

Mesa de Trabajo - Conjunto Habitacional Osvaldo Cruz Fecha

y Lugar: 29 de Noviembre 2022, Centro Metropolitano de Diseño

Asistentes:

IVC

Dafne Ribeiro - G.O. Abordaje Social en Conjuntos Urbanos

Trinidad Córdoba - Coordinación territorial de Abordaje Social en Conjuntos Urbanos

Carolina Benitez - Coordinación territorial de Abordaje Social en Conjuntos Urbanos

Barbara Gordon - Equipo territorial de Abordaje Social

Mariano Martinez Opazo - Equipo territorial de Abordaje Social

Melina Acosta - Equipo territorial de Abordaje Social

Mariana Peluffo - G.O Regularización Consorcial

Gabriela Prieto - G.O regularización Consorcial

Asesoría Tutelar

Gustavo Moreno

Martín Casajús

Acumar

Hector Hussein

Ministerio Público de la Defensa

Ana Lanziani

Sabrina Marquez

Delegados/as- Consejero/as

Nilda Marlene Lopez Paredes - Edificio 4

Desarrollo de la mesa de trabajo

Siendo las 16:34 hs se da inicio a la reunión. Antes de comenzar, Ana Lanziani de la Defensoría General solicita que se utilice el espacio para presentar los temas, pero aclara que a su criterio, no puede considerarse una mesa de trabajo si solamente se encuentra presente una consejera. En consecuencia, solicita que se busque otro espacio y otro horario para que haya mayor asistencia de consejeros/as. Asimismo, en respeto al tiempo de la

consejera que sí se acercó al espacio, solicita que se le muestre el temario.

Se presenta el temario.



Toma la palabra Carolina. Refuerza la importancia de la participación de los y las vecinos/as en estos espacios dado que están concebidos para ellos/as y hace hincapié en que solamente asistió Nilda, consejera del edificio 4 del CH Osvaldo Cruz y que por respeto a ella que se acercó hasta el CMD se abordarán los ejes más importantes del temario. Ana Lanziani le expresa a Nilda que si tiene algo específico para plantear este es el momento para hacerlo.

ABORDAJE SOCIAL

Carolina presenta el temario y luego toma la palabra Trinidad para desarrollar la síntesis del abordaje social desde la última mesa de trabajo a la fecha.

■ Síntesis de abordaje social

Atención de consultas semanales

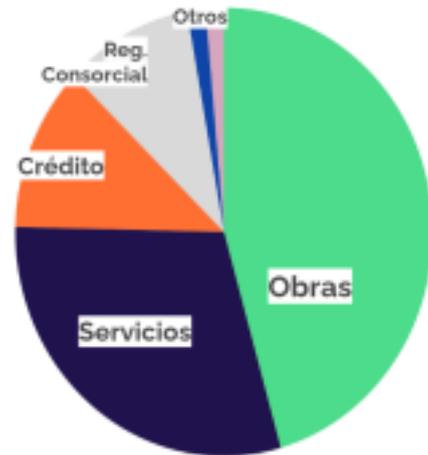
Espacio de consultas: Miércoles de 10 a 14 hs

Asesoramiento y canalización de demandas (presencial y remota)

Aproximadamente 40 mensuales

Último trimestre aproximadamente 120

Obras 55
Servicios 37
Crédito hipotecario 15
Reg. consorcial 10
Otros 3



Trinidad comenta que desde el mes de agosto se retomó el espacio de consultas de manera presencial en el conjunto a raíz de la demanda de los vecinos manifestada en la última mesa de trabajo. Agrega que si bien el horario inicial era de 10.00 a 15.30 hs, por las altas temperaturas recientemente modificó a la franja horaria de 10.00 a 14.00 los días miércoles. Menciona la cantidad de consultas recibidas, donde predominan aquellas relacionadas a obras y arreglos pendientes.

Carolina menciona que lo expuesto es lo que se replica en la mayoría de los conjuntos habitacionales, donde la mayor parte de las consultas recibidas son en torno a obras y servicios.

Síntesis de abordaje social

Actividades realizadas:

- Operativo repago junto con el Área de Cartera del IVC
- Encuesta de gastos con Defensoría del Pueblo

Actividades próximas a realizar:

- Relevamiento Metrogas para evaluar consumos elevados
- Acompañamiento Operativo Tarifa Social ACUMAR
- Operativo de inscripción a RUPEPYS

Avances Servicios

	Detalle		
	Derivados	Solucionados	Pendientes
Medidores Cruzados METROGAS	3	3	0
Medidores Cruzados EDESUR	11	0	11

Se mencionan las actividades realizadas desde la última mesa de trabajo de junio a la fecha. Sobre la encuesta de gastos, se estima que los resultados estarán aproximadamente para el mes de febrero.

En relación a las actividades próximas a realizar, se menciona un relevamiento de Metrogas. Carolina comenta que el objetivo es hacer un análisis exhaustivo de cada situación particular que se presente y a la vez un análisis general del conjunto. Esto a raíz de que al espacio de consultas llegan muchas dudas sobre facturación, tanto de gas como de luz.

Sobre medidores cruzados, menciona que a la fecha no hay registro de medidores cruzados de Metrogas, pero que sí los hay de Edesur. En este caso, como la resolución del conflicto depende de la prestataria y lamentablemente no accionaron desde la última mesa de trabajo a la fecha, desde el equipo social se refuerza constantemente que el propio vecino/a realice el reclamo de manera individual con su número de cliente para que Edesur le brinde un N° de reclamo. Al momento, se han resuelto los casos más ágilmente a través de este método.

Gustavo Moreno consulta si el consumo elevado tiene que ver con los medidores cruzados. Trinidad le responde que no necesariamente. Sobre la respuesta de Edesur, el Dr. Moreno consulta si a la prestataria se la intima por escrito y de modo formal a que resuelva los medidores cruzados. Carolina responde que desde el equipo se confeccionan registros a partir de relevamientos y que estos luego se presentan a la prestataria en reuniones que son llevadas a cabo por la Gerencia de Abordaje Social. El Dr. Moreno comenta que realiza esta consulta ya que frente a once pedidos claros pendientes de solución, pareciera que la

prestataria no escucha. Carolina responde que el canal de comunicación es más ágil con Metrogas que con Edesur. Frente a la consulta del Dr. Moreno sobre si existe un expediente formal administrativo en trámite y a colación de lo mencionado por Carolina, Ana Lanziani responde que se llegó a esa situación con Metrogas luego de que desde la Defensoría General mantengan reuniones con el ente regulador para informar el incumplimiento de la prestataria.

Giselle indica que se llevará la inquietud para consultar con los equipos correspondientes la posibilidad de enviarle a la prestataria una comunicación formal para que den respuesta a los reclamos planteados.

En relación a la inscripción al registro de RUPEPYS, Ana Lanziani consulta si se le va a explicar a los vecinos a qué se refiere este operativo. Carolina responde que aún el equipo se encuentra con reuniones planificando cómo llevarlo a cabo, pero que de todos modos la idea es poder estar disponibles para abarcar todas las inquietudes que tengan los/as vecinos/as.

Nilda comenta que en su edificio, la torre 4, no poseen inconvenientes con ese tema de luz ni gas y que les llegan tarifas razonables. Sostiene habla mucho con los vecinos y algunos reciben boletas con apenas 200 pesos más o menos de diferencia entre una y otra. Carolina refuerza que en caso de surgir algún reclamo, se pueden acercar al espacio de consultas.

ABORDAJE CONSORCIAL



Mariana Peluffo da inicio al abordaje consorcial y comenta que Gabriela Prieto del equipo territorial actualmente es la única referente del abordaje en el conjunto, dado que el compañero que compartía dupla con ella ya no se encuentra en el IVC. Luego, detalla la cantidad de consultas recibidas y los talleres de capacitación y fortalecimiento llevados a cabo.

Ana Lanziani consulta cuándo se realizan estos talleres y cuál es el contenido de los siete talleres que se hicieron este año. Mariana responde que actualmente se realizan a demanda y Gabriela agrega que la temática de los talleres es variada, son de acompañamiento, sobre expensas, derechos y obligaciones y muchos, en su mayoría, sobre cuestiones convivenciales. Ana pregunta si existe un registro de estos talleres en cuánto a la cantidad de personas que asisten y en caso de existir, si se puede compartir. Mariana responde que las actas de esos encuentros se suben a un RML consorcial (esto hace referencia a uno de los módulos del sistema SADE que se utiliza en todo el GCBA) y que consultará a su DG la posibilidad de compartir esa información.

Mariana comenta que hay tres edificios que no quisieron hacer los talleres. Ana menciona que es interesante porque actualmente hay un conflicto vecinal, por el tema del portón y quiere saber qué abordaje se está pensando al respecto. Mariana responde que para realizar modificaciones, siempre se necesitan dos terceras partes de votos en una asamblea general.

Nilda comenta que el problema relacionado con el portón es que la puerta que daba acceso a la rampa para discapacitados se soldó. No es que esté bloqueada, si no soldada. Mariana insiste en que esa modificación es ilegal y que se encuentra prohibido por el Código Urbano, por el Código Civil y Comercial y por avasallar los derechos de las personas con discapacidad. Agrega que desde el IVC se pensó en realizar una asamblea en donde se puedan transmitir las cuestiones legales, técnicas y de Derechos Humanos con el objetivo de generar consenso y que se dé marcha atrás con la modificación del portón.

El Dr. Moreno sostiene que aunque la modificación sea votada y elegida por la totalidad de los vecinos y aunque no haya ninguna persona con discapacidad viviendo en el conjunto, no se puede bloquear la rampa de discapacitados. Ana Lanziani agrega que dado que existe un área de abordaje social y un área técnica trabajando en el complejo, debería existir una acción concreta del Instituto de la Vivienda para proteger a los vecinos de mayor vulnerabilidad. Sostiene que esto da cuenta de una falta de cultura consorcial en donde algunos propietarios creen que es posible accionar avasallando los derechos del resto de

los vecinos.

Nilda comenta que ya se habían realizado modificaciones previamente en ese portón y que en su momento, el motor que habían puesto mantenía el acceso a la rampa abierto, pero que éste luego se quemó y por eso hicieron esta modificación. Ana agrega que se trata también de una cuestión de seguridad porque si llega a suceder un incendio o necesidad del ingreso de una ambulancia, solo pueden abrir ese acceso quienes tienen llave. A esto, Nilda agrega que esta semana alguien del edificio 3 no pudo salir porque se había roto su llave.

Ana enfatiza en que quien debe desarmar esto es el IVC. Nilda dice que solo faltaría cambiar la cerradura, que el portón sea corredizo no le parece mal ni que perjudique, el problema es que no todos tienen acceso. Sostiene que ella también quiere seguridad para el conjunto pero que no es real que se haya ingresado a los tiros como decían algunos.

El Dr. Moreno toma la palabra y menciona que incluso no existiendo un motivo de violencia el IVC debe convocar a los consejeros para dar marcha atrás con la modificación del portón. Agrega al respecto del tema seguridad que hoy en día hay un vigilador en el complejo que no tiene lugar donde hacer sus necesidades, que está en un cuarto de limpieza y hace sus necesidades en la rejilla. Consulta a quién pertenece y cuál es su función. Gabriela Prieto responde que pertenecería a la empresa constructora.

Ana Lanziani pregunta por qué hay alguien de la empresa constructora si la empresa ya se retiró del complejo. Cristian, del área técnica del IVC, responde que este hombre, por lo que él tiene entendido, es del IVC y no de la empresa constructora. Agrega que estaría haciendo base en la portería que tiene un baño. Nilda responde que no tiene baño y que ese cuarto debe medir 1 x 1, 5 mts.

El Dr. Moreno pide que desde el IVC se averigüe más sobre esta persona. Giselle responde que averiguará. Desde Defensoría solicitan la respuesta sobre esto para la próxima reunión.

Gustavo Moreno propone que el control remoto del portón del garage se entregue a todas los habitantes del conjunto para que todos y todas tengan acceso. Sabrina Marquez menciona que no se trata de la entrada del garage si no de la entrada del complejo, Trinidad aclara que cada torre tiene su acceso individual por la calle Luna, pero que es con escaleras y no poseen rampas de accesibilidad. El Dr. Moreno insiste en resolver esta situación con la mayor premura posible y sostiene que es el Estado quien tiene la injerencia para hacerlo.

Nilda sugiere que todos los vecinos del conjunto puedan tener acceso al ingreso peatonal, y que el control remoto para el ingreso vehicular, lo tengan únicamente aquellos vecinos que tienen auto o moto. Se responde que para que esto pueda realizarse va a ser necesario cambiar el motor de lado para que pueda abrirse la puerta de acceso peatonal, ya que con la modificación realizada resulta imposible.

Ana consulta por los talleres de fortalecimiento. Mariana comenta que los talleres son de acompañamiento a las administraciones y consejos. Asimismo, menciona que el Plan de Sustentabilidad tiene un eje que es brindar un curso de capacitación dictado por organismos que permite luego matricularse, a fin de que puedan ejercer como administración externa a otros consorcios, si así lo desean.

Sabrina menciona que los talleres de uso y mantenimiento que se llevaron a cabo en Orma, en Osvaldo Cruz no se hicieron. Trinidad comenta que en Orma se hicieron recientemente y que los equipos actualmente están juntándose a planificar, para poder llevarlos a los tres conjuntos restantes. Sabrina sugiere que a esos talleres se le pueden agregar temáticas, cómo formas de tomar decisiones generales. Ana comenta que eso sería un tema de abordaje consorcial. Sabrina consulta por los talleres que brindan las prestatarias (Edesur y Metrogas) porque se habían comprometido a llevarlos al Conjunto en la primera mesa de trabajo del año. Carolina responde que se pueden gestionar con las prestatarias pero hace hincapié en que son talleres pensados para nuevos usuarios/as. Sabrina refuerza que si bien no son mudanzas recientes, son contenidos importantes para dar a los vecinos.

El Dr. Moreno comenta que recientemente se acercaron vecinos solicitando presentar una nota al IVC con respecto a los desbordes cloacales que tiene el conjunto. Agrega también que hay balcones de algunos departamentos que se están rompiendo, y que los ductos de canal están obstruidos desde el momento de la mudanza.

Cristian del área técnica responde que hay un problema con la altura de las bocas de registro que provoca los desbordes, que esto es un problema general de la red y que no están dando las pendientes en la zona para que la red cloacal funcione correctamente. Ana Lanziani dice que el problema no es de Aysa, sino que se debe a cómo se construyó el conjunto. El Dr. Moreno consulta si hay un informe por escrito donde se detalle esto. Ana agrega que la boca que da a la calle Luna, hace cuatro meses que se desborda y que los vecinos reclaman por esto. Cristian responde que también se da la misma situación en

Alvarado. El Dr. Moreno solicita al IVC un informe técnico que indique que no se trata de un problema constructivo, para poder definir a quién corresponde la responsabilidad por los desbordes. Ana indica que AYSA ya respondió formalmente que la responsabilidad es del complejo. Cristian consulta dónde se dan los desbordes, si son externos o internos. Nilda responde que son internos, que ocurren dentro de los departamentos, y que hay familias en el edificio 2 o 3 que tienen desbordes hasta en el living de sus viviendas.

Ana agrega que debido a una obra que se realizó en Osvaldo Cruz en la que se reemplazaron varios caños, se producen estos desbordes en las plantas bajas. Comenta que la primera respuesta que se dio desde el IVC fue que se debía a una cuestión de mal uso de la red cloacal, luego se realizaron obras para el reemplazo de caños que se encontraban dañados. Agrega también que existe un colapso de la red de AYSA en el barrio, pero que hay que evaluar las situaciones en las que se producen desbordes internos, porque implica un riesgo para la salud de esas familias. Gustavo Moreno propone poder dilucidar cuál es el inconveniente técnico para pensar en una solución al problema. Asimismo, consulta por los pluviales de los balcones de enfrente y por qué todavía no fue resuelta esta problemática. Nilda agrega que los pluviales están sueltos, y que también en algunos casos hay caños de pluvial muy pequeños, que no permiten que el agua circule correctamente.

Carolina presenta la diapositiva sobre el estado de situación de obras, informando que se abre una nueva instancia para la recepción de reclamos técnicos y comenta la metodología: A partir del 30/11, se transmitirá la información a todos los consejeros y las consejeras sobre el armado de listados, se realizará también una difusión puerta a puerta a cada vecino el día 07/12, para que todos estén al tanto. El plazo máximo para la recepción de reclamos será el 14/12, y se presentarán a la Defensoría General, se enviarán a través de oficio al IVC, quien responderá a través del mismo medio en el plazo previsto para la respuesta.

Al respecto, Ana solicita que la difusión se haga por otros medios también, entendiendo que asistió una sola consejera a la reunión y para que a todos los vecinos y vecinas les llegue la información y tengan la posibilidad de denunciar los arreglos. Se responde que para ello está contemplada la instancia del puerta a puerta.

■ Estado de situación obras

■ Metodología Cuadrillas Osvaldo Cruz

- 29/11 —→ Comunicación en Mesa de Trabajo
- 30/11 —→ Difusión entre consejeros/as y vecinos/as para armado de listados
- 07/12 —→ Difusión puerta a puerta para armado de listados
- 14/12 —→ Plazo máximo de recepción de reclamos.

Respuesta formal del IVC por oficio, respecto a arreglos que corresponda o no tomar (se contestará a través del mismo medio en el plazo previsto para la respuesta).

El Dr. Moreno plantea que el IVC tiene que tener un mecanismo de llamada de emergencia, para que cualquier vecino pueda informar la emergencia. Esto debe generarlo el IVC, y evaluar si es urgente o no, y brindar una solución. Agrega que los vecinos no tienen claridad de los canales de comunicación, y que muchas veces se comunican con Defensoría, pero no suele haber una devolución rápida.

El Dr. Moreno agrega que respeta la definición de la MPD con respecto a la vía de presentación de reclamos, pero cree que los vecinos no deberían necesariamente tener que pasar por consejeros para poder realizarlos, sino tener la posibilidad de un canal directo. Gisele responde que todos los vecinos cuentan con los números de teléfono del equipo. Ana responde que los teléfonos que tienen los vecinos es el de las chicas del equipo social, pero que no es una línea para denunciar emergencias. Además, insiste en que las cuadrillas no están pensadas para solucionar emergencias, sino problemas constructivos pendientes y que es por eso que se tienen tantas discusiones. Agrega que, sin embargo, lo que resta para más adelante son cuestiones de mantenimiento del complejo, y eso requiere de una articulación, que implica una respuesta estatal rápida. Adiciona que en este punto hay posiciones desencontradas, porque el IVC plantea que el mantenimiento debe estar a cargo de los consorcios, y la Defensoría establece que no hay manera de que estas tareas se mantengan desde el consorcio, y este es un punto de profundo desencuentro.

El Dr. Moreno consulta por la manguera de incendio, que debe estar instalada en el complejo ante cualquier eventual incendio. Nilda agrega que desde el día uno se reclamó la manguera. Cristian responde que no haría falta manguera, que teniendo en cuenta las

dimensiones del conjunto con los matafuegos sería suficiente, pero se compromete a averiguarlo.

Sabrina consulta si al día de la fecha se conoce el estado de situación y listado de los matafuegos del conjunto. Mariana responde que seguramente se encuentren vencidos si no se realizó el recambio aún. Comenta que es acá donde existe un punto de desencuentro entre la posición del Instituto y la planteada por la Defensoría sobre la responsabilidad civil y la conformación de los consorcios y que si bien entiende que no están de acuerdo con la implementación del Plan de Sustentabilidad tal cual está proyectado hoy, uno de los puntos para la utilización del subsidio es por ejemplo el recambio de los matafuegos, lo cual configura una herramienta fundamental para los consorcios. Con respecto a la conformación de éstos, Mariana menciona que el reglamento se encuentra inscripto y que los vecinos informaron que no van a nombrar una administración general si no sectoriales y de este modo realizan el mantenimiento de los espacios comunes.

El Dr. Moreno insiste en que a su criterio los consorcios no se encuentran conformados legalmente y que de este modo la responsabilidad civil corresponde al Estado. Agrega que si no fuese como él dice, actualmente el IVC estaría utilizando fondos públicos en el mantenimiento de edificios sobre los cuales no tiene obligación alguna, por lo que sería una ilegalidad. Comenta que no cree que el juez federal de Morón se haya expedido de esta forma. Menciona que sería pertinente que se informen los argumentos legales sobre esta cuestión para que, a favor de los vecinos, se puedan definir responsabilidades y debatir sobre cuestiones legales. No sostener las obligaciones del artículo 2067 del código Civil y Comercial puede generar responsabilidades penales y esto no se trata de administrar un ph, si no un edificio.

Ana suma que además se da en el marco de una relocalización forzosa. Mariana entiende que se trata de un proceso y que justamente por eso es que se tienen tantas instancias con los/as vecinos/as para trabajar aquellas cuestiones. Se trabaja con ellos sobre un manual donde figuran, entre cosas, artículos específicos del Código Civil y Comercial y donde el área de consorcios brinda toda la información necesaria de manera transparente. En algunos consorcios participan más vecinos y en otros menos. Destaca que en Osvaldo Cruz han participado bastante. Comenta a su vez, que la semana pasada desde el área de consorcios mantuvieron una comunicación con el colegio de abogados para tener un tercer intermediario y les respondieron que no brindan asesoramiento. El Dr. Moreno por su parte, dice que quien debe decidir únicamente es el Dr. Rodriguez del Juzgado Federal de Morón.

Cristian del Área Técnica pasa a presentar el estado de situación de obras



Aclara que de los 78 arreglos que quedan pendientes la mayoría corresponden al edificio 4 y 5, y que esta misma semana la cuadrilla comenzó con los arreglos pendientes de esos edificios. Carolina aclara que la mayoría de los reclamos de los edificios 1, 2 y 3 que quedan son de las persianas, mientras que en los edificios 4 y 5 continúan habiendo reclamos pendientes por filtraciones. Ana comenta que esas filtraciones son de hace cuatro meses y que seguramente la situación haya empeorado.

El Dr. Moreno consulta cómo se van a recibir las consultas de las viviendas en tres años, cuando lleguen reclamos sobre vicios ocultos, que corresponde que la empresa o el IVC se haga responsable teniendo en cuenta el Código Civil.

Ana dice que son parte del mismo Instituto, y que no comprende cómo entre las diferentes áreas no se tengan presentes los planes de intervención de cada una, que es necesario ponerse de acuerdo, sobre cuál es la mirada que pretende tener sobre los CU, y particularmente los del riachuelo por la causa judicial. Específicamente Osvaldo Cruz tiene un gran porcentaje de viviendas condonadas, y no puede ser el mismo abordaje que un PIRU, porque parece que el programa que estamos intentando forzar y aplicar no es el adecuado.

Agrega que no es posible forzar el Código Civil y forzar que esta administración funcione como funciona en Palermo y que continúan replicando esto en cada instancia. Considera que gran parte de los arreglos pendientes no son vicios ocultos, sino problemas de mantenimiento, y es algo constante. Los vecinos no lo pueden hacer no reconocer esto, torna la discusión inútil. Si no se toman acciones específicas con respecto a esto llegará un amparo como ocurrió en Piedrabuena, en los que finalmente se dictaminó que el Estado es responsable, ni hablar en una causa con relocalización de población vulnerable.

Nilda comenta que hay una bomba en el edificio 4 que no funciona, también agrega que hay como 7 u 8 vecinos que se quedaron sin calefón, y que esto está relacionado a la limpieza de tanques. Su marido hace esa tarea en su trabajo, y se ofreció a limpiar los tanques, pero hay edificios que no tienen esa posibilidad. Carolina comenta que se lleva el problema de la bomba para chequear.

Nilda consulta cuándo arrancó a trabajar la cuadrilla en el conjunto, Cristian informa que arrancó ayer pero por la tarde tuvo que ir a otro complejo a resolver un problema de una bomba.

Ana refuerza que la nueva licitación de cuadrillas no debería plantearse únicamente como resolución de vicios ocultos, sino también cuestiones que tengan que ver con el mantenimiento. Nilda suma que las persianas nunca funcionaron, y que las estufas tampoco. Ana responde que nunca pudieron aplicar la garantía a pesar de que hubo una persona de la Defensoría que se dedicó específicamente a acompañar a los vecinos con este tema.

Siendo las 17:56 Hs se da por finalizada la reunión.