

ANEXO A

PROCEDIMIENTO DE RELOCALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EMPLAZADAS EN EL SECTOR UBICADO “BAJO AUTOPISTA”

La implementación de la presente operatoria se enmarca en el Proyecto de re-urbanización del Barrio "Padre Carlos Mugica", su integración con el resto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la radicación definitiva de sus habitantes en un hábitat adecuado en el marco de la Ley N° 6.129.

A los fines de esta operatoria y al solo efecto de la relocalización del mismo, se entiende por Sector “Bajo Autopista” aquél definido por la Resolución N° 166/SECISYU/16 y su anexo. Asimismo, se deja establecido que su delimitación no guarda relación, ni resulta asimilable con los sectores del Barrio Padre “Carlos Mugica” enunciados en el marco de la normativa eleccionaria que pudiera regir a la fecha, en el mismo.

Artículo 1. FINALIDAD.

La finalidad de la Operatoria consiste en establecer los procedimientos internos necesarios a efectos de:

a.- Identificar e individualizar a los BENEFICIARIOS de una unidad funcional como solución única y definitiva con destino vivienda y/o comercial y/o social, según corresponda a cada caso en particular, en el marco de la relocalización del sector ubicado en la zona “Bajo Autopista” del Barrio Padre Carlos Mugica.

b.- Determinar las tipologías de viviendas con identificación de sus correspondientes metros cuadrados cubiertos, descubiertos y totales construidos, así como la superficie de suelo ocupada por cada una, que serán asignadas a quienes resulten BENEFICIARIOS, las cuales servirán de base para los cálculos previstos en el Plan de Pagos para cada uno de los mismos, con ajuste a los extremos establecidos en el Título III, Capítulo X y conforme el carácter en el que ha sido empadronado cada beneficiario. Dichas tipologías forman parte de la presente Operatoria como Sub Anexo “A I” “Tipologías”..

c.- Aprobar los Modelos de instrumentos a suscribir con los BENEFICIARIOS, a fin de materializar la transferencia de dominio o de posesión, en los casos que resulte procedente, de las unidades funcionales de viviendas nuevas, comerciales y sociales, en el marco de la presente Operatoria, y prestar toda cooperación que le sea exigible para que la misma se concrete. Los mismos forman parte integrante de la presente Operatoria, como Sub Anexo “A II” “Modelo de Escritura con Hipoteca – Unidad Funcional Vivienda”, Sub Anexo “A III”

“Modelo Escritura con Hipoteca – Unidad Funcional - Uso Económico - Social” y Sub Anexo “A IV” “Modelo Escritura – Unidad Funcional - Exentos – Artículo 63 Ley N° 6.129”.

d.- Determinar las limitaciones a los actos de disposición sobre la propiedad de las unidades funcionales de viviendas nuevas, comerciales y sociales, conforme se establece en el artículo 7° de la presente operatoria, con ajuste a los términos de la Ley N° 6.129.

Artículo 2. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS BENEFICIARIOS.

- a. Estar incluidos en el Padrón de Beneficiarios aprobado por Resolución N° 59/SECISYU/2017 o por la resolución que haga lugar a su reclamo en el marco de lo establecido en las Resoluciones N° 184/SECISYU/2016 y su modificatoria N° 243/SECISYU/2018, cumplan con los requisitos establecidos en la presente y sean establecidos en tal carácter mediante el acto administrativo correspondiente;
- b. Aquellos que sin encontrarse incluidos en el Padrón de Beneficiarios mencionado en el punto anterior, se encuentren en las condiciones establecidas por los incisos a), b) y c) del artículo 34 del Título III, Capítulo VII de la Ley N° 6.129, estén registrados en los empadronamientos realizados por la Dirección General de Estadísticas y Censo a requerimiento de la Secretaría de Integración Social y Urbana entre los años 2016 y 2018 o, incorporados a través del mecanismo establecido por la Resolución N° 75/SECISYU/2019 o aquellas que la complementen.
- c. Residir en forma permanente en la unidad funcional afectada con asiento en los espacios comprendidos en el sector ubicado en la zona “Bajo Autopista”, o en los sectores determinados por el artículo 34 de la Ley N° 6.129, del Barrio Padre Carlos Mugica al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio. Es decir, desde su empadronamiento hasta la efectiva mudanza, con excepción de aquellos que se encuentren en vivienda transitoria o con subsidio habitacional otorgado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en ambos casos a instancia de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o de la repartición que en un futuro la reemplace;
- d. Acreditar de manera fehaciente y documentación oficial, la existencia de causas de fuerza mayor que impidan la residencia en los términos del inciso precedente, por ante la Secretaría de Integración Social y Urbana o de la repartición que en un futuro la reemplace;
- e. No haber sido beneficiario de una unidad funcional como solución definitiva, habitacional, comercial y social, en el marco de otros Programas de Vivienda Social en los últimos 10 años dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA),

contados a partir del otorgamiento del último beneficio, excluidas las soluciones habitacionales transitorias derivadas de la aplicación del Programa creado por el Decreto N° 690/GCABA/06 y sus modificatorios;

- f. No ser titular de inmuebles dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Quedarán exceptuados quienes cuenten con un porcentaje de propiedad inferior al 50% de un inmueble;
- g. Acreditar la identidad de todos los miembros del grupo familiar de/los BENEFICIARIOS con Documento Nacional de Identidad expedido por el Registro Nacional de la Personas;
- h. Acreditar la personería jurídica de la organización social conforme normativa vigente. En caso que acredite el inicio del trámite de reconocimiento correspondiente, podrá ser BENEFICIARIA una vez obtenido el mismo;
- i. Además de verificarse el cumplimiento de lo establecido en los incisos a) o b) y h) en caso de corresponder, de la presente operatoria, deberán demostrar actividad social o económica permanente en el Barrio “Padre Carlos Mugica” y al momento de la posesión definitiva;
- j. Ser mayores de edad al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio;
- k. Encontrarse la vivienda, unidad comercial o social, que asentada en los espacios comprendidos en el sector ubicado en la zona “Bajo Autopista”, se encuentren ubicadas en el área delimitada mediante Resolución N° 166/SECISYU/2016 y sus modificatorias, o que sin encontrarse emplazada dentro de la misma, se encuentre en sectores cuya desocupación resulte imprescindible por necesidad proyectual para la consolidación urbanística del Barrio Padre Carlos Mugica, conforme lo establecido en el artículo 34 de la Ley N° 6.129, cuando previa evaluación y decisión fundada, sea imprescindible la relocalización de la misma. Ello, será efectuado mediante el reconocimiento por acto administrativo a través del cual se declare la relocalización de la vivienda, unidad comercial o social y se disponga la asignación de una unidad funcional como solución única y definitiva con destino vivienda y/o comercial y/o social;
- l. Dejar a disposición de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o de la repartición que en el futuro la reemplace, libre de ocupantes y enseres, la totalidad de la construcción en la que residía el “BENEFICIARIO” y su grupo que familiar, todo lo cual se formalizará mediante el correspondiente el instrumento que se suscriba a

tal efecto conforme el Sub Anexo "A V" "Modelo de Declaración Jurada – Desocupación - Demolición - Escrituración". Se deja establecido que la desocupación total y absoluta de la construcción afectada, será requisito indispensable a fin de acceder el/los BENEFICIARIOS, a la relocalización y suscripción de los documentos correspondientes.

Artículo 3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

El "BENEFICIARIO", deberá presentar en las oficinas de la SECISYU, a fin de acreditar los requisitos exigidos en el artículo precedente:

- a. Documento Nacional de Identidad expedido por la República Argentina en los términos del Art. 13 de la Ley Nacional N° 17.671, en original y fotocopia, de todos los integrantes del grupo familiar que resulte beneficiario.
- b. Declaración Jurada de estado civil. Deberá adjuntarse, de corresponder, a la misma:
 - i) declaración jurada de convivencia, ii) copia de Acta de Matrimonio, iii) copia de Sentencia de Divorcio o copia de acta de matrimonio con anotación marginal de Divorcio, iv) copia de Acta de defunción del cónyuge. (Sub Anexo "A VI" "Modelo de Declaración Jurada de Estado Civil y Filiación").
- c. Declaración Jurada de ingresos económicos de/los Beneficiario/s y los miembros del grupo familiar, pudiendo acompañar documentación respaldatoria. (Sub Anexo "A VIII" "Modelo de Declaración Jurada de Ingresos Económicos"). En caso de asignación de más de una unidad funcional, la Declaración Jurada deberá suscribirse de manera independiente para cada una de las mismas.
- d. Original y fotocopia del Certificado de Discapacidad motriz expedido por autoridad competente o copia fiel del mismo, en caso que algún integrante del grupo familiar lo posea.
- e. Declaración Jurada donde se manifieste no haber recibido el/los beneficiarios otros Programas de Vivienda social en los últimos 10 años, contados a partir del otorgamiento del último beneficio, excluidas las soluciones habitacionales transitorias derivadas de la aplicación del Programa creado por el Decreto N° 690/GCABA/06 y sus modificatorios y en la cual declare con carácter juratorio que no posee inmuebles y/o inhibiciones bajo titularidad del "BENEFICIARIO" ni de los integrantes del grupo familiar a relocalizar. (Sub Anexo "A VIII" "Modelo de Declaración Jurada Inexistencia Otros Beneficios").
- f. Acreditación de la personería jurídica, en los casos de organizaciones sociales. conforme normativa vigente.

- g. Acreditar, mediante cualquier medio de prueba, en los casos de unidades funcionales con destino comercial o social, de ejercer actividad permanente en el Barrio "Padre Carlos Mugica", de carácter educativo, promoción de la salud, comunicación, comunitario, cultural, deportivo y/o laboral al momento de la posesión definitiva de la unidad funcional adjudicada.
- h. Para los supuestos de Beneficiarios individuales o a cargo de menores de edad dispuesto legalmente, edad, declaren ingresos por debajo de 1,2 de Canasta Básica Alimentaria, y que soliciten su exención en los términos del Artículo N° 63 de la Ley N° 6.129, deberán acreditar la imposibilidad física de mejorar su situación económica, mediante las certificaciones médicas correspondientes o las constancias que al efecto sean expedidas por los organismos de la seguridad social, del ámbito Nacional o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 4. DE LA ASIGNACIÓN DE LA SOLUCIÓN ÚNICA Y DEFINITIVA CON DESTINO VIVIENDA.

4.1 La asignación de unidad funcional, como solución única y definitiva con destino vivienda, será efectuada a favor del grupo familiar, manteniendo la composición del mismo, y conforme: (i) los empadronamientos realizados por la Dirección General de Estadísticas y Censo a requerimiento de la Secretaría de Integración Social y Urbana entre los años 2016 y 2018, ii) las necesidades proyectuales para la consolidación urbanística del Barrio Padre Carlos Mugica, iii) el emplazamiento de unidades funcionales en zonas de riesgo ambiental o edilicio, iv) las características técnicas de las unidades funcionales que resulten irrecuperables, (v) el criterio de asignación por sustitución de la unidad funcional afectada y vi) la disponibilidad de unidades funcionales nuevas en el caso de desdoblamiento del grupo familiar.

4.2 Para la determinación de la tipología de la unidad funcional que como solución única y definitiva que se asigne con destino vivienda se considerarán los siguientes aspectos:

- a. Minimizar la ruptura del tejido social;
- b. La conformación de los grupos familiares en los términos del Artículo 2, inciso a) de la presente operatoria;
- c. Los grupos familiares con integrantes con discapacidad, o movilidad reducida permanente, o con adultos mayores;
- d. Las actividades comerciales que se desarrollan;
- e. Las actividades sociales que se desarrollan;

f. La cantidad de dormitorios según cantidad de miembros del grupo familiar, conforme se determina a continuación:

- de 1 a 2 miembros: 1 dormitorio
- de 3 a 4 miembros: 2 dormitorios
- de 5 a 6 miembros: 3 dormitorios
- de 7 a 9 miembros: 4 dormitorios
- más de 10 miembros: se considerará la asignación de una vivienda de 5 dormitorios, reservándose la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o el organismo que la reemplace, la facultad de evaluar los casos por sus particularidades fácticas.

En el caso de los apartados c), d) y e) del presente acápite podrá priorizarse la asignación de plantas bajas considerando su análisis de conformidad con el estricto orden que se establece: (i) grupos familiares con integrantes con Certificado de Discapacidad motriz expedido por autoridad competente, (ii) la presencia de personas con movilidad reducida que a criterio de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o la repartición que en un futuro la reemplace no requiera fehaciente acreditación y (iii) el uso social o económico con necesidad de fachada.

La Secretaría de Integración Social y Urbana y/o la repartición que en un futuro la reemplace, ante la falta de unidades con la tipología que corresponda al grupo familiar, podrá evaluar y asignar una unidad funcional con mayor superficie. La asignación en estos supuestos, se encuentra supeditada a la evaluación de la Autoridad de Aplicación, y siempre que se cuente con la disponibilidad de stock de unidades.

Asimismo, la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o el organismo que la reemplace se reserva la facultad de evaluar aquellos casos que por sus particularidades fácticas se determine su incorporación a la presente operatoria.

4.3 Para la determinación de la titularidad de la unidad funcional que se adjudique como solución única y definitiva con destino vivienda, se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos y contingencias:

- a. El grupo familiar como una unidad: se establecerán como titulares de la asignación de la vivienda al jefe de familia y a los integrantes del grupo familiar que declaren ingresos para el pago de la misma, con excepción de los derechohabientes;
- b. En caso de separación del jefe de familia y su cónyuge, ocurrida con posterioridad al censo y/o a su inclusión al Padrón de Beneficiarios, la asignación se efectuará a favor de los

mayores de edad que se encuentren censados y acrediten la residencia efectiva al momento de la asignación y se encuentren a cargo de menores, de corresponder. En estos supuestos no se reconocerá derecho alguno al no residente, en el marco de la Ley N° 6.129 y de la presente operatoria, más allá de subsistir su calidad de empadronado. En caso de restablecimiento de la convivencia, podrá ser incorporado como integrante del grupo familiar dentro del cual ha sido empadronado, en caso de ser fehacientemente solicitado ante la Autoridad de Aplicación.

c. En el caso que el BENEFICIARIO se negare a suscribir la escritura traslativa de dominio, se deberá labrar acta notarial al respecto, dejando constancia del repudio efectuado y se le hará saber en dicho acto, que tal negativa produce el efecto de cesar su derecho como titular o condómino de la unidad funcional asignada como así tampoco, se le podrá otorgar nuevo beneficiario de solución habitacional definitiva alguna en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

No obstante ello, subsistirá, en caso de existir otros integrantes del grupo familiar, la asignación de la unidad funcional.

d. En el caso que quienes se encuentren censados en la unidad funcional afectada, no se encuentren residiendo a la fecha de relocalización y/o titulación de la misma y en su lugar, se acredite la residencia de una o más personas distintas, incluidas en alguno de los empadronamientos previstos por la Ley N° 6.129, la administración podrá considerar la subrogación de los derechos, siempre y cuando se acredite de manera fehaciente, la causa de su residencia actual.

En tales supuestos, quien ha dejado de residir en la unidad funcional, no podrá efectuar reclamos sobre la misma, una vez reconocida dicha subrogación por la administración ni será considerado Beneficiario en los términos de la Ley N° 6.129, respecto de dicha construcción. No obstante ello, subsistirá su calidad de empadronado.

4.4. Se establecen en el presente apartado, los requisitos que deberán cumplimentar quienes resulten beneficiarios de vivienda, empadronados como "Propietarios" que, además, acrediten fehacientemente haber efectuado a su costo y cargo, la construcción de unidad/es funcional/es independiente/s a aquella que ocupan efectivamente y en las cual/es, se ha empadronado a un grupo familiar con carácter de "Inquilino", que reconozca a aquel como el titular de la construcción que ocupa.

En tal supuesto, y sin perjuicio de otorgarse carácter de "Beneficiario" de vivienda a quienes ocupan y han sido oportunamente censados en carácter de "Inquilinos", se podrá efectuar el reconocimiento y cómputo de los metros cuadrados construidos, conforme la valorización

que efectúe en los respectivos planes de pago la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o el organismo que en un futuro la reemplace, a fin de compensarlos mediante el descuento sobre el diferencial de metros cuadrados cubiertos correspondientes a la vivienda nueva asignada, siempre que se verifiquen los siguientes extremos:

- a) Que tanto la construcción que ocupa quien ha sido censado como "Propietario", como aquellas que cuya construcción se acredita y se encuentre ocupada por "Inquilino/s", deberán encontrarse afectadas al proceso de relocalización.
- b) Se considere en el plan de pagos la inversión en construcción realizada por quien resulte poseedor residente en la zona afectada a relocalización, acredite fehacientemente que ha efectuado construcciones independientes que pudieran dar origen a la constitución de otros beneficiarios de vivienda. A los fines mencionados, deberá adjuntarse i) instrumento con fecha cierta del cual se desprenda que haya entregados en tercera persona la tenencia de la construcción en forma previa a los relevamientos realizados a requerimiento de la Secretaría de Integración Social y Urbana durante los años 2016 y 2018, ii) Declaración Jurada del Tenedor en el cual conste la relación locativa.

Artículo 5. ASIGNACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL COMO SOLUCIÓN ÚNICA Y DEFINITIVA CON DESTINO COMERCIAL Y/O SOCIAL.

Para la asignación de la unidad funcional como solución única y definitiva con destino comercial y/o social se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos (i) el espacio de funcionamiento actual, (ii) el funcionamiento regular en el último año calendario, (iii) la antigüedad en el desarrollo de la actividad comercial y/o social, (iv) el grado de dependencia del ingreso proveniente de la actividad, (v) el capital invertido, (vi) los relevamientos oportunamente efectuados sobre Actividad Económica en el Sector Bajo Autopista del "Barrio Padre Carlos Mugica", (vii) los empadronamientos realizados por la Dirección General de Estadísticas y Censo a requerimiento de la Secretaría de Integración Social y Urbana entre los años 2016 y 2018, (viii) las necesidades proyectuales para la consolidación urbanística del Barrio Padre Carlos Mugica, (ix) el emplazamiento de dichas unidades funcionales en zonas de riesgo ambiental o edilicio, (x) las características fácticas de las dichas unidades funcionales por las cuales resulten técnicamente irrecuperables.

Dichos lineamientos deberán ser evaluados e informados por las áreas competentes de la Secretaría de Integración Social y Urbana o por la repartición que en un futuro la reemplace.

Artículo 6. ACTAS DE POSESIÓN ANTICIPADA

En los casos de los artículos 4 y 5 de la presente operatoria y que por razones operativas, derivadas de la necesidad de finalizar trámites indispensables y conducentes para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o el organismo que en un futuro la reemplace, podrá suscribir con carácter previo a la escrituración y al sólo efecto de no resentir la etapabilidad el proceso de relocalización, Actas de Posesión (de conformidad con los términos de la presente operatoria y el Sub Anexo "A IX" "Modelo de Acta de Entrega de Posesión de Unidad Funcional" de las unidades funcionales asignadas a los Beneficiarios y proceder a habilitar la mudanza de los mismos.

Artículo 7. CONDICIONES DE PAGO Y PLAN INDIVIDUAL.

Para las condiciones del pago y el plan individual se aplicará lo dispuesto en el Título III, Capítulo X de la Ley N° 6129 y en los términos y valores establecidos en el ANEXO "B" "Operatoria de Plan de Pago - Valorización" y su Sub Anexo "B I" "Modelo Plan de Pago Individual" integrante de la presente operatoria.

Artículo 8. OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO.

Serán obligaciones del Beneficiario:

- a. En los supuestos de relocalización, deberán dejar a disposición de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o de la repartición que en un futuro la reemplace, la totalidad de la vivienda, unidad comercial o social del "BENEFICIARIO" de la unidad funcional que como solución única y definitiva se asigne, libre de ocupantes y enseres, todo lo cual se formalizará mediante el correspondiente el instrumento que se suscriba a tal efecto. (Sub Anexo "A V" "Modelo de Declaración Jurada de Desocupación - Demolición - Escrituración" integrante de la presente).
- b. Habitar la vivienda en forma personal, junto a los miembros que integren el grupo familiar, con carácter de vivienda única y de ocupación permanente.
- c. Respetar el destino y uso de la unidad funcional contemplando el comercio familiar.
- d. Respetar el destino y/o uso comercial y/o de vivienda de locales comerciales exclusivos;
- e. Respetar el destino y uso social y/o comunitario de las unidades funcionales para las organizaciones de la sociedad civil;
- f. Suscribir la correspondiente Escritura Traslativa de Dominio, que incluirá el correspondiente pacto de preferencia a favor del GCBA y los derechos reales sobre la solución única y definitiva;

g. No podrán disponer de su solución habitacional única y definitiva, en ninguna modalidad, previo a: (i) cancelar el valor total de la hipoteca constituida sobre el inmueble; (ii) demostrar ante la Secretaría de Integración Social y Urbana o de la repartición que en un futuro la reemplace, contar con otra solución habitacional definitiva, acorde al grupo familiar.

h. Cumplir con las obligaciones propias de una Unidad Funcional a afectarse al régimen de propiedad horizontal y los términos del Reglamento de Copropiedad, cuyo modelo forma parte integrante de la presente como Sub Anexo "A X" (Modelo de Reglamento de Propiedad Horizontal), respetar los criterios generales del uso de las instalaciones de uso común y privado del consorcio de propietarios del que forme parte, con las restricciones en función de razones de operatividad y vecindad, observar conductas aptas para la armónica convivencia, mantener condiciones de salubridad e higiene de las unidades funcionales y espacios comunes, preservar las instalaciones comunes y particulares y, evitar conductas y acciones que disminuyan la calidad de vida de vecinos, o que deterioren el ambiente y las instalaciones.

Artículo 9. OBLIGACIONES DE LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

Serán obligaciones de la Secretaría de Integración Social y Urbana y/o de la repartición que en un futuro la reemplace:

- a. Poner a disposición de los beneficiarios una unidad funcional como solución única y definitiva con destino vivienda y/o comercial y/o social, los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la operación que materialice la transferencia de dominio y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la misma se concrete, haciéndose cargo de los gastos y honorarios que la primera escrituración requiera;
- b. Determinar el Plan de Pagos correspondiente a cada Beneficiario conforme la tipología de la unidad funcional que como solución única y definitiva con destino vivienda y/o comercial y/o social solución única y definitiva se asigne;
- c. Efectuar el mantenimiento y limpieza de los sectores comunes de los edificios nuevos del Sector YPF del Barrio Padre "Carlos Mugica", y solventar los gastos hasta la conformación definitiva de cada uno de los Consorcios de Propietarios;
- d. Efectuar el acompañamiento de los grupos familiares relocalizados, durante la etapa previa, concomitante y posterior al reasentamiento hasta por un plazo de seis (6) meses de realizado el mismo. Realizar talleres de capacitación sobre el

mantenimiento y usos de las unidades nuevas y entregar un kit de mudanza que incluye un manual de uso, mantenimiento y cuidado.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO A PROCEDIMIENTO DE RELOCALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES
EMPLAZADAS EN EL SECTOR UBICADO "BAJO AUTOPISTA"

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.