

Consejo de Gestión Participativa del Barrio Padre Carlos Múgica

Acta de la Sesión Ordinaria 15/04/2021

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 15 días del mes de abril de 2021, siendo las 15:25 horas, se reúnen en el “Ministerio de educación”, y de forma virtual a través de la aplicación MEET, los/as señores/as integrantes del CGP del Barrio “Padre Carlos Mugica” indicados en el anexo número 1, en ocasión de la convocatoria de la sesión ordinaria del CGP y se da inicio a la sesión para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Modelo de Escritura Vivienda Nueva - Sesión Resolutiva.
2. Protocolo de Formalización para Regularización Dominial- Sesión Deliberativa.

Delia Aranguren en representación de la Autoridad de Aplicación: Saluda, comenta que se da inicio a la sesión, expresa el orden del día y da la palabra a los/as vecinos/as presentes para que puedan hablar. Explica que la primera parte del CGP está destinada a que los/as vecinos/as puedan expresarse.

Sonia Lezano vecina: Expresa que se acerca a la sesión a reclamar por la vivienda nueva que le otorgó el GCBA, comenta problemas de filtración y mantenimiento en su vivienda, que han ido a revisar las problemáticas pero que todavía no pudieron solucionarlos.

Comenta que es una problemática común en la mayoría de los edificios.

Alejandra Ortiz vecina: Indica que es la primera vez que ve el modelo de escritura, que se acerca para conocer un poco más, expresa que desconoce por sus delegados/as que es lo que está pasando, que se entera de todo por el whatsapp del GCBA.

Martin Graes vecino: Comenta que vivió toda su vida en el barrio y que él y su familia siempre anhelaron vivir mejor, que durante este proceso cambió mucho el barrio.

Manifiesta que es beneficiario de una vivienda nueva en YPF, y que hasta ahora no ha tenido ningún problema de mantenimiento, que su calidad de vida mejoró.

Dionisia Velaquez vecina: Indica que se acerca a la reunión por problemas de mantenimiento en su vivienda nueva, manifiesta que el portero eléctrico no funciona y hay dos ventanas que cierran mal.

Olenka Moya vecina: Cuenta que es una vecina de hace muchos años en el barrio, expresa que el barrio no se puede hipotecar que no se puede jugar con las escrituras, expresa puntos en los cuales no coincide con el modelo de escritura.

Indica que la escritura es el inicio de la formalización.

Geanina Aquilera vecina: Manifiesta que es vecina de la manzana 101 y que no fue beneficiaria de una vivienda nueva, comenta que la interpela que un joven venga y comenta como esta urbanización le cambió la vida, expresa que este el camino para una urbanización.

Comenta que está de acuerdo con la urbanización y que quiere una escritura que la formalice como propietaria.

Martha Mamani vecina: Comenta lo que para ella se trata vivir en un barrio vulnerable.

Comenta situaciones de amenazas de vecinos/as hacia vecinos/as y que eso se debe a vivir en la irregularidad. Indica que al vivir en un marco legal esta situaciones van a dejar de pasar.

Expresa que en el barrio vive gente trabajadora y decente que quiere tener una escritura, que quiere vivir mejor, que quiere vivir en la formalidad.

Nancy Mamani vecina: Indica que se mudo a la viviendas nuevas y tiene problemas de mantenimiento los cuales no han sido resueltos.

Cristian Aquino vecino: Se presenta como vecino, que siempre vivió en el sector Cristo Obrero, comenta que siempre jugó a la pelota y que ahora ve a los chicos disfrutar de las canchas y de los espacios públicos que antes no estaban en condiciones.

Expresa que le impresiona lo que ha cambiado el barrio, las viviendas que se han mejorado, las calles que se han hecho.

Manifiesta tener un comercio en Viviendas nuevas, y que no ha tenido ningún problema de obra ni mantenimiento.

Armando Ramos vecino: Indica que vivía en Bajo Autopista, y que se siente contento de haberse podido mudar a una vivienda nueva. Indica que tuvo un cambio de vida muy grande que ya no piensa en que va a pasar cuando salga de su casa, que tiene la certeza que va a volver y va a estar todo bien.

Victor Castillo consejero del sector YPF: Expresa que se está atravesando una nueva ola de covid y que considera necesario conformar una mesa de trabajo por el tema. Comenta que se quiere solidarizar con una compañera que sufrió hechos de violencia.

Emigdio Guerreros vecino: Comenta que vivió en el barrio cuando se caminaba por el barro, cuando no llegaba el agua y no llegaba nada. Expresa que se tiene que usar el CGP para cosas importantes.

Comenta obras que ha hecho el gobierno para mejorar la infraestructura del barrio.

Eduardo Bassanisi en representación de la mesa participativa: Comenta que como vecino y miembro de la mesa de urbanización, no está de acuerdo con que se trate escritura en este momento, considera que hasta que no haya elecciones no se debería tratar ningún tema de relevancia en el CGP. Asimismo comenta que hay otros temas que se podrían trabajar hasta que haya elecciones de delegados/as.

Indica que primero debería haber una resolución de la AABE. Rechaza que hoy se trate escritura. Considera que se debe armar una mesa de trabajo por pandemia.

Pablo Vitale ACIJ: Agradece la participación virtual, expresa que fue una discusión similar cuando se intentó tratar el año pasado la escritura, consulta si hay datos de la situación sanitaria en el barrio.

Reitera lo expresado por mail que no concuerda con la forma de estar expresada en el acta la resolución del protocolo de servicios públicos en la última sesión.

Indica que se debería presentar con antelación cuál va a ser las temáticas a tratar en el orden del CGP.

No concuerda con que se retome la sesión del modelo de escritura en una sesión resolutive, considera que se debería retomar en una sesión deliberativa por ser un tema tan sensible.

Considera que no es un tema que se deba discutir en un momento pandémico la escritura.

Marcelina Resquin vecina: Expresa que acompaña lo que dice Victor Castillo, considera que se debe armar una mesa de trabajo por pandemia, que el Estado tanto Nacional como de la Ciudad acompañe esta nueva ola.

Había solicitado que se realicen tres modificaciones a la escritura y las mismas fueron corregidas, manifiesta que fue un trabajo en conjunto de delegados/as y la consejera del sector cristo obrero.

Expresa que es importante hacer mantenimiento y visitar las viviendas construidas en el predio de containera en el sector cristo obrero.

Juan Manuel Zaballa en representación de la autoridad de aplicación: Destaca que la pandemia le importa tanto a la SISyU como a los/as vecinos/as, y manifiesta que se debe retomar el tema, para darle la importancia que requiere.

El compromiso de la Secretaria es retomar las mesas de trabajo para, entre todos/as, salir de esta situación lo mejor posible.

La Secretaria se compromete a enviar por correo el avance de la situación sanitaria, y aclara que el Detectar sigue funcionando en el barrio.

Walter Giracoy consejero del sector ferroviario: Expresa que le preocupa el contexto de la pandemia, considera que se necesita volver a hacer una búsqueda intensa de casos, expresa que el GCBA debe volver a entregar alimentos para evitar que los/las vecinos/as salgan a la calle y así poder cuidarlos. Considera que se debería garantizar la forma de que los/as vecinos/as tengan una forma de llegar al Detectar que se encuentra en el fondo del barrio.

Con respecto a la escrituración, considera que primero se debería hacer la elección de delegados, no entiende el apuro de aprobar la escritura en este contexto. No concuerda en resolverla en esta instancia.

Expresa que hay muchos temas que se pueden tocar y esperar que haya elecciones para tratar la escritura.

Miguel Lezaun en representación de la defensoría del pueblo: Quiere reforzar el tema sanitario, expresa que en la sesión hay 50 personas y no ve ventilación.

A partir de observaciones en el mail del CGP, expresa que en la sesión anterior se aprueba el protocolo en sesión resolutive y que considera que el acta estipula que fue por consenso, cuando no considera que haya sido así.

Gaston Mascias en representación del Ministerio público de la defensa: Considera que desde su área les toca revisar la legalidad de los procesos.

Indica que debe haber mayor claridad en relación al consenso que tiene cada miembro en la aprobación de cada tema, asimismo considera que debe haber instancias previas en la que se construya un consenso de cada tema que se va a abordar en cada sesión.

Expresa que en la última sesión no hubo claridad de cómo se construyó el consenso para la aprobación del protocolo de servicios públicos.

Delia Aranguren: Dando respuesta a ACIJ expresa que en el 2020 se trabajó la planificación semestral, en esa planificación se propuso trabajar escritura, protocolos formalización de servicios y de regularización dominial, operatoria de canje y apertura de calles, entendiendo que las condiciones no estuvieron dadas el año pasado para aprobar el modelo de escritura.

Expresa que a medida que el CGP continuó trabajando, los/as vecinos/as del bajo autopista siguieron mudándose y que muchos no pudieron escriturar porque en el CGP no estaban dadas las condiciones para aprobar la escritura.

Comenta que en la primera sesión del corriente año, se puso en consideración retomar la agenda del año pasado, por eso se abordó el protocolo de servicios públicos, regularización dominial, continuando con el modelo de escritura, para luego retomar el protocolo de con aperturas de calles.

Consejeros y consejeras en sesiones anteriores pidieron específicamente tratar el tema de escritura, así como hay vecinos/as que están esperando que este modelo se apruebe para poder escriturar.

Manifiesta que son temas muy importantes para el barrio y es fundamental que se pueda trabajar en el ámbito del CGP. Expresa que para el modelo de escritura se tomaron los cambios y sugerencias realizados, por eso se considera que se está en condiciones de ser tratado y aprobado en sesión resolutive.

Cuenta que el modelo de escritura tuvo un recorrido en tratamiento de 2 sesiones informativas, 2 sesiones deliberativas e instancias de trabajo con delegados/as y vecinos/as.

Comenta que se procede a exponer los cambios al modelo y se escuchara las postura de los organismos y miembros con respecto al modelo definitivo.

Asimismo expresa que cualquier miembro tiene un tiempo estimado para realizar aportes o sugerencias al acta cuando la recibe. Manifiesta que el modelo de escritura presentado es para los/as vecinos/as que se mudaron a viviendas nuevas.

Juan Manuel Zaballa: Comenta que el predio de vivienda nueva no tiene nada que ver con la revisión de la AABE ya que las tierras del predio YPF son del GCBA.

Maribel Perez vecina: Expresa que hay muchos vecinos/as en la sesión que no son de viviendas nuevas, que el modelo debería ser opinable solo por quienes van a estar

beneficiados con la escritura. Indica que hay viviendas que tienen problemas de mantenimiento.

Malvina Vargas consejera del sector playón oeste: Expresa que acerca de la escritura se empezó a trabajar en 2019, comenta que había cosas que no eran favorables para los/as vecinos/as, que se realizó un corte en la terminal de retiro porque consideraban que el modelo presentado no era el que se necesitaba,

Viendo el modelo actual ve muchas cosas que se modificaron, expresa que debería haber instancias con vecinos/as, que este modelo le compete a más a quienes se mudaron a viviendas nuevas.

Juan Manuel Zaballa: Informa que está el equipo de legales, para explicar los cambios a la escritura.

Miguel Lazaun: Comenta que la defensoría realizó observaciones al acta de la última sesión y desconoce si fueron tomadas.

Con respecto al protocolo de servicios públicos desde la defensoría consideran que no estaba agotado el tema y que no estaban construidos los consensos para su aprobación.

Delia Aranguren: Responde que las actas se incorporan las observaciones y se suben a la página web del CGP.

Con respecto al protocolo de servicios públicos expresa que en el acta de la sesión en que se resolvió, están planteadas las posturas de todos los miembros que lo hayan manifestaron.

Clara Orellana consejera del sector autopista: Expresa que había puntos que se habían pedido modificar, y ahora se verá como fueron modificados, entrega nota firmada por vecinos/as en la que solicitan que se reparen los problemas de mantenimiento de las viviendas.

Indica que los/as vecinos/as no firmarán escritura hasta que no estén resueltos los problemas de las viviendas.

Eduardo Basanisi: Expresa que considera que la escritura debe ser única, que no debería haber dos escrituras, que sienta un mal precedente para el barrio. Indica que en ningún lado de la escritura se dice que es solo para la vivienda nueva. Expone que no se puede decir que el decreto es solo para el macizo porque es un solo barrio.

Alfonso Campenni en representación de la autoridad de aplicación: Comenta que está el equipo para hablar de los cambios consolidados en la escritura y que fue un pedido de los/as consejeros/as y de los organismos consolidar los cambios.

Juan Manuel Zaballa: Toma la moción de la consejera del sector Bajo Autopista, solicitando que se arreglen las viviendas previo a su escrituración. Recibe la nota firmada por los/as vecinos/as.

Victoria Cuesta en representación de la autoridad de aplicación: Comienza a detallar los cambios consolidados en el modelo de escritura.

Indica que el modelo actual de escritura se aprobó en el año 2019 con la Resolución 204. Cuenta que se trabajó con los/as vecinos y vecinas del bajo autopista y organismos de defensa más los/as delegados/as, y que se recibieron propuestas y se creyó conveniente trabajar sobre la escritura. Agrega que se recepcionaron las sugerencias para introducir a la escritura y que desde el año pasado, se está trabajando sobre esos cambios. Comenta el cambio introducido en el derecho de preferencia, en cuanto a que la SISU debe responder a la oferta del derecho de preferencia en caso de una venta de la unidad en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la CABA.

Carolina Garcia en representación de la autoridad de aplicación: Expresa que el derecho de preferencia está consolidado en la ley 6129.

Delia Aranguren: Comenta que el derecho de preferencia fue consagrado en la ley 6129 en conjunto con otros elementos normativos con el objetivo de atender y mitigar los procesos de gentrificación. Agrega que es importante recordar por qué se habla de derecho de preferencia, de normativa urbanística, condiciones de pago, entre otras.

Adela Britos consejera del sector inmigrantes: Manifiesta haber preguntado al Ministerio Público de la Defensa si esa escritura era para el macizo. Quiere saber si la escritura es solo para YPF o es para el macizo. Pregunta si la escritura es para todo el barrio, o solo para YPF.

Victoria Cuesta: Responde que el modelo de escritura que se está discutiendo es para la operatoria de reasentamiento. La resolución que aprueba la operatoria tiene como anexo la escritura.

Walter Giracoy: Pregunta cuantas escrituras van a haber.

Victoria Cuesta: Continúa exponiendo las modificaciones e indica que en la cláusula 4 de la parte de Hipoteca, tenía una redacción poco clara y se elimina todo lo referente al no pago

de impuestos. Por otro lado, en cuanto a las inspecciones se agrega que si el GCBA quiere realizar inspecciones, se necesita el consentimiento y el permiso del/la propietario/a de la unidad.

Agrega que en la cláusula 5 se elimina la mora automática. Informa que eso significa que ante el no pago de 3 cuotas consecutivas, y si no se cambió la declaración jurada de ingresos, la SISU debe intimar por escrito que debe regularizar su situación. Aclara que la incapacidad de pago no vulnera ningún derecho, el que no pueda pagar y su declaración jurada así lo manifieste, no pasa nada, pero tiene que avisar si la situación cambió. Comenta que se deben avisar los cambios en las DDJJs de ingresos.

Cuenta que en las cláusulas 7 y 13, del modelo anterior, el comprador o propietario de esa unidad estaba obligado a tener letras hipotecarias si el GCBA lo solicitaba. Aclara que en el nuevo modelo, se eliminó todo lo referente a las letras hipotecarias y que la modificación propuesta dice que en caso de que el GCBA quiera ceder ese crédito, necesita el consentimiento del/la propietario/a. Manifiesta que nadie puede sacarle la unidad a nadie, sea quien sea el acreedor porque a los/as beneficiarios/as los protege la ley 6.129 y su título de propiedad. Manifiesta que, llegado el caso, podrán decidir en cada familia si otorgan el permiso al GCBA o no.

Sobre la cláusula 8, cuenta que quedaba un poco confusa la competencia, se unificó en el Contencioso Administrativo, es decir que si hay algún conflicto se debe ir a la justicia Contencioso Administrativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Juan Manuel Zaballa: Expresa que todos los cambios reflejados en el documento se trataron en la semana en las reuniones con los/as delegados/as y vecinos/as por sectores. Agrega que, como se había dicho a principio de año, la voluntad de la SISyU es trabajar con todos/as los/as delegados/as y los sectores para replicar el trabajo que se hace en el CGP.

Marta Mamani: Expone que en el 2019 fue parte de las vecinos/as que cortaron la terminal, solicitando a la SISyU que se cambien de la escritura. Agrega que, con la exposición de los cambios, el pedido fue tomado. Celebra esa acción porque muchos vecinos/as pelearon para que se modifiquen esas 3 cláusulas porque entendían que vulneraban derechos de los/as vecinos/as de las viviendas nuevas de YPF. Expresa que tiene contacto con muchos vecinos/as de las viviendas nuevas y están esperando su escritura para tener la propiedad de sus hogares.

Víctor Castillo: Resalta que en el proceso hubo muchas modificaciones en la calidad de vida de los/as vecinos/as. Agrega que lo que se debería hacer es trabajar una cosa, sacando las

chicanas políticas, no decir quiero trabajar una cosa y luego otra. Comenta que habló con el consejero del sector Ferroviario en una reunión y preguntó si con estos cambios la escritura estaba para ser aprobada, y todos/as estuvieron de acuerdo. Agrega que cuando se trató servicios públicos decían que había que tratar escritura y ahora que se trata escritura no quieren tratarla. Expresa que se deje de jugar con los/as vecinos/as.

Walter Giracoy: Expresa que se habían planteado 7 puntos. Vuelve a replantearlo. Indica que él no va a poner su posicionamiento, ya que hay un proceso electoral y deben ser los/as nuevos/as consejeros y consejeras los que traten escritura. Consulta sobre el 6to punto (lee) si se puede explicar.

Sonia Lezcano: Agrega que sería bueno que en los talleres se trabaje sobre la escritura con los/as vecinos/as de las viviendas nuevas.

Delia Aranguren: Responde que sí, que es la idea.

Eduardo Bassanisi: Agrega que le genera dudas la cesión del crédito hipotecario. Consulta porque se debe cambiar el acreedor. Expresa que la deuda debe ser con el GCBA y no se debe transferir a un privado. Manifiesta que no quiere que la deuda se pase a otro, quiere saber con quién tiene la deuda. Quiere que la deuda sea intransferible y con el GCBA.

Olenka Moya: Siente que se están violando los derechos de los/as vecinos/as, ya que se están firmando las escrituras de los dominios los/as vecinos/as van a tener sobre sus casas. Esto sin que los/as vecinos/as del bajo autopista sepan que se va a hacer con los cambios en las escrituras. No se debe resolver ahora, sin que los/as afectados sepan lo que se va a firmar.

Cándida Fernández consejera del sector cristo obrero: Expresa que con la nueva ola de la pandemia se necesita que se hisope en Scholas sábados y domingos.

Miguel Lezaun: Consulta sobre el procedimiento de la declaración jurada.

Consulta si el crédito hipotecario se puede ceder.

Gaston Macias: Expresa que no participó de las discusiones anteriores. Agrega que el 13 de mayo se pidió desde la Defensa Pública saber de qué modo se armoniza el remate ante la posible ejecución con el art.50 de la ley 6129 que prevé que ningún caso de incapacidad de pago vulnerara algún derecho consagrado en esa ley.

Delia Aranguren: Pregunta si hay más dudas.

Carolina Garcia: Respondiendo a la consulta de mora, expresa que se está a disposición desde el área para que si a algún/a vecino/as le sucede se le informa a su referente territorial y se va a hablar con el/la vecino/a para que pague más, o menos.

Agrega que la incapacidad de pago no vulnera el derecho a la vivienda, y que el remate no viene automático y caído desde algún lado. Cuenta que si no se hace nada frente al incumplimiento de pago, no se da aviso y no se cambia la declaración jurada. Aclara que si no se cambia la declaración jurada no se puede saber que el/la vecino/a no puede pagar y que esa es la razón por la que no paga. Agrega que la protección está dada ya que la ley fija sobre la incapacidad de pago.

Expresa que la cesión de créditos que se está contemplado y que se modificó tiene que ser con el consentimiento de la parte deudora si o si. Agrega que eso se modificó, y que cuando se habla de la cesión de crédito, siempre tiene como protección la escritura que se está firmando y la ley del barrio.

Gaston Macias: Consulta que resuelve la cesión de crédito.

Carolina Garcia: Responde que es una posibilidad del código civil. En todos los casos estudiados estos años en el IVC nunca se usó, pero existe esa posibilidad de transferir el crédito a un tercero.

Guillermina Greco ACIJ: Habla del punto de la preferencia, comenta que si bien entiende la modificación cree que se debería aclarar el destino que deben tener esas viviendas en el punto de la preferencia. Con respecto a las declaraciones juradas, expresa que debería estar por escrito el procedimiento en algún lado.

Por último, considera que hay incertidumbre en relación a las implicancias de la escritura, y considera que 3 meses siguen siendo poco en relación al plazo de ejecución.

Delia Aranguren: Responde que con respecto al derecho de preferencia el modelo está enmarcado en la ley 6129, por lo tanto hacer mención no se considera necesario.

Con respecto a las declaraciones juradas tienen que ver con el programa de reasentamiento y no está en el orden de lo que se está trabajando en esta instancia.

Expresa que es voluntad de la Secretaría seguir compartiendo y explicando el modelo, una vez consensuado y resuelto este modelo están previstas instancia con vecinos/as.

Carolina Garcia: Informa que se hicieron talleres con todas las etapas de reasentamiento, trabajando el contenido de la escritura, en los mismos se indicó y se informó qué implicaba firmar una escritura.

Por otro lado, comenta que es muy simple la modificación de la declaración jurada. Expresa que así mismo se va informar donde se realiza el trámite de la declaración jurada pero que no se puede incorporar a un título, como la escritura, donde se tiene que ir a realizar el cambio de una declaración jurada.

Victor Castillo: Acompaña el pedido de la consejera de bajo autopista, considera que hasta que no se solucionen los problemas de mantenimiento en las viviendas nuevas no cree que los/as vecinos/as deban firmar la escritura.

Juan Manuel Zaballa: Hace saber que la Secretaria se compromete a que ningún/a vecino/a firme escritura sin que tengan la vivienda reparada, siempre y cuando el problema que tenga el/la vecino/a en la vivienda no sea por el mal uso de la misma.

Maria Martinez consejera del sector Guemes: Expresa que se presentó una nota previa a la pandemia con puntos en los cuales estaban en desacuerdo con el modelo, expresa que está tratando que el/la vecino/a que los votó esté en mejores condiciones. Asimismo, considera que no se puede demorar más en la aprobación del modelo de escritura, expresa que hay vecinos/as esperando que se apruebe.

Indica que luchó muchos años para poder llegar a momentos como este, pide que todos/as “tiren del mismo carro”.

Eduardo Bassanisi: Le preocupa y no le queda claro el punto del crédito hipotecario, pide que quede establecido en la escritura que el crédito hipotecario, el GCBA no puede cederlo.

Consulta qué va a pasar en los casos de familias que ya hayan firmado la escritura.

Geanina Aguilera: Expresa que hay muchos vecinos/as siendo manipulados políticamente para que no se apruebe la escritura.

Considera que hay que concientizar por el COVID..

Clara Orellana: Expresa que hace responsable a todos/as los/as que están afuera manifestándose en contra de la aprobación de la escritura por si algo le sucede, porque están diciendo que los que están en el CGP están vendiendo el barrio.

Expresa estar presente en la sesión para defender los derechos de los/as vecinos/as.

Martha Mamani: Expresa que hay maltrato hacia vecinos/as que piensan diferente, que ella fue violentada, que la agredieron por opinar diferente. Relata cómo fue violentada en la última sesión del CGP. Expresa que fue amenazada ella, su marido y sus hijos.

Juan Manuel Zaballa: Expresa que se repudia cualquier hecho de violencia. Realiza un repaso de los cambios consolidados en el modelo de escritura. Expresa que se puede estar de acuerdo o en desacuerdo pero que las modificaciones existen.

Alfonos Campenni: Consulta si hay alguna postura más para asentar en acta.

Carolina Garcia: Cuenta que, con respecto a las escrituras ya firmadas, las mismas fueron al registro de la propiedad (RPI) y no son modificables.

Con respecto al crédito intransferible se hace hincapié en la eliminación de las letras y que en caso que se pida la cesión el/la vecino/a puede decir que no.

Aclara que las condiciones en que se firma la escritura no se modifican bajo ningún término, en la escritura se va a firmar las cuotas que se van a pagar.

Sonia Lezcano: Expresa que no se debe aprobar ahora, que se trabaje con los/as vecinos/as y que ellos decidan que quieren firmar.

Pablo Vitale: Expresa que le preocupa que no quede claro si hay acuerdo o desacuerdo. Consulta si se cierra ahora o queda abierta a modificaciones. Manifiesta estar disconforme ante las respuestas de los aportes de Guillermina Greco.

Considera que no quedan claros los cambios realizados a la escritura. Es importante clarificar las voces de quienes están de acuerdo y en desacuerdo sobre el modelo de escritura. Considera que debe estar claro el consenso y el disenso de la escritura.

Propone realizar una ronda de consulta para dar claridad al consenso o disenso aunque no haya votación.

Delia Aranguren: Expresa que esta es una instancia resolutoria, por eso se les solicita a los organismos y consejeros/as que quieran dejen en acta asentado su postura frente al modelo de escritura. Expresa que la Secretaría asume la responsabilidad de llevar adelante todos los talleres informativos que sean necesarios.

Consulta a los miembros del consejo si quieren dejar alguna postura más asentada en el acta.

Pablo Vitale: Considera que no es atribución de la Secretaría el juzgar si los cambios solicitados por los organismos están realizados o no, es atribución de cada miembro.

Plantea que hay cosas que se incorporaron y otras que no. Considera que en estas instancias es donde se debe cotejar si hay mayoría en consensos o disensos.

Pide que se dé argumentos del porqué no se puede consultar si hay consensos.

Expresa que no se empaste un acuerdo que se puede dar con mayor grado de consenso por las habituales, reiteradas y observadas respuestas formales a problemas sustantivos que se plantean en el espacio.

Delia Aranguren: Expresa que los aportes recibidos frente a este y otros instrumentos genera un consenso en relación a las diferentes instancias, aportes, etc.

Agrega que está el equipo de escritura comentando y explicando todos los cambios realizados. Aclara que la Secretaría trae como propuesta un modelo que considera que contiene aportes y cambios de diferentes organismos y miembros del Consejo. Asimismo, expresa que no se han recibido mayores aportes de los/as integrantes. Expresa que la postura queda asentada en Acta porque no hay otro instrumento para plasmarla.

Adela Britos: Indica que no está de acuerdo con el modelo de escritura. Sostiene que hay que esperar la resolución de la AABE.

Delia Aranguren: Explica que el predio donde se van a entregar las escrituras es del GCBA, por lo que no es necesario esperar la resolución de la revisión de la AABE para la firma de las escrituras de vivienda nueva.

Miguel Lezaun: Considera que este tipo de discusión lleva mucho tiempo y que se ha avanzado mucho en el documento. Asimismo, le preocupa la forma en que se construyen los consensos.

Gaston Macias: Adhiere a la postura de ACIJ en relación a los 3 meses en el plazo de ejecución, ante la consulta de cuánto tiempo considera que debería quedar plasmado en el documento responde que la respuesta es relativa.

Considera que la cesión del crédito no le resuelve un problema al vecino/a, sino que se lo resuelve al gobierno.

Tomas Galmarini en representación de la autoridad de aplicación: Responde que no perjudica al vecino/a porque tiene la posibilidad de decir que no.

César Vega en representación de la presidencia de la comisión de vivienda de la legislatura:

Le parece muy bien, y manifiesta estar de acuerdo en no escriturar a los/as vecinos/as que tienen problemas en sus viviendas. Cree que se está llegando a algo que en el resto de la Ciudad no siempre pasa, que es que los/as vecinos/as sean dueños de sus casas.

Considera que los/as vecinos/as se merecen poder escriturar.

Walter Giracoy: Pide que conste en acta que no está de acuerdo en la aprobación del modelo de escritura en estas condiciones.

Delia Aranguren: Expresa que esta es una instancia resolutive, que se tomaron cambios y que las disidencia quedan expresadas en acta, que se estará remitiendo.

Recuerda que en la próxima sesión se abordará la situación sanitaria para comentar las medidas que se están llevando adelante y compartir la información de la situación sanitaria del barrio.

Siendo las 18.15hs se da por finalizada la sesión.

Firma 1:

Firma 2:

DNI:

DNI:

Aclaración:

Aclaración

Escritura de tu Nueva Casa

Versión comentada



VENTA: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a favor de **. HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO. ESCRITURA NÚMERO ****.** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los **** días del mes de **** del año dos mil diecinueve, ante mí, Escribano/a autorizante, **COMPARECEN** las personas que han expresado sus datos personales como se consigna a continuación: por una parte ****, nacionalidad ***, nacido el ****, estado civil***, documento nacional de identidad número ****, C.U.I.L. ****, domiciliada/o en ****, de esta Ciudad, de mi conocimiento y, por la otra parte, ****, argentino/a, nacida/o el ****, estado civil****, titular del documento nacional de identidad número ****, C.U.I.L. ****, domiciliado/a en ****, de esta Ciudad, quien justifica su identidad en los términos del artículo 306 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, con el documento relacionado, el que me exhibe y en fotocopia certificada de sus partes pertinentes agrego a la presente. Quienes **INTERVIENEN** el/la último/a por sí y la primera en nombre y representación y en su carácter de apoderado del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (en adelante GCABA), C.U.I.T. número ****, con domicilio en la calle **** de esta Ciudad, conforme el Decreto 125/GCBA/19 en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, con personería jurídica propia y capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado; y a mérito del Poder especial otorgado por escritura de fecha X de XXXX de 201X, pasada ante el escribano de esta Ciudad XXXXXXXXX, al folio XXXX del Registro Notarial número XXX a su cargo; documentación que en original he tenido a la vista, y en fotocopia certificada corre agregada al folio**** de este Registro a mi cargo/adscripción, de la que surgen facultades suficientes para este acto, asegurando el compareciente la plena vigencia de la representación invocada. Y LAS PARTES, en los caracteres invocados, vienen por la presente a realizar los siguientes actos:

I. COMPRAVENTA. FORMALIZAN el presente contrato de COMPRAVENTA INMOBILIARIO sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Que de acuerdo con las constancias obrantes en las actuaciones tramitadas ante la Secretaría de Integración Social y Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según Expediente Electrónico EX – 2020 -----MGEYA – SECISYU, el que las partes consideran parte integrante de la presente, el *** (entidad vendedora) , **TRANSFIERE a título de VENTA a **** la UNIDAD FUNCIONAL** designada con el número ****, ubicada en el **** PISO, que forma parte del inmueble sito en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES con frente a ***, edificado en terreno con las medidas, sup

La escritura es el documento legal que te transformará en dueño de tu casa. Esa casa va a ser tuya para siempre, asegurando un futuro para vos y tu familia.

En la escritura participan dos partes: el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que es la parte vendedora, y vos que sos la parte compradora. Ambas partes tienen derechos y obligaciones.

Contiene una descripción del lugar, la fecha, el nombre de las personas que participan y el detalle de la documentación que se presenta a la hora de escriturar.

La escritura tiene dos partes: **compraventa e hipoteca.**

El contrato de **compraventa** es un acuerdo en donde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se obliga a entregar y dar en propiedad una vivienda, y vos te comprometes a pagar un precio.

En este contrato se detallan los derechos y obligaciones que ambas partes se comprometen a cumplir y respetar:

Primera: El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires te transfiere, a título de venta, la vivienda. Se describe la vivienda: su tamaño, ubicación y los datos del edificio al que pertenece en la Ciudad.

erficie y linderos que surgen de sus antecedentes. La unidad objeto de este acto, pertenece al **consorcio *******, y tiene entrada común por el número **** de la calle **** y consta de las siguientes superficies: ****, lo que hace un TOTAL POR PISO y PARA LA UNIDAD FUNCIONAL de ****, y le corresponde un PORCENTUAL de ****. Todo de acuerdo con el reglamento de propiedad y administración que rige el edificio, otorgado por escritura ****(datos del reglamento) **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción: 15; Sección: 20; Manzana: ****; Parcela: ****.

SEGUNDA: El precio de venta asciende a la suma de **** PESOS (\$****), que será abonado como se dirá más adelante, conforme surge de la Resolución RESOL-2020-XXXXXX- SECISYU, de la Secretaría de Integración Social y Urbana, de fecha *****.

TERCERA: El representante de la parte vendedora transmite a la parte compradora todos los derechos inherentes a la posesión y al dominio de la unidad funcional objeto de la presente escritura, responde por saneamiento con arreglo a derecho, y **DECLARA: a)** que confirma la posesión que de lo vendido tiene la parte compradora por tradición que le efectuara con anterioridad; **b)** que la unidad descripta no está afectada por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; **c)** que su representado no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.-

CUARTA: La parte compradora ACEPTA la transferencia de dominio efectuada a su favor y **DECLARA: a)** que se encuentra en posesión material, real y efectiva de lo adquirido; **b)** que conoce y acepta, ratificándolo en todas sus partes, el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige las relaciones entre los copropietarios del inmueble, otorgando en consecuencia el poder especial irrevocable que surge del mismo y que más adelante se relaciona; **c)** que acepta la competencia de la Justicia Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad de Buenos Aires para cualquier acción judicial, y renuncia expresamente a todo otro fuero o jurisdicción; **d)** Y DECLARA BAJO JURAMENTO: que el dinero con el que efectúa la compra proviene de actividad lícita.-

AMBAS PARTES DECLARAN: a) Queda establecido a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un **PACTO DE PREFERENCIA** de conformidad a lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación, por un plazo de CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha de la presente escritura. **La parte compradora, en el supuesto de decidir enajenar el inmueble objeto de la presente, deberá notificar a la Secretaría de Integración Social y Urbana su intención de realizar el acto de disposición a fin de que dicho organismo se pronuncie en los términos y plazos establecidos por la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires (Decreto de Necesidad y Urgencia Num. 1510/97 - texto consolidado Ley N° 6.017).** En el acto de ejercer la preferencia, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pondrá a disposición de la parte compradora, las

Segunda: En esta cláusula se indicará el valor total que vas a pagar por tu casa. Para que lo puedas hacer, tenemos un plan pensado para vos de 360 cuotas y a medida de tus posibilidades.

Tercera: Son declaraciones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para brindarte seguridad y garantía sobre tu vivienda. La parte **vendedora** va a responder por saneamiento.

Cuarta: Aceptás el contrato de compraventa para transformarte en el dueño de tu casa y todo lo que en él se establece.

¿Qué es el pacto de preferencia?

Si dentro de los primeros 5 (cinco) años desde que firmás este documento querés vender tu casa primero tenés que avisarle a la Secretaría de Integración Social y Urbana que tiene la prioridad para comprarla.

sumas abonadas por ésta en concepto de amortización. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deducirá, asimismo, el valor de las reparaciones que deban efectuarse en la unidad derivadas de deterioros no imputables al mero transcurso del tiempo y todo impuesto, tasa, servicios y expensas que se adeuden a esa fecha.- Para el caso previsto en este punto, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de pleno derecho asumirá nuevamente el dominio de la unidad transmitida, a cuyo efecto y por el presente instrumento, la parte compradora confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los términos de los artículos 1330 y 380 inciso c) del Código Civil y Comercial de la Nación por el plazo de CINCO AÑOS, para que en su nombre y representación pueda gestionar la preferencia del dominio a nombre del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este derecho caducará en forma automática y definitiva al vencer el plazo de cinco años estipulado en la presente cláusula. **b)** Y LAS PARTES BAJO JURAMENTO DECLARAN: **b.1)** Que su capacidad no se halla restringida ni limitada para el presente otorgamiento, y que al día de la fecha no existe iniciado proceso alguno en tal sentido, **b.2)** que conocen el contenido de las Resoluciones de la U.I.F. números 11/2011 y 52/2012 y *** está comprendida en el listado de Personas Expuestas Políticamente en el artículo ** y **** no se encuentra incluido en la nómina, y ninguno de ellos reviste la calidad de sujeto obligado, ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F., obligándose a la notificación de cualquier modificación que se produzca, dentro de los 30 días de ocurrida, mediante nueva declaración jurada.

QUINTA: Sin perjuicio de la preferencia establecida precedentemente, en caso de que la parte compradora decida disponer de la unidad funcional, deberá hacerlo respetando lo establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley 6129/CABA.

II. HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO: La parte COMPRADORA, en adelante, la parte DEUDORA, manifiesta que en seguridad y garantía del pago del precio adeudado y sin perjuicio de la obligación de responder con todos sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2193 del Código Civil y Comercial de la Nación **GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de ***ENTIDAD VENDEDORA **** "GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES"**, en adelante la parte ACREEDORA, por la suma establecida de **** PESOS (\$) ****), la unidad funcional que por este acto adquiere, cuyas medidas, superficies y demás circunstancias se dan por reproducidas en este lugar y convienen en someter el presente contrato a las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: La parte DEUDORA se obliga a abonar el capital adeudado, a la parte ACREEDORA, o a quien legalmente le suceda en sus derechos, en TRESCIENTAS

Quinta: En caso de que quieras vender tu vivienda, deberás cancelar el valor de la hipoteca y tener una solución habitacional acorde a tu familia.

La hipoteca es la garantía que tiene el Gobierno de la Ciudad del pago de la deuda. Vos vas a pagar esa deuda en 360 cuotas y con un plan pensado en base a tus posibilidades.

En caso de que no puedas pagar una cuota, tenés que avisarle a la Secretaría de Integración Social y Urbana.

Primera: Acá se indica el modo y las condiciones en las que vas a pagar por tu nueva casa: en 360 cuotas. El valor de cada cuota es en pesos.

Si tenés la posibilidad, vas a poder adelantar el pago de cuotas y, también, pagar el total del importe para cancelar toda la deuda.

La incapacidad de pago no te quita el derecho a una vivienda nueva.

SESENTA (360.-) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de **** PESOS (\$ ****) cada una, que incluyen un cuatro por ciento (4%) de interés en los términos de la Ley 6129/CABA, con vencimiento la primera de ellas del día primero al veinte del mes de XXXXXX del año dos mil diecinueve y las restantes el día veinte de cada mes, o el día hábil bancario inmediato posterior en su caso.- Los pagos se efectuarán mediante chequera o el instrumento que disponga la Secretaría de Integración Social y Urbana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley 6.129/CABA.- La parte DEUDORA podrá efectuar amortizaciones extraordinarias. Asimismo podrá también cancelar anticipadamente la deuda en cualquier momento. Los pagos se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo X de la Ley 6.129/CABA, que la parte compradora declara conocer y aceptar.

En ningún caso, la incapacidad de pago vulnerará los derechos reconocidos en la Ley 6.129/CABA.-

SEGUNDA: La mora producida por el vencimiento del plazo establecido para el pago de cada cuota no devengará interés punitivo.

TERCERA: La parte DEUDORA se obliga a: **a)** mantener en buen estado el inmueble y a abonar a cada vencimiento los servicios, impuestos, tasas y contribuciones que gravan el mismo. ~~La falta de pago de tres cuotas consecutivas de las obligaciones indicadas, una vez intimada la parte DEUDORA a cumplirlas, en un plazo de quince días corridos, producirá la caducidad de los plazos. También se aplicarán las previsiones de esta cláusula en el caso de quiebra o concurso de la parte DEUDORA y/o si se trabaren medidas cautelares con relación a sus bienes;~~ **b)** no realizar actos de disposición material o jurídica, como así cualquier otro, que directa o indirectamente, pudiera tener como consecuencia disminuir el valor del inmueble **c)** no cambiar el destino del inmueble hipotecado, el que deberá ser necesariamente el de vivienda única y exclusiva de la parte DEUDORA y/o de su núcleo familiar, contemplando el comercio familiar, conforme lo establecido en el art. 47 de Ley 6129/CABA; **d)** no transferir la deuda que por este acto asuma salvo consentimiento previo, expreso y por escrito de la parte ACREEDORA.-

CUARTA: A fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas, la parte ACREEDORA queda facultada para efectuar inspecciones periódicas en el inmueble y requerir la documentación pertinente, ~~previa obtención del consentimiento y permiso para el ingreso a la unidad funcional.~~

QUINTA: ~~Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas a cargo de la parte compradora, a excepción de lo previsto en el punto a. de la cláusula tercera, queda convenida la mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, acordando ambas partes que en su caso resultará de aplicación el procedimiento de ejecución establecido en el Título V de la Ley número 24.441 y/o las normas que en el futuro la reemplacen o modifique o a criterio exclusivo de la parte acreedora, las establecidas en el Código de Procedimiento Civil y Comercial referidas a la ejecución de hipotecas.~~ La falta de pago de

Segunda: Las cuotas se calculan en base a tus ingresos, por eso si no podés pagar es importante que lo informes a la brevedad para que se reajuste el plan de pago. **No se aplicarán intereses** en las cuotas por falta de pago.

Tercera: Tenés que cumplir con estas obligaciones: **a)** Conservar el buen estado de la vivienda y/o comercio, **y pagar en tiempo y forma los impuestos y servicios.** **b)** Mantener el valor del inmueble **c)** Usar tu nueva casa como vivienda y/o comercio, según lo indique esta escritura. **d)** Si querés vender tu nueva vivienda y transferir la deuda, tenés que pedirle autorización a la Secretaría de Integración Social y Urbana.

Cuarta: La Secretaría de Integración Social y Urbana te acompaña en todo el proceso de formalización y puede solicitarte la documentación correspondiente ~~para corroborar que cumplas con el pago de los impuestos y que tu casa esté en buen estado.~~ y/o permiso para realizar inspecciones en tu vivienda para corroborar que cumplas con las obligaciones asumidas y que tu casa esté en buen estado.

Quinta: Es importante que cumplas con todas las obligaciones de este contrato, en tiempo y forma, sin necesidad de que el Gobierno de la Ciudad te intime a que lo hagas.

TRES (3) cuotas consecutivas, sin que la parte DEUDORA solicite una modificación en la Declaración Jurada a la que se hace referencia en la cláusula décima segunda, la hará incurrir en mora, una vez intimada a cumplirlas, en un plazo de quince días corridos.

SEXTA: En caso de promoverse ejecución hipotecaria, de ser necesaria la ejecución judicial, el saldo deudor y las costas gozarán de privilegio especial en los términos del artículo 2583 inciso "b" del Código Civil y Comercial de la Nación.-

SÉPTIMA: ~~La parte DEUDORA se compromete al otorgamiento de Letras Hipotecarias, en los términos de la Ley 24.441, si la parte ACREEDORA así lo requiriere.~~ En caso de cesión del crédito hipotecario, la ACREEDORA necesitará el consentimiento de la parte DEUDORA

OCTAVA: ~~Para todos los efectos de este contrato, las partes contratantes se someten expresamente a las disposiciones del Título V de la Ley 24.441, sin perjuicio del derecho que se reserva la parte ACREEDORA de seguir la ejecución de las normas del Código de Procedimientos en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuyo caso se someterán a la jurisdicción de la Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder por las personas o los bienes, a cuyo fin constituyen los domicilios especiales que se citarán, donde se diligenciarán todas las notificaciones y citaciones de ley y el que se tendrá por firme y válido, mientras no designen otro, también en la misma jurisdicción y lo notifiquen en forma fehaciente.~~ Para todos los efectos de este contrato, las partes contratantes se someten a seguir la ejecución de las normas del Código de Procedimientos en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuyo caso se someterán a la jurisdicción de la Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder por las personas o los bienes, a cuyo fin constituyen los domicilios especiales que se citarán, donde se diligenciarán todas las notificaciones y citación se de ley y el que se tendrá por firme y válido, mientras no designen otro, también en la misma a jurisdicción y lo notifiquen en forma fehaciente.

NOVENA: Complementariamente, las partes convienen: **a)** constituir domicilios especiales en los siguientes: la parte DEUDORA en el inmueble que por este acto hipoteca y la parte ACREEDORA en la calle Uruguay 458, Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo dispuesto por la Resolución N°77-PG-2006; **b)** el remate se realizará en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; **c)** el martillero será designado por la ACREEDORA; el inmueble saldrá a la venta totalmente desocupado, y con base a la deuda por todo concepto a la fecha de la subasta, con más los acrecidos estimados hasta la fecha de presunto cobro.- Si fracasare el remate por falta de postores, podrá la ACREEDORA a su elección pedir se le adjudique en pago

Sexta: En todas las hipotecas que se firman, se contempla la ejecución hipotecaria y, en este caso, se contempla también el privilegio en el saldo y las costas. Si no podés pagar la cuota, deberás informar a la Secretaría de Integración Social y Urbana, porque la Ley del Barrio te protege (Ley N° 6129).

Séptima: En este acto, y a través de la cláusula Decimo Tercera, estás permitiendo que el GCABA pueda transferir en un futuro el crédito. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires va a poder transferir el crédito en un futuro, siempre que vos estés de acuerdo.

Octava: Las partes aceptan que, en caso de existir un conflicto sobre la hipoteca, se resolverá en los tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributarios de la Ciudad de Buenos Aires. El domicilio a donde te mudes, será donde recibas todas las notificaciones.

Novena: Las partes fijan un domicilio donde recibir notificaciones. El tuyo será el de tu nueva casa. En todas las escrituras que se firman con el GCABA se establece que los remates se realizarán en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Vos y todos tus vecinos están protegidos por la Ley del Barrio.

por la base, o bien disponer un nuevo remate, reduciendo la base en un veinticinco por ciento.- Si tampoco existieren postores, se ordenará la venta sin base, salvo que la ACREEDORA solicite que se les adjudique en pago por la base del segundo remate.-

DÉCIMA: La parte ACREEDORA toma a su cargo exclusivo todos los gastos y honorarios de esta escritura de hipoteca, su inscripción, reinscripción, así como los de cancelación, cuya escritura será otorgada ante la/el Escribana/o que designe a tales efectos.- La cancelación de la hipoteca sólo se dará con el pago completo de los saldos respectivos o reintegrando el inmueble a la parte ACREEDORA, que en tal caso reconocerá las sumas abonadas en concepto de amortización deduciéndose el valor de uso que establezcan las disposiciones dictadas por la Secretaría de Integración Social y Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires vigentes al momento que dicho reintegro se produzca.- Asimismo la acreedora, deducirá el valor de las reparaciones que deban efectuarse derivadas de deterioros no imputables al mero transcurso del tiempo.-

DÉCIMO PRIMERA: La parte DEUDORA consiente en que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de acreedor hipotecario, retenga en su poder el título de propiedad del inmueble gravado hasta la cancelación total de todos los importes a que la parte DEUDORA se hubiere obligado.- Una vez inscripta la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble, la parte DEUDORA podrá solicitar copia del citado título de propiedad.-

DÉCIMA SEGUNDA: Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas precedentes, el pago será efectuado de acuerdo a los términos del artículo 61 de la Ley 6.129/CABA que transcrito íntegramente dice: "Art. 61.- El monto de pago mensual se establecerá en base a los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, formalizados a través de declaraciones juradas anuales ante la autoridad competente y estará sujeto a las siguientes condiciones: a) No podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren por encima de la Canasta Básica Total. b) No podrá superar el DOCE POR CIENTO (12%) de los ingresos totales de los/as beneficiarios/as, cuando dichos ingresos se encuentren entre 1,2 Canasta Básica Alimentaria y la Canasta Básica Total. c) Quedará suspendido, cuando los ingresos totales de los/as beneficiarios/as se encuentren por debajo de 1,2 Canasta Básica Alimentaria. El pago no se hará efectivo hasta la siguiente declaración jurada anual, siempre y cuando los ingresos totales al momento cumplan con lo establecido en los incisos a) o b) del presente artículo. La autoridad de aplicación promoverá la incorporación de los integrantes del grupo familiar que sean mayores de edad a programas de terminalidad educativa, capacitaciones, talleres de oficios y el acceso a oportunidades laborales que tengan por finalidad mejorar su situación socioeconómica. Durante los 3 años posteriores a la primera escrituración, el monto que los/las beneficiarios/as abonen en

Décima: Todos los gastos de la escritura, los honorarios de escribanos y gastos de certificaciones corren por cuenta del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. La deuda se puede cancelar por el pago total o bien con el reintegro del inmueble al GCBA, si demostrás que tenés otra solución habitacional definitiva, acorde a tu grupo familiar.

Décimo primera: Cuando firmes la escritura, te vas a llevar un certificado firmado por el Escribano que asegura que firmaste el título. Cuando el escribano la inscriba en el registro, vas a poder solicitar una copia certificada de la escritura.

Décimo segunda: Ésta cláusula explica que el pago mensual puede ir variando según la declaración jurada de los ingresos familiares.

Décimo tercera: Mediante esta cláusula se permite al GCABA transferir el crédito sobre la vivienda.

concepto de servicios públicos, será deducido de los ingresos totales declarados para el cómputo del monto de pago mensual correspondiente.”.-

DÉCIMA TERCERA: El deudor confiere al acreedor PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos del artículo 1.330 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de vigencia del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del mismo, el que fuere mayor, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación: (a) reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario, ~~y (b) suscriba Letras Hipotecarias en los términos previstos en la cláusula novena, sea bajo forma cartular o escritural, y suscriba la escritura pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del acreedor, la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el acreedor designe.~~---

DÉCIMA CUARTA: La ACREEDORA acepta el derecho real de hipoteca en primer grado constituido a su favor.-

YO la Escribana Autorizante HAGO CONSTAR : I) **LE CORRESPONDE:** al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en virtud de los siguientes antecedentes: a) El edificio por haberlo hecho construir a su costo.- b) El terreno por transferencia de dominio que le efectuara YPF Sociedad Anónima al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por Escritura número 1585 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada por ante el escribano Martín R. Arana al folio 6893, del Registro Notarial 841 de esta Ciudad a su cargo, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 12 de enero de 2017 en la Matrícula FR 20-2929. c) Posterior sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, escritura antes relacionada, que se inscribirá en forma simultánea con la presente. II) **CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:** Expedidos por el Registro con fecha **** bajo los números **** por Dominio, y ****, por inhibiciones, que corren agregados al folio ****, protocolo corriente, con los que se acredita: a) Que el dominio de la unidad relacionada consta por la inscripción citada en la forma expresada, no se registran embargos, hipotecas, Litis, ni gravámenes de ninguna naturaleza, y b) Que el transmitente no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.-III) **IMPUESTO A LAS GANANCIAS:** La parte vendedora se halla exenta.- IV) **CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS:** a. El correspondiente a la Dirección General de Rentas y Empadronamiento Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no se requiere en virtud de lo dispuesto por el artículo 99 del Código Fiscal vigente (T.O. Decreto 104/GCBA/2019) b. Del correspondiente a la empresa Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA .SA.), no surge deuda exigible a la fecha.- V) **PARTIDA DE ORIGEN:** ----- DV -----.- VI) **VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA:** Total: ***** pesos. Parte proporcional: ***** pesos.- VII) **VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA:** De conformidad con el artículo 456 tercer párrafo del Código Fiscal vigente (T.O. Decreto 104/GCBA/2019) no tiene eficacia jurídica.- VIII) **IMPUESTO DE SELLOS:** No se efectúa retención con relación a este impuesto por cuanto la presente operación se halla exenta de pago de acuerdo a lo establecido en el inciso 72 del artículo 491 del Código Fiscal vigente (T.O. Decreto

Décimo cuarta: El GCABA asegura el pago de la deuda hipotecando el inmueble.

Constancias Notariales:

Son declaraciones que hace el escribano y consta que:

- a)** El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires compró el predio dónde se va a ubicar tu vivienda. **b)** Que tiene los certificados necesarios para poder venderte la vivienda a vos.

104/GCBA/2019).- IX) **CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE Y CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES:** El vendedor está exceptuado de su presentación.- X) **CLÁUSULAS DE TRANSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN:** se consignan solo las de transcripción obligatoria, no todas las notas de plano que si deben constar en el reglamento.- Y EL PODER ESPECIAL IRREVOCABLE QUE CONSTA AL FINAL DEL REGLAMENTO**.- **LEO** a los comparecientes, quienes **FIRMAN** de conformidad, todo por ante mí, doy fe.-

BORRADOR

Señores Secretaría de Integración Social y Urbana

Miércoles 14 de abril año 2021

Los vecinos abajo firmantes solicitamos, en la reunión resolutive del CGP sobre el modelo de escritura, que ningún vecino firmará la escritura de su vivienda nueva, hasta tanto no se hagan los arreglos correspondientes que aseguren que los vecinos puedan habitar en las condiciones adecuadas.

Los vecinos queremos escriturar nuestras casas, pero para eso necesitamos vivir en condiciones dignas.

Saludamos atentamente.

Vecinos del bajo autopista y de vivienda nueva.

Zulma Flores Orellana Edificio-20 Nucleo 74 casa 683 PBB

maría Luz Rojas Garcia Edificio-123 CASA 24

wilma Orellana Edificio 18 nucleo 62

Jimena Terrazas Colquichambi Ed 17 Nucleo 56 P.BA

JESICA VANESA AZTORGA Edificio 17 NUCLEO 61 PB"B"

Rojas Gonzales Yessmin Edificio 20 nucleo 76 7A

Rojas Jacobo Santiago Edificio 15 Numero 14

Karen Silva Ramirez Edificio 26 Nucleo 93

Rojas Felicidad Edificio 26 nucleo 93

HERMINIA ADONAT Edificio 26 Nucleo 94

~~BURGARA~~ MONZILLA Edificio 26 Nucleo 93

SILVIA CONTRERAS Edificio 2 Nucleo 8.

Julisa Aguilera Edf 26 Nucleo 93 Pb'A'

ISELA BORJA Edf 26 Nucleo 92 2A

Armanda Condori Mz 507 Casa 37

Mirta Jaime - M. ob casa 17 B. G. Venero.

Maria del Dize Mz 14 B. G. Venero

ANTONIA BARCITO Edificio Nucleo 64

~~R.D.D~~ ME 36 casa 23 ~~2A~~ Ramona A Dominguez
Edificio 17 Nucleo 38 2A Maman Nancy Mazona

~~AN~~ andrea edificio 30 Nucleo 38 2B Andreea

Sonia Lizano edificio 24 duplex 201 ~~Sonia Lizano~~

Clara Oulborov ~~Clara Oulborov~~

94213700

Consejera Bajo Potopsta