

PROYECTO DE LEY

EMERGENCIA EDILICIA Y SOCIAL DE COMPLEJOS HABITACIONALES

Artículo 1°.- Declárese en emergencia edilicia y social a los conjuntos habitacionales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que forman parte integrante del **Anexo I** de la presente ley, por un plazo de un año.

Artículo 2°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto garantizar condiciones de habitabilidad, seguridad y el abordaje integral para el fortalecimiento de la organización consorcial y comunitaria en los conjuntos habitacionales que forman parte del Anexo I.

Artículo 3°.- A los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2°, el Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá constituir dentro de los treinta (30) días corridos de promulgada la presente, una Comisión Técnica y de Seguimiento que estará integrada por:

- 1- El Instituto de Vivienda de la Ciudad (en adelante “IVC”) o el organismo que en el futuro lo reemplace
- 2- La Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- 3- La Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 4- El Ministerio Público Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 5.- La Comisión podrá invitar a participar a: funcionarios y funcionarias de otros organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; empresas prestatarias de servicios públicos, legisladores y legisladoras, entre otros.

Artículo 4°.- La Comisión Técnica y de Seguimiento tendrá en cuenta para la realización de un diagnóstico y monitoreo permanente, los siguientes lineamientos:

1. Condiciones de mantenimiento y seguridad edilicia

- a) Funcionamiento de ascensores;
- b) Limpieza de los tanques de agua centrales del edificio;
- c) Limpieza de los espacios comunes;



- d) Presencia de plagas y/o vectores de enfermedad;
- e) Vigencia de matafuegos;
- f) Estado de red cloacal y pluvial troncal común a las diferentes unidades funcionales;
- g) Estado y funcionamiento de tendidos eléctricos
- h) Existencia de focos infecciosos o contaminación
- i) Estado de infraestructura adecuada (accesos, luminarias, cableados, etc.)
- j) Mantenimiento y conservación de zonas verdes y espacios públicos:
- k) Mantenimiento y reparación de muros y carpinterías exteriores;
- l) Mantenimiento y reparación de muros y carpinterías en espacios comunes;
- m) Estado de aislación hidrófuga y térmica de techos, fachadas y muros dianeros;
- n) Estado general y estructural del edificio;
- o) Cualquier otro dato de interés.

2. Organización consorcial y comunitaria



- a) Constitución y consolidación de los consorcios,
- b) Capacitación, asesoramiento, asesoramiento legal y asistencia contable;
- c) Estado de mantenimiento, conservación y seguridad de los espacios comunes de cada edificio;
- d) Estado de morosidad de los consorcios por falta de capacidad de pago (expensas, servicios públicos y contribuciones e impuestos inmobiliarios)
- e) Cualquier otro dato de interés.

Artículo 5°.- La Comisión Técnica y de Seguimiento, deberá relevar y realizar el diagnóstico de acuerdo a lo detallado en el artículo 4° y ponderar las prioridades de intervención de aquellos conjuntos habitacionales que se encuentran en situación de riesgo y vulnerabilidad social, en un plazo no mayor a noventa (90) días corridos a partir de su constitución. En base al trabajo resultante el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá realizar las obras y tareas de mantenimiento que la Comisión determine.

Artículo 6°.- La propuesta elaborada por la Comisión Técnica y de Seguimiento se implementará en un plazo no mayor a los treinta (30) días de su elevación al IVC y debe concluirse dentro de los plazos que establezca el estudio de la Comisión.

Artículo 7°.- Autoridad de Aplicación. Se designa como autoridad de aplicación de la presente ley al Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, o al organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 8°.- La autoridad de aplicación deberá remitir semestralmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe de avance de ejecución conforme los preceptos de la presente ley.

Artículo 9°.- Incorpórase como segundo párrafo del artículo 406 del Código Fiscal el siguiente texto: *Durante el plazo de la emergencia establecido en el Artículo 1° de la Ley xxxx, se exime a las unidades funcionales de los conjuntos habitacionales mencionados en el Anexo I de la misma, del pago del tributo de Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.*

Artículo 10°.- Los gastos que demanden el cumplimiento de la presente ley serán imputados a las partidas correspondientes de la autoridad de aplicación.

Artículo 11°.- Comuníquese, etc.



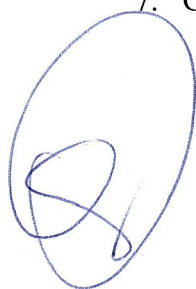
María Rosa Muñoz
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

ANEXO I

Conjuntos habitacionales construidos por el GCABA

En el marco de los procesos de relocalización de la “causa Mendoza”

1. Complejo Habitacional Alvarado
2. Complejo Habitacional Mundo Grúa I, II y III
3. Complejo Habitacional Orma I
4. Complejo Habitacional Osvaldo Cruz
5. Complejo Habitacional Valparaíso
6. Complejo Habitacional Santiago de Compostela
7. Complejo Habitacional San Antonio



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Antecedentes históricos y normativos de los Complejos habitacionales de vivienda social

Las llamadas “viviendas de interés social”¹ fueron originalmente diseñadas según el formato de gran conjunto urbano destinado a albergar a las clases asalariadas. Estos conjuntos habitacionales se construyeron originariamente como un paradigma del urbanismo moderno, y con el objeto de “construir ciudad” en lugares “vacíos”, caracterizados por una pluralidad de funciones en un espacio urbano colectivizado, donde sería posible la apropiación de bienes y servicios compartidos por una comunidad de residentes.

Los conjuntos habitacionales comenzaron a ser un campo específico para el planeamiento urbano y la arquitectura a partir del año 1946. Éstos fueron conceptualizados como viviendas agrupadas que combinan distintas tipologías, las que comprendían agrupamientos de viviendas individuales o pabellones. En los primeros existía una mayor diversidad tipológica, mientras que en los segundos se pretendía resolver el conjunto a través de la repetición de una misma unidad de agrupamiento colectivo (bloque o pabellón). Una característica que se mantendría a lo largo de la historia de los conjuntos hasta alrededor del año 1980, es su ubicación en sectores de baja ocupación o consolidación urbana.

Por su parte, en el año 1948 mediante la ley 13.512 de Propiedad Horizontal se establece que la vivienda colectiva debía garantizar ciertas condiciones de ventilación, iluminación y diferenciación funcional de los ámbitos privados y de los espacios comunes, estableciéndose una neta división entre ambos. En ese momento comienza a fomentarse la acción privada a través de la Ley de Propiedad Horizontal, perfilándose una política de vivienda crediticia².



¹ El concepto de “vivienda social” fue construido como una modalidad habitacional provista por la acción directa del Estado para la población de bajos recursos económicos.

² La ley 13.512 establece que en un edificio compuesto por distintos departamentos pueda haber más de un propietario. Anteriormente, un solo propietario alquilaba las distintas viviendas y éste era el único responsable del mantenimiento edilicio.

Mediante la ley 13.512 nace la figura del **consorcio**, que permitió generar el marco sobre cómo se debía desarrollar la organización colectiva de espacios comunes dentro de las viviendas llamadas de “propiedad horizontal”.

A partir del año 2015, el funcionamiento del consorcio se rige por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), aplicado para cada consorcio particular a través del Reglamento de Propiedad Horizontal, además de que cada consorcio puede tener su propio Reglamento interno. Los artículos 2037 al 2072 del CCyCN definen el régimen legal de los edificios en propiedad horizontal. Esta normativa permite que varias personas sean propietarias en un mismo lote y que en forma conjunta asuman las responsabilidades de los bienes, espacios e instalaciones comunes. Por lo tanto, regula el funcionamiento de los consorcios, determinando cuáles son los derechos y las obligaciones que tienen los vecinos.

La entonces Comisión Municipal de la Vivienda (en adelante CMV), creada en el año 1967, optó por un régimen de derecho privado para regular la prestación de los servicios públicos esenciales. La utilización de normas jurídicas propias del derecho privado, no adecuadas a la organización y administración de complejos habitacionales de vivienda social construidos por el Estado, ha contribuido de alguna manera a desmejorar la calidad de vida, a acrecentar la segregación y discriminación social de los habitantes, y a limitar la existencia de una comunidad; toda vez que el Estado depositó en los residentes responsabilidades consorciales que hasta ese entonces no habían tenido que afrontar³.

La progresiva y continua degradación de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado se convirtió en un problema social y urbano. Hacia finales de la década de 1990, la organización de vecinos/as de diferentes complejos de vivienda social encontró en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un marco favorable para plasmar sus demandas. Esto puede reflejarse en leyes específicas por las que se declara en emergencia edilicia y ambiental diversos complejos habitacionales de vivienda social: ley n° 177⁴ (BOCBA n° 703, 28/05/1999); ley n° 623⁵ (BOCBA n° 1271, 07/09/2001); Ley 625⁶ (BOCBA n° 1281,



³ Informe “Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de los Conjuntos urbanos”. Defensoría del Pueblo. Año 2015.

⁴ Se ordena la constitución de una Comisión Técnica para la formulación de propuestas de solución a los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio XVI, Savio III y Copello. Conforme lo establecido esta Comisión Técnica debía emitir dictámenes referidos, entre otras cosas a la valuación de los inmuebles; valor de las cuotas mensuales; solución de las fallas estructurales y vicios de construcción de las viviendas; adecuación urbano-ambiental de los barrios involucrados.

⁵ Declara la emergencia edilicia y ambiental del Complejo Habitacional Soldati, constituyéndose una Comisión Técnica destinada a formular una propuesta para la realización y conclusión del proceso de escrituración de las unidades habitacionales y debía disponer las medidas necesarias para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del Complejo Habitacional Soldati (art. 9°)

⁶ Declara la emergencia edilicia y ambiental del barrio Presidente Illia.



21/09/2001); Ley 1.333⁷ (BOCBA n° 1965, 18/06/2004); y las Leyes 1.686⁸ (BOCBA n° 2249, 08/08/2005) y 2.737⁹ (BOCBA n° 2965, 04/07/2008).

A partir del reconocimiento de la existencia de múltiples problemas que afectan a la población residente en complejos habitacionales, se creó en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) -continuador jurídico de la ex Comisión Municipal de la Vivienda conforme la Ley n° 1.251, el “**Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de Conjuntos Urbanos**”¹⁰, mediante el cual ese organismo incorporó entre sus funciones la de “ejecutar políticas y acciones que permitan la puesta en valor, recuperación y mantenimiento edilicio de los complejos urbanos y de viviendas en barrios que se encuentren dentro de la órbita de administración del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, subsidiando, de corresponder, a propietarios, adjudicatarios o legítimos ocupantes de unidades habitacionales beneficiadas por estas acciones”.

En virtud de ello, surge de estos antecedentes normativos, que el Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de Conjuntos Urbanos es una política pública construida a partir de las distintas normas que en particular declararon la emergencia de cada uno de los complejos habitacionales. Los objetivos propuestos por este Programa consistían en desarrollar proyectos de mejoramiento edilicio y de infraestructura en los barrios y conjuntos habitacionales de incumbencia del IVC¹¹, promoviendo la organización comunitaria y consorcial para luego efectivizar la regularización definitiva.

En el año 2022, el IVC lanza - a través de la Subsecretaría de Integración Social y Hábitat- el **Programa de Sustentabilidad de Consorcios en Conjuntos Urbanos**, regulado mediante el convenio marco que tramitó por EX-2022-21502281-GCABA-IVC, aprobado por el art.1 del Acta del Directorio del IVC (ACDIR-2022-7348-GCABA-IVC) del 14 de julio de 2022, y destinado únicamente para los conjuntos urbanos de Mundo Grúa, Osvaldo Cruz, Alvarado, Orma, Playón de Chacarita,

⁷ Declara la emergencia edilicia y ambiental del barrio Ramón Carrillo

⁸ Declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional barrio Comandante Luis Piedrabuena.

⁹ Dispone la creación de una Comisión Técnica –encargada de formular una propuesta para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo habitacional y de una Comisión de Control y Seguimiento, que debía analizar las medidas adoptadas y el avance de las mismas, para la solución integral.

¹⁰ El antecesor de este programa fue creado mediante la Resolución n° 223/ss/2001 (dictada por la entonces CMV) con el nombre de Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios. Éste fue constituido como política pública autónoma y consistía en mejorar las condiciones de habitabilidad de los mismos.

¹¹ Esta intervención cumpliría con las diferentes normativas aprobadas por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires que propenden a la intervención del Estado local para la solución de la emergencia edilicia de la mayoría de los conjuntos urbanos y de barrios construidos o administrados por el IVC. Las obras debían comprender la preservación, reparación y mantenimiento de áreas comunes, externas e internas de los Conjuntos Urbanos, a través de análisis de patologías, proyectos de obras y la elaboración de los pliegos licitatorios respectivos, como así también la supervisión de los mismos a través de las inspecciones de la obras respectivas, acompañado de la implementación de herramientas para la constitución de consorcios.

Rodrigo Bueno y Papa Francisco¹². Este programa buscaba la autonomía de los consorcios de vivienda nueva mediante la asistencia financiera con la finalidad de garantizar el mantenimiento de los edificios. Sin embargo, su aplicación fue deficiente, en tanto solo se logró el cumplimiento en uno de la totalidad de los complejos que estaban incluidos en el Programa.

Áreas y programas vigentes en materia de intervención en Conjuntos Urbanos

Actualmente diversas áreas del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires encuentran entre sus misiones y funciones el abordaje integral de los conjuntos habitacionales¹³. **La Dirección General de Desarrollo Habitacional, dependiente de la Subsecretaría de Integración Urbana y Hábitat** establece entre sus funciones: coordinar, asesorar y gestionar el diseño, la planificación y ejecución de políticas, programas, proyectos y obras para el mantenimiento, atención de emergencias, la rehabilitación y puesta en valor de conjuntos urbanos. Misiones similares tiene la **Gerencia Operativa de Conjuntos Urbanos** para el parque edilicio administrado por el Instituto que se encuentre en situación de precariedad; en los Conjuntos Urbanos “históricos” del IVC y en aquellos conjuntos donde el organismo tenga presencia en razón de leyes de emergencia habitacional, y/o mandas judiciales que así lo indiquen.

Asimismo, la **Dirección General de Desarrollo Socio territorial**, dependiente de dicha Subsecretaría, establece entre sus acciones: planificar y desarrollar programas y actividades tendientes a promover y acompañar el proceso de organización consorcial en los conjuntos urbanos y promover mecanismos de fortalecimiento comunitario; y particularmente la **Gerencia Operativa Abordaje Social en Conjuntos Urbanos** establece: diagnosticar, planificar y ejecutar las políticas socio-urbanas a través de la gestión territorial en conjuntos urbanos; planificar estrategias de intervención para lograr la sustentabilidad comunitaria; diseñar e implementar estrategias de acompañamiento pre y post mudanza para contribuir a la organización comunitaria; articular con otras áreas del organismo acciones tendientes para lograr la sustentabilidad de los consorcios en materia económica; liderar los procesos participativos en conjuntos urbanos para fortalecer la convivencia comunitaria; y realizar diagnósticos, relevamientos, informes y otras acciones de seguimiento de situaciones individuales y/o familiares, de acuerdo a las problemáticas socio-habitacionales de la población de conjuntos urbanos. Otras áreas del IVC, como la **Gerencia Operativa Regularización Consorcial** interviene en todas las actuaciones administrativas tendientes a la regularización dominial, financiera y consorcial en los barrios, conjuntos urbanos y edificios construidos bajo la órbita del Instituto, así como también planifica y desarrolla programas y actividades tendientes a promover y

¹² Este organismo anunció que la vigencia del mismo sería hasta el 31 de diciembre de 2023.

¹³ <https://boletinoficialpdf.buenosaires.gob.ar/utitl/imagen.php?idn=741672&idf=1>

acompañar el proceso de regularización consorcial en los conjuntos urbanos a fin de lograr consorcios participativos, autónomos y sustentables.

Situación actual de los complejos habitacionales

La residencia en complejos habitacionales representa un cambio significativo para la mayoría de los habitantes realojados de un barrio informal 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 que produce pasar de vivir en un edificio con espacios de uso común, puede favorecer o dificultar el uso y posterior mantenimiento de esos conjuntos urbanos y los procesos de integración a la Ciudad, dependiendo del rol del Ejecutivo local.

En la actualidad, la problemática de los Conjuntos Urbanos se extiende no sólo a los complejos históricos, sino que abarca también aquellos complejos nuevos construidos en el marco de los procesos de relocalización en el marco de la “causa Mendoza” y de reurbanización e integración sociourbana de villas en esta Ciudad.

Las familias que acceden a una solución habitacional, se enfrentan a gastos que antes no soportaban. 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; todo ello impacta de manera directa en los ingresos familiares los cuales no se modifican con el mero hecho de acceder a una vivienda. Es decir, que la familia se encuentra frente a una batería de gastos nuevos y fijos que debe afrontar con trabajos inestables e informales, o incluso con el mismo ingreso que lo categoriza en una situación de vulnerabilidad social.

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

Frente al impacto socioeconómico que implicaría para las familias los gastos asociados al nuevo hábitat, y el riesgo en la soportabilidad de la vivienda y la sustentabilidad de los conjuntos habitacionales, la Defensoría del Pueblo realizó junto al Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre 2019-2023 una encuesta de la estructura de gastos en diez (10) conjuntos habitacionales: Barrio



Rodrigo Bueno¹⁴, Barrio Playón Chacarita¹⁵, Barrio Papa Francisco¹⁶, San Antonio, Santiago de Compostela¹⁷, Alvarado, Mundo Grúa, Orma, Valparaíso y Osvaldo Cruz¹⁸.

Los resultados de este estudio han demostrado que en la mayoría de estos conjuntos habitacionales, sobre todo aquellos en los que fueron relocalizadas familias en el marco de la “causa Mendoza”, no se ha cumplido con el concepto de adecuación del derecho a la vivienda, en tanto los ingresos económicos de los hogares no llegan a cubrir los gastos que entraña la vivienda, comprometiendo la satisfacción de otras necesidades básicas.

Por otro lado, 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 han 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. En este marco, a efectos de impulsar un espacio institucional de participación ciudadana, desde la Defensoría del Pueblo se ha construido una instancia de producción colectiva de conocimiento junto con vecinos/as de diferentes conjuntos habitacionales de vivienda social¹⁹, cuyo objetivo fue diseñar un documento que sistematice propuestas tendientes a garantizar un adecuado abordaje de la organización consorcial y comunitaria.

Existe, sin duda, una íntima relación entre la apropiación del hábitat y la participación. En este sentido, es fundamental, desde la intervención estatal acompañar

¹⁴ Encuesta de la estructura gastos de las economías de los hogares que habitan en las viviendas nuevas del Barrio Rodrigo Bueno. Mayo 2022. <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/0026823997cca20c4f59a>.

¹⁵ En este barrio se realizaron tres encuestas en diferentes momentos del proceso (2019, 2020 y 2023) La primera encuesta se realizó en la etapa previa a mudarse a la vivienda nueva durante los meses de noviembre/diciembre de 2019, la segunda encuesta fue realizada en el mes de diciembre de 2020 a grupos familiares que ya estaban relocalizados en el Conjunto Habitacional y en el contexto de pandemia y la tercera se realizó en mayo de 2023, luego de dos años de residir en el edificio. Véase informes en <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/>

¹⁶ Encuesta de la estructura gastos de las economías de los hogares que habitan en el Conjunto Habitacional Papa Francisco. Agosto 2022. <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/002682399658986cc2113>

¹⁷ Encuesta de gastos de las economías familiares. Los conjuntos urbanos de San Antonio y Santiago de Compostela. Noviembre 2019.

¹⁸ Encuesta de la estructura gastos de las economías familiares. Conjuntos Habitacionales Osvaldo Cruz, Alvarado, Mundo Grúa, Orma y Valparaíso, Octubre 2023. <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/002682399b05121a78205>.

¹⁹ La Defensoría del Pueblo organizó un curso de “Introducción a la Organización Consorcial y Comunitaria en Vivienda Social”, que tuvo como resultado la elaboración conjunta de un documento con los/as participantes y que dio lugar a la elaboración de “ 10 puntos de consenso”. Organización consorcial y comunitaria en vivienda social”, publicado en: <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/00268239972bcca6a0ac6>.

espacios que favorezcan ejercicios democráticos entre los/as vecinos/as, movilizar procesos de apropiación subjetiva y fortalecer las redes sociales en vistas a la autosustentabilidad del propio hábitat. De este modo, es necesaria la articulación de los/las vecinos/as y 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 que habitan en estos conjuntos habitacionales.

En la mayoría de los edificios que fueron objeto del estudio mencionado se observa que la conducta del Estado local sigue siendo la de desentenderse de la problemática social y urbana que padecen gran parte de los hogares que residen en los conjuntos habitacionales descriptos, cuando muchos de los mandatos de las administraciones se encuentran vencidos, y el acompañamiento por parte de los organismos del ejecutivo local es casi inexistente, cuando hay áreas específicas para realizar el debido acompañamiento en materia de organización consorcial y comunitaria.

Es por todo lo expuesto que se presenta el presente proyecto de ley cuyo objeto es el fortalecimiento consorcial y comunitario de los conjuntos habitacionales afectados a la Cuenca Matanza Riachuelo: Alvarado, Mundo Grúa I, II y III, Orma I, Osvaldo Cruz, Valparaíso, Santiago de Compostela y San Antonio. En tal sentido, se declara la emergencia edilicia y social de dichos conjuntos por el periodo de 10 años de dichos consorcios, que se encuentran en situación de riesgo viéndose afectada la integridad física y de salud de los/as habitantes como en aquellos donde los/as titulares de las unidades funcionales presentan condiciones de vulnerabilidad social y bajos recursos económicos para afrontar los gastos de mantenimiento y conservación de los inmuebles y espacios comunes de los edificios.

Para poder abordar la problemática planteada, se propone la creación de una Comisión técnica y de seguimiento, destinada a formular una propuesta de apoyo social y técnico para acompañar y fortalecer la organización consorcial y comunitaria; y la realización y ejecución de un plan de obras de reparación y mejoramiento que garanticen la conservación y el mantenimiento edilicio, a efectos de garantizar la sostenibilidad del hábitat a lo largo del tiempo.

Para la elaboración de la propuesta técnica se convoca como parte integrante de la comisión al Instituto de Vivienda de la Ciudad en representación del Poder Ejecutivo y a los organismos de defensa de esta ciudad.

Para poder realizar un seguimiento a lo establecido en la presente ley, la Autoridad de Aplicación deberá remitir anualmente a esta Legislatura un informe de avance de ejecución de las obras establecidas en el plan.

Por último, se exime del pago de ABL a los complejos comprendidos en la presente ley durante el plazo que dure la declaración de emergencia.

Por todas las razones expuestas y en virtud de las facultades conferidas por el artículo 85 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el artículo 13 inciso I de la Ley 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicito al cuerpo legislativo que acompañe el presente proyecto de Ley.



María Rosa Muñíos
*Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires*