

Foto: Alejandro Goldenberg / Moderna Buenos Aires



10 PUNTOS DE CONSENSO ORGANIZACIÓN CONSORCIAL Y COMUNITARIA EN VIVIENDA SOCIAL



Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Defensoría del Pueblo

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

María Rosa Muiños

Defensora del Pueblo

**Dirección General de Derechos de Acceso
a la Ciudad**

Bárbara Rossen

Dirección de Vivienda y Hábitat

Alejandro Lorences

**Coordinación en Conjuntos Urbanos y
Barrios Populares**

Vanina Lekerman

Coordinación general y revisión de textos

Vanina Lekerman y Valeria Fantasía

**Centro de Estudios para el Fortalecimiento
Institucional**

Andrea Conde (Titular)

Matías Álvarez Lutereau (Coordinador de
Capacitación)

Paula Früm (Coordinadora Administrativa)

Abril 2024

**10 PUNTOS DE
CONSENSO**
ORGANIZACIÓN
CONSORCIAL Y
COMUNITARIA EN
VIVIENDA SOCIAL

INTRODUCCIÓN

La vivienda en propiedad horizontal tiene dos particularidades: la necesidad de una organización consorcial y comunitaria (en la figura jurídica del consorcio de copropietarios, con órganos de representación y toma de decisiones en asamblea) y la convivencia en espacios comunes de uso o circulación. La mayoría de los/as destinatarios/as de los programas públicos de vivienda no ha habitado antes en condiciones que presenten las características que definen la vivienda urbana-moderna. Incluso, tanto aquellos residentes en complejos habitacionales históricos como los que residen en conjuntos más recientes, al momento de la constitución del consorcio y adjudicación de las unidades funcionales, no han recibido una adecuada capacitación y asesoramiento suficiente para la organización consorcial.

Por otra parte, residir en un edificio implica enfrentarse a gastos nuevos. La cuota del pago de la vivienda, las expensas, los gastos de servicios por consumos propios y comunes, las tasas de Alumbrado, Barrido y Limpieza impactan de manera directa en los gastos familiares. Es decir que las familias se encuentran frente a un conjunto de gastos nuevos que deben afrontar con el mismo ingreso que las categoriza en una situación de vulnerabilidad habitacional y social.

Esta problemática, sumada a la recomposición del precio de los servicios públicos y a la coyuntura económica que atraviesa al país, podría redundar en una afectación del derecho a una vivienda digna.

Las historias individuales y/o familiares de acceso a la vivienda, la conformación y caracterización de los barrios, la falta de información respecto a los derechos y obligaciones como habitantes de estos conjuntos urbanos, así como la posesión o no de escritura, son factores que influyen al momento de valorizar el espacio como propio y el sentido de pertenencia. De este modo, es preciso identificar prácticas individuales o comunitarias tendientes al cuidado y mantenimiento del hábitat común, comprender los procesos subjetivos de apropiación, arraigo, apego y valoración residencial que inciden en las prácticas de cuidado o de abandono de la vivienda. Asimismo, es necesario identificar y analizar las formas de gestión y acciones llevadas adelante por el Estado con el objetivo de fomentar y acompañar el mantenimiento del hábitat a mediano y largo plazo.

Existe, sin duda, una íntima relación entre la apropiación del hábitat y la participación. En este sentido, es fundamental desde la intervención estatal acompañar espacios que favorezcan ejercicios democráticos entre los/as vecinos/as, movilizar procesos de apropiación subjetiva y fortalecer las redes sociales con vistas a la autosustentabilidad del propio hábitat. De este modo, es importante la articulación de los/las vecinos/as con el Estado, y que se dispongan los recursos humanos y técnicos necesarios para llevar adelante procesos de acompañamiento, a modo de andamiaje, de las comunidades en los nuevos barrios.

Una planificación estratégica debería desembocar en el desarrollo de dispositivos de intervención que contemplen las particularidades de cada conjunto urbano, así

como el mapa de los actores involucrados y el contexto socioeconómico y político. En igual sentido, es ineludible trabajar conjuntamente con los/as vecinos/as su responsabilidad social en relación con los problemas que los aquejan, estableciendo así otras lógicas de relación.

La Defensoría del Pueblo de la Ciudad es un órgano constitucional autónomo, autárquico e independiente. Su función es promover y defender los derechos humanos, individuales y sociales; supervisar y garantizar que las instituciones y los/as funcionarios/as del Gobierno de la Ciudad cumplan con sus deberes y respeten la Constitución y las leyes vigentes y atender las inquietudes de las personas que se sientan afectadas por abusos, negligencias o irregularidades.

En particular, la Dirección de Vivienda y Hábitat, dependiente de la Dirección General de Derechos de Acceso a la Ciudad, tiene como misión promover e intervenir en el cumplimiento de las obligaciones estatales en materia de vivienda y hábitat, y propender a la plena y efectiva realización del derecho a una vivienda digna en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A su vez, produce conocimiento sobre la problemática habitacional y las políticas públicas vinculadas a ella a través del desarrollo de estudios, investigaciones e informes institucionales.

Este documento tiene como objetivo darle visibilidad a la temática en diversos ámbitos de interés.

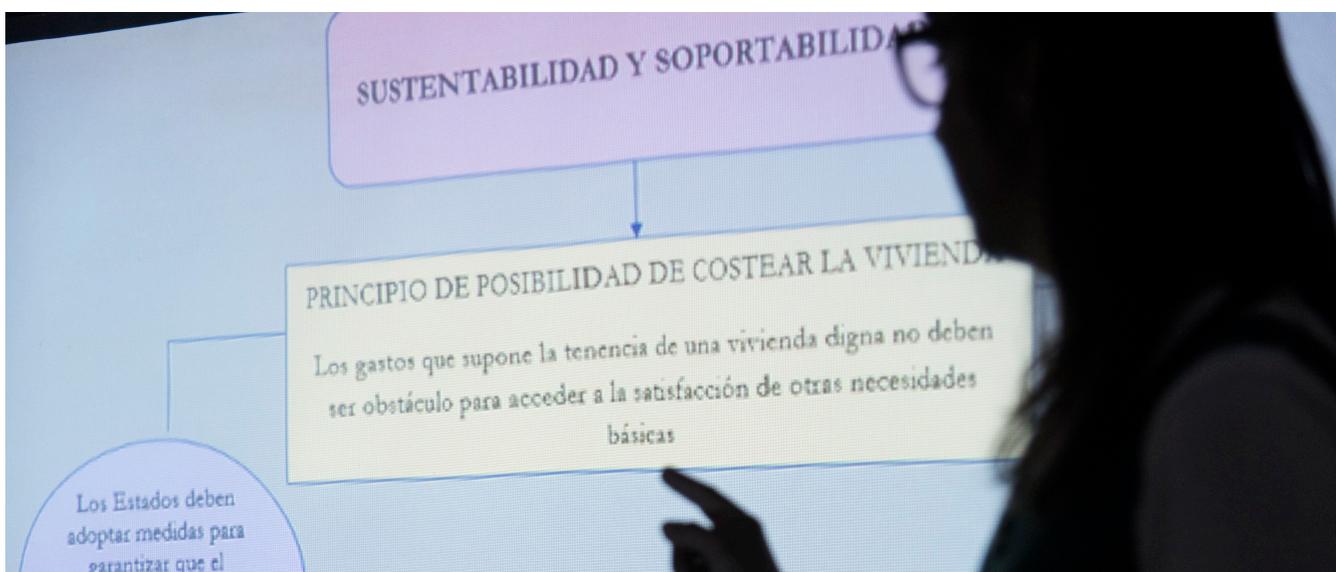


CONTEXTO

A fin de que los/as vecinos/as de la Ciudad adquieran conocimientos básicos sobre administración de consorcios y urbanizaciones, así como herramientas teórico-prácticas para el fortalecimiento de la comunidad consorcial, durante los meses de septiembre y octubre de 2022 (en la Sede de la Comuna 8 de la Ciudad) se dictó el curso “Introducción a la Organización Consorcial y Comunitaria en Vivienda Social”, organizado por el Centro de Estudios para el Fortalecimiento Institucional (CEFI) y la Dirección de Vivienda y Hábitat de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

En el curso participaron vecinos/as residentes en diferentes conjuntos habitacionales construidos por el Estado:

COMPLEJO HABITACIONAL	AÑO DE INAUGURACIÓN	BARRIO
Soldati	1978	Villa Soldati
Gral. de División Manuel Nicolás Savio I, II y III	1971 - 1973	Villa Lugano
Cardenal Santiago Copello	1984	Villa Lugano
Lafuente	1989	Villa Soldati
Cildáñez	1994	Parque Avellaneda
Olímpico	2019	Villa Lugano
Papa Francisco	2019	Villa Lugano



DIÁLOGO PARTICIPATIVO

A efectos de impulsar un espacio institucional de participación ciudadana, durante la actividad se construyó una instancia de producción colectiva de conocimiento, en base a los conceptos teórico-prácticos desarrollados y las trayectorias habitacionales de los/as participantes, que procura dar respuesta a los desafíos que plantea la vida en propiedad horizontal, desde la perspectiva de quienes formaron parte de esta experiencia.

El objetivo de este documento es sistematizar los principales puntos de consenso entre los/as participantes con propuestas tendientes a garantizar un adecuado abordaje de la organización consorcial y comunitaria.

EQUIPO DE TRABAJO

Wanda Benítez Sívori

Graciela Di Paola

Noemí Farfán

Paulino Claros Goyonaga

Mónica Ocampo

Marcelo Adrián Pereyra

Lilia Noemí Rojas

Rafaela Miryan Rolon Candia

Adriana Sívori

Aurora Subia

José Ureta



10

PUNTOS DE CONSENSO

ORGANIZACIÓN CONSORCIAL Y COMUNITARIA EN VIVIENDA SOCIAL

1 La organización consorcial y comunitaria requiere el acompañamiento de los órganos responsables de las políticas habitacionales en la Ciudad.

Es importante que los organismos estatales atiendan las consultas y requerimientos de los/as ciudadanos/as adjudicatarios/as de viviendas sociales, dando una respuesta adecuada a los problemas que muchas veces son creados por el propio Estado. Por lo tanto, es fundamental que los órganos responsables se involucren incorporando un sistema de diagnóstico, monitoreo, evaluación y acompañamiento ex post que identifique, mida y analice resultados e impactos, posibilitando así el desarrollo de nuevas acciones que garanticen la sustentabilidad de los procesos.

2 La organización consorcial y comunitaria debe incluir capacitación sobre el régimen de propiedad horizontal y métodos alternativos de resolución de conflictos.

En los edificios convivimos personas con distintas tradiciones culturales. Se pueden generar prejuicios en base a diferentes formas de educación, trayectorias habitacionales (habitantes de villas y asentamientos, familias inquilinas en la ciudad formal, etc.) sin haber tenido la experiencia previa de residir en departamentos. Es importante fortalecer la convivencia teniendo en cuenta estas

diferencias y contemplando, además, a las personas en situación de discapacidad, a los adultos mayores, a las embarazadas, a niños/as, a jóvenes, a personas trans, no binarias y otras diversidades. Por ello, es fundamental que el Estado brinde las herramientas necesarias para capacitarnos en temas vinculados al abordaje de conflictos a fin de incorporar tanto nuevas normas y reglamentaciones, como los derechos y obligaciones que tenemos como copropietarios/as. Dentro de esta nueva forma de vida en departamentos hay que organizarse para poder compartir espacios comunes y dejar establecidos los derechos de cada uno/a de los/as ocupantes. Muchas veces hay “analfabetismo consorcial” por parte de los/as residentes. En este sentido, es importante que el Estado brinde talleres antes y después de las mudanzas; genere incentivos para que las personas residentes realicen los cursos; y refuerce la información que se brinda respecto a esta temática, a través de promotores/as sociales de un organismo referente que se presenten en los barrios.

3 Las disposiciones que afecten la organización consorcial y comunitaria deben realizarse con la participación de los/as consorcistas sociales.

Faltan muchas acciones en materia consorcial, nos sentimos muy solas y solos, y sin derecho a participar en reuniones que realizan legisladores/as, cámaras de administradores, organismos y organizaciones, impidiéndonos decidir y opinar sobre cuestiones que afectan nuestro día a día. En este sentido, nos parece fundamental participar y ser escuchados/as en estas instancias.

4 La organización consorcial y comunitaria involucra la provisión de infraestructura adecuada.

Los complejos habitacionales en algunos casos fueron construidos con materiales y estructura inadecuada y con vicios de obra. Además, los edificios están construidos sobre terrenos con sistema hidráulico subterráneo, y en los últimos años han realizado obras de transporte público que impactan en nuestra comunidad. Quienes vivimos en complejos no contamos con información sobre una conservación adecuada. Nuestras economías familiares

no alcanzan a cubrir los gastos para soportar el arreglo y mantenimiento de los edificios, provocando un deterioro edilicio que afecta nuestra calidad de vida. Es fundamental que el Estado realice diagnósticos estructurales y ambientales, y –en caso de corresponder– destine los recursos económicos necesarios para evitar el deterioro y asegurar el mantenimiento edilicio.

5 La organización consorcial y comunitaria involucra un hábitat saludable. Muchos de los conjuntos habitacionales están emplazados en lugares que son vectores de contaminación ambiental: basurales a cielo abierto, Riachuelo, cementerio, depósito de autos, planta de áridos, etc.; los/as residentes conviven con la presencia de plagas (ratas e insectos). Además, hay animales en zonas urbanas, los cuales no cuentan con los cuidados ni alimentación adecuada para su bienestar. Creemos necesario un plan de saneamiento y educación ambiental que permita prevenir y/o recomponer el ambiente.

6 La organización consorcial y comunitaria precisa organismos responsables en el seguimiento y respuesta a las denuncias que realizan los/as residentes de conjuntos habitacionales. Un número importante de vecinos/as realizamos denuncias a los/as administradores/as, pero no tenemos respuesta. En nuestra experiencia, cuando se complica la administración de un edificio renuncian, y resulta muy dificultoso encontrar nuevas administraciones que asuman importantes problemáticas y que, a la vez, cobren honorarios que podamos afrontar los copropietarios. Consideramos que el marco normativo es muy laxo para la actuación de las administraciones, dejando a los/as vecinos/as en situación de vulnerabilidad. El Estado podría generar una figura de revisión externa para garantizar la transparencia de la gestión consorcial.

7 La organización consorcial y comunitaria debe contemplar la integración sociocultural y socioeconómica. Es importante tener en cuenta las actividades productivas de las familias y generar políticas económicas y de empleo cercanas a los barrios. Además, ofrecer capacitaciones sobre las diferentes formas de obtener ingresos que permitan afrontar gastos extraordinarios que no podemos cubrir las familias que habitamos en estos edificios. Muchas veces realizamos estrategias (venta de comida, rifas y otras acciones) para recaudar fondos destinados a poder afrontar el pago de gastos del consorcio.

8 La organización consorcial y comunitaria requiere formación en vivienda social para los/las administradores/as. Por lo general, vemos que no hay un compromiso de los/as administradores/as –tanto voluntarios como externos– con sus obligaciones, y que, en gran parte, se relaciona con la falta de información que tienen sobre vivienda social; como tampoco hay interés de los/as propietarios/as en el pago de las expensas.

9 La organización consorcial y comunitaria requiere que los/as administradores/as voluntarios/as de vivienda social puedan percibir un estímulo por la tarea. La tarea de administrar un edificio requiere de importantes responsabilidades y los/as vecinos/as que residimos en él invertimos de nuestro tiempo, cuando muchas veces tenemos economías informales. Para ello, una remuneración se convertiría en un incentivo para que los/as vecinos/as asumamos ese rol.

10 La organización consorcial y comunitaria implica el acceso a servicios públicos domiciliarios accesibles y asequibles. Quienes habitamos en estos edificios de vivienda social estamos contrayendo deudas de servicios por las elevadas tarifas. El corte de los servicios puede llevar a conexiones precarias poniendo en riesgo a la población. Además, la quita de subsidios a los consorcios implicaría la suba de expensas y el aumento de la morosidad.

ESCANEAME



DESCARGAR EL MATERIAL EN FORMATO
WORD ACCESIBLE PARA PERSONAS CON
DISCAPACIDAD VISUAL O BAJA VISIÓN

**10 PUNTOS DE
CONSENSO**
ORGANIZACIÓN
CONSORCIAL Y
COMUNITARIA EN
VIVIENDA SOCIAL



Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires