

Mesa de trabajo - Conjunto Habitacional Orma
Lunes 24 de octubre de 2022
Centro Metropolitano de Diseño

IVC

Giselle Lepine
Luis Cabrera
Guillermo Ranieri
Daniela Herrera Bond
Carolina Benitez
Trinidad Córdoba
Damian Rodríguez
Paula Rodríguez
Facundo Raventos
Natalia Ghezzi
Barbara Gordon
Mariano Martinez
Gisele Varela

Consejeros/as

Sandra Borja- Consorcio
5 Edificio 2
Cristina Espeche-
Consorcio 9 Edificio 1
Georgina Torres
Ordinola- Consorcio 6
Edificio 2
Antonella Perg-
Consorcio 4 Edificio 2
Lucía Portillo- Consorcio
1 Edificio 2
Verónica Manzor-
Consorcio 8 Edificio 1
Gabriel Rinaldi-
Consorcio 9 Edificio 2

María Belén Vallejos-
Consorcio 2 Edificio 2

MPD

Sabrina Marquez

MPT

Irene Marcó
Martín U. Casajús

ACUMAR

Ivan Paiavonskis

Siendo las 16:30 Carolina Benitez y Trinidad Córdoba, coordinadoras de vivienda nueva del barrio 21-24, Camino de Sirga, Barracas, presentan a los equipos y dan la bienvenida a las y los asistentes y presentan el temario de la mesa objeto de este encuentro.



Respecto a Abordaje Social, se muestra la gráfica sobre las consultas que se estuvieron recibiendo semanalmente, de las 353 consultas, 161 son respecto a obras técnicas, 105 sobre servicios, también sobre el crédito hipotecario, temas consorciales y de espacio público.

Síntesis de abordaje social

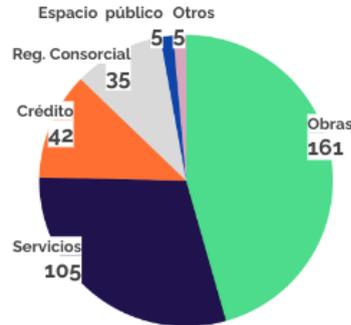
Atención de consultas semanales

Asesoramiento y canalización de demandas (presencial y remota)

Aproximadamente 90 mensuales

Último trimestre aproximadamente 353

Obras 161
Servicios 105
Crédito hipotecario 42
Regularización consorcial 35
Espacio público 5
Otros 5



Se relata sobre los talleres realizados con las prestatarias en el mes de junio, junto con las y los consejeros de cada edificio donde se vieron temas como el uso responsable de la energía, las formas de reclamo y comunicación con la prestataria, y el esquema de facturación.

Síntesis de abordaje social

Talleres con prestatarias Edesur (Junio) y Metrogas (Julio)

Contenido:

- Canales de comunicación,
- Lecturas de facturas
- Uso responsable de la energía
- Tipo de servicio, tarifa Social

Abordaje interinstitucional

- Se realizó la **encuesta de gastos** de las economías familiares junto con Defensoría del Pueblo
- Articulación con EMUI desde la **GOPAE** para la colocación de **reductor de velocidad**
- Articulación con DGEVyA (Dirección General de Espacios verdes y arbolado) desde la **GOPAE** para la **plantación de árboles nativos en canteros**.
- Operativo de castración** de mascotas **con APRA**
- Articulación con DGLIM para la **colocación y renovación de contenedores de residuos** sobre calle Orma



En septiembre se realizó la encuesta de gastos con el acompañamiento de Defensoría del Pueblo para conocer el impacto de la mudanza en la economía de las familias, los datos se compartirán cuando estén disponibles.

Se colocó el tercer reductor de velocidad y se realizó arbolado con especies nativas, aún quedan pendientes trabajos de arbolado. También se están realizando operativos de castración, 2 por mes aproximadamente, el martes 25 de octubre se va a hacer el tercero. También se está trabajando con DGLIM por higiene urbana.

Se realizará un taller de mantenimiento edilicio y luego se hará la entrega de llaves, también se producirán talleres con defensa civil durante la primera semana de noviembre a coordinar con los consejeros/as. Georgina Torres dice que los extintores de incendios ya están vencidos, Cristina Espeche pregunta por qué en otros conjuntos la renovación la hace

el IVC y no en Orma. Daniela Herrera Bond responde que en esta instancia es responsabilidad del consorcio.

Irene Marco (Asesoría Tutelar) pregunta si conocen el costo de la renovación de los matafuegos y si los vecinos tienen posibilidad de pagarlos. Daniela afirma que el IVC no tiene planificado este año hacer la renovación de los matafuegos, por lo que correría por cuenta de las y los vecinos.

Sabrina Marquez (Defensoría) dice que la vigencia de los matafuegos debería ser de un año desde la mudanza, cuando en la realidad hay algunos que ya están vencidos y no han pasado más de 8 meses. Georgina (consejera) comenta que hay matafuegos que se vencieron en julio, y que debería ocuparse el IVC porque vencieron antes de que se cumpla el año de la mudanza. Daniela se compromete a averiguar si el área de logística del IVC lo realizará.

Irene Marcó traslada el pedido del Sr. Asesor, Dr. Gustavo MORENO, (a cargo de la Asesoría Tutelar) solicita declarar la emergencia de los complejos habitacionales construidos en el marco de la causa Mendoza -teniendo en cuenta que se trata de un desalojo forzoso- y que el INSTITUTO DE LA VIVIENDA sostenga el pago de los gastos comunes de los edificios por un plazo de cinco a diez años considerando que de otra forma no resultan sostenibles económicamente para las familias. Sostiene que muchos grupos familiares, no pueden abonar los gastos comunes y aclara que si bien se les otorgó la vivienda, nada hace presumir que la situación económica y de ingresos de los grupos familiares haya mejorado, ponderando además que deben pagar servicios (agua, luz y gas) que antes no abonaban, además del préstamo hipotecario. Destaca que no se pueden tener complejos con los matafuegos vencidos, los tanques de agua oxidados y las bombas que necesitan mantenimiento.

La coordinación toma el compromiso de transmitirlo a los funcionarios.

Continuando con las actividades, se destaca que se realizarán talleres con Aysa para informar sobre el adecuado uso del recurso y el mantenimiento de la red, también sobre facturación y el acceso a beneficios como el *caso social*, y los canales de atención.

Georgina consultó por qué hay boletas que vienen con un importe muy elevado, 5mil o 6mil pesos. Trinidad afirma que el consumo elevado corresponde al período invernal, a lo que hay que sumarle el aumento del valor del m³ de gas. Cristina Espeche dice que en realidad se debe a pérdidas de gas. Georgina dice que ella paga entre mil y dos mil quinientos pesos mientras que su hermana tiene un departamento de 2 habitaciones y recibe facturas por montos de entre 5 mil, 6 mil y hasta 11 mil pesos.

Sabrina pregunta cuál fue la intervención del IVC, Trinidad responde que se les explicó cómo reclamar frente a la prestataria. Cristina Espeche afirma que Fernando Contreras (Obras IVC) se comprometió a citar a la prestataria de gas para que haga un operativo para verificar las pérdidas. Se reitera que ese compromiso no se llevó adelante.

Georgina solicita que se hagan las reparaciones necesarias para evitar pérdidas de gas. Asegura que los medidores corren a pesar de estar cerradas las llaves. Sabrina reitera por qué no se hizo esa verificación, Giselle reconoce que cuando la defensoría solicitó una inspección, el instituto respondió que se iba a hacer el día 15 de septiembre, cuando se verificó que no había pérdidas de gas.

Sabrina dice que sólo se recibió una negativa pero no un informe técnico detallado. Entonces, si los vecinos insisten en que el problema persiste, que siguen recibiendo

facturas con montos demasiado altos y denunciando pérdidas, lo correcto sería que se haga una nueva revisión. Lo cual se condice con lo que manifiestan los vecinos, ya que un departamento con tres electrodomésticos no puede pagar 10 mil pesos de gas. Si, además, se denuncia que hay olor a gas en el consorcio, debe atenderse el reclamo. Sobre todo porque es peligroso. Daniela afirma que se puede pedir una inspección a Metrogas, y que la prestataria en caso de que haya pérdida corta el gas en forma preventiva. Guillermo Rainieri dice que lo elevarán a quien corresponde, agrega que en la sala de medidores están los reguladores, y que es normal que a veces para compensar la presión, se desprende olor a gas, Georgina dice que no es solo en los medidores, sino en la vereda que se siente el olor a gas, afirma que en los Consorcios del 1 al 4 siempre hay olor a gas en la vereda. Se solicita se vuelva a hacer una revisión.

Cristina Espeche dice que Damián (IVC) conoce la situación. Georgina dice que siempre preguntan y nunca le dan respuesta. nunca hay solución.

Sabrina dice que hay que revisar la facturación de manera particular, explica que por esa razón se les pide la factura, se chequea que los medidores no estén cruzados y que coincida el consumo facturado con el del medidor, para detectar si el consumo es el habitual o hay algún problema.

Irene Marcó (Asesoría Tutelar) pide que la inspección la realice Metrogas o algún organismo idóneo, sin embargo Georgina (Consejera) dice que si Metrogas corta el servicio todos los vecinos van a comprar garrafas lo que es más peligroso. Dice que lo que se debe hacer es llevar un gasista matriculado. Ante la consulta de si la persona que hizo la inspección de PECAM (constructora) fue hecha por un gasista matriculado, Rainieri dice que no, que el matriculado hace otra parte del trabajo, que la inspección la hizo otra persona de la empresa, un obrero. Agrega que es muy difícil que un gasista matriculado arregle personalmente la conexión de gas, generalmente solo controlan y es por lo tanto, responsable de lo que ocurra.

Sandra Borja solicita que cuando vaya la inspección de un gasista matriculado convoquen a los consejeros para estar presentes. Afirma que hay dos departamentos que tienen las estufas cerradas y se siente cómo se escapa el gas, son familias que no usan la estufa, y ya hicieron los reclamos, sin embargo nadie fue a revisar.

ABORDAJE CONSORCIAL

Natalia y Facundo presentan el trabajo consorcial.

Síntesis regularización consorcial

Espacio de consultas semanal:

- Asesoramiento y orientación sobre consultas consorciales
- Derivación de consultas de otros temas.

Total atendidas septiembre- Octubre: 5

Talleres de capacitación y reuniones de mediación de conflictos:

- Se realizaron talleres
- Se realizaron reglamentos de convivencia en todos los edificios
- Se entregaron copias del Reglamento de Copropiedad

Desde la anterior mesa de trabajo se convocaron a 41 reuniones:

33 programadas por el equipo

7 surgieron como demanda de los vecinos.

De ese total, se pudieron realizar 22 reuniones, que constan de talleres de capacitación, talleres de resolución de conflictos internos entre vecinos y presentación del programa de sustentabilidad.

El equipo de Consorcios acompaña a los copropietarios en las demandas espontáneas que surjan, sin avanzar concretamente en la regularización consorcial debido a lo que se ha dejado plasmado en actas de mesas anteriores y reiterado verbalmente por los vecinos, sobre la decisión consorcial de NO designar administración hasta que se encuentren arreglados todos los reclamos técnicos.

9

Informan que si bien llegan pocas consultas, se intenta orientar a las y los vecinos o bien se los deriva al área correspondiente. Se realizaron talleres de capacitación sobre los roles y responsabilidades de los vecinos, también el equipo interviene en conflictos de convivencia y se han realizado y entregado los reglamentos de copropiedad y de convivencia. Sabrina (MPD) consulta si se entregaron en todos los consorcios, Facundo responde que sí.

El acompañamiento sirve para avanzar en la regularización consorcial. Natalia cuenta cómo se hicieron los reglamentos en conjunto. Sabrina consulta si se entregaron los planos, la respuesta es que no corresponde al área, sí se entregaron los reglamentos, y si alguien no lo tiene puede solicitarlo en el espacio de consulta.

Facundo reconoce que en algunos consorcios se avanzó más, y que sin embargo muchos temen que el IVC cese su abordaje después de la designación de la administración. Se aclara que se continuará acompañando.

Además se relata cómo se realizó la presentación del programa de sustentabilidad, cuyo objetivo es el acompañamiento para la inscripción y obtener la CUIT, y luego lograr el apoyo económico durante un año. Al no estar designadas las administraciones no se pudo avanzar, pero se están evacuando las dudas. Informan que próximamente se va a estar dando una nueva instancia para conversar sobre Plan Sustentabilidad.

Síntesis regularización consorcial

Programa de Sustentabilidad Consorcial

- ✓ **Se presentó el programa en el barrio el 9-Sep**
Asistieron representantes de 8 consorcios de los 9

Para toda la SIRGA se integró un equipo de mentoreo conformado por contador y administrativo, ubicados, provisoriamente, en una oficina en **Alvarado**.

Su función:

Acompañar a las administraciones (una vez que las designen) en los distintos pasos **para tramitar el CUIT** consorcial y **cuenta bancaria** del consorcio.

Con esto, se puede acceder al eje 3 del programa que es la **transferencia condicionada**.

Tenemos previsto habilitar un día de consulta exclusivo de sustentabilidad en **Orma 08/11**, de igual modo se pueden acercar por consultas consorciales todos los **martes de 10:30 a 15:00hs**

10

Facundo dice que aún no se designaron administraciones porque persisten problemas técnicos, sin embargo afirma que no hay relación entre la conformación consorcial y la designación de administradores, con el abordaje técnico y social en el conjunto.

Natalia recuerda que ya son un consorcio, aunque aún no están designadas las administraciones.. Sandra dice que si se designan legalmente, luego van a tener que pagar un administrador, aunque el instituto lo pague por un año, lo que sería tener una nueva deuda. Facundo recuerda que el Plan de Sustentabilidad tiene dos alternativas, una es la contratación de una administración externa y la otra es que se haga internamente, donde un vecino o vecina tome las tareas de la administración, donde el rol es voluntario.

Sabrina rechaza ambas opciones, ya que en algunos consorcios los vecinos no pueden pagar una administración externa y tampoco corresponde que se presuma que un copropietario va a trabajar gratis para administrar el consorcio.

Natalia (Consortios - IVC) recuerda que según la ley 941 de la CABA la administración interna es voluntaria. Sabrina dice que la gratuidad es voluntaria en ese caso, no obligatoria. Y que, para los copropietarios implica una serie de tareas a veces extremadamente difícil de llevar a cabo, como por ejemplo enviar una intimación a un deudor de expensas. Por eso, que un vecino ocupe ese lugar solo por el hecho de no poder afrontar el pago de una administración externa, lo pone en un lugar injusto.

Irene Marcó (Asesoría Tutelar) entiende que en el marco de una relocalización forzosa antes de pensar en el consorcio hay que pensar en qué familias pueden pagar expensas, y cuáles no, y entender cuál es la realidad de los vecinos de los conjuntos de la sirga y reitera la postura de la Asesoría en cuanto se declare la emergencia de los complejos y que el IVC se haga cargo de los gastos comunes por un determinado periodo de tiempo.

Natalia relata cómo se capacita a los vecinos para la designación de la administración, Sabrina dice que si bien se puede enseñar, después en la práctica si los vecinos no logran recaudar el dinero de las expensas, se generan diferencias de un consorcio a otro que no dan respuesta a las necesidades del barrio. Natalia dice que dentro de cada consorcio

pagan todos igual más allá de que el departamento esté condonado, refuerza que el importe de las expensas lo definen los vecinos mismos, no hay diferentes valores de expensas dentro de un mismo edificio. Giselle suma que una de las herramientas para entender estos temas es la encuesta de gastos. Sabrina Marquez agrega que sería mucho más útil hablar de la sustentabilidad de los consorcios con esa información sobre la mesa, porque sostener una supuesta igualdad entre los propietarios de departamentos con créditos condonados y los que pagan los créditos hipotecarios es absurdo.

La Asesoría Tutelar acuerda que en algún momento se deberá conformar el consorcio, pero en un plazo lógico de cinco o diez años donde el IVC se haga cargo de los gastos comunes. Paula refuerza que el consorcio existe desde el momento en que hay reglamento de copropiedad, lo que cuesta es armar la administración- Irene reitera que se debe dictar la emergencia y que sea el IVC quien costee estos gastos.

Giselle dice que la capacitación es una de las herramientas que brinda el equipo de sustentabilidad, las personas podrían tomar esos cursos.

Sandra Borja consulta si el edificio está asegurado por parte del IVC, se responde que eso corresponde a los vecinos.

--

TÉCNICA

Ante la consulta de Sabrina Márquez, Guillermo Ranieri dice que el IVC nunca entregó planos a los vecinos, sí lo hacen a las administraciones, Sabrina consulta por qué no, y Guillermo dice que si es para conocer por dónde pasan las cañerías, esa información no está en los planos. Sabrina reitera que es una petición formal del conjunto de vecinos, Guillermo dice que en ese caso debe hacerse el pedido formal al Sr. Fernando Contreras del área de obras del IVC.

Guillermo presenta el relevamiento de reclamos, si bien en los registros del IVC sólo hay 3 reclamos por resolver, se solicita que de haber más sean los consejeros que lo notifiquen. Cristina consulta qué reclamos no se van a realizar, Guillermo dice que son los de mantenimiento.

Georgina dice que ciertos reclamos que figuran como mantenimiento son en realidad denunciados desde la primera semana de mudanzas, hay rejillas tapadas desde el mismo día de su mudanza. Agrega que frecuentemente, cada uno o dos meses aproximadamente, el edificio 6 torre 2 se queda sin agua y no se sabe qué pasa. A su vez hay desbordes de cloaca. Guillermo dice que cuando la DGGIS destapa en Magaldi, este tema se resuelve. Georgina afirma que de todos modos sigue ocurriendo en Consorcio 6, y que debió hacer reparaciones con su dinero para evitar que el desborde del baño inunde el departamento. Afirma que el problema es la mala calidad, no el mal uso y que la humedad arruina las paredes, por lo tanto no puede decirse que solo restan 3 arreglos.

Síntesis de obras

Criterios resolución de reclamos - todo lo registrado en acta de entrega será resuelto

VICIOS OCULTOS

Trabajos considerados por la empresa:

- Iniciados y aún con tareas pendientes
- Humedades, filtraciones (incluye reparación de durlock y pintura)
- Cerámicas rotas por despegue
- Cablecanal obstruido

A ANALIZAR

Trabajos a analizar por la empresa:

- Cerámicas fisuradas o cachadas
- Entrega de llaves de habitaciones y baños
- Problemas en cielorrasos de durlock (marcas y fisuras)

MANTENIMIENTO

Trabajos no contemplados por la empresa (surgen por el uso y desgaste normal de las instalaciones y por el paso del tiempo, no incluidos en acta):

- Problemas con artefactos de gas (corresponde reclamo a garantía)
- Bañeras cachadas/canillas que no andan/cloacas y rejillas tapadas dentro de UF o edificios
- Cierres de carpinterías/cortinas de enrollar/puertas de interiores/cerraduras
- Instalaciones eléctricas (timbres, porteros) que funcionaban bien al momento de la entrega



Guillermo dice que la idea de ahora en más es poder relevar departamento por departamento para contar con información actualizada, Cristina dice que ya llenaron formularios y los presentaron. Georgina dice que hay cosas, como el sifón de la canilla de la cocina, que están mal desde que las entregaron. Guillermo pide que esos reclamos se presenten mediante Defensoría. Sabrina dice que se hará pero que el Instituto debe dar una respuesta a los vecinos, aunque no se presenten acompañados por Defensoría.

Georgina pide que sea a través de un mail que los vecinos envíen cada reclamo, y recuerda que aún no se colocó la tapa de los tanques de agua que se desplazaron con el viento. Guillermo dice que los adicionales de obra se realizará con una empresa externa porque a través de PECAM no se pudo hacer, por lo que se va evaluar ver otra forma de contratación para poder efectivizar

Sabrina dice que si la obra no está entregada, es responsabilidad de PECAM y si el contrato está abierto debe el ESTADO exigir la entrega con las reparaciones de lo que no se hizo correctamente. Agrega que las luces de los patios y pasillos, y las tapas de los tanques de agua no pueden ser consideradas adicionales de obra. Giselle dice que son trabajos que no estaban en la documentación ejecutiva por lo tanto la empresa no estaba obligada a hacerlo, por lo tanto ahora debe contratarse como adicional. Sabrina dice que si no hay final de obra, debe hacerlo PECAM.

Giselle responde que el IVC se comprometió a hacerlo de todos modos, Guillermo afirma que se hará con otra empresa, actualmente se están analizando los presupuestos, pero que ahora al estar los contratos abiertos con Pecam, no se puede contratar con otra empresa.

Irene Marco dice que si no pueden licitar deberían hacer una contratación directa.

Georgina relata que los vecinos de la torre 7 están pagando la limpieza de los tanques, y pudieron ver que los tanques de algunas torres están sin tapa. Nunca se colocaron las tapas con el riesgo a la salud que esto acarrea. Reitera que nunca obtienen una solución, que este reclamo fue reportado hace meses, y sin embargo nunca se reparó.

Gabriel (consejero) consulta cuáles son los tres reclamos a resolver que se presentaron en la diapositiva. Damián dice que son tres departamentos puntuales, Gabriel afirma que se relevó junto con Damián varios arreglos que se adeudan, como la reja que falta, la pintura

figura que está terminada cuando no es cierto y que hay un acta de conformidad que asegura no haber firmado, las cerámicas continúan agrietadas en los palieres porque la empresa le dijo que no había insumos.

Damián afirma que en varios sectores se repararán las salidas de las estufas, para que no entre agua ni se oxiden. Gabriel dice que ellos mismos compraron focos de luces para colocar en los pasillos y palieres, que luego se quemaron, las cambiaron nuevamente y se volvieron a quemar, quedaron los cables colgados porque evidentemente es un problema eléctrico de la torre, ya cuando se entregó el complejo las luces titilaban. Damián dice que Edesur habilitó el servicio y que la conexión la realizó un electricista matriculado. Gabriel dice que en el lapso de los últimos 4 meses, tuvieron que cambiar los plafones 2 veces.

Consortio 9, edificio 1 y 2 en planta baja, están picados. Es algo nuevo que se agregó en los últimos meses. Comenta por problemáticas en las cerámicas, que si bien arreglaron algunas, siguen levantándose.

Guillermo sobre los tanques de agua dice que en otros conjuntos habitacionales, muchos se oxidaron y perforaron, y la empresa se hizo cargo, algunos los repararon o cambiaron por otros de sin embargo los colocaron en Orma, Guillermo dice que se relevarán. En noviembre irían de la empresa a relevarlos y se va a solicitar que los cambien, los de abajo, y los de arriba realizar una limpieza y colocar las tapas.

Cristina dice que las escaleras se están rompiendo y que los arreglos no están bien hechos. Damián dice que es algo habitual en este tipo de escalera, que es una reparación de una fisura. Vecinos aclaran que no solo hay fisuras, sino también pedazos de revoque y material que se está desprendiendo, a un año de uso. Sabrina solicita un diagnóstico técnico. Suman los pasamanos que están rotos y las rejas con óxido, en todas las torres.

Sabrina dice que el Estado debe tomar una decisión, si se le exige a la empresa o lo hace el Instituto, pero alguien debe responsabilizarse por las falencias del proyecto, porque de otra manera esta discusión se arrastrará insosteniblemente en el tiempo.

Ivan de Acumar pide una solución seria, discutir cuál es el plan general y diseñar una estrategia conjunta.

Los consejeros presentan una serie de imágenes de palieres y habitaciones con visible humedad, grietas y mesadas despegadas.

Daniela anuncia que mañana, miércoles 25/10/22, el equipo social enviará mensaje por whatsapp al grupo de consejeros con lo acordado en relación a los listados con arreglos técnicos pendientes tanto en UF como espacios comunes. Luego, se avisará a todos los vecinos con una nota puerta a puerta para que manden la información de las reparaciones faltantes a cada consejero. De esta forma el listado de reclamos estará completo.

Dichos listados podrá presentarlo cada consejero con fecha límite hasta el martes 08/11/22.. El equipo social hará entrega de esos listados al equipo técnico del IVC. A su vez, el MPD los presentará formalmente mediante oficio para su posterior análisis y respuesta por parte del Instituto. Guillermo pide que se agreguen las fotografías en los reclamos.

Respecto del espacio de plaza seca, Sabrina consulta si hubo alguna novedad, Giselle dice que es parte del complejo, no es espacio público. Una parte tiene servidumbre de paso, se

hará un plano para delimitar el espacio que se podría hacer un cerramiento. Cristina pregunta si lo hará el IVC, Guillermo dice que no está contemplado. Que no está incorporado en los adicionales. Daniela informa que se pidió al área de Proyectos un plano de ese sector para ser entregado a los vecinos, en caso de que quieran realizar el cerramiento por su cuenta.

Por último, se anuncia que día miércoles 25/10/2022 irá DGLUP dirección responsable de la luminaria pública se presentará para realizar un relevamiento sobre la calle Orma

Se finaliza la reunión. Siendo las 18:40 se da cierre a la mesa de trabajo.