

**VENTA: “GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA 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, Escribana/o autorizante, **COMPARECEN** las personas que han expresado sus datos personales como se consigna a continuación: por una parte \*\*\*\*, argentino/a, nacido/a el \*\*\*\*, estado civil \*\*\*\*, documento nacional de identidad número \*\*\*\*, C.U.I.L. \*\*\*\*, domiciliado/a en \*\*\*\*, de esta Ciudad; de mi conocimiento y, por la otra parte, \*\*\*\*, argentino/a, nacido/a el \*\*\*\*, soltero/a\*\*\*\*, 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, C.U.I.T. número 34-99903208-9, con domicilio legal en la calle Uspallata 3160, de esta Ciudad, conforme el Decreto N°125/GCABA/19 en el ámbito de 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 20 de mayo de 2019, pasada ante el escribano de esta Ciudad Martín Ramón Arana, al folio 1647 del Registro Notarial 841 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 -----GCABA–SECISYU, el que las partes consideran parte integrante de la presente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **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 **\*\*AGREGAR DESCRIPCIÓN DE ACUERDO A REGLAMENTO\*\***, edificado en terreno con las medidas, superficie 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-XXXXXXX- 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) Que 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

El GCBA establece que los administradores de los edificios sean, en forma voluntaria y gratuita, habitantes de los nuevos edificios. Lean el art. 9 de la Ley N° 941 la cantidad de obligaciones y responsabilidades que tienen los administradores. Esto no puede quedar en cabeza de una persona en forma gratuita. El GCBA debería hacerse cargo de la de la administración del edificio por lo menos por dos (2)

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, previa autorización de la Secretaría de Integración Social y Urbana de esta Ciudad para realizar la operación, deberá notificar a dicho organismo su intención de realizar el acto de disposición a fin de que la SECISYU 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 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 estipulados 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. número 134/2018 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

No establece que se deba respetar el inciso 5° de la Ley N° 27.453 de Regularización Dominial para la Integración Social y Urbana de Barrios Populares. Esta norma establece que la venta posterior que realicen las familias deberá hacerse a personas manteniendo el carácter de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Es decir, que mantenga su condición de VIVIENDA SOCIAL. Se prohíbe por ejemplo la venta a personas jurídicas o a personas que tengan varios inmuebles. El barrio Carlos Mugica se encuentra alcanzado por esta Ley porque está relevado como un Barrio Popular.

*Este documento corresponde al modelo de Escritura del Barrio Padre Carlos Mugica trabajado en el marco del Consejo de Gestión Participativa.*

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 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 6129/CABA.- La parte DEUDORA podrá efectuar amortizaciones extraordinarias. Asimismo podrá cancelar anticipadamente la deuda en cualquier momento. Los pagos se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo X de la Ley 6129/CABA, que la parte compradora declara conocer y aceptar. En ningún caso la incapacidad de pago vulnerará los derechos reconocidos en la Ley 6129/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. **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:**

Ante el incumplimiento del pago de CUATRO (4) cuotas, sin requerir la modificación de la Declaración Jurada a la que se hace referencia en la cláusula décima segunda, 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 modifiquen o, a criterio exclusivo de la parte acreedora, las establecidas en el Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Nación referidas a la

ejecución de hipotecas.- **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:** 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 Procedimiento 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.- **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 N° 458, Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad

La escritura sigue autorizando el remate de la vivienda por la falta de pago de 4 cuotas. No exige que el GCBA deba ni siquiera intimar previamente a las familias al pago. Establece el sistema de ejecución y remate de la vivienda más rápido (Ley N° 24.441) y desventajoso para la familia. NO DEBERÍA estar en la escritura la posibilidad de subastar la vivienda de la familia. La hipoteca no conlleva necesariamente a la posibilidad del remate. En reunión, el GCBA informó que de las familias que actualmente están relocalizadas y tienen que pagar, el 35 % está debiendo cuotas. Dentro de poco estas familias estarían en condiciones que se les remate la vivienda. No se aclara si se pierde o no el plan de pago. Debería eliminarse toda posibilidad del GCBA de ceder la deuda de las familias a privados aún cuando haya consentimiento de las familias.

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 que se le adjudique en pago 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.-

Debe eliminarse porque autoriza el remate a precio vil. Por otra parte, este sistema de remate por subasta pública sin condiciones no respeta el inciso 5° de la Ley N° 27.453 de Regularización Dominial para la Integración Social y Urbana de Barrios Populares. Esta norma establece que la venta posterior que se realice deberá hacerse a personas manteniendo el carácter de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Es decir, que mantenga su condición de VIVIENDA SOCIAL. EL REMATE es una tipo de venta. Por lo tanto, no se puede vender libremente sino a familias que no tengan otros inmuebles y que no sean personas jurídicas. ESTO MÁS ALLÁ DE QUE NO DEBERÍA

**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 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.- **DÉCIMA 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 6129/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 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.- **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 N° 104/GCABA/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 N° 104/GCABA/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 N° 104/GCABA/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 PROPIEDAD HORIZONTAL:** \*CONSIGNAR LAS NOTAS DE PLANO 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.-