/03/28 15:32:13 - marrodriguez - Mariano Alfredo Ezequiel RODRIGUEZ - Coordinador Operativo de Mesa de Entradas, Salidas y Archivo

2022/03/29 11:38:44 - Iritondo - Livia Ritondo - Livia Ritondo Subsecretaria de Proteccion y Promocion de Derechos

2022/04/07 15:35:24 - fbertolotti - Fernando Oscar BERTOLOTTI - Director Ejecutivo de Asuntos Legales



Maria Rosa Muños
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Resolucion Nro: 862/22

Firmado digitalmente por:

Maria Rosa MUIÑOS