

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de Septiembre de 2025.-

VISTO:

El trámite n° **11393/25**, iniciado por el señor Pedro Cirilo Mamani, con D.N.I. n° 11.852.354 , quien solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), una solución a su problemática habitacional.

Y CONSIDERANDO QUE:

I.- Hechos: la denuncia recibida y los requerimientos efectuados por esta Defensoría del Pueblo

El presente trámite trae a consideración de este Órgano Constitucional la denuncia presentada por el señor Pedro Cirilo Mamamni, quien reside en el inmueble sito en Esteban Bonorino 1900, Edificio 4, Piso 2°, Dpto. "A", del Complejo Barrio Rivadavia II, de esta Ciudad.

Cabe señalar que tanto el señor Mamani como su conviviente, señora Adriana Beatriz Calle, han adjuntado Certificado Único de Discapacidad por diagnóstico de ceguera en ambos ojos.

Manifiesta el denunciante que debido a la rotura de un caño en la unidad sita en la PB "A" del edificio en que reside, se encuentran sin suministro de agua en las unidades superiores hasta el tercer piso inclusive. Afirma haber presentado el reclamo ante el IVC, quien habría enviado personal técnico para corroborar el origen del problema.

Atento la índole del tema planteado, desde este Órgano Constitucional se remitieron oficios al IVC (fs. 2/6), por los cuales se solicitó que tuviera a bien:

1. Informar si se encontraba en conocimiento de la problemática planteada, indicando en su caso las acciones desplegadas.

2. Remitir copia de los informes elaborados por personal técnico del IVC, en caso de corresponder.

3. Informar si la unidad funcional sita en Esteban Bonorino 1900, Edificio 4, Piso PB, Dpto. "A", del Complejo Barrio Rivadavia II, de esta Ciudad, se encuentra escriturado en favor de particulares o si dicha titularidad se encuentra en cabeza del IVC.

4. Intervenir en el marco de sus competencias a fin de solucionar la problemática planteada y garantizar el suministro de agua potable al denunciante y su grupo familiar.

En respuesta, el IVC remitió el IF-2025-15984373-GCABA-IVC, mediante el que se limitó a informar que: *"... según los datos obrantes en el área, la administración es llevada adelante por la Sra. Diorio Natalia Romina, domiciliada en Edificio 4 - piso 1° - dpto. 'C' del mismo barrio, teléfono de contacto 114946235. Asimismo, se informa que la última acta de designación de administración remitida por el consorcio fue registrada mediante expediente EX-2023-14478992- -GCABA-IVC con mandato vencido en abril del año 2024..."* (fs. 10).

En virtud de ello, es dable afirmar que el IVC omitió responder acabadamente los requerimientos cursados por esta Defensoría del Pueblo; toda vez que no remitió los informes técnicos realizados por el personal técnico del IVC en ocasión de las inspecciones llevadas a cabo en el edificio que nos ocupa, así como tampoco negó que hubieran tenido lugar.

Sin perjuicio de ello, y más allá de las cuestiones formales que hacen al derecho de acceso a la información, esta Defensoría del Pueblo puso de resalto en la misiva que, en el caso particular, se trata de vecinos del Barrio Rivadavia II que presentan certificado de discapacidad y se encuentran sin suministro de agua potable. Se trata, pues, de una problemática que merece atención prioritaria.

Asimismo, ese organismo cuenta con áreas específicas, cuyas misiones y funciones (según Acta Directorio n° 8400-IVC/24, B.O.C.B.A. n° 6918 del 23/07/2024) consisten en el

acompañamiento, capacitación y asesoramiento para el desarrollo consorcial, sobre todo en conjuntos habitacionales de vivienda social que no cuentan con la solvencia económica suficiente para afrontar este tipo de reparaciones.

En mérito a lo expuesto, desde esta Defensoría del Pueblo se remitió un nuevo oficio al IVC, solicitando que tenga a bien remitir copia de los informes técnicos realizados en el edificio sito en Esteban Bonorino 1900, Edificio 4, del Complejo Barrio Rivadavia II, de esta Ciudad e intervenir en el marco de sus competencias, mediante el asesoramiento y la asistencia a la Administración de Consorcio del edificio sito en Esteban Bonorino 1900, Edificio 4, del Complejo Barrio Rivadavia II, de esta Ciudad; a fin de acompañarlos en la ejecución de las medidas necesarias para solucionar la problemática planteada y garantizar el acceso al servicio de agua potable de los vecinos del edificio, entre otros puntos.

Tras la reiteración del pedido, el IVC remitió el IF-2025-33505345-GCABA-IVC mediante el que manifestó: *“... las unidades objeto del reclamo se encuentran debidamente escrituradas, así como se indica la existencia de consorcio conformado y que en tal entendimiento el reclamo excede las injerencias que posee esta Dirección General, debiendo encauzar el reclamo por las vías que correspondieren”*. Se pone en resalto que quien suscribe la misiva es la Dirección General de Desarrollo Habitacional del IVC.

Corresponde, entonces, analizar las competencias que le son propias al organismo requerido, así como los derechos y normativa vulnerados en el caso que nos ocupa.

II.- Normativa aplicable

La Ley n° 1251 (texto consolidado por Ley n° 6764) establece que el IVC será el órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Conforme lo dispuesto por el Acta Directorio n° 8400-IVC/24 (B.O.C.B.A. n° 6918 del 23/07/2024), la Dirección General de Desarrollo Habitacional del IVC tiene a su cargo, entre otras funciones, la de ejecutar acciones destinadas a atender la problemática de los barrios y conjuntos urbanos; así como elaborar estrategias para la atención de emergencias.

Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Socio-Territorial tiene entre sus responsabilidades primarias la de planificar y desarrollar programas y actividades tendientes a promover y acompañar el proceso de organización consorcial en los conjuntos urbanos, mediante la articulación de las diferentes gerencias que la integran, en pos de implementar acciones tendientes para lograr la sustentabilidad de los consorcios en materia económica.

Sin perjuicio de ello, las respuestas brindadas por el IVC no ponen de manifiesto la ejecución de las responsabilidades que le son propias al IVC; sino que evidencian la falta de articulación entre las distintas áreas del propio organismo.

Cabe poner de resalto que, por una parte, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Habitacional la atención de emergencias dentro de los conjuntos urbanos.

La falta de acceso al servicio esencial, sumado a las características de la población afectada hacen de ésta una situación que amerita la atención y la intervención del IVC. Ello por cuanto la falta de suministro de agua potable, en el caso, opera como una barrera que les impide al señor Mamani y su esposa participar en igualdad de condiciones en la vida social, vulnerando sus derechos básicos. Cabe mencionar que ambos manifestaron ser personas no videntes..

La Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, norma de jerarquía constitucional en nuestro país (art. 75, inc. 22), reconoce el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados.

Asimismo, dispone que los Estados partes adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de estos derechos, entre ellos, asegurar el acceso de las personas con discapacidad a servicios de agua potable, así como otros servicios, dispositivos y asistencia de otra índole (art. 28 CDPD).

Por otra parte, la falta de solvencia y autonomía económica del consorcio que nos ocupa torna necesaria la intervención de las áreas competentes del IVC a fin de elaborar estrategias que permitan lograr la sustentabilidad del consorcio, sobre todo considerando la premura de la problemática que nos convoca.

A mayor abundamiento, es importante destacar que la regularización dominial del Block 4 del conjunto urbano Barrio Rivadavia II se llevó a cabo tras la aprobación de la Ley n° 3902 (texto consolidado por Ley n° 6764), que dispuso la creación de la operatoria de regularización dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del IVC, la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior y la Corporación Buenos Aires Sur S.E. (art. 1°).

Dicha norma, en su art. 10 expresa: *“Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad, subsanar aquellos vicios constructivos que tuvieran las unidades objeto de la presente Ley”*. En otras palabras, la manda legislativa dejaba aclarado que los procesos de regularización dominial, en ningún caso resultaban óbice para el traslado de las responsabilidades que le eran propias al organismo como titular, con relación a la atención de las falencias constructivas en los inmuebles que fueron construidos por o a cuenta del Estado local.

En el caso que nos ocupa, el denunciante refiere que tras las visitas técnicas del IVC se habría identificado la rotura de un caño maestro de agua, como origen del problema. Sin embargo, el IVC omitió referirse a dichas visitas técnicas, así como las acciones implementadas para dar solución a la problemática planteada.

Esta Defensoría ya ha expresado en numerosas oportunidades que la falta de respuesta completa y oportuna de los organismos requeridos complejiza el ejercicio de las funciones propias de esta Defensoría del Pueblo, contrariando lo dispuesto por la ley de su creación (arts. 13, 23 y 32) y por ende cercenando la tutela de los derechos de los vecinos/as de esta Ciudad.

El IVC se ampara en el derecho privado para argumentar que no resulta parte de sus competencias realizar una verificación técnica y ejecutar las acciones correctivas necesarias para garantizar el suministro de agua potable dentro del complejo habitacional, inclusive ante este caso en que se ven afectados derechos básicos de personas con discapacidad.

El organismo omite el carácter social no sólo de la política pública que impulsó la construcción de los complejos, sino también la selección de los beneficiarios de las viviendas y la posterior regularización dominial.

La organización consorcial de la población que ha sido beneficiaria de políticas públicas por sus condiciones de vulnerabilidad es una construcción que debe llevarse adelante conjuntamente con el Estado local, para garantizar que el derecho de acceso a una vivienda adecuada no se vea obstaculizado por la falta de sostenibilidad económica.

III.- Conclusión

La denuncia que diera origen al trámite de referencia versa sobre una situación que amerita especial atención por parte del Estado local y trae a consideración el caso de dos

personas con discapacidad visual que residen en un segundo piso y desde hace varios meses no cuentan con suministro de agua potable en su vivienda, aparentemente debido a una rotura en el caño maestro de ese sector del edificio.

Se trata de un conjunto urbano construido por el Estado local para atender situaciones de emergencia habitacional, de personas y grupos familiares que se encontraban en situación de vulnerabilidad.

El procedimiento de traspaso dominial, tras el dictado de la Ley n° 3902 (texto consolidado por Ley n° 6764), no lleva consigo el traslado de las herramientas necesarias para lograr la organización y la sostenibilidad económica de un consorcio. Ese es el resultado de un trabajo conjunto entre el Estado y los nuevos propietarios, a través de las gerencias correspondientes.

La intervención del IVC, a través de las distintas áreas que lo componen, no solo importa el cumplimiento de sus misiones y funciones y del ordenamiento normativo en materia habitacional, sino que se vuelve imprescindible en casos como el planteado.

En virtud de ello, corresponde requerir al IVC que, a la luz de la normativa aplicable, intervenga en el marco de sus competencias y evalúe estrategias de abordaje para garantizar el acceso al servicio de agua potable del señor Mamani y su grupo familiar, dentro del Edificio 4 del conjunto urbano Rivadavia II, de esta Ciudad.

La presente se dicta de acuerdo a las facultades otorgadas a esta Defensoría del Pueblo por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; así como también, por el art. 36 y concordantes de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6764) de esta Ciudad.

POR TODO ELLO:

**LA DEFENSORA DEL PUEBLO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

R E S U E L V E :

1) Recomendar al Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, señor Leonardo Lucas Coppola, tenga a bien, arbitrar los medios necesarios a efectos de:

a) intervenir **-con carácter urgente-** en el marco de sus competencias y evaluar estrategias de abordaje para garantizar el acceso al servicio de agua potable del señor Mamani y su grupo familiar, dentro del Edificio 4 del conjunto urbano Rivadavia II, de esta Ciudad, remitiendo copia de lo actuado a este organismo de protección de derechos;

b) brindar, en el marco de sus competencias, el asesoramiento y acompañamiento en materia de organización consorcial y comunitaria a los residentes de dicho edificio, informando lo actuado a este órgano de contralor.

2) Fijar en diez (10) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley nº 3 (según texto consolidado por Ley nº 6764) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3) Registrar, notificar, reservar en la Dirección para su seguimiento y oportunamente archivar.

Código 401

kp/al/DDVH/DGDAC

abda/COCF

gd/SOADA/CEAL

gv./MAER/COMESA



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

MARIA ROSA MUÑÓS
Defensora del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Firmado digitalmente por:

María Rosa MUÑÓS

Visados

2025/09/17 10:42:57 - marrodriguez - Mariano Alfredo Ezequiel RODRIGUEZ - Coordinador
Operativo de Mesa de Entradas Salidas y Archivo

2025/09/18 16:14:54 - mriganelli - Mariela Riganelli - Directora Ejecutiva de Asuntos Legales



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

MARIA ROSA MUÑÓS
Defensora del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Firmado digitalmente por:

Maria Rosa MUÑÓS

Resolucion Nro: 1016/25