

Acta N° 10 de la Segunda Convocatoria de la Sesión Ordinaria del Consejo de Gestión Participativa del Barrio Múgica

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 13 días del mes de febrero de 2020, siendo las 14:00, en el GALPÓN ubicado en el sector Playón Este, 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 décima sesión ordinaria del CGP y se da inicio a la sesión para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Modelo de Escritura – Contenido

Sobre los temas del orden del día:

1- Modelo de Escritura - Contenido

Walter Giracoy, consejero del sector Ferroviario: Menciona que le parece importante que se haya dejado abierta esta instancia para poder discutir la escritura, de cómo se va a hacer la forma de pago. Manifiesta que le hubiese gustado que le envíen la documentación antes. Le parece importante que el modelo se pueda corregir, y también que se pueda retrotraer para aquellos que ya han firmado, y para aquellos que aún no han firmado la escritura. Pide que se tomen los aportes, para ver si realmente se escuchan a los vecinos, si realmente se escucha a este cuerpo (en referencia al CGP).

Maria Martínez, consejera del sector Güemes: Menciona que va a hacer las asambleas por sector para poder informar sobre el tema escrituras, como dice el Reglamento. Aclara que va a necesitar folletos y volantes para alcanzar a todo el sector. Cierra con que va a realizar las asambleas necesarias brindando información sobre las escrituras.

Diego Fidel, en representación del Ministerio Público de la Defensa: Manifiesta que no es la la primer reunión que se habla de escrituras. Lee el acta de la sesión extraordinaria. Menciona que se envía el mismo material de la escritura que se viene trabajando. Pregunta en qué estado se encuentra el trabajo con el IVC.

Danilo Rossi, en representación de la Autoridad de Aplicación: Aclara que la escritura del barrio, tiene que surgir de éste órgano (en referencia al CGP). Menciona que se tiene en cuenta el acta, y cierra con que en lugar de convalidar criterios con el IVC, queremos unificar criterios en el marco del CGP, con los organismos, consejeros/as y vecinos/as.

Diego Fidel: Aclara que eso no se ve reflejado, y agrega que se vienen haciendo observaciones en todas las reuniones. Cierra con que el texto es el mismo.

Danilo Rossi: Aclara que lo que se trabaje en el CGP queda en la escritura.

Diego Fidel: Pide que se aclare, las observaciones no se ven reflejadas en el documento.

Danilo Rossi: Manifiesta que se ha presentado la planificación semestral en la sesión pasada, y que ahora se está dilatando el tiempo de la sesión. Cierra con que la idea es poder trabajar, en el ámbito del CGP, el modelo de la escritura, y realizar las sesiones informativas, asambleas y luego las sesiones deliberativas.

Jimena Navatta, en representación de la Defensoría del Pueblo: Entiende que el reglamento se presentó en diciembre, pero no quita todo lo del año pasado, no se puede volver de foja cero. Manifiesta que el proceso continúa. Pregunta si todo lo que se hizo en el marco del CGP parece no tener validez hasta que se aprobó el reglamento. Cierra con que se va a plantear lo mismo que en diciembre.

Walter Faray, en representación de la Asesoría Tutelar: Manifiesta que todos los organismos tienen lo mismo para decir sobre la escritura que en diciembre. Pide que se deje de informar, y que se trabaje artículo por artículo. Además, pide que la Autoridad de Aplicación firme una rectificatoria, para que puedan tener la futura escritura para aquellos que ya firmaron.

Walter Giracoy: Pide que no se puede dejar de lado todo lo que se trabajó el año pasado, se venía trabajando en el Consejo. Agrega que hay aportes importantes que venían haciéndose desde el año pasado pero que parece que no existieron desde el reglamento.

Danilo Rossi: Aclara que no se va a alterar el orden del día. Agrega que en el año 2019 se dejó en claro de que no se iba a tomar ninguna modificación, ahora está el reglamento. Propone que si la presente sesión, que es informativa, no tiene sentido, que se pase a las asambleas en el barrio, y luego a las deliberativas. Cierra con que el sentido de la sesión es que el tema escritura sea tratado, y que sea llevado al Barrio.

Diego Fidel: Manifiesta que la sesión informativa se tuvo en diciembre. Pide que se presente en el acta todo lo presentado anteriormente.

Juan Ignacio Romero, en representación de la Autoridad de Aplicación: Aclara que los puntos que se quieran agregar serán discutidos en la sesión deliberativa.

Walter Faray: Aclara que no se puede deliberar sobre el contenido sin haber pasado antes por el Barrio, tal cual dice el reglamento.

Danilo Rossi: Cita lo que mismo que aclaró Walter Faray, y que la idea es hacer asambleas y luego la sesión deliberativa.

Walter Giracoy: Pide que para saldar la discusión que en la instancia deliberativa que se pueda deliberar con los aportes se hicieron el año pasado.

Juan Ignacio Romero: Propone no dilatar el proceso, y que cuando se realice la sesión deliberativa sobre escrituras, se trate solo ese tema.

Danilo Rossi: Manifiesta que, como Autoridad de Aplicación, no se opondrá al reglamento (en caso de que los miembros soliciten una instancia extraordinaria). Agrega querer seguir tratando el tema del orden del día, que es escritura, para que la información les pueda servir a los vecinos/as presentes. Propone avanzar, se va a contar en qué consiste la escritura.

Asesores Legales de la Autoridad de Aplicación (Regularización Dominial de Vivienda Nueva):

Cuentan sobre cómo se llegó al modelo aprobado por resolución; se llevó la propuesta, borrador, para tratar con los organismos de defensas, hubieron muchas propuesta y aportes por parte de organismos y vecinos. Detallan que se modificó el modelo con las propuestas sugeridas, y que con el modelo definitivo, se llevó a cada vecino a las reuniones.

Enumeran las partes que se modificaron, son siete (7) y las pasa a detallar:

1 - Pacto de preferencia: cuentan que en la primer versión que propuso la Secretaría había un descuento de cláusula de deducción del 20% al momento que el Gobierno ejerciera esa preferencia, hoy se eliminó ese descuento, y que en caso de que el vecino quiera vender en el plazo de esos 5 años, el Gobierno tiene preferencia de compra. Esa cláusula se tomó de las sugerencias del trabajo en conjunto y se modificó, ya la resolución se incorpora el cambio sugerido en los talleres y en las reuniones con los organismos de defensas.

2 - Vicios redhibitorios: cuentan que en la versión anterior el vendedor (GCBA) no respondía por vicios, esa cláusula se modificó también, a partir de la modificación, el Gobierno responde por saneamiento, es decir, evicción y vicios redhibitorios, conforme lo dispone el artículo 1034 (CCyCN).

3 - Deudas de aysa y ABL: comentan se había incorporado el artículo quinto (5°) de la ley 22417, permitía no pedir el certificado de libre de deuda que el GCBA siempre suma en sus escrituras por una cuestión de agilidad administrativa, sino hay que pedir antes de cada escrituración, un certificado en AySA que brinde la información de libre de deuda del inmueble. Cuentan que se había incorporado de nuevo por una cuestión administrativa, pero que finalmente se sacó el artículo 5° y se está pidiendo el libre de deuda antes de cada escritura.

4 - Interés punitivo: comentan que había cuando existía la mora de 3 cuotas consecutivas, se eliminó también de la escritura, y que en la actual escritura no hay interés por no pagar a tiempo.

5 - Cláusula de Ajuste (Ley de convertibilidad): cuentan que se eliminó del modelo que proponía la Secretaría, que era la posibilidad de ajustar la deuda en caso de derogación o modificación de la ley de convertibilidad.

6 - Venta inmueble: Comentan que el modelo de escritura remite al artículo 52 y 53 de la Ley 6.129, hay que hacerlo según las condiciones que prevé la ley del Barrio. Agrega, que siempre que el vecino quiera vender deberá hacerlo conforme a los establecido en los mentados artículos de la ley 6.129.

7 - Procedimiento del pago: Cuentan que a pedido de lo que surgió en talleres, pidieron que se ponga expresamente en la escritura lo que dice la Ley, y quedó el artículo (de la ley 6.129) que hace mención al pago.

Asesores Legales: Muestran la presentación de cómo se llevaron a cabo los talleres, para contar los detalles de la escritura. Comienzan a contar que la escritura tiene dos (2) partes, compraventa e hipoteca. La compraventa: es el acto por el cual una de las partes (que es el

GCBA) vende, a la otra parte (vecino/a) a cambio de un valor de venta que se establece en la primera parte. La segunda parte de la escritura es la hipoteca, que es la garantía que tiene el que vende de que el compra va a pagar ese valor del inmueble.

Sobre la compraventa: cuentan que allí, esa primera parte, es donde se transfiere la posesión del inmueble, se establece cual es el valor de venta, se individualiza, se describe la superficie total, se donde está ubicada, qué consorcio pertenece, y además se establecen declaraciones y obligaciones de ambas partes.

Comentan que en la primera parte se incorpora el pacto de preferencia, que se encuentra en la ley del barrio, la preferencia se tiene desde el momento en que se firma, si el vecino quiere vender, el GCBA tiene la preferencia de compra para utilizar la vivienda para el proceso de urbanización, tal cual lo establece la ley. El GCBA puede hacer uso o no de esa preferencia de compra, si se hace uso de esa preferencia, se le reconoce al vecino lo que haya abonado hasta ese momento.

También se establece cómo el vecino en un futuro va a poder disponer del inmueble respetando lo establecido en la Ley 6.129.

Mencionan alguna de las cuestiones tratadas con los vecinos, y enuncia los puntos más importantes como, el saneamiento como respuesta por parte del que vende tal cual lo establece el código civil (GCBA se obliga a responder en lo que se conoce como "saneamiento") antes las circunstancias de vicios redhibitorios y evicción.

Cuentan que existe por pliego una garantía de un año por parte de la contratista que se encargó de construir cada uno de los edificios, agregan que no está en la escritura pero sí en un contrato que tiene la Secretaría con la contratista de Obra, que responde por fuera de la escritura.

Walter Giracoy: Pregunta qué hace el GCBA con esa vivienda si hace uso del pacto de preferencia libremente.

Asesores Legales: Le responden que se destina al proceso de reurbanización, tal cual está enunciado en la Ley 6.129, podría darse a otro vecino que necesite una vivienda nueva.

Sobre la hipoteca: Cuentan que es garantía que tiene que el GCBA, que es quien vende, que la otra parte, comprador (vecino), va a pagar el valor de la vivienda. Se establece cómo se va a pagar tal cual establece la ley 6.129, con tasa fija del 4% en pesos, en 360 cuotas que ya tienen incorporado ese interés, por lo que van a ser iguales (vale lo mismo la primer cuota que la última, la 360). Comentan que se establecen otras obligaciones de las partes, tales como mantener el inmueble en buen estado, abonar los servicios, y los impuestos correspondientes, también las partes constituyen domicilio. Se pacta el fuero contencioso administrativo en caso de alguna contienda o litigio que pueda existir. En la segunda parte, quien vende, el GCBA, asume los gastos que implique la escrituración, incluso el registro en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI).

Juan Ignacio Romero: Aclara que es una sesión informativa para que luego se realicen las asambleas en los sectores, y la próxima semana se lleve a cabo la sesión deliberativa, que será allí donde cualquier punto donde se quiera cambiar algo, o agregar comentarios será allí.

Asesores Legales: Continúan contando que en la segunda parte de la escritura también se incorpora que se pueden adelantar cuotas en lo inmediato o en el futuro, o cancelar el total de la deuda cuando así lo desee. Agregan que se establecen dos (2) cuestiones: la facultad de la secretaría de efectuar inspecciones periódicas, para verificar el cumplimiento de las distintas obligaciones del contrato con el consentimiento del vecino, siempre se realizarán con el consenso de las partes; y que según las partes del contrato, se establece que el título de propiedad, como sucede en los créditos hipotecarios, el original lo retiene el acreedor hipotecario, que es el GCBA, hasta tanto se cancele toda la deuda. El vecino puede solicitar ese libro inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble certificado, que para acreditar la propiedad ya es suficiente. Agregan que una vez firmada la escritura el escribano tiene la obligación de inscribirlo en el RPI, la vivienda va a figurar a nombre del vecino, por ende, el vecino es dueño de la propiedad desde el momento en que se firma la escritura.

Cierran enunciando que, si bien existen garantías sobre cómo se efectúa el pago en el artículo 61 de la Ley 6.29, que existen topes capturables, las posibilidades de exención sobre aquellos que no llegan al pago, existen algunas cláusulas que hacen referencia a una posible ejecución hipotecaria principalmente porque existe una hipoteca, y siempre y cuando exista una hipoteca y alguien puede pagar y no pague. Para los casos en que los vecinos no pueden pagar, tiene las garantías previstas en la Ley 6.129, que no van a ser privados del derecho de propiedad sobre ese inmueble

Adela Britos: Pregunta que va a suceder con las mudanzas. y si hay que modificar la escritura, por qué se mudan las familias en la semana del 19 de febrero. Además, pregunta para qué le hacen firmar algo a los vecinos que se tiene que modificar (haciendo referencia a la escritura).

Juan Ignacio Romero: Responde aclarando que se hace una programación, al igual que muchos temas que se vienen desarrollando en el Barrio, es de allí que se toma la urgencia de poder acordar la escritura cuanto antes.

Danilo Rossi: Comenta que las familias que se están mudando fueron informadas al consejo. Cierra con que nadie es obligado a mudarse.

Walter Giracoy: Manifiesta que el tema escrituración es una preocupación para todos, para quienes hayan firmado la escritura, los que ya se mudaron. Pregunta qué va a suceder con esos vecinos.

Juan Ignacio Romero: Responde que el compromiso asumido fue no firmar escrituras para containera, esperando a que se resuelva la nueva escritura en el marco del CGP y que eso se va a deliberar en la próxima sesión.

Walter Giracoy: Pregunta si no se van a reconocer lo que se está firmando hoy en día.

Juan Ignacio Romero: Responde que esa pregunta se va a debatir en esa sesión deliberativa.

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

Firma 1:

DNI:

Aclaración:

Firma 2:

DNI:

Aclaración: