

REUNIÓN DEL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL 2 del 7 de MAYO de 2025

Con fecha 7 de mayo de 2025 a las 17.30 hs. se reúnen 13 consejeros del Consejo Consultivo de la Comuna 2 en el Colegio Normal 1, sito en Av. Córdoba 1951 CABA con el siguiente orden del día, informado previamente por email y a través del grupo de Whatsapp, medios de comunicación institucionales utilizados por este Consejo en forma normal y habitual:

- 1. Aprobación del Acta de la reunión del 9 de abril**
- 2. Consideraciones generales.**
- 3. Informe de las Comisiones.**
 - Comisión de Educación y Salud
 - Comisión de Propiedad Horizontal
 - Informe de la reunión del 23 de abril
 - Comisión de Espacios Verdes
 - Comisión de Cultura
 - Comisión de Espacio Público, Higiene y Patrimonio
 - Consideración de la nota a presentar por uso de la sede comunal
 - Respuesta al 104 de la Fundación Ciudad
 - Comisión de Presupuesto
 - Comisión de Comunicaciones
- 4. Temas Varios.**
 - Comisión de Reglamento. Fijar día y hora de reunión
 - Decreto 114 - 2025.
 - Varios.

A continuación, comienza la deliberación según el orden mencionado:

Como primer punto del orden del día se pone a consideración el acta de la reunión del 9 de mayo. La misma se da por leída (fue enviada junto a la convocatoria) y resulta aprobada.

Consideraciones generales:

Varios consejeros y la secretaria de actas se excusaron de participar por razones de salud o de ausencia de la Ciudad, a la vez que otros consejeros siguen manifestando su negativa a participar de las reuniones mientras estas se desarrollen fuera de la sede comunal.

Comenta el Coordinador General que se ha comunicado en forma dificultosa con el Subgerente Operativo de la Comuna, Sr. Ignacio Bavcar Urrutia sobre la posibilidad de cambiar el espacio de deliberación del Consejo Consultivo sin obtener una respuesta concreta. Por otro lado, presenta el Sr. Coordinador una posibilidad de nuevo espacio en un lugar privado, donde queda pendiente

averiguar si posee un costo para ello y en tal caso, si la Comuna pudiese afrontar dicho gasto.

Informe de las Comisiones del Consejo Consultivo:

Comisión de Educación y Salud (Coordinador Sr. Raúl Arribas)

El Sr. Coordinador comenta que se reunieron el 2° lunes del mes de abril en el bar La Molinera donde tratan de conformar un grupo con la cantidad adecuada de miembros, para lo cual coordinarán con la Comisión de Cultura dados los temas afines de trabajo. Además informa que han tenido reuniones con la Ministra de Educación y la Comuna, con el objetivo de abordar de alguna manera el conocimiento de las comunas en la educación primaria de los colegios, como actividad practica de conocer al barrio mediante la incorporación en la planificación en las clases de 7° grado, aprovechando el horario de revisión semanal de los colegios primarios para exponer la función de las Comunas, su organización y la tarea del Consejo Consultivo Comunal. Se está analizando como llevarlo adelante como proyecto a largo plazo. Por otro lado, acercarse a la Comisión de Cultura como se hizo en años pasados con las actividades de visitas guiadas, con la posibilidad de lugares como Bomberos, la Policía y la Biblioteca Nacional. Por otra parte, el Sr. Nilo Diaz recibió un comentario del profesor Verde del Colegio Normal 1 sobre la circulación de ratas dentro de la institución a causa del vaciamiento de los contenedores hacia afuera en la vereda de las calles Paraguay y Ayacucho por parte de gente de la calle que, además, pernocta y arma ranchadas en el lugar. Pide colaboración a dicha Comisión de Educación en el dialogo con la Comuna para tratar de resolver el problema. Por último, comenta el Coordinador de la Comisión que, en la Comisión de Salud no poseen coordinación, pero hablaron con la Dra. Miriam que tiene contactos en el Hospital de Clínicas, para que trate de armar cursos como el año pasado, por ejemplo, sobre oftalmología como algo de interés general.

Comisión de Propiedad Horizontal (Coordinadora Sra. Reyna Gómez de Marco)

La Coordinadora Suplente, Sra. Cecilia Vega, comenta que han tenido la reunión en el Colegio Normal 1 con la dificultad de ingreso al edificio por la escalera de entrada principal, asistiendo a los miembros de la comisión para subir y bajar la misma. Aclaro algunos puntos, que se indican mas abajo en el resumen adjunto sobre la normativa que explico la expositora en la pirámide jurídica donde se clarifico la posición del Reglamento de Propiedad Horizontal y como debe intervenir el administrador en caso de ruidos molestos en el edificio. También sobre dudas acerca de la

responsabilidad en el gasto de cañerías en el edificio (por el consorcio o el propietario) y amplió aspectos sobre las denuncias al administrador del consorcio en el Registro Publico de Administradores del Gobierno de la Ciudad con las diversas situaciones denunciables que pueden resultar, por la cantidad en sanciones mas concretas para el administrador como suspensión o supresión de la matricula para trabajar. Además, respondió una consulta de un consejero sobre la normativa obligatoria de QR en las expensas donde se aclaro que desde el año pasado existe la obligación de carga en un sitio web, los comprobantes respaldatorios de cada expensa y que desde abril de este año se adicono la obligación de cargar también en el mismo lugar, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Buenas Prácticas, situaciones pasibles de sanción para el administrador si incumple en las mismas. Por último, invito a la próxima reunión el 4° miércoles con una charla sobre basura en los consorcios.

Comisión de Espacios Verdes (Coordinador Sr. Leonardo Delgado)

El Sr. Coordinador informa que se hicieron obras de actualización del patio de juegos en la Plaza Republica del Paraguay y además canteros ya arreglados. En la plaza Pichón Riviere también se hicieron obras en el patio de juegos ya habilitado y también del bebedero que no funcionaba. Agrega que en la Plaza Monseñor De Andrea se pidió el arreglo de luminarias de los caniles y la zona de gimnasia, que ya se normalizo, pero aún queda pendiente el arreglo de la fuente como también el mobiliario de bancos y las hamacas, que se encuentran aprobados para reparar por la comuna. Además, comento que han pedido que se pongan en funcionamiento las fuentes de la Plaza Vicente López y la que se encuentra frente al Sanatorio Anchorena en Anchorena y Pueyrredón, que ambas están dañadas. En cuanto a la Plaza Rodríguez Peña, sobre esa misma calle hay un tótem del Ministerio de Seguridad que no funciona hace 1 mes y han informado a las autoridades que traten de activarlo nuevamente. Sobre la Plazoleta Pio Rodríguez en las calles Charcas y Ecuador, se reestableció una de las luminarias y quedan pendientes 2, como también se pidió que arreglen el riego de la zona y una tapa en la vereda. Por otro lado, había una luminaria apagada en el Plaza del Árbol que se restituyo a la normalidad, pero aún queda pendiente dar mayor luminosidad al espacio verde de Soler, Cabrera y Agüero. Por último, en la Plaza Houssay también se ocuparon de reclamar el arreglo de luminarias, donde quedo pendiente de reparación una luz del lado de Paraguay como algunos juegos y el pasador del patio de juegos. Cierra el tema el Sr. Nilo Diaz sumando un comentario del Sr. Fox que habría intenciones de refaccionar completamente la Plaza Houssay y dentro de ello, el SUM que utilizaba la comuna para actividades de la comunidad.

Comisión de Cultura (Coordinadora Sra. Miriam Alonso)

La Coordinadora informó que se reunieron en el día de ayer y retomar el tema del Coordinador de Educación sobre trabajos en equipo entre ambos con temas que atraviesan ambas comisiones que son de interés general y le propone 2 temas: ansiedad y salud pública desde la perspectiva política, que hace a la formación cívica y ciudadana. En cuanto a las visitas guiadas, como en años anteriores tener una continuidad, donde se acercó al Museo Nacional de Bellas Artes para organizar una visita guiada llamada Museo secreto que sería interesante en lo más inmediato bajo la agenda del museo. También tomó contacto con el Museo de Arte Decorativo, que ahora tiene una muestra nueva y una nueva sala llamada Versalles, como también la biblioteca en el piso superior, visitas potenciales a las cuales falta colocar una fecha determinada. Después otra iniciativa sería dar charlas sobre historia, con un profesor Carlos Campana que dio una charla en la Universidad UCEMA con el cual tuvo contacto y quien también ha dado charlas en el Museo Roca. Este profesor se especializó en la historia de San Martín, y tiene algunas propuestas para efectuarle en conjunto al Museo Roca vinculado al tema educación. Por otra parte, en el caso de las embajadas, mañana es el día del Perú y como han tenido vínculo con esta embajada y han sido bien recibidos participara de un evento en la Feria del Libro. Por último, queda estudiar los espacios físicos para crear eventos con otras embajadas, incorporar algún aspecto vinculado a la literatura y a la poesía dado que se cumplen 80 años del Premio Nobel de Gabriela Mistral como también con la música.

Comisión de Espacios Públicos, Higiene y Patrimonio (Coordinadora Sra. Ana Bas)

Dada la ausencia de las coordinadoras por motivos personales toma la palabra el Sr. Nilo Díaz, que explica que se envió la nota con el acta para enviarle a las distintas reparticiones: Secretario de Gobierno y Vínculo Ciudadano con copia a la Subsecretaría de Servicios al Ciudadano, Dirección de Participación Ciudadana y Cercanía, Dirección de Competencias Comunes y Talleres y a la Dirección de Atención Ciudadana y Desconcentrados y a la Dirección de Gestión de Espacios Públicos y Vinculación Comunitaria. Nos aclara que son dependencias que aparecen en el Decreto 114-2025, que está siendo objetado por distintos organismos porque invade la función de la Junta Comunal y los Consejos Consultivos, donde crearon una secretaría multitudinaria que será interpelada por la Legislatura Porteña sin fecha determinada. Sin embargo, la idea sería mandar la nota que enviamos como borrador por el tema que no nos dejan reunirnos a nosotros, pero tienen un centro de adultos mayores en el 2° piso y un vacunatorio en el fondo, en los lugares

supuestamente interdictos. Por eso, una de las consejeras agrega que un motivo también sería que nuestra Comuna se compone de un barrio solo y es una comuna pequeña que no cuenta con clubes u organizaciones sociales, como paliativo para reunirse el Consejo Consultivo. Por tanto, el plenario aprueba el envío de la nota según borrador circulado. Como segundo tema, nos lee la respuesta a la nota remitida por el plenario del mes pasado enviada mediante el mecanismo de la Ley CABA 104 por la Fundación Ciudad, que trata sobre el cuestionamiento del espacio con el que no cuenta para deliberar el Consejo Consultivo de la Comuna, a lo cual el organismo respondió con el pedido de prórroga para responder hasta el 16-05-2025. Si no responden con el periodo de prórroga, nos aclara que habría que recurrir al órgano garante.

Comisión de Presupuesto (Coordinador Sr. Nilo Diaz)

Desarrolló el tema el Sr. Coordinador, donde indica que se iban a reunir el lunes pasado, pero al solo presentarse 3 miembros de la Comisión no se cumplía con el quorum necesario, por lo cual se postergó al lunes siguiente.

Comisión de Comunicaciones (Coordinador Sr. Nilo Diaz)

El Sr. Coordinador dice que conforma solo la comisión y que se han sumado 2 miembros, uno de ellos es realiza las publicaciones en el Instagram del Consejo Consultivo. Nos aclara que, el email institucional del Consejo aun funciona y se encuentra publicado en la página web de la Comuna. Otro tema es que la página web del Consejo no funciona porque no se puede acceder a las actas, dado que da error y que se estaría ocupando el Subgerente Operativo de solucionar el problema. A su vez consultó la página web de Transparencia Activa donde están las actas del Consejo Consultivo atrasadas en la carga de las mismas, caso contrario de las actas de Junta Comunal, que son muy escuetas en su redacción y no reflejan todo lo deliberado en las mismas. Explica que en esas actas se visualizan las ponencias de Fox y algo que plantea Griselda Mela sobre el CIM (Centro Integral de la Mujer) que se ha quedado sin espacio físico para trabajar en la Comuna y dicha situación podría repercutir en el edificio de la sede comunal de la calle Uriburu.

Temas varios:

- *Comisión de Reglamento:* el Sr. Coordinador General comenta que ha recibido pocas respuestas de los miembros sobre una fecha posible de reunión, y que el posible lugar sería el Colegio Normal 1 en una tarde del jueves. Expone que tampoco se han presentado propuestas sobre las modificaciones del Reglamento y ya se cuenta con el Reglamento

en Word para poder trabajarlo, el cual lo distribuirá el Coordinador a los miembros de la Comisión.

- *Decreto 114-2025*: continúa relatando el Sr. Coordinador General que, con relación a Interconsejos hicieron una reunión con el Director de la Comisión de Descentralización y Participación Ciudadana actual y el anterior de la Legislatura Porteña. Cada lunes de por medio en la Legislatura se reúnen los asesores de la Comisión de Descentralización y Participación Ciudadana, donde algunos miembros de Interconsejos se presentaron a esta reunión a exponer los problemas que presenta el Decreto mencionado, que tiene muchos defectos y que avasalla la Junta Comunal y los Consejos Consultivos desvirtuando la Ley 1.777. Esta Comisión ahora está tratando de interpelar al Secretario de Gobierno y Vínculo Ciudadano, quien es el padre de este decreto. Pasa la palabra la Sra. Cecilia Vega que comenta lo tratado en la reunión de Interconsejos en la semana anterior con la Defensoría del Pueblo de CABA con 2 directores, de Participación Ciudadana y Vínculo Ciudadano donde se trató el análisis del decreto con la superestructura dividida en gerencias, subgerencias y distintas direcciones, quienes consideraron que corresponde el tratamiento del tema mediante una nota consignada por Interconsejos para iniciar una investigación del tema e interpelar sobre la situación al funcionario correspondiente. Luego de la deliberación de varios consejeros sacando conclusiones y aportando ideas de como continuar el curso de acción sobre el tema de participación ciudadana, se expone a votación la nota dirigida a la Defensoría del Pueblo para su adhesión consensuada por los consejeros presentes.

No habiendo mas temas a tratar se cierra la reunión a las 19.10 hs convocando a la próxima reunión para el miércoles 5 de junio.

ANEXO

Resumen de la Comisión de Propiedad Horizontal del 23/04/25

En esta oportunidad nos acompañó la Dra. Beatriz Santos, especialista en propiedad horizontal que nos aclaró los siguientes temas:

1. *Mediación prejudicial*: se pueden iniciar por daños y perjuicios antes de comenzar un juicio (requisito ineludible) donde intervienen abogados por cada una de las partes y el mediador, que también es abogado. Nos explica que los honorarios de los abogados, los paga quien pierde en la mediación, paga tanto los honorarios de su propio abogado como el abogado de la otra parte y el mediador. En caso de que no haya acuerdo, el mediador labra un acta de cierre y la persona que vea insatisfecho su derecho puede iniciar juicio con este acta. Como aclaración nos dice que el mediador tiene derecho a cobrar

honorarios, que luego se pueden presentar como gastos en el juicio que se inicie a favor del demandante.

2. **Jerarquía de normas:** nos explicó sobre la pirámide de Kelsen para comprender la jerarquía de las leyes, donde está posicionada cada norma, y en este caso el Reglamento de Propiedad Horizontal del Consorcio equiparado a las normas administrativas y de reglamento, posicionado en último lugar. Entonces nos aclara que tanto el Reglamento como la Ley CABA 941 no pueden contradecir las normas que se encuentran por encima. Para el caso de las normas provinciales o de CABA son aplicables en la provincia donde fueron sancionadas y tampoco pueden contradecir las normas superiores en la pirámide jurídica.



3. **Donación:** para ello debe intervenir un escribano público mediante escritura pública y se tiene que inscribir respecto de los bienes donados. Además, nos dio recomendaciones en caso de que no contemos con un escribano, se puede recurrir al Colegio Público de Escribanos que brinda asesoramiento gratuito y donde también se puede solicitar la nómina de escribanos de referencia de acuerdo al trámite necesario. Asimismo, también asesoran sobre las facturas proforma de escribanos, para controlar si lo que nos cobró un escribano es lo que corresponde de acuerdo con la regulación del Colegio.
4. **Cañerías en el consorcio:** Nos aclara que, desde la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, el concepto de las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional son partes comunes del consorcio, excepto las que salen de la pared (que pasaron a ser como gastos particulares para cada propietario). Abarca instalación eléctrica, sanitaria, calefacción o gas donde nos ilustro con ejemplos claros para una mejor comprensión, y comento con relación al punto sobre la pretensión de luxación de daños, que consta de una demanda por daños ocasionados por un tercero, para lo cual deberíamos tomar en cuenta el seguro del consorcio, que podría contemplar el riesgo por agua (clara y servida). Algunas pólizas solo cubren el agua clara que comprende entrada y salida de agua normal, por lo cual si hay luxación de daños tienen 3 años de plazo desde que se inició el daño y sin seguro son 2 años de plazo. Para todos los casos nos recomienda documentar la situación con fotos e informe técnico de un idóneo sobre el tema para intimar al que produce el daño (propietario y consorcio).
5. **Modificación de Reglamento de Propiedad Horizontal:** se pueden determinar ciertas modificaciones al Reglamento como, por ejemplo, cambio de los porcentajes de las unidades funcionales o cambio del destino de una parte común del consorcio, requiere mayoría de unanimidad en asamblea para que

pueda ser aprobada la modificación según el Código Civil. Cuando se trata de innovaciones en el Reglamento, como por ejemplo modificar la tasa de interés para los deudores morosos se rige por el art. 2060 de asamblea con doble mayoría del 50% de unidades funcionales totales más 50% de propietarios totales.

6. *Supresión de servicio*: en estas situaciones se requiere la mayoría en asamblea según el art. 2060, y además se tiene que escribir en el acta que dicha modificación se transcribiera en las futuras escrituras de dominio, dado que ello modifica los servicios centrales del consorcio y debe manifestarse a futuros propietarios para evitar confusiones en la adquisición del inmueble y en el pago de expensas.
7. *Regularización de impuestos*: en los casos que estén mal imputados hay que dirigirse a AGIP para ABL y al Palacio de Aguas para AYSA, con la escritura de dominio para que rectifiquen la unidad funcional correspondiente dado que ambos son impuestos de ejecución fiscal.
8. *Ruidos molestos*: nos comenta que el propietario interesado debe informar al administrador la situación para que efectúe un comunicado a todo el consorcio con el respeto a los horarios de silencio para todos.
9. *Denuncia a Defensa del Consumidor*: nos informa que las denuncias son acumulativas y van contra el patrimonio del administrador, con lo cual se pueden efectuar sobre todos los ítems necesarios que figuran en el art. 9 y 10 de la Ley CABA 941. Las sanciones del art. 10 son formales y el Registro Público de Administradores del Gobierno de la Ciudad lo sanciona sin defecto, en cambio las sanciones del art. 9 requieren presentar prueba por parte del denunciante. El Registro cita a mediación a las partes sin abogado, donde el administrador presenta un descargo con pruebas y el Registro lo evalúa hasta dar una resolución al respecto. A pesar de que el administrador no se presente a las mediaciones, el proceso administrativo continua hasta la resolución final. Nos aclara que, la multa aplicable por la sanción al administrador cae sobre el patrimonio de este, no del consorcio y pueden ser económicas, pero también puede llegar a la suspensión o quita de la matrícula en el Registro.