

RESOLUCIÓN Nº 204-SECISYU/19

Buenos Aires, 29 de julio de 2019

VISTO: Las Leyes Nros. 3.343 (texto consolidado por la Ley 6.017), 5.460 (texto consolidado por la Ley 6.017) y su modificatoria la Ley Nº 5.960, 6.129, 6.130, 6.131 y 6.179, el Decreto Nº 363/GCABA/15 y sus modificatorios, las Resoluciones Nº 473/MJGGC/2016, Nº 162/SECISYU/2016 y Nº 59/SECISYU/2017 y el EE Nº 2019- 16290828-GCABA-SECISYU, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley Nº 5.460 (texto consolidado por la Ley Nº 6.017) se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplando a la Jefatura de Gabinete de Ministros con el objetivo, entre otros, de diseñar y ejecutar las políticas, planes y programas vinculados a la regularización y urbanización de las Villas 31 y 31 Bis;

Que mediante Decreto Nº 363/GCABA/15 y sus modificatorios se aprobó la estructura orgánica funcional del Poder Ejecutivo, contemplando a la Secretaría de Integración Social y Urbana, dependiente del Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros;

Que, entre las responsabilidades primarias de la mencionada Secretaría se encuentran las de coordinar el plan maestro de urbanización integral Retiro - Puerto, promoviendo la interconectividad e integración del entramado urbano entre las Villas 31 y 31 Bis, la zona portuaria y la Ciudad, diseñar estrategias, planes, políticas y proyectos vinculados a la integración urbana, social y económica de las Villas 31 y 31 Bis; planificar, diseñar y coordinar acciones tendientes a mejorar la calidad del hábitat en las Villas 31 y 31 Bis; y formular, coordinar y supervisar políticas vinculadas a la urbanización y regularización de las Villas 31 y 31 bis;

Que, la Ley Nº 3.343 (texto consolidado Ley Nº 6.017) dispone la urbanización del polígono correspondiente a las Villas 31 y 31 Bis para ser destinado a vivienda, desarrollo productivo y equipamiento comunitario de sus actuales habitantes;

Que la Ley Nº 6.129 dispuso la 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 las disposiciones de la Ley Nº 3.343 (texto consolidado Ley Nº 6.017),

Que el artículo 4º de la Ley Nº 6.129 designó como autoridad de aplicación de la citada norma a la Secretaría de Integración Social y Urbana o al organismo que en el futuro lo reemplace;

Que, en el marco del operativo censal aprobado por Resoluciones Nº 473/MJGGC/16 y Nº 162/SECISYU/16, esta Secretaría, en conjunto con la Dirección General de Estadísticas y Censos



de la CABA efectuó el relevamiento y posterior confección del "Padrón de Beneficiarios" en los términos de la Resolución N° 59/SECISYU/17;

Que, en ese contexto, y a fin de posibilitar la relocalización de los habitantes ubicados debajo de la actual traza de la Autopista "Presidente Dr. Arturo Umberto Illia", se tramitó la Licitación Pública Internacional N° 1185/SIGAF/17, mediante la cual se contrató la construcción de las obras de viviendas denominada "Viviendas YPF - Etapa I" en un sector del predio propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires "2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires" identificado como Circunscripción 20, Sección 3, Parcela 3, Manzana 86A;

Que conforme lo prescribe el artículo 5° de la Ley N° 6.129, la Secretaría de Integración Social y Urbana en su carácter de autoridad de aplicación, le compete definir y ejecutar, en conjunto con las áreas competentes, políticas y procesos dirigidos a la readecuación habitacional, adjudicación de viviendas, regularización dominial, el diseño y aprobación de sistemas de repago y, suscribir los instrumentos y actos que resulten necesarios para el cumplimiento del objeto de la ley citada;

Que por artículo 6° de la Ley N° 6.131 se aprobó el Convenio suscripto entre la Agencia de Administración de Bienes del Estado, el Ministerio de Transporte de la Nación, y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto de diversos inmuebles, incluidos aquellos que conforman una parte integrante del polígono del actual Barrio "Padre Carlos Mugica" establecido por la Ley N° 6.129;

Que por su parte, mediante la misma norma, se autorizó a este Gobierno a suscribir con el Poder Ejecutivo Nacional, un convenio de préstamo subsidiario al Contrato de Préstamo N° 971 0/CAF-0, celebrado entre la República Argentina y la Corporación Andina de Fomento, y, con ajuste a los términos de su artículo 6°, se aprobaron las condiciones que posibilitaron la adquisición de diversos inmuebles comprendidos en el actual polígono dispuesto por la Ley N° 6.129;

Que, a su vez, la Ley N° 6.179 autorizó a disponer de diversos inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, o aquellos que surjan de su eventual fraccionamiento, con el fin de brindar soluciones habitacionales definitivas para los beneficiarios del Barrio "Padre Carlos Mugica", facilitar el funcionamiento de las sedes de organizaciones de la sociedad civil, establecimientos comerciales y para el desarrollo de equipamiento comunitario, ello en el marco de las previsiones de la Ley N° 6.129;

Que la Autoridad de Aplicación se encuentra obligada a poner a disposición de los beneficiarios los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la operación que materialice la transferencia de dominio y a prestar toda la cooperación que le sea exigible para que la misma se concrete, una vez que se encuentren en condiciones jurídicas de escriturar;

Que en orden a ello, corresponde aprobar las operatorias mediante las cuales se establezcan los derechos y obligaciones de los beneficiarios y de esta administración, como así también las



valorizaciones sobre metro cuadrado de suelo de cada unidad funcional y de construcción, tal como ha sido propuesto por el área técnica pertinente (IF 2019-22613000-GCABA-SSIVCG), las que deberán aplicarse en los correspondientes planes de pago individuales;

Que, a su vez y en concordancia con las disposiciones de la Ley N° 2.095 (texto consolidado Ley N° 6.017), ha tomado intervención en lo actuado, el agente financiero del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires;

Que teniendo en consideración la importancia del carácter social e histórico de la cuestión que nos ocupa, las razones de política pública expuesta y reconocida en el marco de la Ley N° 6.129, como así también las precisiones efectuadas por el informes técnico obrante en las actuaciones de marras, resulta procedente el dictado del acto administrativo mediante el cual se aprueben los Anexos "A" "Procedimiento de Relocalización de Construcciones Emplazadas en el sector ubicado Bajo Autopista" y sus Sub Anexos, "A I" Tipologías, "A II" "Modelo de Escritura con Hipoteca - Unidad Funcional Vivienda", "A III" "Modelo de Escritura con Hipoteca - Unidad Funcional Uso Económico - Social" y "A IV" Modelo de Escritura - Unidad Funcional Vivienda -Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires "2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires" Exentos Artículo 63 Ley N° 6.129", "A V" "Modelo de Declaración Jurada Desocupación - Demolición - Escrituración", "A VI" "Modelo de Declaración Jurada de Estado Civil y Filiación", "A VII" "Modelo de Declaración Jurada sobre Ingresos Económicos", "A VIII" "Modelo de Declaración Jurada Inexistencia de otros Beneficios", "A IX" "Modelo de Acta de Entrega de Posesión de Unidad Funcional", "A X" "Modelo de Reglamento de Propiedad Horizontal", Anexo "B" "Operatoria de Plan de Pago - Valorización" y su Sub Anexo: "B I" "Modelo Plan de Pago Individual";

Que, la Procuración General de la Ciudad, ha tomado la intervención que le compete, en concordancia con los términos de la Ley N° 1.218 (Texto Consolidado por Ley N° 6.017).

Por ello, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 6.129, en carácter de Autoridad de Aplicación,

EL SECRETARIO DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

RESUELVE

Artículo 1°.- Apruébase, la "Operatoria de Relocalización de las construcciones emplazadas en el Sector ubicado "Bajo Autopista" y sus anexos que, como Anexo "A" (IF-2019-30079145- GCABA-SECISYU) y sus Sub Anexos "A I" "Tipologías" (IF-2019-23452547-GCABA-SECISYU), "A II" "Modelo de Escritura con Hipoteca - Unidad Funcional Vivienda (IF-2021- 12350126-GCABA-SECISYU), "A III" "Modelo de Escritura con Hipoteca - Unidad Funcional Uso Económico - Social" (IF-2021-12350389-GCABA-SECISYU), "A IV" "Modelo de Escritura - Unidad Funcional Vivienda -



Exentos Artículo 63 Ley N° 6.129" (IF-2019-23390325-GCABA-SECISYU), "A V" "Modelo de Declaración Jurada Desocupación - Demolición - Escrituración" (IF-2019-23398444-GCABA-SECISYU), "A VI" "Modelo de Declaración Jurada de Estado Civil y Filiación" (IF-2019-23399040-GCABA-SECISYU), "A VII" "Modelo de Declaración Jurada sobre Ingresos Económicos" (IF-2019-23401882-GCABA-SECISYU), "A VIII" "Modelo de Declaración Jurada Inexistencia de otros Beneficios" (IF-2019-23402600-GCABA-SECISYU), "A IX" "Modelo de Acta de Entrega de Posesión de Unidad Funcional" (IF-2019-23397866-GCABA-SECISYU) y "A X" "Modelo de Reglamento de Propiedad Horizontal" (IF-2019-23391366-GCABA-SECISYU), que forman parte integrante de la presente.

Artículo 2°.- Apruébase el "Plan de Pago - Valorización" que como Anexo "B" (IF-2019-23668148-GCABA-SSIVCG) y su Sub Anexo "B I" "Modelo Plan de Pago Individual" (IF-2019-23428027-GCABA-SECISYU), que forman parte integrante de la presente.

Artículo 3°.- Para su conocimiento y demás efectos, pase a la Dirección General Técnica, Administrativa y Legal de la Jefatura de Gabinete de Ministros, a la Dirección General Escribanía General dependiente de la Secretaría Legal y Técnica y a las Subsecretarías de Infraestructura, Vivienda y Coordinación Gubernamental y de Integración Social y Económica y a la Gerencia Operativa de Reasentamiento. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cumplido, archívese. **Fernández**



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 la Resolución N° 158/SECISYU/2019 o por la resolución que haga lugar a su reclamo en el marco de lo establecido en las Resoluciones N° 184/SECISYU/2016 y sus modificatorias, cumplan con los requisitos establecidos en la presente y sean establecidos en tal carácter mediante el acto administrativo correspondiente, ello siempre que se constate el reclamo y la residencia actual en el ámbito espacial determinado por la Resolución N° 166/SECISYU/2016.
- 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 o en sus instancias de reclamación, la administración podrá considerar la subrogación de los derechos, siempre y cuando se



acredite de manera fehaciente, la causa de su residencia actual. En el supuesto que el subrogante no se encontrare incluido en las instancias mencionadas, deberá efectuar la petición de incorporación, acreditando en el mismo acto y de manera fehaciente mediante documentación respaldatoria, la causa del derecho posesorio o tenencia ostentada sobre la construcción ocupada, quedando a consideración de la administración en la instancia respectiva, dar por configurada la subrogación.

En tales hipótesis, 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 asistiéndole ningún derecho actual ni en expectativa al respecto.

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 fehaciente 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 irre recuperables.

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 6 Bis. ACTA DE ASIGNACIÓN TRANSITORIA.

En los supuestos de Beneficiarios empadronados que, con motivo de las disposiciones establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional en el marco de la emergencia sanitaria y la pandemia COVID 19, o aquellos que, a la fecha se encuentran cumplimentando los plazos otorgados judicialmente bajo el instituto de la "Probation", lo cual impide, hasta su cumplimiento, la renovación de su residencia, ante su vencimiento, en los términos de la Ley N° 25.871 y que por tanto, no puedan dar cumplimiento a la presentación de la totalidad de las documentaciones previstas en los artículos 2 inc. g) y/o 3 inc. a) y/o 3 d), según corresponda, de la presente operatoria, suscribirán el "Acta de Asignación Transitoria" (de conformidad con los términos de la presente operatoria y el Sub Anexo "A IX Bis" "Modelo de Acta de Asignación Transitoria de Unidad Funcional", con el



carácter de "BENEFICIARIOS DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO", hasta tanto cumplimenten los requisitos pendientes, debiendo verificarse dicho extremo dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la rehabilitación de los plazos administrativos que disponga la Administración Pública Nacional" o desde la fecha de la resolución judicial que dé por cumplido el instituto de la Probation correspondiente, respectivamente. Déjase establecido que, transcurrido el plazo precedentemente expuesto sin que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 2 inc. g) y/o 3 inc. a) y/o 3 d), según corresponda, de la presente operatoria, o, en el supuesto de revocación del instituto de la Probation por parte de la instancia judicial competente, habilitará a la administración para dejar sin efecto la asignación transitoria dispuesta por la presente, así como la restitución de la vivienda nueva objeto de la misma".

(Artículo 6° Bis incorporado por el Artículo 1° de la Resolución N° 511-SECISYU/2020, BOCBA N° 6002 del 19/11/2020)

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 sus Sub Anexos "B I" "Valor por Tipologías" y "B II" "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.

(Anexo A rectificado por el Artículo 1º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



Buenos Aires Ciudad



Seclyt

SUB ANEXO AI

Tipología	SUPERFICIES			SUPERFICIE TOTAL DE SUELO OCUPADO (m²)
	m² CUBIERTOS	m² SEMICUBIERTO	TOTAL POR UF m²	
2D	56.92	9.34	66.26	66.26
3D	68.16	10.07	78.23	78.23
2D	54.31	8.80	63.11	63.11
1D	37.41	9.41	46.82	46.82
2D	65.47	16.06	81.53	81.53
2D	65.29	15.06	80.35	80.35
2D	57.88	10.61	68.49	68.49
2D	52.43	9.41	61.84	61.84
3D	77.76	16.06	93.82	93.82
2D	56.00	10.07	66.07	66.07
3D	77.76	16.32	94.08	94.08
2D	57.10	10.61	67.71	67.71
2D	56.78	10.07	66.85	66.85
Local	52.78	-	52.78	52.78
Local	38.98	7.54	46.52	46.52
Local	34.25	-	34.25	34.25
2D	55.81	8.80	64.61	64.61
2D	55.87	10.07	65.94	65.94
2D	55.68	8.80	64.48	64.48
2D	56.59	8.80	65.39	65.39
2D	66.38	16.32	82.70	82.70
Local	34.90	-	34.90	34.90
3D	78.57	13.48	92.05	92.05
3D	39.00	-	117.15	117.15
	35.10	3.87		
	39.18	-		
2D	30.33	-	91.21	91.21
	30.44	-		
	30.44	-		
4D	4.06	-	102.39	102.39
	46.43	-		
	47.10	3.86		
1D	42.13	2.52	44.65	44.65
4D	4.06	-	100.05	100.05
	45.26	-		
	45.93	3.86		
1D	40.14	2.52	42.66	42.66
4D	46.75	3.86	101.69	101.69
1D	40.96	2.52	43.48	43.48
1D	41.31	2.52	43.83	43.83
4D	48.96	3.86	106.11	106.11
1D	44.00	2.52	46.52	46.52

* Las superficies corresponden a los Planos de Mensura Horizontal Nros: MH-253-2019, MH-269-2019, MH-259-2019 y MH-252-2019, y a los edificios N° E4, E5, E6 y E7

(Sub Anexo AI ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A II
ESCRITURA CON HIPOTECA
UNIDAD FUNCIONAL VIVIENDA

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 **veintiuno**, 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 descrita 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 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 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 modificatorias 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 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 veinte 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:** La falta de pago de 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:** En caso de cesión del crédito hipotecario, la parte ACREEDORA necesitará el consentimiento de la parte DEUDORA.- **OCTAVA:** 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 N° 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 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.-**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 transcripto 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 reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario en su nombre y representación.- **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 inscrita 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° 69/GCABA/2021). 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° 69/GCABA/2021) 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° 69/GCABA/2021).- **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.-

(Sub Anexo All sustituido por el Artículo 1º de la Resolución N° 138-SECISYU/2021, BOCBA N° 6116 del 04/05/2021)



SUB ANEXO A III
MODELO ESCRITURA CON HIPOTECA
UNIDAD FUNCIONAL USO ECONÓMICO -SOCIAL

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 veintiuno**, 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 descrita 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 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 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 modificatorias 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 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 veinte 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 de uso comercial y/o de vivienda única y exclusiva de la parte DEUDORA y/o de su núcleo familiar, conforme lo establecido en el art. 48 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:** La falta de pago de 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:** En caso de cesión del crédito hipotecario, la parte ACREEDORA necesitará el consentimiento de la parte DEUDORA.- **OCTAVA:** 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 N° 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 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.- **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 reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario en su nombre y representación.- **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° 69/GCABA/2021). 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° 99/GCABA/2021) 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° 69/GCABA/2021).- **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.-



(Sub Anexo AIII sustituido por el Artículo 1º de la Resolución N° 138-SECISYU/2021, BOCBA N° 6116 del 04/05/2021).



Buenos Aires Ciudad



Seclyt

SUB ANEXO A IV
MODELO ESCRITURA UNIDAD FUNCIONAL VIVIENDA
EXENTOS - ARTICULO 63 LEY N° 6129

VENTA: “GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES” a favor de **.**
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 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 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 de Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según Expediente Electrónico EX – 2019 -----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 correspondiente a la unidad que por este acto se enajena asciende a la suma de **** PESOS (\$****), el que se considera cancelado por cumplir la parte compradora con los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 6129/CABA, conforme surge de la Resolución RESOL-2019-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 descrita no está afectada por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; c) Que su representado no se encuentra inhabilitado 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; **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 CINCO (5) AÑOS a partir de la fecha de la presente escritura. La parte compradora deberá abonar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 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. 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 inc. b y 53 de la Ley 6129/CABA y en los términos de la reglamentación que se dicte al efecto. **SEXTA:** La parte compradora 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, el que deberá ser necesariamente el de vivienda única y exclusiva de la parte compradora y/o de su núcleo familiar, contemplando el comercio familiar, conforme lo establecido en el art. 47 de Ley 6129/CABA.- **SÉPTIMA:** A fin de verificar el cumplimiento de obligaciones asumidas, la parte VENDEDORA queda facultada para efectuar inspecciones periódicas en el inmueble y requerir la documentación pertinente. **OCTAVA:** Complementariamente, las partes convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: la parte compradora en el inmueble que por este acto se transfiere y la parte VENDEDORA en la calle Uruguay N° 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. **NOVENA:** La parte VENDEDORA toma a su cargo exclusivo todos los gastos y honorarios de esta escritura, la que será otorgada ante el Escribano/o que designe a tales efectos. **YO la/el Escribano/o 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 inhabiliciones, 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 inhabilitado 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.-

(Sub Anexo A IV ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A V
MODELO DE DECLARACION JURADA DE DESOCUPACION – DEMOLICION –
ESCRITURACION

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a losdías del mes de de 2019, el Señor DNI N° y la Señora DNI N° , por sí y en representación de su grupo familiar, declaran bajo juramento que como condición previa e indispensable para la entrega de llaves de la solución habitacional definitiva a otorgar por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- a) Dejan a disposición de la Secretaría de Integración Social y Urbana del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, libre de ocupantes y enseres, la totalidad de la construcción identificada como Casa, Manzana, Piso, UF y a nadie le asiste derecho a ocupar la construcción que desocupan.
- b) SE NOTIFICAN que la totalidad de la construcción identificada como Casa, Manzana, Piso, UF, será demolida por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c) Que ASISTIRAN a suscribir la correspondiente Escritura Traslativa de Dominio de la solución habitacional definitiva, la que incluirá el correspondiente pacto de preferencia a favor del GCBA y los derechos reales sobre la solución única y definitiva.

Firma

Aclaración

DNI N°

Firma

Aclaración

DNI N°

(Sub Anexo A V ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A VI
MODELO DE DECLARACIÓN JURADA DE ESTADO CIVIL Y FILIACION

En la Ciudad de Buenos Aires, a los días del mes de 2019, el/la que suscribe, con DNIN° y domicilio en, declara bajo juramento que al día de la fecha su estado civil es:

Soltera/o	
Casada/o	
Divorciada/o	
Viuda/o	

En caso de ser casado/a:

Manifiesta que el Apellido y Nombre de su cónyuge es:

.....

En caso de Convivencia:

Manifiesta que el Apellido y Nombre de su conviviente es:

.....

Filiación:

Apellido y Nombre Paterno:.....

Apellido y Nombre Materno:

Asimismo, manifiesta que en caso de comprobarse que la información proporcionada no sea verídica, se someterá a lo dispuesto en la normativa legal vigente.

Firma

Aclaración.....

(Sub Anexo A VI ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A VII
MODELO DE DECLARACIÓN JURADA SOBRE INGRESOS Económicos

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 20.....

Declaramos bajo juramento que:

- 1) Los datos consignados a continuación responden a la situación patrimonial y socioeconómica actual del grupo familiar, incluidos los ingresos procedentes de rentas, derecho a alimentos o cualquier otro tipo de ingresos que pudiera percibir en la República Argentina o en otro país.
- 2) Que nos obligamos a comunicar todo cambio en los mismos.
- 3) Que independientemente de lo expresado en el punto 1) y 2), aunque no se verifiquen cambios en los ingresos nos obligamos actualizar la presente Declaración Jurada cada doce (12) meses (art. 61 de la Ley N° 6129).

A. INGRESOS MENSUALES:

APELLIDO Y NOMBRE	FUENTES								MONTO MENSUAL
	LABORAL	COMERCIO	RENTA	SUBSIDIO ^a	PENSION	JUBILACION	CUOTA ALIMENTARIA	OTROS	
									\$
									\$
									\$
									\$
									\$
									\$
TOTAL MENSUAL									\$
TOTAL CALCULADO ANUALIZADO									\$

B. DEDUCCIONES MENSUALES POR SERVICIOS PUBLICOS (ART. 61 LEY 6129):

FUENTES	MONTO MENSUAL
Servicio de Agua, cloaca y pluvial	\$
Servicio de suministro eléctrico	\$
MONTO TOTAL	\$
MONTO CALCULADO ANUALIZADO	\$

OBSERVACIONES (Subsidios u otros ingresos especificar):

.....

.....

.....



C. BASE DE CALCULO PARA CUOTA MENSUAL

INGRESOS (A)	DEDUCCIONES (B)	MONTO BASE MENSUAL

Se suscribe la presente manifestando que los datos volcados en la misma se incluyen con carácter de Declaración Jurada, sin omitir ni falsear dato alguno que se requiera en la misma, con pleno conocimiento de quienes suscriben que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires podrá comprobar la información, a fin de poder verificar la exactitud de los datos consignados.

Asimismo, manifestamos que la falsedad, ocultación o inexactitud de los datos declarados podrá dar lugar, en su caso, de las correspondientes sanciones administrativas o de cualquier otra índole que pudieren corresponder.

Cualquiera de los suscriptores de la presente podrá asumir la obligación por sí y en representación del grupo familiar, a los fines de la actualización anual obligatoria de esta Declaración Jurada.

El contenido de la presente tiene carácter de declaración jurada y su falseamiento, ocultamiento o negación de la verdad en un instrumento público hacen pasible al declarante de las penalidades impuestas en su caso por los arts. 172 y 275 del Código Penal.

	APELLIDO Y NOMBRE	DOMICILIO	FECHA DE NACIMIENTO	DNI	CUIT / CUIL	OCUPACION	FIRMA
1							
2							
3							
4							
6							
7							
8							

i. Deberán suscribir y completar la presente declaración jurada, todos los miembros del hogar que posean el carácter de "Beneficiarios", sean mayores de 18 años de edad y posean o no ingresos o deducciones.



ii Aclarar en “Observaciones” tipo y nombre de subsidio que se trate. Quedan excluidas las soluciones habitacionales transitorias derivadas de la aplicación del Programa creado por el Decreto N° 690/GCABA/06 y sus modificatorios, conf. art. 30 de la Ley N° 6.129.

(Sub Anexo A VII ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A VIII

MODELO DE DECLARACIÓN JURADA INEXISTENCIA OTROS BENEFICIOS

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 20.....

Declaramos bajo juramento que:

- 1) Que en los últimos 10 años no hemos sido beneficiarios de programas de vivienda social dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).
- 2) Que no poseemos inmuebles bajo nuestra titularidad.

Se suscribe la presente manifestando que los datos volcados en la misma se incluyen con carácter de Declaración Jurada, sin omitir ni falsear dato alguno que se requiera en la misma, con pleno conocimiento de quienes suscriben que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires podrá comprobar la información, a fin de poder verificar la exactitud de los datos consignados.

Asimismo, manifestamos que la falsedad, ocultación o inexactitud de los datos declarados podrá dar lugar, en su caso, de las correspondientes sanciones administrativas o de cualquier otra índole que pudieren corresponder.

El contenido de la presente tiene carácter de declaración jurada y su falseamiento, ocultamiento o negación de la verdad en un instrumento público hacen pasible al declarante de las penalidades impuestas en su caso por los arts. 172 y 275 del Código Penal.

	APELLIDO Y NOMBRE	DOMICILIO	FECHA DE NACIMIENTO	DNI	CUIT / CUIL	OCUPACION	FIRMA
1							
2							
3							
4							
6							
7							
8							

(Sub Anexo A VIII ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A IX

MODELO DE ACTA DE ENTREGA DE POSESIÓN DE UNIDAD FUNCIONAL

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 2019, entre:

- a) Por una parte, la **Secretaría de Integración Social y Urbana de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**, con domicilio en la calle República Bolivariana de Venezuela N° 151, 12° piso de esta Ciudad, representada en este acto por su titular Sr. DIEGO HERNÁN FERNÁNDEZ, en los términos de la Ley N° 6.129; en adelante denominado la “**SECRETARÍA**”; y
- b) Por la otra, el señor/a, de nacionalidad....., DNI, de estado civil, domiciliado a estos efectos en, en adelante el “**BENEFICIARIO**”.

Ambas partes convienen en celebrar el presente acuerdo, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones que a continuación se establecen:

Antecedentes y Considerandos: Que los aquí firmantes declaran conocer:

- 1) Que la “**SECRETARÍA**” tiene a su cargo, la coordinación del plan maestro de urbanización integral Retiro - Puerto, promoviendo la interconectividad e integración del entramado urbano entre el “BARRIO PADRE CARLOS MUGICA”, la zona portuaria y la Ciudad, en concordancia con lo previsto en la Ley N° 3.343 (texto consolidado Ley N° 6.017) y su complementaria la Ley N° 6.129.
- 2) Que en el marco de la urbanización del Barrio “Padre Carlos Mugica”, y a fin de adecuar las acciones a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, se sancionó la Ley N° 5.733, mediante la cual se aprobó la modificación de la traza de vinculación entre la Avenida 9 de Julio y la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia;
- 3) Que en cumplimiento de la misma, mediante Resolución N° se aprobó la “Operatoria de Relocalización de las construcciones emplazadas en el Sector ubicado “Bajo Autopista” del Barrio “Padre Carlos Mugica”;
- 4) Que, en dicho contexto, el artículo 6° del ANEXO “A” de la Resolución N° establece 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 las unidades funcionales asignadas a los Beneficiarios y proceder a habilitar la mudanza de los mismos.
- 5) Que, el “**BENEFICIARIO**” ha sido oportunamente relevado como poseedor de vivienda, según surge de los datos extraídos del Censo aprobado por Resolución N° 158/SECISYU/19,



cumpliendo los criterios de relocalización mediante la entrega de la posesión efectiva sobre la vivienda objeto de la presente, conforme Resolución N°.....SECISYU/19;

- 6) Que, la “**SECRETARÍA**” cuenta con las facultades necesarias para proceder a otorgar la real posesión de las viviendas construidas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 7) Que el “**BENEFICIARIO**” ha suscripto las Declaraciones Juradas, Plan de Pago, y Acta de Desocupación, en los términos de la Resolución N°, que como Anexo forman parte integrante de la presente.

PRIMERA:

- a) Que el presente Acta otorga al “**BENEFICIARIO**” la posesión irrevocable de la Unidad Funcional identificada como(nomenclatura catastral).....; con una superficie cubierta de metros cuadrados, conforme el Anexo.... el cual forma parte del presente. La unidad funcional cuenta con(descripción de la UF asignada)....., servicio de energía eléctrica y conexión cloacal.
- b) Que la suscripción de la presente acta es condición indispensable para el posterior otorgamiento de la Escritura traslativa de dominio a favor del “**BENEFICIARIO**”.
- c) Que en la Escritura traslativa de dominio, se asentarán las obligaciones que **AMBAS PARTES** asumen por intermedio del presente instrumento.

SEGUNDA:

- a) El valor correspondiente a la UNIDAD FUNCIONAL deberá ser abonado en los términos de la Ley N° 6.129 mediante el pago de TRESCIENTAS SESENTA (360) cuotas de igual valor, mensuales, consecutivas, hasta la cancelación total de la deuda. El valor de cada cuota se establece en el Plan de Pagos, que como Anexo forma parte integrante del presente, efectuado a favor del “**BENEFICIARIO**”.
- b) El valor de las cuotas no podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales del hogar y, a tal efecto, el “**BENEFICIARIO**” ha suscripto la Declaración Jurada en los términos de la Resolución N°, que como Anexo forma parte integrante del presente.
- c) El “**BENEFICIARIO**” deberá modificar la Declaración Jurada de ingresos del hogar, al presentarse cambios en los mismos, ya sea por su incremento o disminución, siendo igualmente obligatoria su actualización cada doce (12) meses, aunque no se verificarán cambios en sus ingresos.



- 1) f) El pago de las cuotas a cargo del **"BENEFICIARIO"** deberá efectuarse a partir del mes siguiente de la fecha de suscripta la escritura traslativa de dominio a su favor, y dentro de los primeros VEINTE (20) días hábiles de cada mes.
- 2) g) Los pagos deberán efectuarlos conforme se describe en el Plan de Pagos del **"BENEFICIARIO"** que como Anexo forma parte integrante del presente.

TERCERA. OBLIGACIONES DE LA "SECRETARIA" :

- a) Efectuar la totalidad de los trámites y acciones, a efectos de finalizar los trámites indispensables y conducentes para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.
- b) Articular y establecer, juntamente con el, los instrumentos necesarios a los fines que el **"BENEFICIARIO"** pueda cumplimentar el Plan de Pagos establecido en el Anexo que forma parte de la presente.
- c) Solventar los gastos del edificio hasta tanto se encuentre conformado el Consorcio de Propietarios y atender y canalizar los reclamos del **"BENEFICIARIO"**, durante el plazo de Garantía de la Obra de doce (12) meses, para la resolución de los mismos a través de la contratista de la obra.
- d) Realizar los talleres de capacitación sobre el mantenimiento y usos de la vivienda, y entrega de un kit de mudanza que incluye un manual de usos, mantenimiento y cuidado de la vivienda nueva.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO:

- a) Abonar el valor de la vivienda que se entrega en posesión por este instrumento, en la forma que se establece en la Cláusula SEGUNDA del presente y en el Plan de Pagos que, como Anexo forma parte integrante del presente.
- b) Efectuar la Declaración Jurada de Ingresos Económicos del grupo familiar y sus modificaciones, ya sea por aumento o disminución, debiendo obligatoriamente efectuar su actualización anual, conforme se establece en el Punto d) de la Cláusula SEGUNDA del presente.
- c) Declara conocer y aceptar que en la parcela en que se ubica la unidad funcional que se entrega en posesión, se encuentran aún en ejecución obras contratadas por la **"SECRETARÍA"**, y que podrá efectuarse la contratación de las obras adicionales que resulten indispensables para completar la urbanización del sector.
- d) Abonar, a partir del momento en que se conforme el Consorcio de Propietarios en que se asienta la Unidad Funcional objeto del presente, los costos o expensas que correspondan por el mantenimiento y gastos del edificio, según el porcentual correspondiente a su unidad funcional.



- e) Destinar la unidad funcional a vivienda familiar, encontrándose expresamente prohibido el ejercicio de cualquier tipo de actividad comercial o industrial en la misma, excepto las que expresamente se autoricen por la presente. No obstante ello, el “**BENEFICIARIO**” podrá requerir a la “**SECRETARÍA**” la excepción fundamentada a la presente prohibición, quien la otorgará o denegará a través del acto administrativo correspondiente. Se deja constancia que las autorizaciones o excepciones que se otorguen a la presente, no eximen de las habilitaciones que pudieran corresponder y establecidas por la autoridad competente.
- f) El “**BENEFICIARIO**” no podrá efectuar ninguna modificación constructiva y/o mejora en la vivienda nueva cuya posesión se otorga por la presente, por el plazo de doce (12) meses, a efectos que no se vea alterada la garantía de construcción sobre la misma y a la que se encuentra obligado el contratista en razón del pliego licitatorio de construcción de las viviendas. En cuanto a los vicios ocultos, se prevén los 10 años de garantía regulados en el art. 1273, 1274 y 1275 del Código Civil y Comercial de la Nación.

QUINTA: Para cualquier modificación sobre las condiciones aquí pactadas, se requiere el acuerdo expreso de las partes.

SEXTA: La escritura traslativa de dominio será otorgada, por ante el Escribano Público del GCABA, en el día, hora y lugar que establezca al efecto, debiendo notificar previo y fehacientemente al “**BENEFICIARIO**”. Se deja presente que los gastos que demanda la escritura traslativa de dominio, serán afrontados por la “**SECRETARÍA**”.

En caso de incomparecencia del “**BENEFICIARIO**” al acto de escritura traslativa de dominio, la suscripción del presente faculta plenamente a la “**SECRETARÍA**” a iniciar las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes a efectos de lograr la escrituración del inmueble a favor del “**BENEFICIARIO**”, respecto de la vivienda objeto de este instrumento.

SÉPTIMA: Se deja constancia que la “**SECRETARÍA**”, o quien ésta designe, se encuentra expresamente autorizada a realizar las modificaciones en los planos y demás documentación correspondientes al Edificio y Unidades Funcionales, que resulten pertinentes por exigencias derivadas de los organismos de control, sean nacionales, o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como asimismo, se encuentra autorizada a realizar las adaptaciones que resulten necesarias, por imperativo legal, tendientes a obtener la aprobación de los mismos, no alcanzando dichas modificaciones, a las actuales dimensiones, construcciones o componentes de la unidad funcional entregada en posesión.



OCTAVA: En el supuesto que el “**BENEFICIARIO**” ceda o transfiera la posesión otorgada a través del presente, en función de lo establecido en el artículo 1636 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá requerir al GCBA su conformidad, quien la otorgará o denegará a través del acto administrativo correspondiente.

NOVENA: Para cualquier cuestión derivada del presente las partes constituyen domicilio en los mencionados ut-supra y estipulan la competencia originaria y exclusiva de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción. A los fines de las notificaciones judiciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma constituye domicilio en la calle Uruguay N° 458 – Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 77-PG/2006 (BOCBA N° 2.430).

En el lugar y fecha arriba indicados, en cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto. Siguen las firmas.

(Sub Anexo A IX ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A IX BIS
MODELO DE ACTA DE ASIGNACIÓN TRANSITORIA

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 2020, entre:

a) Por una parte, la **Secretaría de Integración Social y Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires**, con domicilio en la calle República Bolivariana de Venezuela N° 151, 12° piso de esta Ciudad, representada en este acto por, (verificar la representación por poder) en los términos de la Ley N° 6.129; en adelante denominado la **“SECRETARÍA”**; y

b) Por la otra, el señor/a, de nacionalidad....., DNI, de estado civil, domiciliado a estos efectos en, en adelante el **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”**.

Ambas partes convienen en celebrar el presente acuerdo, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones que a continuación se establecen:

Antecedentes y Considerandos: Que los aquí firmantes declaran conocer:

1. Que la **“SECRETARÍA”** tiene a su cargo, la coordinación del plan maestro de urbanización integral Retiro - Puerto, promoviendo la interconectividad e integración del entramado urbano entre el **“BARRIO PADRE CARLOS MUGICA”**, la zona portuaria y la Ciudad, en concordancia con lo previsto en la Ley N° 3.343 (texto consolidado Ley N° 6.017) y su complementaria la Ley N° 6.129.
2. Que en el marco de la urbanización del Barrio **“Padre Carlos Mugica”**, y a fin de adecuar las acciones a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, se sancionó la Ley N° 5.733, mediante la cual se aprobó la modificación de la traza de vinculación entre la Avenida 9 de Julio y la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia;
3. Que en cumplimiento de la misma, mediante Resolución N° 204/SECISYU/2019, modificada por sus similares Resoluciones Nros. 307/SECISYU/2019 y /SECISYU/2020 se aprobó la **“Operatoria de Relocalización de las construcciones emplazadas en el Sector ubicado “Bajo Autopista” del Barrio “Padre Carlos Mugica”**;
4. Que, en dicho contexto, el artículo 6° Bis del ANEXO **“A”** de la Resolución N° 204/SECISYU/2019 y sus modificatorias, establece **“Artículo 6 Bis. ACTA DE ASIGNACIÓN TRANSITORIA”**. *En los supuestos de Beneficiarios empadronados que, con motivo de las disposiciones establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional en el marco de la emergencia sanitaria y la pandemia COVID 19, o aquellos que, a la fecha se encuentran cumplimentando los plazos otorgados judicialmente bajo el instituto de la “Probation”, lo cual impide, hasta su cumplimiento, la renovación de su residencia, ante su vencimiento, en los términos de la Ley N° 25.871 y que por tanto, no puedan dar cumplimiento a la presentación de la totalidad de las documentaciones previstas en los artículos 2 inc. g) y/o 3 inc. a) y/o 3 d), según corresponda, de la presente*



operatoria, suscribirán el “Acta de Asignación Transitoria” (de conformidad con los términos de la presente operatoria y el Sub Anexo “A IX Bis” “Modelo de Acta de Asignación Transitoria de Unidad Funcional”, con el carácter de “BENEFICIARIOS DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”, hasta tanto cumplimenten los requisitos pendientes, debiendo verificarse dicho extremo dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la rehabilitación de los plazos administrativos que disponga la Administración Pública Nacional” o desde la fecha de la resolución judicial que dé por cumplido el instituto de la probation correspondiente, respectivamente. Déjase establecido que, transcurrido el plazo precedentemente expuesto sin que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 2 inc. g) y/o 3 inc. a) y/o 3 d), según corresponda, de la presente operatoria, o, en el supuesto de revocación del instituto de la probation por parte de la instancia judicial competente, habilitará a la administración para dejar sin efecto la asignación transitoria dispuesta por la presente, así como la restitución de la vivienda nueva objeto de la misma”.

5. Que, el “**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**” ha sido oportunamente relevado como (poseedor / tenedor - insertar lo que corresponda) de vivienda, según surge de los datos extraídos del Censo aprobado por Resolución N° 158/SECISYU/19, cumpliendo los criterios de relocalización, sin perjuicio de no serle posible acreditar documentaciones que requiere la normativa vigente, motivado en las medidas dispuestas por el Poder Ejecutivo Nacional en el marco de la emergencia sanitaria y la pandemia COVID 19, mediante la asignación transitoria sobre la vivienda objeto de la presente, conforme Resolución N°(insertar N° de acto administrativo que corresponda) /SECISYU/2020;

6. Que, la “**SECRETARÍA**” cuenta con las facultades necesarias para proceder a otorgar la real posesión de las viviendas construidas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

7. Que el “**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**” ha suscripto las Declaraciones Juradas, Plan de Pago, y Acta de Desocupación, en los términos de la Resolución N° 204/SECISYU/2020 y sus modificatorias, que como Anexo forman parte integrante de la presente.

PRIMERA:

a) Que el presente Acta otorga al “**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**” la asignación transitoria de la Unidad Funcional identificada como(nomenclatura catastral).....; con una superficie cubierta de metros cuadrados, conforme el Anexo.... el cual forma parte del presente. La unidad funcional cuenta con(descripción de la UF asignada)....., servicio de energía eléctrica y conexión cloacal.

b) Que la suscripción de la presente acta es condición indispensable para el posterior otorgamiento de la Escritura traslativa de dominio a favor del “**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**” al momento en que cumplimente los requisitos y documentación



pendiente, lo cual deberá verificarse dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la rehabilitación de los plazos administrativos que disponga la Administración Pública Nacional.

c) Que en la Escritura traslativa de dominio, se asentarán las obligaciones que **AMBAS PARTES** asumen por intermedio del presente instrumento.

SEGUNDA:

La simple tenencia con carácter transitorio que, por este acto se entrega, sólo podrá ser convertida en posesión pacífica, real y material del inmueble, en el acto de escrituración.

TERCERA:

a) El valor correspondiente a la UNIDAD FUNCIONAL deberá ser abonado en los términos de la Ley N° 6.129 mediante el pago de TRESCIENTAS SESENTA (360) cuotas de igual valor, mensuales, consecutivas, hasta la cancelación total de la deuda. El valor de cada cuota se establece en el Plan de Pagos, que como Anexo forma parte integrante del presente, efectuado a favor del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”**.

b) El valor de las cuotas no podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales del hogar y, a tal efecto, el **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** ha suscripto la Declaración Jurada en los términos de la Resolución N° 204/SECISYU/2020 y sus modificatorias, que como Anexo forma parte integrante del presente.

d) El **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** deberá modificar la Declaración Jurada de ingresos del hogar, al presentarse cambios en los mismos, ya sea por su incremento o disminución, siendo igualmente obligatoria su actualización cada doce (12) meses, aunque no se verificarán cambios en sus ingresos.

f) El pago de las cuotas a cargo del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** deberá efectuarse a partir del mes siguiente de la fecha de suscripta la escritura traslativa de dominio a su favor, y dentro de los primeros VEINTE (20) días hábiles de cada mes.

g) Los pagos deberán efectuarse conforme se describe en el Plan de Pagos del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** que como Anexo forma parte integrante del presente.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LA “SECRETARIA”:

a) Efectuar la totalidad de los trámites, documentaciones y acciones, a efectos de finalizar los trámites indispensables y conducentes para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

b) Articular y establecer los instrumentos necesarios a los fines que el **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** pueda cumplimentar el Plan de Pagos establecido en el Anexo que forma parte de la presente.

c) Solventar los gastos del edificio hasta tanto se encuentre conformado el Consorcio de Propietarios y atender y canalizar los reclamos del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON**



CARÁCTER TRANSITORIO", durante el plazo de Garantía de la Obra de doce (12) meses, para la resolución de los mismos a través de la contratista de la obra.

d) Realizar los talleres de capacitación sobre el mantenimiento y usos de la vivienda, y entrega de un kit de mudanza que incluye un manual de usos, mantenimiento y cuidado de la vivienda nueva.

QUINTA. OBLIGACIONES DEL "BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO":

a) Abonar el valor de la vivienda que se entrega en tenencia por este instrumento, en la forma que se establece en la Cláusula SEGUNDA del presente y en el Plan de Pagos que, como Anexo forma parte integrante del presente.

b) Efectuar la Declaración Jurada de Ingresos Económicos del grupo familiar y sus modificaciones, ya sea por aumento o disminución, debiendo obligatoriamente efectuar su actualización anual, conforme se establece en el Punto d) de la Cláusula SEGUNDA del presente.

c) Declara conocer y aceptar que en la parcela en que se ubica la unidad funcional que se entrega en tenencia, se encuentran aún en ejecución obras contratadas por la "**SECRETARÍA**", y que podrá efectuarse la contratación de las obras adicionales que resulten indispensables para completar la urbanización del sector.

d) Abonar, a partir del momento en que se conforme el Consorcio de Propietarios en que se asienta la Unidad Funcional objeto del presente, los costos o expensas que correspondan por el mantenimiento y gastos del edificio, según el porcentual correspondiente a su unidad funcional.

e) Destinar la unidad funcional a vivienda familiar, encontrándose expresamente prohibido el ejercicio de cualquier tipo de actividad comercial o industrial en la misma, excepto las que expresamente se autoricen por la presente. No obstante ello, el "**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**" podrá requerir a la "**SECRETARÍA**" la excepción fundamentada a la presente prohibición, quien la otorgará o denegará a través del acto administrativo correspondiente. Se deja constancia que las autorizaciones o excepciones que se otorguen a la presente, no eximen de las habilitaciones que pudieran corresponder y establecidas por la autoridad competente.

f) El "**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**" no podrá efectuar ninguna modificación constructiva y/o mejora en la vivienda nueva cuya posesión se otorga por la presente, por el plazo de doce (12) meses, a efectos que no se vea alterada la garantía de construcción sobre la misma y a la que se encuentra obligado el contratista en razón del pliego licitatorio de construcción de las viviendas. En cuanto a los vicios ocultos, se prevén los 10 años de garantía regulados en el art. 1273, 1274 y 1275 del Código Civil y Comercial de la Nación.

g) El "**BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO**", se obliga a cumplimentar los requisitos y documentación pendiente, así como las tramitaciones que resultaren necesarias a tal fin, ante las dependencias del Estado Nacional y/o de la Ciudad Autónoma de



Buenos Aires, dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la rehabilitación de los plazos administrativos que disponga la Administración Pública Nacional, y a efectos de dar cumplimiento con las disposiciones de la Operatoria aprobada por resolución N° 204-SECISYU/19 y su modificatoria N° 307-SECISYU/19.

QUINTA: Para cualquier modificación sobre las condiciones aquí pactadas, se requiere el acuerdo expreso de las partes.

SEXTA: La escritura traslativa de dominio será otorgada, ante el Escribano Público del GCABA, en el día, hora y lugar que establezca al efecto, debiendo notificar previo y fehacientemente al **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”**. Se deja presente que los gastos que demanda la escritura traslativa de dominio, serán afrontados por la **“SECRETARÍA”**. En caso de incumplimiento de los requerimientos pendientes dentro del plazo establecido en la Cláusula Quinta apartado g) de la presente o incomparecencia del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** al acto de escritura traslativa de dominio, la suscripción del presente faculta plenamente a la **“SECRETARÍA”** a iniciar las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes a efectos de procurar el cumplimiento de la obligación de hacer en los términos del Art. 773 y cctes del CCyCN así como lograr la escrituración del inmueble a favor del **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”**, respecto de la vivienda objeto de este instrumento.

SÉPTIMA: Se deja constancia que la **“SECRETARÍA”**, o quien ésta designe, se encuentra expresamente autorizada a realizar las modificaciones en los planos y demás documentación correspondientes al Edificio y Unidades Funcionales, que resulten pertinentes por exigencias derivadas de los organismos de control, sean nacionales, o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como asimismo, se encuentra autorizada a realizar las adaptaciones que resulten necesarias, por imperativo legal, tendientes a obtener la aprobación de los mismos, no alcanzando dichas modificaciones, a las actuales dimensiones, construcciones o componentes de la unidad funcional entregada en posesión.

OCTAVA: Déjase establecido que no podrá transferirse o cederse el título o calidad transitorio otorgado por la presente en virtud de la naturaleza misma del derecho otorgado; debiendo verificarse la residencia efectiva de los **“BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA CON CARÁCTER TRANSITORIO”** en la vivienda que se otorga en carácter transitorio mientras dure la asignación otorgada en tal sentido.

NOVENA: Para cualquier cuestión derivada del presente las partes constituyen domicilio en los mencionados ut-supra y estipulan la competencia originaria y exclusiva de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción. A los fines de las notificaciones judiciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma constituye domicilio en la calle Uruguay N° 458 –



Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 77-PG/2006 (BOCBA N° 2.430).

En el lugar y fecha arriba indicados, en cuatro ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. Siguen las firmas.

(Sub Anexo A IX Bis incorporado por el Artículo 3° de la Resolución N° 511-SECISYU/2020, BOCBA N° 6002 del 19/11/2020)



SUB ANEXO A X

MODELO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE * números *** C.A.B.A. ESCRITURA NÚMERO ****.** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a los **** días del mes de **** del año dos mil diecinueve, ante mí, Escribana/o Autorizante, **COMPARECE ******, argentina/o, nacida/o el ****, soltera/o****, titular del documento nacional de identidad número ****, C.U.I.L. ****, domiciliada/o en ****, de esta Ciudad; de mi conocimiento.- **INTERVIENE** en nombre y representación, y en su carácter de apoderado del **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, en adelante el “GCABA”, C.U.I.T. número 34-99903208-9, con domicilio en la Uspallata 3160, de esta Ciudad, a mérito de 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 número 841 a su cargo; el que en original he tenido a la vista y en fotocopia certificada agrego a la presente. Y asegurándome la plena vigencia de la representación invocada, con facultades suficientes para el acto que otorga, el señor **** en el carácter invocado y acreditado **DICE: Que el GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** es propietario y titular registral del dominio del inmueble cuyo terreno se describe de la siguiente manera: Finca sita en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en la Avenida Presidente Ramón S. Castillo, número 1180 y calle sin nombre oficial sin número, Barrio 31, que según el testimonio de Mensura con fraccionamiento y cesión de calles M-4 -2019 registrado por la Dirección de Catastro (**designación según título**),..... **NOMENCLATURA CATASTRAL : CIRCUNSCRIPCIÓN 20, SECCIÓN 3, MANZANA **, PARCELA **. Y SEGÚN PLANO DE MENSURA PARTICULAR Y DIVISIÓN POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CARACTERÍSTICA MH-xxx-2019**, registrado el **** de **** de ****, en Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el inmueble se describe:**NOMENCLATURA CATASTRAL : CIRCUNSCRIPCIÓN 20, SECCIÓN 3, MANZANA 104, PARCELA 1. BALANCE DE SUPERFICIES:** Superficie según mensura parcela **** : **MEDIDA DE LOS ÁNGULOS INTERNOS:** **** (**todos los datos surgen del plano**). - El representante del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, AFECTA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el edificio construido sobre dicho terreno, a cuyo fin otorga el siguiente **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

ARTÍCULO PRIMERO. CONSTITUCIÓN DEL CONSORCIO: Conforme lo dispuesto por el artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, queda jurídicamente organizado y constituido el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE *** números *****, DE LA C.A.B.A., con domicilio en el mismo inmueble, e integrado por los propietarios de las unidades que conforman



dicho edificio. El consorcio de propietarios constituye una persona jurídica en los términos del artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación. Su patrimonio estará compuesto por las reservas que se vayan formando con los aportes que efectúen los copropietarios y demás elementos que se adquieran con fondos del consorcio para la atención de sus fines específicos.-

ARTÍCULO SEGUNDO. SECTORES: El edificio se divide en X sectores, a saber: 1) SECTOR 1: integrado por las unidades funcionales números ****, todas las que tienen ingreso por los números *** de la calle ***; (***)debe resultar del expediente del reglamento cuantos sectores tiene cada edificio, que unidades componen cada sectores y por donde tienen entrada****) Cada uno de los sectores mencionados podrá constituir un SUBCONSORCIO, en los términos del artículo 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyas denominaciones serán SECTOR 1, SECTOR 2, con los alcances que resultan de este reglamento.-

ARTÍCULO TERCERO. COMPOSICIÓN: Según el plano citado MH-**-201*, el inmueble general se compone de un edificio desarrollado en Planta Baja, y *** Pisos Altos, conformado por un total de *** **UNIDADES FUNCIONALES** independientes numeradas de la UNO (1) a la *** (**). **PARTES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Según Planilla de **UNIDADES FUNCIONALES** volcada en el referido plano, las superficies y porcentuales de cada una de las unidades funcionales, se describen así: **PLANILLA DE UNIDADES FUNCIONALES:** (***)deslinde de las unidades, piso, metraje y porcentual**)

SUPERFICIES TOTALES: **. PORCENTUAL FISCAL TOTAL:** cien enteros. Los porcentuales fiscales indicados determinan la cuota o proporción de cada unidad en la copropiedad forzosa y el porcentaje en que cada unidad debe contribuir a las expensas comunes del consorcio; también será la base del cálculo para la contribución a los gastos comunes sectoriales conforme se determina en el artículo noveno de este reglamento.-

PARTES COMUNES: Además de los sectores y/o cosas enumeradas en los artículos 2040 y 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación, se considerarán propiedad común de los integrantes del consorcio las siguientes: a) el terreno, los cimientos y estructura del edificio, columnas, vigas, losas, etcétera; b) los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, que separen las parcelas o bien que separen las distintas unidades de los sectores de propiedad común con todas las instalaciones de los muros exteriores; c) los paneles solares instalados en el edificio; d) auxiliar de portería; e) cámara transformadora; f) todas aquellas partes, sectores y/o cosas de la finca, sobre las cuales ningún copropietario o sector pueda invocar dominio exclusivo basado en su título de propiedad y que además surjan del plano mencionado. Son consideradas partes comunes de cada sector: a) los muros que separen las unidades funcionales entre sí y de los espacios comunes de ese sector, las escaleras, sean o no de uso exclusivo, el hall de acceso, los pasillos y zonas de circulación común sean cubiertos, semicubiertos o descubiertos; b) puertas, rejas, ventanas, vidrieras, y puerta de calle; c) cubierta de tanques de reserva en los techos; d) los



palieres de entrada a las unidades, así como los de acceso a los mismos; e) las máquinas, calderas, bombas, medidores y los espacios donde éstas se encuentran; f) los tanques de agua, las cajas de los servicios cloacales y/o desagües, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren; g) las cañerías de conducción de agua, electricidad, teléfono, televisión, cable, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y lugar que atraviesen, hasta la parte de ellos que se encuentren descubiertos dentro de los espacios de propiedad exclusiva, eléctrica hasta los tableros propios de cada unidad; h) las chimeneas y/o conductos de ventilación; i) los extinguidores de incendio existentes en las diferentes plantas, de acuerdo a las reglamentaciones en vigor; j) la sala de medidores de electricidad, sala de bombeo, circulación de servicio **PLANILLA DE SUPERFICIES COMUNES: PLANTA BAJA: ******, lo que hace una superficie común total ***.-

ARTÍCULO CUARTO. DESTINO: Todas las Unidades Funcionales, a excepción de las Unidades xx y xx que están destinadas a local comercial, están destinadas a vivienda, pudiendo, en el supuesto que sea para la subsistencia familiar, destinarse a uso profesional y/o comercial, siempre que la vivienda reúna las condiciones técnicas necesarias y cuente con la habilitación correspondiente, no pudiendo alterar la disposición de las partes comunes, ni utilizar los servicios comunes de corriente eléctrica de manera tal que afecten al resto de la comunidad consorcial. Los balcones de los departamentos constituyen superficie descubierta al solo fin de expansión obligatoria para iluminación y ventilación de las unidades correspondientes. Por tal motivo, no podrán ser objeto de cerramiento alguno que altere el destino para el que fueron previstos. Asimismo, queda prohibido sin limitaciones, destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decoro, decencia, moralidad y buen nombre del inmueble.-

ARTÍCULO QUINTO. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Los copropietarios están obligados al pago de las expensas comunes y sectoriales, conforme con la proporción establecida en este Reglamento.-

ARTÍCULO SEXTO. GASTOS COMUNES: Los gastos de conservación, mantenimiento, administración y, en general, todos aquellos que por cualquier causa afecten el conjunto del inmueble y que no sean comunes de cada sector, serán soportados por los copropietarios en la proporción establecida precedentemente y en especial los que a continuación se detallan: a) el consumo de energía eléctrica por iluminación de lugares comunes, b) la póliza de seguro del inmueble; c) la reparación de roturas producidas en lugares de uso común; d) la conservación, mantenimiento y reparación de los paneles solares existentes en el edificio y toda la instalación correspondientes a los mismos.-

ARTÍCULO SÉPTIMO. LIQUIDACIÓN DE GASTOS COMUNES: La liquidación de expensas será practicada mensualmente, a mes vencido, y estará a cargo del Órgano de Administración. El propietario deberá cumplir con el pago del 1 al 10 de cada mes, siendo responsabilidad del Órgano



de Administración recaudarlo. Deberá quedar registrada esa suma en el libro de administración general.-

ARTÍCULO OCTAVO. GASTOS SECTORIALES. LIQUIDACIÓN: A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas para "gastos comunes" del sector al que pertenece su unidad funcional, serán consideradas cargas comunes, los siguientes: a) las reparaciones y mantenimiento de bombas; b) el consumo de energía de los artefactos y equipos pertenecientes a cada sector; c) las obras, artefactos, elementos y gastos de conservación, reparación o decoración en cada uno de los sectores, d) los servicios de desinfección y limpieza de tanques de agua, e) la limpieza de pasillos, palieres, escaleras y demás espacios comunes. Esta enumeración tiene carácter enunciativo y no limitativo, encontrándose incluidas todas aquellas cargas que no respondan a los gastos propios de los espacios comunes del consorcio. La liquidación de estas expensas sectoriales será practicada mensualmente, a mes vencido, y estará a cargo del Órgano de Administración. Para el prorrateo de estos gastos entre los copropietarios de cada uno de los sectores, se aplicará la proporción que según el respectivo porcentual de dominio corresponde a la respectiva unidad respecto de la sumatoria de los porcentuales de dominio de las unidades que componen el sector.

Los propietarios deberán abonar los saldos deudores que resulten de estas liquidaciones antes del día 10 de cada mes calendario, siendo responsabilidad de la Administración recaudarlo. Los gastos exclusivos de cada sector serán liquidados conjuntamente y distribuidos en columnas paralelas sucesivas con su correspondiente indicativo, utilizando la denominación A para los gastos comunes a todo el Consorcio y las denominaciones B, C, D, E, y sucesivos para cada uno de los sectores que conforman el edificio. En caso de conformarse subconsorcios, los gastos podrán ser liquidados de manera independiente.-

ARTÍCULO NOVENO. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE PAGO: El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales para gastos ordinarios o extraordinarios del Consorcio, fondo de reserva o cualquier otro pago adicional que solicite la Asamblea de copropietarios, dentro de los diez primeros días corridos contados a partir de la fecha en que la obligación deba abonarse, quedará constituido en mora de pleno derecho y deberá abonar un interés punitivo mensual que no podrá exceder de la tasa que fije el Banco de la Ciudad de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta días.- Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos sesenta días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago adeudado de cualquier índole que sea, previa notificación por telegrama colacionado u otro medio fehaciente que le hará la administración, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva para obtener el cobro. El Consorcio podrá solicitar el embargo de los bienes del deudor y su inhibición general de bienes y/o venta en público remate del departamento de su pertenencia o de otros bienes que tuviese.- Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido



por la administración con constancia de la cantidad líquida y exigible.- Las prórrogas o plazos que la administración y/o el Consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no importará novación en ningún caso.-

ARTÍCULO DÉCIMO. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN: Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades así como los impuestos que graven las mismas, estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.-

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. DAÑOS: Los daños que se ocasionen tanto en los sectores y/o cosas de propiedad común, como en las partes de dominio exclusivo, deberán ser resarcidas por el causante del daño, ya sea que éste provenga de los hechos y/o de la negligencia propia o bien de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares.- En el supuesto de no poder individualizarse al causante del daño en los sectores de propiedad común, los gastos originados por los motivos expresados, serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el artículo tercero, mientras que si, en este supuesto, hubiere daño en los sectores de dominio exclusivo de un propietario, los gastos que se originen serán soportados por el correspondiente copropietario.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SEGURO CONTRA INCENDIO: El inmueble deberá estar permanentemente asegurado contra incendio y responsabilidad civil, por el presupuesto y tipo de póliza que resuelva la Asamblea General, compeliendo a la celebración del seguro.- El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el artículo tercero del presente Reglamento.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. OBLIGACIONES: Cada propietario/a se obliga, asimismo a: a) Comunicar a la Administración su nombre y apellido, así como número de teléfono y domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de la unidad funcional, en caso de silencio.- Estas constancias deberán ser consignadas por la administración en el Registro de Propietarios rubricado, que deberá llevar.- b) Comunicar el nombre y apellido a la administración o al Consejo de Administración, de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad.- c) Notificar a la Administración para iniciar en el interior de su unidad u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ellas fueren, que pudiera afectar la propiedad común, y en caso de desacuerdo entre ese órgano y el copropietario, el primero deberá convocar para dentro de los treinta días -o en un plazo menor si la cuestión exige urgente tratamiento- a Asamblea Extraordinaria, la que decidirá en definitiva.- No reuniéndose la Asamblea dentro del plazo previsto, o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá bajo su exclusiva responsabilidad con previo informe técnico habilitante, ejecutar los trabajos proyectados.- d) Permitir el ingreso a su unidad, toda vez que sea necesario, a la administración o a las personas encargadas de proyectar, realizar o inspeccionar



trabajos de interés común.- Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios, en ningún caso, se considerarán limitadas ni eximidas y en su ausencia debe designar depositarios de las llaves y poner en conocimiento de la administración o quien haga sus veces, el nombre y domicilio de aquél.- e) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y Reglamento interno del consorcio a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión o tenencia de la unidad o los que integren el grupo familiar, o personal de servicio o terceros que concurren a la unidad o al edificio.- f) Efectuar los pagos a que está obligado, en la forma que indique la Asamblea, en las fechas que la administración indique, dentro de los plazos establecidos en este Reglamento, produciéndose la mora de pleno derecho y por el solo vencimiento de los plazos.-

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO . PROHIBICIONES: Los copropietarios del inmueble, sin perjuicio de lo que pueda determinarse en el Reglamento Interno, deberán atenerse a las siguientes disposiciones: Queda prohibido: a) Guardar o depositar en las unidades o dependencias, explosivos o inflamables; b) Obstruir los sectores de uso común o utilizados para fines que no sean los de su destino; c) Sacudir hacia el exterior de cada unidad funcional alfombras, tapicerías o ropas; d) Arrojar basuras o desperdicios fuera de los lugares destinados a tal fin; e) Modificar la fachada del edificio y colocar chapas, carteles o toda clase de publicidad luminosa; como extender banderas o estandartes de identificación con cualquier tipo de parcialidad de manera permanente; f) Mantener animales sin el cuidado correspondiente g) Realizar reuniones nocturnas o bailes en medida o forma que perturbe la tranquilidad de otros convecinos; h) Usar receptores de radiotelefonía, telefonía u otros aparatos de reproducción sonora, así como cualquier instrumento musical o de resonancia en intensidad que moleste a los vecinos en los días y horarios establecidos en el reglamento interno de convivencia, debiéndose fuera de este período hacer empleo de los mismos en forma moderada para que no molesten a los otros vecinos; i) Interrumpir de cualquier modo las escaleras o descansos, los que deberán estar siempre libres, así como las entradas principales y puertas de los departamentos; j) Acumular los residuos en los departamentos; k) Dejar abiertas las puertas de los departamentos; l) Usar las chimeneas de forma o modo impropio que moleste a los vecinos; m) ESCALERAS Y MEDIOS DE SALIDA DE EMERGENCIA: Prohíbese expresamente cerrar con llave, candado u otro medio de cualquier naturaleza, las escaleras y medios de salida obligatoria y de emergencia ubicados en sectores comunes del edificio que puedan ocasionar severos impedimentos frente a riesgos de evacuación por inundación, incendio, explosión o cualquier otra causa.- En caso de transgresión, el Consorcio quedará facultado a volver las cosas a su estado de origen, por cuenta y costo del infractor de acuerdo a las formas y procedimientos de ley.- Esta prohibición no regirá para la puerta principal de cada edificio que podrá contar con los medios de seguridad de uso corriente aprobados por autoridad competente que el Consorcio decida instalar; n) Los balcones de las unidades funcionales constituyen superficies descubiertas o semicubiertas de expansión obligatoria de las



mismas para su iluminación y ventilación, por lo que no podrán ser objeto de cerramiento alguno que altere el destino para el que fueron previstos. A efectos de garantizarlo, los cerramientos deberán ser aprobados en forma previa por el Consorcio.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y DE REPRESENTACIÓN: Son órganos obligatorios de gobierno y de representación de la comunidad, la Asamblea General de Copropietarios y la Administración General del Consorcio. La Asamblea es la máxima autoridad del Consorcio y constituida válidamente, sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio.-Son órganos optativos el Consejo General de Administración, y la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el Consejo Sectorial de Administración y Administración sectorial en el caso de los subconsorcios. Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉXTO. ADMINISTRACIÓN GENERAL: La Administración General es el representante legal del Consorcio y la Asamblea de Propietarios procederá a designar, remover y fijar sus miembros, eventualmente, su remuneración mensual en caso de ser externa y le dará instrucciones para su desempeño.- Podrán ser elegidos Administradores Generales entre uno a tres propietarios o terceros, quienes ejercerán su mandato de manera colegiada e indistinta. La elección se realizará con el voto de las dos terceras partes ($\frac{2}{3}$) de los copropietarios o de los que estén presentes en la segunda convocatoria. Durará UN AÑO en sus funciones pudiendo ser reelegida indefinidamente.- Son causales de remoción, entre otras establecidas en este Reglamento de Copropiedad, la negligencia o abandono de sus funciones, incapacidad sobreviniente o cualquier otra limitación que impida el cumplimiento de su función.- Tanto en el supuesto de renuncia o remoción, previa rendición de cuentas documentadas de su gestión, procederá a devolver los libros y demás documentación del Consorcio de Copropietarios dentro de los 10 días corridos contados a partir de la fecha de conclusión de su mandato, con excepción del Libro de Actas, Libro de Órdenes del personal encargado del edificio, cuando éste existiere, que serán entregados por la administración saliente a las personas antedichas dentro de las 48 horas hábiles de concluido su mandato.-

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN: La Administración General procederá como mandatario del Consorcio de Copropietarios en el marco de las previsiones contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, y las correspondientes leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- Son funciones de la Administración General, además de las consignadas en las normas citadas, las siguientes: 1) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas generales de copropietarios e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y el Interno.- 2) Recaudar las cuotas de expensas comunes, fondos de reserva y demás que corresponda a los espacios comunes del consorcio y muros exteriores de todo el edificio.- 3) Cobrar y firmar recibos de todas las sumas que se abonen al Consorcio de Copropietarios por



cualquier concepto.- 4) Pagar con fondos del Consorcio las cuentas y/o facturas de los gastos de carácter común, gastos derivados de la administración del inmueble si correspondiere, remuneraciones del personal en caso que corresponda, efectuar sus aportes, cumplir con las obligaciones fiscales y previsionales, de servicios públicos, por pólizas de seguros, y las que correspondieren.- 5) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del inmueble a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad.- 6) Depositar los fondos recaudados en cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Copropietarios. Las extracciones y libramientos de cheques, si los hubiere, solamente se podrán realizar por orden conjunta.- 7) Llevar los libros de Administración, de Actas de Asambleas, de órdenes de servicio y de sueldos del personal, el de inspección y todos otros que en el futuro exijan los organismos de contralor.- Para el caso de pérdida o extravío de cualquiera de ellos, deberá denunciar ante las autoridades pertinentes sus circunstancias, encontrándose facultado para proceder a su reposición y a gestionar su rubricación por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y frente a cualquier ente público o privado que resulte competente al efecto.- 8) Llevar un registro de copropietarios con indicación de nombre, apellido y domicilio y número de teléfono, consignando en el mismo todo cambio de titularidad que se le haya comunicado directamente o través del Consejo de Administración si se conformara. 9) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble general, planos de subdivisión y de la demás documentación relacionada con el bien en su conjunto.- 10) En caso que lo decida la asamblea, deberá nombrar al personal encargado, supervisar el desempeño de sus funciones, dar las órdenes necesarias, aplicarles las sanciones que correspondieren y despedirles con previa autorización de la Asamblea de copropietarios.- 11) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad e Interno del inmueble, procediendo conforme sus propias atribuciones.- 12) Expedir copias certificadas de los libros del Consorcio de Copropietarios.- 13) Expedir certificados de deudas por expensas comunes, por cualquier otro concepto, con sus accesorios.- 14) Representar al Consorcio directamente o por apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o provinciales, en cualquier asunto o gestión que haga a los intereses de los consorcistas.- 15) Convocar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinaria en la forma determinada en el presente Reglamento de Copropiedad.- La omisión o retardo injustificado del llamado a estas reuniones, será considerada falta grave y causal de remoción.- 16) Entregar a todos los copropietarios, dentro de los 10 días de realizada la Asamblea copia del Acta de que surja como producto de la misma.- 17) Para la Asamblea Ordinaria anual del Consorcio de Copropietarios deberá remitir a sus integrantes con no menos de diez días de anticipación, la rendición de cuentas del ejercicio vencido, como asimismo un presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero.- 18) En caso de cese o remoción en sus funciones deberá



restituir al Consorcio de Copropietarios, según lo estipulado en el artículo 16, la totalidad de la documentación que obre en su poder y que haga al edificio en general, rindiendo cuentas discriminadas e instrumentadas de su gestión, no pudiendo retener en su poder ningún comprobante de pago de impuestos, tasas, contribuciones o aportes fiscales y/o previsionales.- 19) Contratar los distintos seguros obligatorios.- 20) Entregar la liquidación mensual de ingresos y gastos de los espacios comunes a cada sector.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. REPRESENTACIÓN: La Administración General es el representante legal del Consorcio y queda expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del mismo, en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tengan pendiente o que se susciten en adelante, de cualquier fuero o jurisdicción, inclusive el Tribunal Municipal de Faltas, el de Policía Administrativa y de Trabajo, a cuyo efecto queda facultado para presentarse ante los señores jueces que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formular peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicciones, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y de otros derechos, comprometer en árbitros, juris y arbitradores, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de bienes de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de Asamblea cuando así corresponda por disposición de la ley y protestos, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales y querellas contra terceros, pedir reparación de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad o inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimiento y renunciar los que estime conveniente. La administración general deberá brindar toda la información pertinente para todo lo anteriormente mencionado y acompañar el proceso.-

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. EJERCICIO FINANCIERO: El ejercicio financiero cerrará el- Será tratado por la Asamblea dentro de los dos meses de la fecha indicada.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO. FONDO DE RESERVA. : Para la atención de los gastos extraordinarios, indemnizaciones por despido y otros gastos especiales o imprevisibles, inclusive para utilizarlo en el caso de falta de pago de expensas comunes de cualquier unidad, se formará un fondo de



reserva constituido por el aporte de todos los copropietarios, en la proporción que fija este Reglamento y en la suma que determine la primera Asamblea a realizarse, previa propuesta de la administración.- Anualmente, la Asamblea votará la suma necesaria para que el fondo de reserva permanezca actualizado, debiendo quedar el mismo en poder de la administración, que deberá invertirlo en cuentas de ahorro comunes o especiales de los Bancos de plaza y/o en las cuentas y/o inversiones que le establezca la asamblea de copropietarios, pudiendo hacer uso del mismo conforme lo dispuesto por el artículo 17 del presente Reglamento, debiendo rendir cuenta del mismo en oportunidad de celebrarse cada Asamblea Ordinaria.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. CONSEJO DE PROPIETARIOS: Podrá conformarse un Consejo de Propietarios, siendo éste el órgano consultor y fiscalizador de la administración. Sustituye a la administración en caso de ausencia temporaria y adopta las medidas de carácter urgente que fueran necesarias mientras se convoca a la Asamblea, con cargo de rendirle cuenta. Las resoluciones que se tomen serán por simple mayoría de votos. En caso de empate, se sorteará de entre sus miembros quien tendrá la facultad de votar doblemente para definir la cuestión tratada. Puede convocar a asamblea extraordinaria si así no lo hiciera la administración en el caso que más del 20% de los copropietarios la pidieran.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. ASAMBLEAS : Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. PROCEDIMIENTO: Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, se llevarán a cabo de acuerdo al siguiente procedimiento: a) CITACIÓN Y LUGAR: Con indicación del carácter y asuntos a tratar, se remitirá por escrito, por intermedio de la administración, a los integrantes del Consorcio o a sus representantes, debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituido, o en su defecto a la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor a diez días corridos para las Asambleas Ordinarias anuales; y no menor de cinco días corridos para las Extraordinarias.- Las reuniones se celebrarán en el lugar del inmueble que fije la administración y a la hora que la citación indique.- b) CLASE DE ASAMBLEAS. 1) ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL: Se convocará anualmente dentro de los dos meses de cerrado cada ejercicio.- Corresponde tratar y resolver en esta clase de asambleas, rendición de cuentas e informe de la administración relativo al ejercicio económico vencido, balances e inventarios, plan de gastos y presupuesto para el ejercicio venidero, constitución, monto e integración del fondo de reserva, aprobación del reglamento interno del inmueble, aprobación de las contrataciones referidas a los distintos seguros del Consorcio de Copropietarios y todo otro tema que el Consorcio estime conveniente.- 2) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se celebrarán en cualquier época del año, con el objeto de deliberar y resolver cuestiones o hechos extraordinarios que no sean competencia de la Asamblea Ordinaria Anual, cada vez que tanto la administración como el



Consejo de propietarios lo consideren necesario o cuando un número de Copropietarios que representen como mínimo el veinte por ciento (20 %) de los votos del Consorcio lo soliciten por escrito a la administración o al Consejo de Administración.- **MAYORÍAS NECESARIAS:** Se requiere **UNANIMIDAD**, es decir el voto del total de los integrantes del Consorcio para la aprobación de los siguientes asuntos: a) Para modificar la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble general y para modificar el destino y/o uso de las mismas; b) Para modificar porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en el artículo tercero del presente Reglamento; c) Para disponer de la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido, o excavaciones, sótanos, bajo la planta baja o subsuelo existente; d) Para hipotecar el edificio general o constituir otros derechos reales sobre el mismo.- Se requiere **MAYORÍA DE DOS TERCIOS** de votos de los integrantes del Consorcio, para la resolución de los siguientes asuntos: a) Para la realización de innovaciones y/o mejoras del edificio y/o partes comunes; b) Para reformar el presente Reglamento en todos aquellos artículos que no requieran la unanimidad de los propietarios; c) Para exceptuar parcialmente de contribuir respecto de expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones; d) Para el nombramiento y remoción en cualquier momento de la administración.- Se resolverá por **MAYORÍA ABSOLUTA**, computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales —estén o no presentes en la asamblea— y formada con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto (art. 2060 CCyC), en las siguientes circunstancias: a) Para aprobar o modificar el Reglamento Interno del Consorcio; b) Para establecer el monto y forma de integración del **FONDO DE RESERVA** del Consorcio; c) Para tratar los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas a la administración conforme lo prescripto por la normativa vigente.- Si la modificación del Reglamento sólo implicare la variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificadorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas. Se resolverán por **SIMPLE MAYORÍA**, las demás cuestiones de simple administración que no exijan otras mayorías especiales establecidas por la ley o por este Reglamento.- **COMUNICACIONES ESPECIALES:** La administración también deberá comunicar con diez días corridos de anticipación, las convocatorias a Asambleas en las que se considerarán asuntos que requieran la unanimidad de votos, cuando impliquen una disminución de la superficie privativa o la proporción de las unidades o el ejercicio de las facultades que autorizan la normativa vigente, a los acreedores hipotecarios y a los titulares de otros derechos reales como asimismo a los jueces que hubieran dispuesto medidas precautorias sobre las unidades afectadas.-Con posterioridad a su celebración, la administración procederá a



notificarles fehacientemente la respectiva resolución del Consorcio, a fin de que aquellos puedan oponer sus derechos con antelación a la realización de los actos que se hubieran acordado en la Asamblea.- **REGLAS PARA DELIBERAR Y QUÓRUM:** Las Asambleas tanto Ordinarias como Extraordinarias serán citadas simultáneamente en primera y segunda convocatoria, la que tendrá lugar el mismo día, media hora después de la fijada para la primera.- Cuando no existieren mayorías legales o estatutarias fijadas para decidir válidamente sobre alguno de los asuntos incluidos en el respectivo Orden del Día, habrá quórum para deliberar.- Las reuniones de las Asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, serán presididas por el consorcista que elijan los demás integrantes del acto, siempre que conozca las reglas para deliberar, del cómputo de votos, de la confección y firma y distribución de las actas que labrará en el libro respectivo.- El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones.- Le compete al comenzar la reunión, efectuar la lectura del Orden del Día, cuyo primer punto será la designación de dos copropietarios que conjuntamente con el Presidente, firmarán el acta de la Asamblea.- Se pondrá a consideración los distintos puntos del Orden del Día y se someterá a votación las distintas mociones, cuidando que los votos sean computados en la forma que establece el presente Reglamento.- **CÓMPUTO DE VOTOS:** Cualquiera sea la clase de los asuntos a tratar, así como la mayoría exigida por la ley o por este Reglamento de Copropiedad, los votos se computarán conforme lo establecido en el art. 2060 del CCyC.- **REPRESENTACIÓN:** Los copropietarios podrán hacerse representar en las Asambleas por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder, con la firma del mandante, la que deberá cotejarse con el Libro de Registro de Firmas de propietarios.- Una misma persona podrá representar a dos copropietarios además de sí mismo.- La administración no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- En caso de existir un condominio por alguna de las unidades, los titulares deberán unificar representación. Las resoluciones tomadas en Asamblea sobre puntos que no consten previamente en el Orden del Día no tendrán efecto vinculante, no son de cumplimiento obligatorio y solamente podrán ser consideradas como sugerencia de los consorcistas que las hayan propuesto y/o votado afirmativamente.- **AUSENTES:** Las resoluciones de las Asambleas sobre puntos del Orden del Día serán definitivas y obligatorias aún para los copropietarios ausentes, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su no concurrencia.- La administración comunicará las resoluciones adoptadas en las Asambleas a la totalidad de los consorcistas.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. JURISDICCIÓN: El hecho de ser titular de dominio exclusivo de cada una de la unidades del edificio e integrante del Consorcio como propietario forzoso del terreno y las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y la aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse, para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad



de Buenos Aires, con exclusión de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios que se constituyen no importan prórroga de jurisdicción.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. PODER ESPECIAL IRREVOCABLE: Los adquirentes de las unidades funcionales deberán otorgar en el momento de la adquisición, Poder Especial Irrevocable a favor del GCABA en concordancia con los artículos pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación por el PLAZO DE CINCUENTA AÑOS o hasta la cancelación del último gravamen hipotecario constituido a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que ocurra primero, para que en su nombre y representación confeccione y suscriba planos de modificación de mensura y subdivisión y firme escrituras de alta o modificación del Reglamento incorporando unidades, modificando porcentuales y sectores de propiedad exclusiva y/o común, fijando nuevos porcentuales para expensas, como así también suscribir convenio de constitución de servidumbre administrativa a favor de los Entes prestatarios de servicios Públicos que corresponda y todo instrumento público o privado que resulte menester a efectos de proceder a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de ésta Ciudad, Suscribir escrituras aclaratorias, complementarias o rectificatorias de cualquier índole, efectuar declaraciones juradas y realizar todo tipo de trámites ante cualquier Organismo Público o Privado, Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección General de Rentas, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, sus Direcciones, Secretarías, Subsecretarías y demás reparticiones. El hecho de suscribir la escritura de compraventa en su favor implica para todos y cada uno de los actuales o futuros propietarios de las unidades funcionales, su conformidad con la reserva y la RATIFICACIÓN de este Poder Especial Irrevocable, CIRCUNSTANCIA que deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. NOTAS: NOTAS DE PLANO: "**** ." Es transcripción fiel, doy fe.

ADMINISTRACIÓN PROVISORIA. CLÁUSULA TRANSITORIA: La primera Administración del edificio será designada en Asamblea de Copropietarios dentro de los 90 (noventa) días de inscripto el presente Reglamento y a propuesta de los titulares de las unidades funcionales. La designación y remoción de la administración se hará conforme lo establecido en el artículo décimo sexto de este Reglamento.

Hasta tanto se celebre la Asamblea de Copropietarios mencionada, la administración del edificio estará a cargo de la SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

La compareciente agrega: a) que el edificio se encuentra asegurado contra riesgo de incendio, Póliza N°, con vigencia desde hasta, emitida por; b) Declara Bajo Juramento, en la representación invocada, que respecto de la deuda que pudiera existir en concepto de impuestos, tasas y contribuciones que perciba el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, asume dicha deuda y su monto, liberando de toda responsabilidad a la autorizante, conforme a lo dispuesto por el Código Fiscal vigente; c) Que su representado asume las deudas que



podrían surgir por Aguas y Saneamientos Argentinos S.A., liberando a la escribana autorizante de toda responsabilidad, de acuerdo al artículo quinto de la ley 22.427; d) Que el inmueble objeto de la presente no está afectado por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; e) Que su representado no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes; f) Declara bajo juramento que conoce 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; g) Declara bajo juramento que su representado no está incluido en el listado de Sujetos Obligados de la ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F.; y) Declara bajo juramento que no tienen restringida, ni limitada, su capacidad jurídica para el presente otorgamiento.

YO la Escribana Autorizante HAGO CONSTAR en base a la documentación presentada por la compareciente: I) **TÍTULO ANTECEDENTE Y REGISTRACIONES:** El inmueble objeto de la presente corresponde *****.- II) **CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:** Tengo a la vista los certificados expedidos por el precitado Registro bajo los números **** y ****, de dominio e inhabilitaciones, respectivamente, ambos de fecha ****, que agrego a la presente, con los que se acredita: a) Que el dominio del inmueble consta por la inscripción citada en la forma expresada, no se registran embargos, hipotecas, Litis, ni gravámenes de ninguna naturaleza, y b) Que su titular no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes.- III) **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. b) Del correspondiente a la empresa Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA .SA.), no surge deuda exigible a la fecha.- IV) **PARTIDA** de origen: **** DV **.- V) **VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA:** ***** pesos. **LEO a la compareciente quien, FIRMA en prueba de conformidad, ante mí, doy fe.**

(Sub Anexo A X ratificado por el Artículo 2º de la Resolución Nº 307-SECISYU/2019, BOCBA Nº 5999 del 16/11/2020)



SUB ANEXO A XI

**MODELO DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE -
ARTICULO 49 LEY N° 6129**

CONSTITUCION DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE: “GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES” a favor de **. ESCRITURA NÚMERO ****.** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los **** días del mes de **** del año dos mil veinte, 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** 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 el/la último/a por en nombre y representación de ***** . Y LAS PARTES, en los caracteres invocados, **MANIFIESTAN:** que, en virtud de lo establecido por el art. 49 de la Ley 6.129/CABA/2018, a solicitud del BENEFICIARIO, han convenido celebrar esta escritura de constitución de derecho real de superficie sobre el inmueble que se individualiza más adelante; requiriendo al autorizante que efectúe las constancias notariales pertinentes, lo que cumplo conforme con los siguientes capítulos 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 y conforme surge de la Resolución RESOL-2020-....-GCABA- SECISYU, de la Secretaría de Integración Social y Urbana, de fecha X de XX de 2020, el que las partes consideran parte integrante de la presente, **EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE**



BUENOS AIRES (en adelante el PROPIETARIO), constituye a favor de ____ (en adelante el SUPERFICIARIO), y esta acepta, **DERECHO REAL DE SUPERFICIE**, en los términos de los arts. 2114, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la totalidad de un inmueble urbano de su propiedad que se detalla como **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, forma parte del **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:** Este derecho real de superficie se concede, a requerimiento del BENEFICIARIO conforme lo establecido por el art.49 de la Ley 6.129/CABA/2018 por el plazo de ***** años, vencidos los cuales la unidad funcional queda en titularidad del propietario. **TERCERA:** Este derecho se concede de manera gratuita. **CUARTA:** El derecho de superficie que se constituye por este acto es intransferible por actos entre vivos, quedando prohibido realizar actos de gravamen sobre el inmueble objeto del presente contrato, o que generen obligaciones distintas para el PROPIETARIO de las que se prevén en el presente instrumento-. **QUINTA:** Se establece como condición resolutoria de la presente constitución de derecho de superficie, que el superficiario destine la unidad funcional relacionada conforme lo previsto por el Artículo 49 de la Ley CABA N° 6.129 y en los términos del Art. 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo queda prohibido que el mismo introduzca modificaciones que impliquen alterar la estructura de la edificación. **SEXTA:** En este estado, el **SUPERFICIARIO** manifiesta que acepta el derecho real de superficie así constituido, agregando: a) que se le ha puesto en posesión para el ejercicio del mismo. b) Que se obliga a no cambiar el destino del inmueble, el que deberá ser necesariamente social y/o comunitario conforme lo establecido en el art. 49 de Ley 6129/CABA; c) Que se obliga a mantener en buen estado el inmueble d) Que se obliga a restituir el inmueble una vez cumplido el plazo de constitución del derecho de superficie otorgado por la presente y/o por la extinción del mismo en virtud del incumplimiento a lo establecido en la cláusula quinta antes relacionada; e) Que asume el pago de todos los impuestos, expensas, tasas, contribuciones y servicios que corresponden a la unidad funcional. **Por su parte,el PROPIETARIO DECLARA:** a) Que la unidad descripta no está afectada por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; b) Que su representado no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes. c) Que le concede al **SUPERFICIARIO** la opción de compra preferente de la unidad funcional objeto de la presente, durante la vigencia del plazo pactado en la



cláusula Segunda.-Y **AMBAS PARTES DECLARAN: a)** Que actuarán de forma tal que no pongan en peligro el terreno como la unidad funcional, comprometiéndose a ejercer sus respectivos derechos conforme el buen uso y sin turbaciones. 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 **** y modificatorias 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.- **SÉPTIMA:** 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 la 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.- **OCTAVA:** Complementariamente, las partes convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: la parte SUPERFICIARIA en el inmueble que por este acto se transfiere y el PROPIETARIO en la calle Uruguay N° 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; **NOVENA:** El PROPIETARIO toma a su cargo exclusivo todos los gastos y honorarios de esta escritura de constitución de derecho de superficie y su inscripción ante los registros correspondientes.- **YO la/el Escribana/o 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 (agregar datos) **II) CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:** Expedidos por el Registro con fecha **** bajo los números ****por Dominio, y ****,por inhabiliciones, 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:** El PROPIETARIO se halla exento.- **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 Código Fiscal vigente. 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 Código Fiscal vigente 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 dispuesto por el Código Fiscal vigente.- **IX) CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE Y CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES:** El PROPIETARIO 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.-

(Sub Anexo A XI incorporado por el Artículo 1 de la Resolución N° 235-SECISYU/2021, BOCBA N° 6178 del día 23/07/2021).



ANEXO B

OPERATORIA DE PLAN DE PAGO - VALORIZACIÓN

Artículo 1. OBJETO

Mediante la presente operatoria se establecen los valores del metro cuadrado de suelo y de construcción, modalidades y condiciones correspondientes a los planes de pagos para las unidades funcionales (UF) con destino vivienda, y/o comercial, y/o social del Barrio "Padre Carlos Mugica" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicha operatoria contempla lo que deberán abonar los beneficiarios de la Ley N° 6.129 en orden a la o las unidades funcionales que se asignen.

Artículo 2. CONCEPTOS SOBRE EL VALOR A ABONAR POR PARTE DE LOS BENEFICIARIOS

A los fines de establecer los conceptos a abonar por los beneficiarios, respecto de la UF con destino vivienda, y/o comercial, y/o social adjudicada, se han ponderado las siguientes circunstancias de conformidad a lo establecido en la Ley N° 6.129:

- a) Situación de tenencia con respecto a la unidad funcional que ocupan, según hayan sido empadronados en el carácter de PROPIETARIOS o INQUILINOS.
- b) Metros cuadrados totales de suelo de la unidad funcional adjudicada.
- c) Metros cuadrados cubiertos de la unidad funcional adjudicada.
- d) Metros cuadrados cubiertos de la unidad funcional existente.
- e) Valor del metro cuadrado de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de la presente.
- f) Valor del metro cuadrado de construcción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6° de la presente.
- g) Carácter y fin social de las unidades funcionales adjudicadas.

Artículo 3. BASE DE CÁLCULO PARA EL PAGO DE LA UNIDAD FUNCIONAL ADJUDICADA

A los fines de establecer los valores a abonar por parte los beneficiarios referidos en la Ley N° 6.129, en función del carácter de situación de tenencia de los mismos, se han determinado los siguientes lineamientos:

- a) Los beneficiarios que han sido empadronados bajo el carácter de PROPIETARIOS de una unidad funcional, son aquellos que han realizado una construcción permanente o que han abonado un precio a quién oportunamente construyó.

Se establece que el valor a abonar por la unidad funcional adjudicada corresponde al valor del suelo multiplicado por los metros cuadrados totales de la misma.



Para los casos de propietarios/as que sean adjudicatarios de unidades funcionales nuevas se incorpora el valor de construcción multiplicado por el posible diferencial de metros cuadrados cubiertos entre la unidad funcional adjudicada y la unidad funcional existente.

b) Los beneficiarios que han sido empadronados bajo el carácter de INQUILINOS de una unidad funcional, son todos aquellos que ocupan una vivienda a cambio de un precio por su uso, o a título gratuito, sin haber efectuado una construcción permanente a su coste.

Se establece que el valor a abonar por la unidad funcional adjudicada resulta de la suma entre el valor del suelo multiplicado por los metros cuadrados totales de la misma y el valor de construcción multiplicado por los metros cuadrados cubiertos de la misma.

Los valores correspondientes a vivienda nueva conforme la tipología asignada, se encuentran establecidos en el Sub Anexo "B I" que forma parte integrante de la presente. No obstante ello, se deja constancia que dichos valores se encuentran sujetos a las actualizaciones previstas en los Artículos 5° y 6° de la presente operatoria.

Artículo 4. PLAN DE PAGOS

Contempla la cantidad de cuotas en que se efectuará la cancelación total de la hipoteca que deberán abonar los beneficiarios.

Conforme lo establece la Ley N° 6.129, el Plan de Pagos se estipula en TRESCIENTAS SESENTA (360) cuotas fijas, mensuales y consecutivas con una tasa de interés incluida en el monto total a abonar correspondiente al 4%, aplicándose el sistema de amortización francés para la cancelación total de la deuda.

La Secretaría de Integración Social y Urbana, a solicitud del beneficiario podrá disminuir la cantidad de cuotas previstas para los casos en que existan beneficiarios con capacidad de pago suficiente al momento de efectuar el requerimiento.

En los casos en que el valor de la cuota supere el monto del pago mensual, dicha diferencia será reprogramada en el plazo de pago establecido o a través de una ampliación del mismo, en función de la situación socio-económica del grupo familiar.

A los fines de efectuar el pago mensual de las cuotas correspondientes por parte de los beneficiarios, la Ley N° 6.129 deja establecido en su artículo 61° los topes máximos dependiendo de los ingresos totales declarados por los grupos familiares:

a) No podrá superar el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales de los beneficiarios, 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 beneficiarios, 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 beneficiarios 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). 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.

A su vez se determina que, conforme lo establece la Ley N° 6.129, durante los tres (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.

Se deja establecido que el plan de pagos individual que corresponderá a cada "Beneficiario" de vivienda nueva, será establecido al momento de la confección y suscripción del Sub Anexo B II, que a todos sus efectos, forma parte integrante de la presente.

Artículo 5. VALORIZACIÓN DEL METRO CUADRADO DE SUELO

Establécese a los fines del Plan de Pagos de la presente operatoria el valor del metro cuadrado (m2) de suelo en la suma de PESOS OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE (\$ 8.377.-). Dicho valor será actualizado semestralmente, a partir de la publicación de la presente operatoria, conforme la variación porcentual del nivel general correspondiente al Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6. VALORIZACIÓN DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

Establécese a los fines del Plan de Pagos de la presente operatoria el valor del metro cuadrado (m2) de construcción en la suma de PESOS ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS (\$ 11.272.-). Dicho valor será actualizado semestralmente, a partir de la publicación de la presente operatoria, conforme la variación porcentual del nivel general correspondiente al Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

(Nota al usuario: Se deja constancia que el Artículo 3° de la Resolución N° 71-SECISYU/2021, BOCBA N° 6109 del 26/04/2021 de conformidad con sus considerandos complementa el Anexo "B" de la presente).



SUB ANEXO B I
 MODELO PLAN DE PAGO INDIVIDUAL
 SECRETARIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

PLAN de PAGO INDIVIDUAL EN EL MARCO DE LA RESOLUCIÓN N°

BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA	
APELLIDO Y NOMBRE	
BARRIO/SECTOR	BARRIO PADRE CARLOS MUGICA - SECTOR YPF
CARACTER DEL EMPADRONAMIENTO (propietario o inquilino)	
EDIFICIO	
NOMENCLATURA CATASTRAL	
PARTIDA	SECCION
MANZANA	PARCELA
UF	
DORMITORIOS	
SUPERFICIE CUBIERTA VN (1)m2
SUPERFICIE SEMICUBIERTA VN (1) m2
SUPERFICIE CUBIERTA VE (2)m2
DIFERENCIAL DE m2 (en caso de corresponder) (2)m2
VALOR DEL DIFERENCIAL DE M2 ENTRE VN y VE (2)	\$.....
VALOR DE CONSTRUCCIÓN VN ASIGNADA (3)	\$.....
M2 DE SUELO (VN asignada) (4)	\$.....
VALOR DE SUPERFICIE DE SUELO	\$.....
TOTAL A ABONAR (5)	\$.....
PLAZO FINANCIACIÓN EN CUOTAS Cuotas MENSUALES
VALOR CUOTA MENSUAL (en pesos) DESDE LA CUOTA 1 A LA CUOTA 360 (6)	\$.....
GASTOS DE ESCRITURA	A CARGO DE LA SECISYU
VALOR DE LA CUOTA por DECLARACIÓN DE INGRESOS A PAGAR POR EL BENEFICIARIO DE VIVIENDA NUEVA	\$ (pesos)
Declaro conocer y aceptar los datos consignados en el presente y que la cuota a abonar no supera el veinte por ciento (20%) de los ingresos totales del hogar.	



	FIRMA DEL TITULAR
	ACLARACIÓN
	D.N.I.
	FECHA
	TELÉFONO

(1) Solo se considera la superficie cubierta para el cálculo del valor de construcción para beneficiarios empadronados como inquilinos o, a los fines del cálculo de diferencial de metros de construcción, para beneficiarios empadronados como propietarios.

La superficie semicubierta se computa, junto a la cubierta, a los efectos de establecer la totalidad de suelo que ocupa la vivienda nueva, tanto para empadronados como propietarios o inquilinos.

(2) Solamente aplica para Beneficiarios empadronados como Propietarios.

(3) Solamente aplica para Beneficiarios empadronados como Inquilinos.

(4) Aplica para empadronados como Propietarios o Inquilinos. Se computan metros cuadrados cubiertos y semicubiertos de construcción a los fines del cálculo del valor de suelo.

(5) El valor total a abonar contiene la suma del valor de M2 de suelo y de construcción cubierta o diferencial de M2 de construcción cubierta, según corresponda conforme el carácter del empadronamiento.

(6) Valor de la cuota regular que corresponde para el beneficiario, conforme el carácter del empadronamiento.

(7) VN: VIVIENDA NUEVA

(8) VE: VIVIENDA EXISTENTE (solamente en caso de empadronados como Propietarios)

Antecedentes normativos:

(Sub Anexo All ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020).

(Sub Anexo A X ratificado por el Artículo 2º de la Resolución N° 307-SECISYU/2019, BOCBA N° 5999 del 16/11/2020).

