

## **Acta de la Sesión Ordinaria N° 11 (2° convocatoria) del Consejo de Gestión Participativa del Barrio Múgica**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 27 días del mes de febrero de 2020, siendo las 14:00, en el "Comedor Padre Mugica" ubicado en el sector YPF, se reúnen los señores/as integrantes del CGP del Barrio "Padre Carlos Mugica" indicados en el anexo número 1, y participan en carácter de oyentes los/as vecinos/as indicados en el anexo 2, en ocasión de la segunda convocatoria de la undécima sesión ordinaria del CGP y se da inicio a la sesión para tratar el siguiente Orden del Día:

### **1. Escritura – Sesión deliberativa**

Sobre los temas del orden del día:

### **1. Escritura – Sesión deliberativa**

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: recuerda que la presente sesión (11va sesión ordinaria del CGP) fue convocada para abordar la deliberación sobre el tema escritura de vivienda nueva. Propone abrir el micrófono para deliberar sobre el tema.

Malvina Vargas, consejera del Sector Playón Oeste: manifiesta que hay mucha disconformidad sobre la escritura y que presentaron una nota para frenar el tratamiento de la escritura. Plantea que aún no hubo respuestas por parte de la Secretaría, que se pasa por encima los pedidos de los/as vecinos/as.

Diego Fidel, representante del Ministerio Público de la Defensa: plantea que acuerda con la consejera y propone suspender el proceso de escrituración de vivienda nueva-ypf hasta tanto no se apruebe el nuevo modelo en el CGP. Informa que ya enviaron un oficio a la Secretaría pidiendo la suspensión de la firma en YPF, teniendo en cuenta que la SISyU ya se comprometió a suspender Cristo Obrero hasta tanto no se trate en el CGP y por lo tanto no tiene sentido que YPF corra con un criterio distinto. Propone que se iguale el criterio para ambos sectores. Lee parte del oficio para que conste en actas:

*"Solicitamos que se suspenda la escrituración, ello así en atención a que en el marco del CGP, la Secretaría de Integración Social y Urbana se comprometió a no escriturar las viviendas del sector Cristo Obrero hasta tanto no esté aprobado el modelo de escritura, por lo que no resulta razonable que se continúe utilizando en otro sector un instrumento que está en proceso de modificación consolidando distintos tratamiento jurídico frente a casos similares en transgresión del principio de igualdad. Ello sin perjuicio de que implique continuar con el proceso de reasentamiento. La secretaria cuenta con el modelo de acta de posesión aprobado por resolución 204/19"*

Victor Castillo, consejero del sector YPF: plantea que hay muchas cláusulas peligrosas y propone que se quiten las letras hipotecarias de la escritura, que en la cláusula segunda donde se plantea la mora automática se extienda hasta 5 cuotas. Plantea que acuerda con que se suspenda la escrituración de ypf, como se hizo en cristo obrero y solicita que

se quite la cláusula cuarta donde se prevén las inspecciones periódicas ya que se trata de un mecanismo inconstitucional. Destaca que el punto más importante es que se saquen las letras hipotecarias.

Sobre el decreto del gobierno nacional que indica revisar las transacciones de nación a goba, plantea que el CGP debería seguir trabajando sobre la escritura dado que el GCBA compró los terrenos de ypf, no hubo una cesión de tierras, por lo que ese decreto no afectaría esos terrenos y si se dejara de trabajar escritura en el marco del CGP, los vecinos/as que ya firmaron quedarían sin protección. Manifiesta que la escrituración se debería seguir trabajando para no dejar a los/as vecinos/as sin resguardo jurídico.

Adela Britos, consejera del sector Inmigrantes: Plantea que no está de acuerdo, ni está segura sobre las escrituras y que necesita más tiempo. Informa que presentaron una serie de notas a la Secretaría y que aún no recibieron respuesta. Manifiesta que estuvo en reuniones con los/as vecinos/as de los sectores y que existe mucha preocupación, plantea no trabajar la escritura hasta que no se resuelva el decreto de nación sobre la cesión de tierras.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Pregunta cuáles serían las propuestas concretas sobre escritura.

Walter Giracoy, representante del sector Ferroviario: plantea que acuerda en suspender el debate sobre escrituras hasta tanto no se sepa si las tierras dependen de ciudad o nación. Plantea que no están dadas las condiciones para seguir debatiendo el tema y propone que se sigan trabajando otros temas: servicios públicos, transporte, etc.

Manifiesta que anteriormente planteó el tema de letras, y que desde la Secretaría se respondió que la idea no era que se puedan vender las letras a terceros y que ahora parece que sí era la idea. Manifiesta que no va a discutir escrituras hasta tanto no se resuelva el tema de la cesión de tierras de nación a ciudad.

Maria Martinez, consejera del sector Güemes: informa que la semana siguiente van a tener reunión en lo de Soria y que ya realizaron una reunión en lo de María Luisa (Mz 3 Casa 12) donde se tocaron los puntos que no parecieron justos de la escritura. Plantea que a partir de lo conversado en la reunión se elaboró y se entregó una nota de 4 puntos. Invita a los/as vecinos/as a participar de la reunión de la semana siguiente y acepta la posibilidad de hacer una reunión en la cancha de Güemes.

Facundo Di Filippo, representante del Centro de Estudios y Acción por la Igualdad (CEAPI): manifiesta que rechaza la cláusula de letras hipotecarias en la escritura y solicita a la Secretaría que, dado que hay un acuerdo entre todos los miembros del CGP en sacarlas, que revea su incorporación. Manifiesta que no hay forma de justificar la incorporación de letras en un proyecto de urbanización de un barrio popular.

Pregunta si las escrituras ya firmadas en YPF van a sufrir las modificaciones que se acuerden en el CGP y manifiesta que sería importante que si se sacan de aquí en adelante, se saquen también de las que ya se firmaron.

Plantea que, ante la situación de un gobierno nacional que decidió revisar la transferencias de tierras al goba, es necesario que el CGP se tome el tiempo necesario para revisar las escrituras. Manifiesta que aún cuando sabe que la ley 6129 plantea que

la ultima opinión la tiene la SISyU, ante un consenso tan abrumador como el que hay acerca de sacar las letras, la SISyU debería reflexionar.

Informa que en el marco de discusión de la ley 6129, a pedido de la SISyU, se retiró la figura de la AABE de la ley, luego se volvió a incorporar, y hoy que nación y gcba ya no están alineadas, es necesario convocar al organismo. Sugiere que hay que convocar a esa comisión junto a la coordinadora del CGP, la AA, consejeros/as y AABE a avanzar en la discusión.

Solicita una sesión especial para tratar tema elecciones.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Manifiesta acordar con el pedido de una reunión especial para tratar el tema elecciones y se compromete a convocar desde la AA a una reunión especial en las próximas semanas.

Facundo Di Filippo, representante del Centro de Estudios y Acción por la Igualdad (CEAPI): pide que de la misma participe un representante del juzgado.

Victor Castillo, consejero del sector YPF: plantea que lo que se está escriturando en YPF es propiedad del GCBA, que se lo compró a YPF en 2016 a diferencia del resto de los terrenos del Barrio y que por eso es importante seguir trabajando con escrituras para formalizar ese sector que no está afectado por la discusión del decreto de nación.

Jimena Navatta, representante de la Defensoría del Pueblo: plantea que acuerda con el pedido de frenar el proceso de escrituración en YPF hasta tanto se pueda definir la versión final en el CGP para no tener que volver hacia atrás después, a revisar todas las que ya se firmaron. Propone no seguir firmando escrituras hasta tanto no esté la versión final del CGP.

Manifiesta que su propuesta es que, mediante una adenda u otro procedimiento administrativo, se modifiquen las escrituras ya firmadas en función de las modificaciones que se acuerden en el CGP.

Plantea que, en relación al pago de la cuota, en principio se establecía que el no pago de 3 cuotas implicaba mora y que luego ésto se modificó resultando en una redacción menos clara que la versión anterior, donde no queda claro a partir de qué cuota se considera mora. Solicita que se revise la redacción para que no se preste a confusión y quede una versión más gravosa que la anterior.

Sobre el ítem del aviso que deben dar las familias que no pueden pagar, solicita que se elabore una resolución u operatoria que deje bien establecido cómo se debe proceder.

Sobre el pago de los servicios públicos: plantea que tal como está la escritura queda establecido que el no pago de los servicios públicos por 3 meses habilita el proceso de ejecución hipotecaria y considera que ello no es positivo, en la medida que no se está teniendo en cuenta el monto que van a tener que pagar los vecinos. Plantea que si bien se puede eximir el pago de la cuota de la vivienda, de los servicios no se puede eximir y dado que en los últimos años el costo de los servicios aumentó muchísimo los vecinos quedan desprotegidos en este punto. Propone seguir el modelo del IVC y eliminar el ítem como se hizo en los otros barrios.

Sobre remate: propone eliminar este punto al tratarse de una vivienda de interés social y, en el caso que el proceso derive en un remate, que la vivienda vuelva a formar parte del proceso de urbanización del barrio y sea destinada a otra familia.

Sobre letras hipotecarias: solicita que se saque como se hizo en el IVC y el resto de los barrios, y plantea que se debería suspender la escrituración hasta tanto no se defina un texto nuevo.

Victoria Cuesta, representante de la Secretaría de Integración Social y Urbana: Informa que la garantía hipotecaria es la garantía de cobro de cualquier crédito. Es lo que garantiza al acreedor que va a cobrar. Plantea que el vecino queda protegido por la ley, que establece que no se va a vulnerar el derecho de quien no puede pagar y que simplemente deberá presentar una declaración jurada, quedando amparado por el capítulo 10 de la ley 6129.

En relación a las letras hipotecarias, aclara que lo que hace es transferir el crédito, cambia el tercero, el acreedor, pero lo que resguarda al vecino es la 6129 (Cap 10), no el tenedor. Frente al tenedor de las letras o al Gob de la Ciudad el vecino está resguardado por la ley y no por el GCBA.

Luciano Sagues, representante de la Vicepresidencia de la comisión de Planeamiento Urbano: Adhiere a la postura de ambas defensorías y manifiesta que en el marco del debate en la legislatura ya se plantearon estas mismas inquietudes. Manifiesta que, en manos del mercado inmobiliario, las letras son un peligro y que no comprende cómo se garantiza la seguridad del vecino en la tenencia.

Plantea que sin el consenso de los vecinos se generaría un mal antecedente para la escrituración del resto del barrio.

Pide que se extienda el plazo para llegar a un consenso respecto del modelo de escritura y que se trate con cautela el tema de tierras, ya que es delicado y está en revisión.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Plantea que la intención de la sesión es que queden claras las posturas que los vecinos expusieron en las diferentes reuniones que organizaron los consejeros.

Reitera que el compromiso que se asumió desde la SECISyU es que en Cristo Obrero, si bien ya están en condiciones de escriturar, no se va a escriturar hasta tanto no se resuelva aquí el modelo de escritura y que en el macizo tampoco se va a comenzar el proceso de escrituración hasta tanto no se trate y se resuelva en el CGP.

Walter Faray, representante del Ministerio Público Tutelar: Plantea que en relación a la cláusula 3°, el gobierno no puede decidir cuando está en mora el vecino, sino que lo debe decidir la prestataria del servicio.

En relación a la cláusula 7° plantea que está redactado de una manera tal que el vecino si o si tiene que firmar la letra hipotecaria, mientras que en las otras escrituras del IVC, por ejemplo en Fraga está redactado de una manera distinta, donde el vecino si quiere lo firma, si quiere no lo firma. Sugiere aplicar el mismo criterio.

Plantea que la cláusula 13°, presenta el mismo problema.

Sobre la cláusula 10°, que establece que "*en el caso del recupero del inmueble, se va a descontar del valor de uso de las disposiciones dictadas por la S/SyU*" pregunta ¿de dónde sale la disposición? ¿si ya existe? y ¿Cuándo se va a discutir en el CGP?

Victoria Cuesta, en representación de la Secretaría de Integración Social y Urbana: Plantea que toma la inquietud y que efectivamente esa disposición aún está por definirse.

Sofia Veliz, representante de ACIJ: manifiesta que adhiere al pedido de suspensión del proceso de escrituración en ypf hasta tanto no se defina el modelo final en el CGP.

Sobre letras hipotecarias plantea que es necesario quitar esa cláusula e informa que en otros barrios ya se hizo.

Sobre la cláusula que plantea la posibilidad de remate plantea que sería positivo que en alguna cláusula se cristalice el fin social que tienen las viviendas en el marco de un proyecto social.

En relación al pacto de preferencia solicita que se establezca en la escritura que el fin que el GCBA decida para la vivienda debe ser de sea una solución habitacional en el marco del proyecto.

Manifiesta que los vecinos no tienen conocimiento sobre el pacto de convivencia.

Plantea que en la cláusula 3 deben revisarse los los plazos y en relación a la inspección debería agregarse la obligación del GCBA a dar un preaviso con alguna anticipación a los vecinos.

Victoria Cuesta, en representación de la Secretaría de Integración Social: Informa que existe una versión comentada de los reglamentos y que ello se reparte, discute y trabaja con los vecinos en los talleres. Plantea además que varios núcleos ya tienen consorcio así como responsable designado.

Sofia Veliz, representante de ACIJ: pregunta en qué momento los vecinos conocen los reglamentos.

Victoria Cuesta, en representación de la Secretaría de Integración Social: informa que se dieron talleres en todo el Bajo Autopista de escrituras, de reglamento y que al momento en que los vecinos firman se les entrega una copia comentada de la escritura y el reglamento.

Sofia Veliz, representante de ACIJ: solicita que se refuerce la divulgación de los contenidos de los reglamentos.

Walter Giracoy, Consejero del sector de Ferroviarios: solicita la suspensión de la escrituración para no tener dos escrituras paralelas.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: informa que tal como se explicó anteriormente, los procesos de escrituración de Cristo Obrero y del macizo se encuentran frenados y que esos procesos se iniciarán una vez que se defina la versión de la escritura trabajada en el CGP. En relación a las relocalizaciones de ypf, informa que siguen avanzando y que la firma de esas escrituras son firmas voluntarias, esos vecinos

han sido asesorados por abogados y no esta previsto una rectificación sobre las escrituras ya firmadas, al igual que sucedió en el IVC.

Walter Faray, representante del Ministerio Público Tutelar: plantea que se debe tener en cuenta que muchos vecinos no suscriben voluntariamente a las escrituras, sino que están urgidos por necesidades y firman condicionados por esa situación. Informa que en el IVC ambos coordinadores se comprometieron a hacer una rectificatoria de todas las escrituras firmadas antes con el modelo último. Manifiesta que es necesario que la AA se comprometa a firmar una rectificatoria que aplique a las ya firmadas.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: manifiesta que así como la AA se ha comprometido a hacer reuniones extraordinarias y demás instancias sobre otros temas y ha tomado compromisos en diversas temáticas, en este caso no puede comprometerse a rectificar las escrituras ya firmadas.

Walter Giracoy, representante del sector Ferroviario: Plantea que no puede haber dos versiones de escrituras en el mismo barrio y que las escrituras ya firmadas deberían rectificarse en función de lo que se acuerde en el CGP.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: informa que Cristo Obrero no firmo nada aún, que el macizo no va a firmar nada hasta tanto no se resuelva el modelo de escritura en el CGP y que si bien no se desconocen las condiciones en las que puede vivir el vecino, no comparte que las firmas de escrituras no han sido voluntarias. Sobre el tema de canje plantea que es un tema muy importante para la AA y por eso fue propuesto para incorporar en la planificación semestral.

Jimena Navatta, representante de la Defensoría del Pueblo: reitera el pedido de que haya una equiparación entre las versiones de escrituras y plantea que si los representante de la AA tienen que elevar ese pedido lo hagan y traigan una respuesta para la próxima sesión.

Solicita que se tenga a consideración realizar una nueva reunión deliberativa (tal como lo estipula el reglamento con un máximo de 2 sesiones), y manifiesta que acompaña el pedido de los/as consejeras/os de contar con más tiempo para realizar asambleas en el barrio.

Diego Fidel, representante del Ministerio Público de la Defensa: plantea que desde su institución no participaron de ningún taller de consorcios y que si bien entiende los compromisos asumidos en relación con Cristo Obrero y macizo, solicita junto con el resto de los miembros del cgp que se frene el proceso de escrituración en ypf.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Reitera para que conste en actas que, ni la relocalización ni la escrituración de ypf está frenado y plantea que entiende que en otros barrios se hayan comprometido a consultar, pero que aquí antes de venir al CGP ya se consultó y confirma que no hay posibilidad de rectificar las escrituras ya firmadas.

Diego Fidel, representante del Ministerio Público de la Defensa: Solicita que conste en actas que lo que la AA acaba de plantear viola el principio de igualdad en el proceso de escrituración de Bajo Autopista en relación a Cristo Obrero.

Sobre la mora automática de la cláusula 2 plantea que en las versiones anteriores estaba previsto a los 3 meses de incumplimiento, y que la modificación que se realizó luego resultó perjudicial.

Sobre la cláusula 3 plantea que no se entiende de qué plazos se trata. Sobre la cláusula 4 plantea que la inspección periódica viola el artículo 17 de la constitución

Solicita modificar la cláusula 7 y 13 respecto a letras hipotecarias y en concordancia con lo planteado por el resto de los integrantes.

Pregunta cómo se realizó el cálculo de la canasta básica, en base a qué canasta,

En relación a la operatoria, plantea que cuando la gente va a firmar no tiene la información precisa sobre lo que va a pagar, cuando, etc y solicita entonces que la AA brinde esa información con anterioridad a la firma de la escritura.

Adela Britos, representante del sector Inmigrantes: Plantea que los vecinos no entienden la escritura que firmaron y que se deben hacer modificaciones.

Solicita que conste en actas la entrega de la siguiente nota, que a continuación, lee:

*"En carácter de Consejeros y Consejeras del Barrio Padre Carlos Múgica tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. con motivo de que se aplique la Ley 6.129 en su Art. 11:*

*Artículo 11.- Créase la Comisión de Coordinación Institucional para la Gestión del Proceso de reurbanización del Barrio Padre Carlos Múgica, integrado por: Un/a representante de la autoridad de aplicación; El/La Presidente/a del CGP, acompañado por un integrante más del cuerpo de consejeros/as del barrio designado/a de forma rotativa por el CGP.*

*Entendemos que esta dada las condiciones para dar cumplimiento a la Ley 6129, en su Art. 11 Inc. B. para que se elija el representante para acompañar a la Presidenta. Entiendo que se aprobó en dos sesiones diferentes tanto el reglamento interno del cuerpo y la designación de la Presidenta del mismo como lo estipula la Ley en su Art. 7 Es en virtud de lo expuesto solicitamos el cumplimiento en la próxima sesión de CGP a la designación como lo marca la Ley 6.129."*

Victor Castillo, representante del sector YPF: Plantea considerar que muchos consejeros/as pusieron el cuerpo para que salga la ley y por ello solicita la revisión de los puntos señalados..

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Manifiesta que desde la AA se toma el compromiso de revisar los puntos planteados y que en los próximos días se va a estar enviando el acta. Solicita que quienes tengan propuestas de modificaciones, envíen por escrito las propuestas que aún no han sido entregadas.

Juan Ignacio Romero, en representación de la Autoridad de Aplicación: lee la carta realizada por María Martínez, Víctor Castillo, Katy Fernández y Chicho.

*"Luego de las asambleas en nuestros respectivos sectores, nosotros como consejeros de los mismos presentamos ciertas inquietudes que pedimos se tengan en cuenta a la hora de tratar las escrituras correspondientes a nuestro barrio en el marco del CGP del día de la fecha:*

1. *Pacto de preferencia: en lo que respecta a la cláusula cuarta del apartado de compraventa, pedimos que se establezca un plazo de vencimiento desde que el vecino pone de manifiesto la intención de venta del inmueble hasta su respuesta por parte del GCBA, la misma debe ser de no más de 60 días, para que la familia pueda disponer de su inmueble libremente en caso de querer vender.*
2. *Cláusula 3 del apartado de la hipoteca: Eliminar la parte del inciso a) donde se especifica lo siguiente: "La falta de pago de tres cuotas consecutivas de las obligaciones indicadas, una vez intimada la parte DEUDORA a complirlas, en un plazo de quince días corridos, producirá la caducidad de los plazos". La misma genera intranquilidad en los vecinos acerca de la tenencia de los inmuebles.*
3. *Cláusula 4 del apartado de la hipoteca: pedimos que se aclare para qué son las inspecciones periódicas previstas, en caso de tener que realizarse exigimos que sea mediante notificación de al menos 10 días previos a los vecinos.*
4. *Letras hipotecarias: pedimos de manera expresa la quita de las letras hipotecarias. En caso de ceder la cartera de deuda al GCBA deberá hacerlo a otra área de gobierno lo cual asegure los derechos de los vecinos, la misma deberá ser consensuada previamente con el barrio.*

*Siendo estos los principales puntos de intranquilidad que se levantaron en las asambleas exigimos se los tome en cuenta para asegurar la seguridad en la tenencia de cada vecino del Barrio Padre Carlos Mugica."*

Siendo las 17:00 hs, se da por levantada la sesión

Firma 1:

Firma 2:

DNI:

DNI:

Aclaración:

Aclaración: