

Re-urbanización del Barrio Carlos Mugica: El fraude a la ciudadanía

¿Un proceso de integración social y urbana sustentable en el tiempo o el mecanismo para entregar el suelo del barrio a las fuerzas del mercado inmobiliario especulativo?

Por Jonatan Baldiviezo, Presidente del Observatorio del Derecho a la Ciudad.

1. Mañana, jueves 13 de diciembre de 2018, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires tratará el **Proyecto de Ley N° 2736-J-18** que tiene por objeto la reurbanización del barrio "Padre Carlos Mugica" (Ex Villa 31-31bis)

Tuvimos oportunidad de analizar este proyecto anteriormente [comentando el esquema de expulsión de las familias del barrio que proponía el proyecto de ley](#).

2. Este proyecto de ley fue aprobado en forma inicial (primera lectura) el día 11 de Octubre de 2018. Se realizó la audiencia pública el día 3 y 4 de diciembre. **La mayoría de los intervinientes se manifestaron en contra de este proyecto de ley**. Finalmente, la Legislatura dictó el **Despacho N° 787/2018** que será tratado en el recinto este jueves.

3. Este Despacho profundiza el esquema expulsivo denunciado. Establece que la suscripción de escritura traslativa de dominio **se hará con el cargo de que el destino y uso de la unidad sea siempre de vivienda única y definitiva** (Art. 48).

Pero el art. 55 Despacho N° 787/2018 **establece un camino para eliminar este cargo** cuando un futuro comprador pague un impuesto equivalente a tres veces el valor de la hipoteca en favor del proceso de re-urbanización del Barrio Carlos Mugica.

Es decir, un tercero (empresa o desarrollador inmobiliario) sin necesidades habitacionales podrá comprar una vivienda social del Barrio y cambiar su destino de vivienda única si paga un impuesto.

4. **En la última versión del proyecto de Ley que llegaría al recinto se modificó este artículo agravando la situación**. Se estableció que: cuando una familia quiera vender su vivienda, el comprador que no acredite residencia mayor a dos (2) años en el Barrio deberá abonar 3 veces el valor de la hipoteca establecido al momento de la primera escrituración y valuada en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Dicho pago será en concepto de carga a favor del proceso de reurbanización del Barrio Carlos Mugica o para otros procesos de integración social y urbana.

Es decir, las familias podrán revender su vivienda:

I. Si el **comprador** es una persona que acredite **residencia** en el Barrio **por más de 2 años NO deberá pagar ningún impuesto**. No se establece límites de viviendas que puede adquirir ni si el cargo de vivienda única y familiar se mantiene. Fácilmente se deduce que los grandes desarrolladores utilizarán a habitantes del barrio como intermediarios en las compras.

II. Si el **comprador** que una persona que no vive en el Barrio o **no puede acreditar** una residencia por más de dos (2) años deberá **pagar un impuesto** equivalente a tres hipotecas valuadas en UVA. Tampoco se establece un límite de viviendas que pueda adquirir ni si el cargo de vivienda única y familiar se mantiene. Puede comprar la vivienda **tanto una persona física como una persona jurídica**.

Esto excepción para permitir el ingreso de la especulación inmobiliaria a estos predios viola la reciente Ley Nacional N° 27.453 de Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, conocida

como la Ley de Re-urbanización de Barrio Populares, en tanto autoriza que las viviendas puedan comprarlas personas jurídicas y elimina el cargo de vivienda única y familiar.

5. Esta Ley Nacional resulta aplicable porque el Barrio Carlo Mugica se encuentra en el Registro Nacional de Barrio Populares y porque la Agencia de Administración de Bienes del Estado le transferirá a la Ciudad de Buenos Aires los predios que son del Estado Nacional para que les adjudique a las familias.

La Ley N° 27.453 en su art. 7 establece que la **finalidad de las viviendas regularizadas será la vivienda única, familiar y de ocupación permanente**. Además agrega (inciso 5) que la transferencia "entre personas humanas sólo podrá realizarse con esa finalidad. Esto implica **la prohibición absoluta de su transferencia posterior a personas jurídicas**".

La Ley Nacional N° 27.453 tiene por objetivo que la tierra que el Estado Nacional destina para re-urbanizar Barrios Populares sean destinadas en forma permanente a viviendas sociales y no que sean capturadas por los especuladores inmobiliarios. Pretende la protección de la identidad de los barrios y la sustentabilidad del proceso de integración social y urbana en el tiempo. De lo contrario, sin estas medidas de protección, la integración o re-urbanización implicaría un proceso expulsivo de las familias a largo plazo frente a las fuertes presiones de los operadores del mercado.

6. Por otra parte, el Despacho N° 787/2018 en su art. 54 dispone un **derecho de preferencia a favor del GCBA** durante los primeros cinco (5) años en el caso de que las familias quieren vender su vivienda. En la Ley Nacional este derecho de preferencia no tiene un plazo límite. En esta caso, la Ley Nacional N° 27.453 modificó el Código Civil para los casos de regularización de Barrios Populares. El Despacho N° 787/2018 no estaría adecuándose a esta ley nacional.

7. Por lo tanto, el Despacho N° 787/2018 si se aprueba con este contenido daría origen a una **ley inconstitucional por violar una ley nacional de pisos mínimos y de mayor jerarquía normativa**.

8. La TIERRA PÚBLICA se transformará en tierra con destino a VIVIENDA SOCIAL cuando pasen a propiedad de las familias que actualmente viven en el Barrio para luego transformarse en TIERRA PARA LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA cuando los futuros compradores queden liberados de todo cargo social.

En definitiva, Larreta está pidiendo a la Legislatura autorización para que la tierra pública que actualmente está ocupada por un Barrio Popular termine finalmente en manos del mercado especulativo inmobiliario. **Este proyecto de ley tiene como primer objetivo que la tierra que se encuentra fuera del comercio por ser pública, por ser de la ciudad, sea mercantilizada, es decir, ingrese al mercado inmobiliario y quede simplemente sujeta a los mandatos de criterios puramente económicos sin la necesidad de cumplir ningún fin social.**

9. También en esta sesión se va a votar el **Proyecto de Ley N° 3504-J-2018** que en su **art. 7 pone en venta todo el predio del Barrio Carlos Mugica conjuntamente con otras 50 ha de tierras públicas**, exceptuando los necesarios para el proyecto de re-urbanización, aclarando que igualmente se autoriza la venta de los inmuebles exceptuados si en el marco del proceso así lo decide el Gobierno. Autorizar excepción de la excepción es el artificio para autorizar y dejar a discrecionalidad del GCBA qué partes de los predios del barrio Carlos Mugica se van a subastar. **Luego de 80 años, las familias sin la certeza de si sus tierras se van a subastar o no.**

Este es otra decisión dirigida a que el Barrio desaparezca a manos de los futuros negocios inmobiliarios.

(Art 7°.- Dispónese la enajenación por parte del Poder Ejecutivo de los inmuebles individualizados en el Anexo A del Convenio referido en el artículo 6°, de conformidad con el procedimiento de **venta en subasta pública** establecido por la Ley N° 2095.

Quedan exceptuados de lo precedente los inmuebles que se destinarán a garantizar la adjudicación de las soluciones habitacionales definitivas, los establecimientos comerciales y las sedes de funcionamiento de las

organizaciones de la sociedad civil, vinculados al proyecto de re-urbanización e integración social y urbana del Barrio Padre Carlos Mugica. De resultar necesario, **se autoriza la enajenación de dichos inmuebles según los mecanismos a establecerse a los efectos del proceso de re-urbanización**).

10. Colabora con este objetivo, la **desprotección** en la que quedarán las familias del barrio por el **shock económico** que implica pasar de la informalidad a la formalidad. Las familias deberán pagar de un momento a otro, sin que puedan adaptarse y en un contexto de grave recesión económica del país, el crédito por la vivienda que adquirirán en propiedad, las expensas, los servicios públicos, los impuestos inmobiliarios, etc.

El proyecto de ley **no tiene ningún esquema de protección de las familias para que el peso de las deudas y los costos económicos de la formalidad no sean un arma de presión** para que decidan vender su propiedad o para que no terminen sin servicios públicos por falta de pago.

En el **relevamiento que hizo el gobierno en el año 2017, el 68,8 de los hogares se encontraba bajo la Línea de Pobreza.**

11. Otra forma de **desmantelar la estructura económica** del barrio para debilitar económicamente a las familias es la autorización **al gobierno para instalar nuevas actividades económicas** que no sean llevadas adelante por los actuales habitantes siempre y cuando dichos proyectos productivos generen al menos un 20% de empleo formal en beneficio de los/as vecinos/as del Barrio.

Iniciativa destinada a la transformación del barrio no para sus habitantes sino para los nuevos emprendimientos que el GCBA tiene pensado para ese sector de la ciudad que es uno de los más valiosos por su ubicación.

12. Finalmente, la sociedad porteña está destinando ingente recursos (endeudamiento, venta de otras tierras públicas, recursos presupuestarios, etc) porque cree que lo mejor para la ciudad es caminar hacia la integración social y urbana de cada sector de la ciudad y que ésta perdure en el futuro. En cambio, el **gobierno de Larreta está usando todos estos recursos que nos pertenecen para facilitar que los desarrolladores inmobiliarios se hagan de estos suelos tan codiciados** para emprendimientos que no estarán destinados a las familias que necesitan vivienda sino para aquellos sectores de mayores recursos económicos de la sociedad y para fines financieros-especulativos. **Están cometiendo un gran fraude a la ciudadanía.**

Artículo 53°.- En el marco del artículo precedente, cuando el comprador no acredite residencia mayor a 2 (DOS) años en el Barrio Padre Carlos Mugica, deberá abonar 3 (tres) veces el valor de la hipoteca establecido al momento de la primera escrituración y valuada en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Dicho pago será en concepto de carga a favor del proceso de reurbanización del Barrio Padre Carlos Mugica y/o para otros procesos de integración social y urbana.



Jonatan Emanuel Baldiviezo

www.facebook.com/JonatanEBaldiviezo

Twitter: @jonatanbaldivie
(011) 3266-7008

"**OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD (ODC)**"
observatorioderechoalaciudad@gmail.com
<http://www.observatoriociudad.org/>

"**ASOCIACIÓN POR LA JUSTICIA AMBIENTAL (AJAM)**"
justiciaambientalarg@gmail.com
www.facebook.com/AsociacionPorLaJusticiaAmbiental/