

Sustentabilidad del hábitat en los complejos de vivienda social de la Ciudad de Buenos Aires y responsabilidad del Estado frente al régimen legal de propiedad horizontal.

Javier Gentilini, Cristina Bettanin, Romina Saraceni, Matías Lennie Bruno, Romina Olejarczyk y Celina Enríquez.

Cita:

Javier Gentilini, Cristina Bettanin, Romina Saraceni, Matías Lennie Bruno, Romina Olejarczyk y Celina Enríquez (2004). *Sustentabilidad del hábitat en los complejos de vivienda social de la Ciudad de Buenos Aires y responsabilidad del Estado frente al régimen legal de propiedad horizontal. VI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-045/794>

Sustentabilidad del hábitat en los complejos de vivienda social de la Ciudad de Buenos Aires y responsabilidad del Estado frente al régimen legal de propiedad horizontal

Javier Gentilini, Lic. Cristina Bettanin, Lic. Romina Saraceni, Matías Lennie Bruno, Lic. Romina Olejarczyk y Celina Enríquez.-

Docente, graduadas y estudiantes de la Facultad de Ciencias Sociales y de Psicología de la UBA.

javier_gentilini@yahoo.com.ar

titibettanin@yahoo.com.ar

Resumen de ponencia

Paralelamente al proceso de deterioro socioeconómico de los últimos treinta años se han acumulado una serie de rupturas y cambios regresivos en el plano de la subjetividad colectiva que estarían indicando, aunque no sincrónicamente, una fuerte conexión entre ambas dinámicas. Las mismas se habrían reproducido y potenciando mutuamente para provocar el descenso profundo y prolongado del nivel de vida de los sectores populares.

Tal correlación tendría una especial manifestación en el campo de la llamada vivienda social. Como es el caso de diferentes complejos habitacionales construidos por el Estado en la Ciudad de Buenos Aires, donde se puede

visualizar el agravamiento del deterioro material del hábitat al mismo tiempo que serias insuficiencias en el aspecto organizativo de sus comunidades; las que en su inmensa mayoría, además, sufren el impacto contradictorio del régimen legal de propiedad horizontal al que están sujetas.

Con el fin de poner en discusión esta problemática, y alertar sobre sus implicancias para el desempeño de políticas públicas de vivienda, es que se realiza esta ponencia a partir de la experiencia del equipo de trabajo del área de **“Asistencia Integral a Consorcios”** del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (ex C. M. V.).

A tal efecto, se han utilizado los casos de los conjuntos urbanos Soldati, Piedrabuena, Savio Etapa III, Rivadavia II, y ex villas 1-11-14 y 20; toda vez que son indicativos de diferentes intentos de solución habitacional para determinados momentos de la etapa señalada, y que hoy se encuentran envueltos en una crisis de variado orden y envergadura.-

TEMARIO

1) Consideraciones de contexto.

- a- En lo económico.
- b- En lo legal.
- c- En lo institucional.
- d- En lo material.
- e- En lo social.
- f- En lo cultural.

2) Alcances y límites de la intervención estatal.

3) Metodología de la intervención.

4) Perspectiva de la intervención.

1) Consideraciones de contexto

Conflictos de diferente intensidad, que hacen a la problemática consorcial de la casi totalidad de los conjuntos urbanos con competencia del **INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES** (I.V.C.) ex Comisión Municipal de la Vivienda, vienen requiriendo cada vez más atención de este organismo; toda vez que, por un lado, la titularidad de dominio de la tercera parte de las unidades funcionales que integran ese universo continúa perteneciendo al Instituto (15796 departamentos sobre un total de 46.643 al 15/10/04, lo que equivale exactamente a un 33,87 %) debido a una serie de motivos que no se incluyen en este análisis, y que descargan sobre el Instituto el cumplimiento en última instancia de las obligaciones emergentes del régimen de propiedad horizontal y, por el otro, la misión institucional de esta dependencia semiautárquica del Estado municipal que no sólo se refiere a la construcción y adjudicación de viviendas, sino que -por extensión- queda involucrada en la atención al desenvolvimiento del hábitat de estos conjuntos con posterioridad a su inauguración. Preocupación compartida por muchos vecinos activos en la defensa de los intereses de estos entornos barriales y por muchos de sus respectivos representantes, más o menos formalizados en el

ejercicio de esa referenciación; pero, desgraciadamente, por pocos estudiosos de la problemática de la llamada vivienda de carácter social.

Particularmente, es a partir del deterioro generalizado de ese hábitat lo que le impone al Instituto de Vivienda de la Ciudad una demanda social diversificada en múltiples aspectos que, en líneas generales, choca con ciertas tendencias burocráticas a desvincularse del seguimiento público de las reales condiciones de habitabilidad de los edificios una vez que han sido adjudicados. Tales tendencias se asientan, primero, en la inteligencia del momento de creación de la ex Comisión, que propia de la etapa del Estado de Bienestar suponía unas condiciones económicas, sociales y culturales, de la población en general que permitían proyectar la autosustentabilidad del hábitat comunitario; segundo, en una performación de las plantas laborales del ente que fueron siendo atravesadas tanto por aquello en su origen, como por la estigmatización de determinadas reacciones sociales que no se correspondían con ciertos cánones de comportamiento esperado que impuso la dictadura, y la lógica del “sálvese quien pueda” que resultó de la crisis de los '80 y '90, potenciada en el Estado por la aplicación a rajatabla del modelo neoliberal que derivó, también a nivel municipal, en los procesos de reforma siguiendo los ideales de racionalidad administrativa, achicamiento del gasto y recorte de personal; y, tercero, en la sucesión de conducciones políticas envueltas por ese sentido ideológico que terminó redundando a favor de la instalación y expansión de la lógica de políticas sociales focalizadas, inmediatistas y espasmódicas -según la urgencia- en perjuicio de criterios universales de solución para la creación y el mantenimiento de la vivienda, en un marco de objetiva escasez de recursos humanos y materiales para atender tal propósito (nótese que el I.V.C llegó a tener aproximadamente 1200 empleados, y en la actualidad cuenta con una planta que oscila en alrededor de 600).

Por otra parte, si bien es cierto que la responsabilidad sobre las cuestiones de propiedad horizontal en estos conjuntos está claramente compartida entre todos los habitantes (ya sean adjudicatarios, que hayan escriturado o no, comodatarios, tenedores precarios o inquilinos), las administraciones, los integrantes de los consejos de administración y el Instituto; es éste último el que cuenta con la mayor potencialidad para desarrollar un proceso de reordenamiento, normalización y recuperación, que apunte a generar reales oportunidades para el cambio de una situación que erosiona peligrosamente no sólo las condiciones materiales del hábitat, sino también el tejido socio-cultural de estas comunidades como base indispensable para su organización consorcial.

En atención a ello es que el equipo del **Area de Asistencia a Consorcios** del I.V.C. viene trabajando sobre esta necesidad y, en tal sentido, ha relevado una serie de problemas que presentan sus síntomas más acuciantes, entre otros, en la exigua recaudación de fondos comunes, el deterioro creciente en el estado de conservación y mantenimiento de los edificios, un altísimo número de administraciones fuertemente cuestionadas y un bajísimo nivel de organización consorcial, como producto de la pobre conciencia colectiva que domina a estas comunidades y que remata en los alarmantes niveles de conflictividad interna que impiden una convivencia mínimamente aceptable. En este cuadro de condiciones absolutamente contraproducentes para la calidad habitacional, es que se ha generado un creciente y sostenido reclamo por parte de muchos vecinos para que el I.V.C. asuma un papel de decidida intervención. La gente, de manera más o menos explícita, exige y espera que el Organismo haga algo para revertir esta situación, en el entendimiento -más bien difuso- que tienen acerca de la responsabilidad que al mismo le compete. Muy lejos del deseo de autonomía civil de muchos especialistas y militantes

comprometidos con la temática de la vivienda popular, y -más aún- de la soberanía relativa que resguarda para los consorcios la normativa vigente en la materia cuyo eje central es la Ley 13.512 .

De ahí es que el I.V.C. tenga que abocarse a implementar los mecanismos más idóneos para responder con eficacia a esta situación, ya que los adjudicatarios de estos conjuntos están escasamente provistos para hacer valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones según el régimen de propiedad horizontal.

Fundamentalmente, porque la existencia de este encuadre legal viene mostrando un impacto contradictorio en la trama organizativa de estas comunidades barriales a los efectos de hacer sustentable el hábitat . Por un lado, les asigna a los vecinos una batería procedimental para la resolución de los problemas derivados de la conservación y el mantenimiento edilicio en el marco de la convivencia de varias familias (que van desde 6 a más de 3000 en el caso extremo del conjunto urbano Soldati); y, por el otro, los hace cargo de la suerte que corra esta especie de sociedad o persona jurídica a la que pertenecen, con independencia de la dotación de recursos económicos e ideológicos con los que cuenten para responder a esa responsabilidad y que vienen definidos -sustancialmente- por la situación social de los sectores populares. Lo que viene a ser un ejemplo concreto del tipo de formas anormales de relacionamiento social que Durkheim define por “*coacción*” de las leyes en su libro ‘**De la división del trabajo social**’ (Ed. Schapire, 1967), donde determinadas normas y reglamentaciones -en ciertas circunstancias- crean tensiones o conflictos, describiendo que cuando “*la armonía entre las aptitudes de los individuos y el género de actividades que se les asignó se rompe, sólo la coacción más o menos violenta, y más o menos directa, los liga a sus funciones; por consiguiente, sólo es posible una solidaridad imperfecta y perturbada*” (pág. 319). Es evidente que hoy las “aptitudes” de estos vecinos no

se corresponden con la carga de “actividades” que impone el régimen de propiedad horizontal y donde, ni siquiera, las garantías que están previstas por la norma pueden ser aprovechadas, profundizando la multiplicidad de conflictos que se vienen observando.

Por eso no queda claro que tales derechos y obligaciones son en principio de los vecinos y, delegativamente, de los órganos de administración y contralor de cada consorcio. Llegando al punto, por ejemplo, de que una buena parte de los adjudicatarios, que no tienen serias limitaciones económicas para contribuir a los gastos comunes, arrastren situaciones de morosidad crónica en el pago de las expensas con el consiguiente perjuicio para el normal funcionamiento de los edificios en los que viven ; y, correlativamente, la actitud de muchas administraciones que -montadas sobre esa situación- juegan al abultamiento de las deudas de los que no han escriturado, para luego cobrárselas al Organismo con el respectivo aumento por gastos y honorarios judiciales. A la fecha, por ejemplo, se registran alrededor de 700 juicios ejecutivos de expensas contra el I.V.C., equivalente a tan sólo un 5 % aproximado del total de unidades no escrituradas, cuando el porcentaje de morosidad de las mismas no baja del 50%. Guarismos que además de expresar una deseconomía para el presupuesto del Instituto, que debería orientarse exclusivamente al cumplimiento de sus misiones y funciones y no a resolver el incumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios con sus consorcios, también demuestra que la falta de las aptitudes a las que hacíamos referencia no sólo se dan en el plano de la organización primaria de la convivencia entre los vecinos; sino también a la hora de realizar las garantías previstas por la normativa vigente, cual es -por ejemplo- que el titular de dominio se haga cargo en última instancia de las responsabilidades emergentes del régimen. La judicialización de tan sólo el 10 % de los casos potencialmente reclamables al Instituto es una clara

manifestación de esa incapacidad y para éste, en particular, una luz de alerta sobre lo que podría suceder con su performance financiera si se combinan más global y arteramente los intereses profesionales y hasta corporativos que se despliegan sobre esta realidad.

Ahora bien, si la falta de capacidades efectivas para la organización consorcial es el un punto nodal de esta problemática, la cuestión pasa por ver dónde y cómo se pueden reconstituir al menos parte de esas facultades; toda vez que el derecho -legalmente reconocido- ya existe y, por lo tanto, la autonomía conquistada no sólo es deseable sino también, y paradójicamente, obligatoria. A tal efecto, lo primero que debemos hacer es desentrañar a qué causas responde la incapacidad esencial de los vecinos para organizarse al servicio de la autosustentabilidad del hábitat comunitario. El diagnóstico provisorio al que ha arribado este equipo descubre que, en realidad, tal incapacidad es el resultado de una concatenación estructural de problemas que se expresa en los siguientes aspectos:

a- En lo económico.

La crítica situación económica por la que atraviesa la gran mayoría de la población, como resultado de la sucesión de diferentes planes de ajuste implementados desde el año 1975 en adelante y que erosionaron fuertemente el poder adquisitivo de los sectores populares de menos recursos, afecta muy negativamente la predisposición al pago de las expensas. Las que, además, suelen aparecer equívocamente como un gasto no esencial, toda vez que se supone que no van a generar ninguna suspensión de servicios. Creencia que se debería ver rápidamente frustrada al producirse interrupciones periódicas de los mismos en varios de estos consorcios, por la falta del mantenimiento correspondiente o el pago de su consumo.

b- En lo legal

La persistencia en el tiempo del carácter de no titular de dominio de la vivienda que se ocupa, empuja a los adjudicatarios, comodatarios o tenedores precarios, a desestimar la responsabilidad en el soporte solidario de los gastos comunes que la ocupación genera. Además, el conocimiento -bastante expandido por cierto- de que sobre el I.V.C. se ejecuta una eventual deuda por expensas, y no le sigue la rescisión de la adjudicación y posterior pérdida de la unidad, no hace más que consolidar y propagar esa actitud de deslinde.

Por otra parte, la configuración orgánica de “macroconsorcio” en varios conjuntos urbanos ha llevado a límites inimaginables, para el momento de su planificación y puesta en marcha (Soldati y Piedrabuena, por ejemplo) la falta de correspondencia entre el funcionamiento operativo mínimo de los edificios involucrados y la aplicación de la orgánica prevista por los reglamentos de copropiedad y administración vigentes, como estatutos subsidiarios para cada consorcio de la Ley de Propiedad Horizontal. Generando una serie de obstáculos adicionales a las iniciativas de salvataje que se vienen emprendiendo.

c- En lo institucional

Históricamente, el Organismo se caracterizó por una actitud prácticamente prescindente en materia de propiedad horizontal para con los conjuntos urbanos de su competencia, particularmente contradictoria por su carácter de titular de dominio de la gran cantidad de unidades funcionales no escrituradas (que en varios edificios llega a superar las dos terceras partes del total de los departamentos), y por la especial performance que fue asumiendo con el correr de los años y que ya comentamos al principio. Lo cual, vale decir, no generaba

grandes dificultades antes de que se agravara críticamente la situación socioeconómica del país; pero hoy en día, y en atención a los problemas referidos en los planos económico y legal, se ha convertido en un escenario de alta conflictividad. A tal punto, que se ha estigmatizado en los vecinos la idea de que estos complejos habitacionales son “*tierra de nadie*”, culpabilizándose al Instituto por ello; y profundizándose, en tal sentido, la desconfianza que se tiene por todo tipo de autoridad pública.

d- En lo material

La creciente escasez de recursos económicos como producto de los exiguos niveles de recaudación de expensas, agravada muchas veces por administraciones ineficientes o directamente fraudulentas, no hizo más que profundizar el deterioro material de estos consorcios; con el consiguiente perjuicio para su normal funcionamiento y llevándolos, en los casos más extremos, a una situación de virtual colapso operativo en la prestación de servicios esenciales como lo es, por ejemplo, el ascensor.

Imaginemos solamente el caso del conjunto Savio Etapa III, cuyos edificios son de 23 pisos, cuando las torres 1 y 3 se quedaron sin ningún ascensor funcionando (de los cuatro que tenían provistos originalmente) por espacio de un mes aproximadamente. Muchas personas, de edad avanzada o con enfermedades de cierta gravedad, que vivían en los pisos altos no pudieron salir de sus departamentos durante ese lapso.

e- En lo social

Suele pensarse que ante semejante cuadro de virtual hundimiento, la gente tendería naturalmente a recurrir al espíritu colectivo en pos de darse una solución; pero en realidad, lo que fundamentalmente se ha producido es un

achicamiento de las posibilidades para la cooperación (condición indispensable para una organización consorcial mínima y suficiente), observándose sólo componentes inhibidores de tal cualidad. Por lo que resultan lógicos los altísimos niveles de conflictividad entre pares que dominan a estos edificios, llegando -incluso- a conformarse una división tajante entre algunos grupos o pseudo grupos internos. Por ejemplo, los que pagan contra los que no, coincidiendo o no con los que escrituraron contra los que no, o los que respetan determinadas normas de convivencia contra los que no. Conflictos que, por tal característica, adquieren una proporción que excede largamente el promedio habitual de los demás consorcios de la Ciudad.

f- En lo cultural

La nefasta combinación de todas estas situaciones, que vienen agravándose aceleradamente en los últimos años, va impregnando a las familias de estos barrios con la sensación y la idea de que son víctimas de una “naturalidad desgraciada”. Los vecinos, en consecuencia, generan mecanismos psicológicos e ideológicos de adaptación a la pobre calidad del hábitat que les toca vivir. Lo cual potencia estrategias de supervivencia que, en la mayoría de los casos, reniegan de la obligada vecindad, van a contrapelo de la solidaridad y privilegian una salida “egoísta”. Retroalimentándose un circuito que los aleja cada vez más de la comprensión y la implementación de mecanismos cooperativos, que son los únicos capaces de reestablecer un vínculo organizativo que permita la autosustentabilidad del hábitat comunitario.

2) Alcances y límites de la intervención estatal.

Como el carácter estructural de los problemas no presenta la misma cristalización en los diferentes planos descriptos, a pesar de que todos contribuyen causalmente al cuadro de situación y se potencian mutuamente, se podría establecer un orden lógico de la secuencia de ese encadenamiento y, consiguientemente, determinar las posibilidades y prioridades de la intervención. En tal sentido, queda claro que el proceso de deterioro socioeconómico de los últimos treinta años es el principal disparador para la pérdida diversificada de capacidades sociales y que, consiguientemente y en paralelo, se han acumulado una serie de rupturas y cambios regresivos en el plano de la subjetividad colectiva que inhiben la adopción y el ejercicio de criterios de cooperación.

Lo cual no indica una preferencia nuestra por la habitual explicación de que la dimensión ideológico-cultural viene detrás o previamente determinada por lo que pase en el orden económico-material; pero tampoco al revés, porque la reciprocidad de condicionamiento entre tales planos es consustancial a cualquier contexto social. Como también lo es la incidencia del marco normativo-institucional, tanto para la configuración de la subjetividad colectiva, como para la concreta distribución de roles y funciones, con sus respectivos derechos y obligaciones, que van a reproducir o romper un determinado status social.

Desde esta perspectiva, todo lo que puede hacer el I.V.C. en el orden económico-material es muy poco; ya que la dotación de recursos financieros de un consorcio depende básicamente de su nivel de recaudación de expensas y éste está principalmente condicionado por los resultados de la política económica nacional en relación al ingreso de los sectores populares.

De todos modos, la mejora indirecta de la situación de bolsillo de los adjudicatarios por operatorias específicas de orden municipal (como lo fue el

caso de los barrios comprendidos por la Ley 177, por ejemplo, a partir de la reducción de la cuota del crédito, la rebaja y financiación del valor de la escritura y la cancelación anticipada de la deuda con la empresa Aguas Argentinas; la implementación de la Resolución 410 del I.V.C., todavía pendiente de resultados concretos, que cancela la deuda de expensas de una unidad funcional a cambio de la escrituración con financiación a largo plazo; o la ejecución de obras de envergadura que escapan a la capacidad efectiva de diferentes conjuntos urbanos a través del Programa de Rehabilitación y Mantenimiento) son apoyos puntuales y específicos, más allá de que su participación sea mínima en la composición de ingresos destinados al gasto global de mantenimiento de la estructura de funcionamiento y servicios de estos complejos edilicios.

Es entonces, en los planos legal e institucional, y -por extensión- en el sociocultural, donde el I.V.C. puede hacer su contribución más importante a invertir las tendencias negativas que hemos observado.

Legalmente, una escrituración masiva de adjudicatarios no sólo es un objetivo loable para el Instituto, sino también para todas las partes involucradas. Ya que ese factor despejaría la cuestión de la responsabilidad frente a la obligación de soportar solidariamente el gasto de los edificios, sin la instancia administrativa o legal del IVC, que aleja tanto al adjudicatario de su obligación de pago de las expensas, como al consorcio del más rápido diligenciamiento en el cobro de las mismas. También sabemos que la mayoría de los adjudicatarios sin completar su regularización dominial presentan un escaso interés por escriturar, a sabiendas de que entre ellos y una eventual acción de reclamo formal (por el motivo que fuese) está el Organismo y éste (por una serie de cuestiones de orden básicamente político) no va a replicarles las consecuencias que podrían seguirle. Pero una parte, aunque minoritaria, si aceptaría completar su

situación dominial en condiciones prácticas y ventajosas, lo que operaría a favor de una recomposición más favorable de la relación 'unidades escrituradas sobre el total de los departamentos de los consorcios' y, por lo tanto, en beneficio de una mayor fijación de la responsabilidad colectiva frente a las cargas comunes.

Institucionalmente, supone una progresiva conversión a políticas decididamente activas en el escenario territorial de estos complejos. Por ejemplo, el actual proceso de reforma orgánico-administrativa del Instituto lo pone en condiciones de avanzar por esa línea, toda vez que reconoce la necesidad de crear una unidad específica (con rango de dirección) para el tratamiento de la situación habitacional de los conjuntos y barrios, tanto en el plano de las necesidades materiales como organizativas de los mismos; y, en relación con estas últimas, la reformulación de un departamento especialmente destinado al seguimiento de las cuestiones consorciales, que a su vez va a comprender un área de intervención social directa para trabajar sobre los aspectos cooperativos y autogestivos de estas comunidades. Ya que en la medida que el Organismo se despliegue lo más localizada, regular y sistemáticamente posible sobre este escenario, las posibilidades de incidir en la dimensión de subjetividad colectiva se amplía y, consecuentemente, se puede aspirar a la introducción y propagación de criterios de cooperación y autogestión colectiva que son absolutamente necesarios para mejorar el entramado organizativo de estas comunidades. A partir de procedimientos que, en principio, son de carácter fuertemente cogestivo entre el Estado y la Sociedad Civil involucrada, y avancen paulatinamente hacia mayores saldos de autonomía real y efectiva en función de la autosustentabilidad de su hábitat.

3) Metodología de la intervención

En atención a esa necesidad de introducción y propagación de criterios de cooperación y autogestión colectiva que, como ya vimos, son absolutamente necesarios para la sustentabilidad del hábitat; este equipo viene desarrollando una metodología de intervención que se asienta fundamentalmente en la creación de espacios de articulación entre los diferentes actores que integran estas comunidades, con procedimientos que se despliegan básicamente en lo territorial y que se enmarcan dentro de una planificación estratégica que apunta a la continua superación de la performance organizativa.

En tal sentido, ante la manifiesta dependencia de los vecinos a que sea la representación institucional la que resuelva autoritativamente los conflictos inherentes a esta problemática, el equipo se ha propuesto marcarle a los adjudicatarios el reconocimiento de aquellas capacidades propias desde las cuales es posible emprender un proceso cooperativo de recuperación. Lo cual implica una permanente tarea de inducción a que los vecinos asuman como propia la responsabilidad de qué hacer con sus propios problemas, significándoles un avance creciente en términos de autoorganización; y, de esa manera, estén en mejor aptitud para resolver conflictos tanto hacia dentro de la comunidad como hacia fuera en su relación con otras entidades, sean éstas civiles o estatales.

A pesar de que en este momento se desarrolla una fuerte dinámica de complementación o cogestión entre los vecinos y la representación institucional, ésta –de todos modos- no inhibe al desenvolvimiento de prácticas afines a los criterios autogestivos que la intervención trata de introducir; ya que el trabajo presencial del equipo *in situ* está acotado temporalmente a la participación propiamente dicha del mismo, quedando siempre para las comunidades la elaboración *a posteriori* de lo discutido en las reuniones que

coordinamos, como la ejecución de aquellos acuerdos a los que se haya arribado tanto en una como la otra instancia. Al mismo tiempo que mantenemos la tarea de supervisión o monitoreo sobre los saldos organizativos logrados, como precondition para avanzar conjuntamente a mejores performances.

El tipo de coordinación que se implementa apunta a garantizar una comunicación circular, que garantice un espacio real de participación en un marco de respeto hacia y entre todos los vecinos convocados. Se identifica dicha tarea como facilitadora de la resolución de los problemas manifiestos, tanto por garantizar un encuadre de trabajo que sustente el funcionamiento de los espacios grupales, como por una intervención específica que apunte a la implementación de acuerdos entre las partes.

Globalmente, las actividades que se vienen realizando se ordenan a partir de una distinción primaria entre aquellas que se pueden planificar a nivel de conjunto, sector o consorcio, de acuerdo a determinados estándares de organización a alcanzar; y aquellas que son producto de la demanda espontánea que llega al Instituto, que habitualmente insume mucha energía y que -en líneas generales- distorsiona la previsión de recursos humanos y materiales dispuesta hasta el momento, frente a la necesidad de conciliar la atención de carácter universal a determinados barrios con la respuesta puntual a reclamos específicos que van apareciendo de otros. Los que también expresan la problemática del tipo estructural al que nos venimos refiriendo y que, por lo tanto, requieren del tipo de intervención estratégica que proponemos y sobre la cual adelantamos una marcada asimetría entre las necesidades sociales y las disponibilidades del Estado para su atención.

4) Perspectiva de la intervención.

La generación, por un lado, de espacios de articulación entre los diferentes actores que integran estas comunidades, con procedimientos que deben desplegarse básicamente desde la localización territorial de las mismas; y que se enmarcan, por el otro, dentro de una planificación estratégica que apunta a la continua superación de la performance organizativa, reclaman del Estado (en este caso, a nivel municipal) de una disposición de recursos humanos y materiales que responda con suficiencia y eficacia a esta necesidad. La actual dotación, en este sentido, del equipo de intervención social que tiene esta misión está muy por debajo de los requerimientos mínimos para cumplir con esas cualidades.

Las decisiones institucionales que se vienen tomando a partir de las solicitudes que el equipo plantea para resolver tal asimetría denotan una no contundencia en la respuesta de fondo a esta problemática.

Si bien se han producido avances en función de su visualización como, por ejemplo, el reconocimiento que ya hemos referido en la reformulación orgánica administrativa del Instituto al contemplar un área específica (con rango presunto de división) para atender este cometido; lo cierto es que las condiciones de localización, permanencia y sistematización, no pueden cumplirse más que mínimamente con relación a los tiempos, intensidad y despliegue de la intervención necesaria.

En los conjuntos urbanos más conflictivos, por caso, se reclama una atención de dos a tres agentes del equipo asentados permanentemente en el lugar, en una estancia que no podría ser menor a un lapso de dos años. Más allá de las tareas de coordinación, elaboración y evaluación que se realizan en el Instituto entre todos los integrantes del equipo con el fin de no caer en procesos endogámicos de focalización barrial.

En este momento, el equipo cuenta solamente con seis personas; por lo que podrá entenderse el desborde del mismo, en función de la relación desigual que surge entre la demanda que se le impone y la capacidad de gestión con la que cuenta.

De no mediar un rápido y extenso incremento de la dotación de recursos, la posibilidad de cumplir con la estrategia planteada es virtualmente nula y es segura no sólo la persistencia de la problemática descrita, sino también su acelerado y profundo agravamiento. -