



Ciudad de Buenos Aires, 31 de mayo de 2018.

PROPUESTAS PARA EL DICTAMEN Y EL PROYECTO DE RE-URBANIZACIÓN DEL BARRIO CARLOS MUGICA

Realizadas en base al proyecto de dictamen
aportadas por la Secretaría de Integración Social y Urbana

Propuestas sistematizadas por el Abog. Jonatan Baldiviezo y la Arq. Sandra Sánchez
Contacto: (011) 15 3266 7008

INTRODUCCIÓN

El proyecto de Dictamen de la Secretaría de Integración Social y Urbana de la ciudad sigue proponiendo condiciones regresivas respecto de la Ley N° 3343, del Dictamen de reurbanización del Barrio del año 2011, y respecto a las leyes de re-urbanización aprobada para otras villas de la ciudad.

Propone como órgano representativo la figura de Consejo Consultivo que implica un carácter “colaborativo” que no tiene alcances decisionales, y transforma a los representantes del barrio en un organismo de consulta con muy restringidas atribuciones.

No se establecen medidas adecuadas para proteger al barrio frente a la presión inmobiliaria o proteger a las familias de las consecuencias del shock económico de pasar de la informalidad a la formalidad en relación a la posesión de los inmuebles y las actividades comerciales y productivas.

Dispone que las cuotas de los créditos no pueden superar el 20% de los ingresos familiares cuando en el Dictamen aprobado en virtud de la Ley N° 3343 se dispone la afectación de un monto no mayor del 15%. No se garantiza la sustentabilidad de las

actividades productivas y comerciales del barrio sino que se introducen lógicas de promoción empresarial con beneficios impositivos que necesariamente entrarán en competencia con las actividades locales, bajo el discurso de la generación de un supuesto empleo “de calidad”.

Las relocalizaciones recientes pusieron en peligro la subsistencia de las familias que desarrollaban actividades productivas y comerciales. El gobierno propone frente a este problema de pérdida de fuentes de trabajo, el dictado de cursos de capacitación, cuando debería arbitrar todas las medidas necesarias para la conservación y promoción de fuentes de trabajo de origen, y en caso contrario debería generar una línea de subsidios de apoyo económico entretanto se reconstruye el entramado económico.

Propone medidas regresivas en materia de derechos porque pretende instalar una actualización anual de las cuotas de los créditos para los casos en que las familias mejoren sus ingresos, situación que no se plantea en ningún otro barrio. Lo mismo sucede con cobrar el suelo a las familias, algo que en las otras villas no se pagará. Además pretende disponer que los adultos que se queden sin empleo deberán obligatoriamente hacer cursos de capacitación, partiendo del supuesto de que la pérdida de empleo se debe a la falta de capacitación.

**PROYECTO DE DICTAMEN BARRIO PADRE CARLOS MUGICA PRESENTADO POR LA
SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA
CON COMENTARIOS Y PROPUESTAS LUEGO DE CADA ARTÍCULO Y CAPÍTULO**

ÍNDICE

TÍTULO 1° INTRODUCCIÓN

Capítulo I Objeto

Capítulo II Autoridad de Aplicación

Capítulo III Delimitación

TÍTULO 2° ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo IV Normativa Urbanística

Capítulo V Infraestructura y Servicios Públicos

TÍTULO 3° DISPOSICIONES PARTICULARES

Capítulo VI Consejo Consultivo

Capítulo VII De los Beneficiarios

Capítulo VIII Relocalizaciones

Capítulo IX Mejoramiento de vivienda

Capítulo X Adjudicación de viviendas

Capítulo XI De las condiciones de pago

Capítulo XII Seguridad de tenencia

Capítulo XIII Desarrollo económico y habilitaciones comerciales

Capítulo XIV Salud y educación

Capítulo XV Presupuesto

TÍTULO I INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I

OBJETO:

Artículo 1°.- La presente ley tiene por objeto la reurbanización y radicación definitiva del Barrio “Padre Carlos Múgica”. Dicho proceso se llevará a cabo bajo los principios de integración, igualdad social y de género, de justicia espacial y ambiental, de no discriminación y de adecuación cultural. En su cumplimiento deberá garantizar un hábitat sustentable y promover el desarrollo económico de sus habitantes, en el marco de las disposiciones de la ley N° 3.343.

PROPUESTAS:

1. En las siguientes leyes: N° 5798 (Re-urbanización del Barrio Rodrigo Bueno), y N° 5.799 (Re-urbanización del Barrio Playón de Chacarita), se estableció que el proceso de integración social y urbano debe realizarse bajo el paradigma del Derecho a la Ciudad. Esto también debería figurar en este dictamen.

2. Deberá estipularse que cada medida adoptada en el proceso de integración social y urbana del Barrio (re-urbanización) deberá estar orientada a garantizar que la permanencia y la identidad del Barrio sea duradera en el tiempo y que la renovación urbana no implique su desaparición (gentrificación).

CAPÍTULO II

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 2°.-

Artículo 3°.-

CAPITULO III

DELIMITACIÓN:

Artículo 4°.-

PROPUESTAS:

1. Deberá incorporarse más suelo urbano al polígono para garantizar la disponibilidad de suelo para la construcción de más viviendas.

TÍTULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO IV

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 5°.-

Artículo 6°.-

Artículo 7°.-

Artículo 8°.-

Artículo 9°.-

Artículo 10°.-

Artículo 11°.-

Artículo 12°.-

Artículo 13°.-

Artículo 14°.-

Artículo 15°.- Incorpóranse los Planos que como Anexos I, II, III y IV forman parte de la presente ley al Atlas del Código de Planeamiento Urbano como Planos N° 5.4.6.60 I, II, II-Z1, II-Z2, II-Z3, II-UP-EP, III y IV “Barrio Padre Carlos Mugica”.

Artículo 16°.- Apruébase la propuesta de apertura de vías públicas y amanzanamiento de acuerdo al Plano N° 5.4.6.60 III que como Anexo II forman parte de la presente.

Artículo 17°.- Afectase al dominio público y dispónese la apertura de las vías correspondientes a la red vial, en el polígono correspondiente al Distrito, conforme las trazas graficadas en el Plano N° 5.4.6.60 IV que como Anexo II forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 18°.- Afectase al dominio público y Dispónese la apertura con un ancho de 17,32 m de la vía correspondiente a la proyección virtual de la futura calle 14 desde la Línea de Afectación Vial (LAV) Este de la nueva traza de la AU Pres. Arturo U. Illia y en dirección Noroeste hasta la intersección con la calle Jerónimo Salguero.

Artículo 19°.-

Artículo 20°.-

PROPUESTAS:

1. No se hicieron públicos los Anexos II, III y IV. En el Anexo II es el plano donde figurarían las nuevas aperturas de calles y pasajes.

2. Deberá adoptarse las medidas para conseguir más suelo para la construcción de más vivienda.

3. Los proyectos de viviendas nuevas deberán contemplar la construcción de edificios de más altura para obtener más viviendas nuevas para las familias.

4. Deberá instalarse ascensores en todos los edificios de viviendas nuevas y se estudiarán las medidas posibles a adoptar para que el costo del mantenimiento no recaiga completamente en las familias.

Artículo 21°.- A continuación se denominan las Zonas y sub-zonas del Distrito U60 Barrio Padre Carlos Mugica:

5) Zona EP - Parque Lineal

I. Delimitación: Según Planos de Zonificación N° 5.4.6.60 II y N° 5.4.6.60 II-UP-EP

II. Carácter urbanístico: corresponde a zonas que dan lugar a la conformación de espacios verdes y/o parquizados con diversos equipamientos que aspiran a satisfacer la atención, servicios y recreación de la ciudadanía.

III. Morfología edilicia: la Autoridad de Aplicación arbitrará los mecanismos para establecer la morfología proyectada en el Parque Lineal

IV. Disposiciones particulares: Deberá cumplirse la relación establecida hasta alcanzar el 65% de áreas destinadas a parque para asegurar que los beneficios ambientales sean percibidos.

CAPÍTULO V

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 22°.- La autoridad de aplicación, a través de los organismos técnicos competentes y Entes de Servicios Públicos, gestionará y/o realizará los proyectos para la adecuación de infraestructura a los fines de garantizar la conectividad de los servicios públicos. Así, generar un nuevo eje de extensión formal de servicios para promover la igualdad de condiciones del barrio. La infraestructura comprenderá electricidad, agua potable, pavimento, desagües pluviales y cloacales.

PROPUESTAS:

1. Para las viviendas nuevas debe garantizarse también el acceso a gas natural.

2. Las empresas y cooperativas adjudicatarias de las obras a realizarse en el Barrio deberán contratar un 25% de personas que habiten en el Barrio en todas las etapas y en todos los trabajos que se aborden en el proceso de re-urbanización.

A dichos trabajadores deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice.

En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo.

El GCBA deberá crear un programa de formación y organización profesional y ocupacional que garantice la capacitación adecuada y necesaria de los habitantes del Barrio para la ejecución de las obras y el mantenimiento de los edificios y las instalaciones de manera sostenible en el tiempo.

Asimismo, deberá crear una Bolsa de Trabajo para los habitantes del Barrio a través de la cual se propicien estrategias de inserción laboral, profesional y económica en las actividades productivas de la Ciudad.

3. Se deberá establecer un sistema automático de ingreso a la Tarifa Social de los servicios públicos o, particularmente, la creación de una Tarifa Especial para los habitantes del Barrio (Deberá establecerse gratuidad para el consumo mínimo de cada servicio público).

4. Quedará prohibido el corte de los servicios públicos por falta de pago.

Artículo 23°.- La infraestructura de servicios básicos será diseñada y ejecutada en base

a la población existente, su estimación de crecimiento, considerando las características del barrio existente a partir del último censo, el proyecto de integración social y urbano, y en vinculación con el entorno aledaño.

PROPUESTAS:

- 1. Las obras de infraestructura sanitaria (agua y cloaca) deberán diseñarse para garantizar una vida útil de 20 años tal como lo establece la normativa del ENOHSA.**
- 2. Se deberá convenir con la empresa prestadora AySA que una vez finalizadas las obras de saneamiento básico las mismas le sean inmediatamente transferidas para su operación y mantenimiento. El convenio debe celebrarse previo al inicio de los trabajos para que la prestadora adopte las medidas que crea convenientes para la supervisión de las obras.**
- 3. Todos los servicios públicos brindados a las viviendas deberán estar operados por las concesionarias de servicios públicos con independencia del ancho de la vía pública al que de su frente.**
- 4. Los servicios públicos deberán estar conectados a las viviendas, funcionando y regularizados previamente a iniciar el proceso de escrituración de las mismas.**
- 5. Las obras pluviales deberán diseñarse y ejecutarse respetando los criterios de diseño establecidos en el Plan Hidráulico de la CABA.**

TÍTULO III DISPOSICIONES PARTICULARES CAPITULO VI CONSEJO CONSULTIVO

Artículo 25°.- Créase el “Consejo Consultivo del Proceso de Integración Socio Urbana del Barrio Padre Carlos Mugica”, extendiendo la invitación a:

- a) Cuerpo de consejeros/as del Barrio “Padre Carlos Mugica”;
- b) Un representante de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad;
- c) Un representante del Ministerio Público Tutelar;
- d) Un representante del Ministerio Público de la Defensa;
- e) Representantes de la Presidencia y Vicepresidencia de las comisiones de Vivienda y de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- f) Un representante de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (en adelante AABE), dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, o del organismo que en el futuro la reemplace;
- g) Un representante de la Universidad de Buenos Aires (UBA);
- h) El/ la presidente de la Junta Comunal de la Comuna N° 1;
- i) Autor de la ley CABA N°3.343 o un integrante del equipo de la Comisión de Vivienda que impulsó la normativa vigente;

j) Dos representantes de la autoridad de aplicación.

A los efectos de ser tenidos como miembros del Consejo Consultivo, los/as representantes enunciados deberán formalizar su aceptación de la calidad de tales. El Consejo Consultivo comenzará a sesionar a partir de los 30 días posteriores a la sanción de la ley. En la primera sesión deberá confeccionarse el reglamento de funcionamiento interno y proceder a la votación de su primer Presidente.

Artículo 26°.- El Consejo Consultivo tendrá dentro de sus competencias:

- a) Emitir informes y/o recomendaciones sobre el desarrollo del proceso de integración social y urbana
- b) Solicitar la participación en carácter colaborativa y de asesoramiento a personas y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales especialistas en materias específicas afines al proyecto;
- c) Fomentar y acompañar la participación activa de los/as vecinos/as del Barrio "Padre Carlos Mugica" a efectos de enriquecer el proceso de reurbanización e integración social y urbana;
- d) Realizar seguimiento ordinario sobre los alcances y avances del proyecto;
- e) Generar instancias informativas excepcionales, entre el Consejo Consultivo y la autoridad de aplicación, ante eventualidades que obstaculicen el cumplimiento de la presente ley.

PROPUESTAS:

La participación del Barrio y su derecho a decidir no puede ser limitado sólo a unas pocas instancias o reuniones. Un proceso de re-urbanización no finaliza cuando se aprueba su ley marco o el proyecto integral de integración social y urbana. Al contrario, es un primer paso que requiere a continuación la toma de decisiones cada vez más concretas. En cada una de éstas decisiones el Barrio debe ejercer su derecho a formar parte de las mismas.

La Secretaría de Integración Social y Urbana pretende cerrar el mecanismo participativo únicamente a la discusión de este nuevo Dictamen y luego transformar a los consejeros y delegados del Barrio en integrantes de un órgano meramente consultivo sin facultades para participar en la toma de ninguna decisión del barrio a futuro. De esta forma, la Secretaría sería la que continuaría en soledad tomando decisiones como lo ha hecho hasta ahora.

El Barrio Carlos Mugica estaría adoptando una forma de tomar decisiones muy distinta a la que se adoptaron en las otras villas de la Ciudad.

En las siguientes leyes: N° 5.705 (Re-urbanización Villa 20), N° 5798 (Re-urbanización del Barrio Rodrigo Bueno), y N° 5.799 (Re-urbanización del Barrio Playón de Chacarita), se crearon Mesas de Gestión Participativas integradas por los delegados del barrio. En estas Mesas es donde se toman las decisiones en forma consensuada. Los delegados y los representantes del barrio no solamente dan su opinión sino que tienen el derecho de aprobar o desestimar propuestas en el marco de la reurbanización. El GCBA no avanza si no hay acuerdo con los representantes del

barrio quiénes realizan asambleas barriales para conocer lo que piensan los vecinos de cada manzana y sector.

La propuesta de la Secretaría elimina toda facultad de los consejeros y delegados (representantes del barrio) en tomar decisiones. Sólo pueden hacer recomendaciones sin ninguna obligación del GCBA y de la Secretaría de tomarlas, ni siquiera de responder con fundamentos su rechazo.

1. Debe crearse una Mesa de Gestión Participativa de Reurbanización y no un Consejo Consultivo, que perdure durante todo el proceso de re-urbanización. Esta debe ser la única instancia de toma de decisiones integrada por representantes del Barrio. El GCBA no podrá tomar decisiones ni vetar unilateralmente sin tener la aprobación por consenso o por mayoría de los representantes del barrio.

2. En esta Mesa los representantes del Barrio tendrán poder de decisión y no meramente la posibilidad de brindar opiniones. El barrio tiene derecho a decidir y no meramente a brindar recomendaciones.

En relación a las distintas etapas del Proceso Integral Reurbanización del Barrio (diagnóstico, elaboración del Proyecto Integral de Reurbanización, ejecución, control, monitoreo y evaluación) las decisiones serán adoptadas por la Mesa.

3. EL GCBA y la Secretaría de Integración Social y Urbana o cualquier organismo del Estado no tendrán derecho a veto alguno, ni podrán tomar decisiones unilateralmente sin tener la aprobación por consenso o por mayoría de los representantes del Barrio.

4. En la Mesa podrán participar los vecinos que así lo requieran con facultad de emitir opinión.

Estos tendrán derecho a establecer cuestiones o temas a ser debatidos y decididos en la Mesa.

5. La Mesa deberá constituirse inmediatamente luego de aprobado el dictamen.

6. La Mesa convocará periódicamente a asambleas generales en el barrio o en cada sector para garantizar el acceso a la información y la participación de los vecinos en el proceso de reurbanización. La convocatoria a la asamblea general será responsabilidad de la Mesa y deberá realizarse e informarse en el barrio con suficiente antelación.

7. El GCBA será responsable de dar difusión de los días, horarios y lugares de realización de las reuniones de la Mesa con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

8. Deberá publicarse toda información relacionada con el proceso y que surja de la Mesa en internet y estar disponible en la sede de la Secretaría en el Barrio.

Asimismo, el GCBA deberá brindar información completa, veraz, adecuada y oportuna sobre el proceso de integración social y urbana a lo largo de sus diferentes etapas a través de medios accesibles para el Barrio (en digital y papel).

9. La Mesa deberá reunirse en el Barrio y elaborará su propio reglamento de funcionamiento. De cada reunión de la Mesa se elaborará un acta en versión digital que contendrá las intervenciones de cada integrante y las decisiones adoptadas.

10. En todo el barrio debe darse publicidad fija sobre los derechos de las familias que se encuentren en el padrón de adjudicatarios a una solución habitacional definitiva.

11. El GCBA diseñará un Plan de Comunicación Integral que permita establecer un canal de comunicación fluido con familias del barrio para dar a conocer en forma permanente el avance del proyecto de urbanización y garantizar la participación real de cada una de ellas.

El GCBA deberá confeccionar una página web que se deberá actualizar periódicamente. A su vez, deberá diseñar piezas comunicacionales para difundir en el barrio, con la convocatoria a las reuniones y la información de todas aquellas decisiones que afecten el proceso de urbanización. Se utilizarán los medios de comunicación alternativos (radios comunitarias, canales de televisión) que transmiten dentro del barrio, para difundir toda aquella información que sea de interés para llevar adelante el proceso de urbanización.

CAPITULO VII: BENEFICIARIOS

Artículo 27°.- Son beneficiarios a los efectos de esta ley la población residente del Barrio “Padre Carlos Mugica” descripto en el capítulo 3° de la presente, que se encuentren registrados en los empadronamientos requeridos por la SECISYU y realizados por la Dirección General de Estadística y Censos (en adelante DGEYC), dispuestos por las Resoluciones N° 473/MJGGC/16, N.° 399/MJGGC/17, N° 162/SECISYU/16, N° 166/SECISYU/16, y aquellas actualizaciones que en un futuro disponga la autoridad de aplicación o el organismo que en un futuro la reemplace.

PROPUESTAS:

En ninguna parte del Dictamen se establece cual es el derecho concreto de cada familia.

1. Cada grupo familiar de los beneficiarios tendrá derecho a una solución habitacional única y definitiva con independencia de la antigüedad de residencia en el barrio.

2. La solución habitacional definitiva deberá superar la situación de un alquiler entre privados. Es decir, finalizada la reurbanización no pueden quedar personas que alquilen a otras que sean beneficiarios de acuerdo a la ley 3.343 y el presente

Dictamen. Esta propuesta no implica que la solución habitacional definitiva otorgada a las familias no permita otorgar espacios para que puedan seguir alquilando a futuro a nuevas familias que no se encuentren en el padrón de adjudicatarios. Pero si que los inquilinos que están en dicho padrón tienen el derecho a una solución habitacional superadora al alquilar privado.

Esto surge de que el proceso de re-urbanización se está realizando sobre tierras públicas. El GCBA no puede destinar tierra pública para seguir profundizando la desigualdad entre propietarios e inquilinos.

3. Se creará una operatoria donde el GCBA pueda comprar la vivienda que se alquila para otorgársela al inquilino siempre con el consentimiento expreso del propietario.

CAPÍTULO VIII: RELOCALIZACIONES

Artículo 28°.- Las relocalizaciones que se realicen con motivo del proyecto de urbanización contemplan la situación de viviendas, viviendas con uso mixto comercial, unidades cuyo único destino sea una actividad comercial y unidades cuyo destino dependa de una organización social prestando servicios y tareas en beneficio del Barrio Padre Carlos Mugica. Todos los casos mencionados, deberán ajustarse al menos a alguno de los siguientes criterios:

- a) Sectores cuya desocupación resulte imprescindible por necesidad proyectual para la consolidación urbanística del barrio, por apertura o ensanchamiento de calles, reconfiguración y ordenamiento de manzanas, disposición de espacios públicos, o equipamiento comunitario;
- b) Edificaciones emplazadas en zonas de riesgo ambiental o **edilicio (bajo autopista,** cercanía a las vías del FFCC, en sectores con peligro de ruina y derrumbe), y/o bajo imposibilidad de ser regularizadas y/o cuyas características técnicas resultan irrecuperables, bajo verificación de los equipos técnicos de la autoridad de aplicación en conjunto con organismos de gobierno competentes.

Artículo 29°.- Los casos de relocalización se llevarán a cabo conforme el protocolo de relocalización dispuesto mediante la Resolución N°128/2018 de la Secretaría de integración social y urbana. La adjudicación de vivienda, la posesión y las condiciones de pago deberán realizarse conforme a los capítulos referidos en la presente ley.

PROPUESTAS:

- 1. Deberá estar nuevamente aclarado la prohibición de desalojos forzosos y de los desalojos administrativos sin excepciones de ningún tipo.**
- 2. Debe estipularse que nadie puede ser relocalizado sin su consentimiento expreso.**
- 3. No deberá figurar la relocalización integral y en forma genérica de los Barrios Inmigrantes ni Bajo Autopista.**

4. Deberá establecerse que ningún funcionario u organismo estatal podrá ordenar la demolición de una vivienda sin el consentimiento expreso de la familia ocupante y sin que esta acepte sin presiones ni extorsiones la solución habitacional definitiva propuesta.

5. En todos los casos, previamente se garantizará a la familia a ser relocalizada una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaba. La familia debe expresar su consentimiento por escrito a la solución habitacional propuesta.

6. Deberá subsidiarse económicamente a las familias que por la relocalización sufrieron perjuicios económicos o disminución de sus actividades comerciales, productivas, o de servicios.

CAPITULO IX: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 30°.- A efectos de abordar el mejoramiento y regularización de las unidades funcionales existentes en el Barrio “Padre Carlos Mugica”, en pos del cumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad se creó el “Subprograma de Mejoramiento de Vivienda” aprobado en el marco de los objetivos del Programa creado a través de la Resolución N° 442/MJGGC/2016 (B.O.C.B.A..13/10/2016), el cual como Anexo .. forma parte de la presente.

Artículo 31°.- El mejoramiento de vivienda sobre las unidades funcionales aspira a alcanzar los siguientes criterios de habitabilidad:

- a) Disponer o readecuar conectividad de infraestructura
- b) Garantizar seguridad en los accesos a las unidades funcionales
- c) Promover condiciones óptimas de ventilación e iluminación
- d) Mitigar situaciones de hacinamiento

Artículo 32°.- La autoridad de aplicación brindará respuesta en carácter prioritario a las situaciones de emergencia habitacional que se presenten en cada etapa del avance programático. Entendiéndose por aquellas, las viviendas que se encuentren por debajo de la línea de vulnerabilidad técnica y social, referida a la precariedad o la ausencia de algunos o todos elementos y/o sistemas de la vivienda, riesgo estructural, sanitario, hidrófugo, eléctrico, o casos de viviendas irrecuperables.

PROPUESTA:

1. Dentro del polígono deberá construirse viviendas transitorias destinadas a familias que deban relocalizarse a causa de mejoramiento de la vivienda u otros motivos.

2. A los inquilinos que se encuentren habitando en las casas en las cuales se hará el mejoramiento de la vivienda deberá garantizarse una solución habitacional provisoria o definitiva previamente al inicio de las obras.

3. El GCBA deberá costear y garantizar la realización de las obras y mejoras en el interior de las viviendas existentes en relación a la readecuación y ejecución de la

infraestructura interna de las viviendas existentes respecto al acceso al agua potable, cloaca, y luz, y sus correspondientes conexiones a la infraestructura externa pública del barrio.

4. En el art. 31 también deberá incluirse en el mejoramiento de vivienda:

- a. La ejecución de las obras orientadas a reforzar estructuralmente las viviendas.**
- b. El acondicionamiento de las construcciones a los efectos de garantizar una correcta aislación hidrófuga, térmica y acústica.**

5. Los mejoramientos de las viviendas deberán realizarse con materiales y tecnologías consensuados con las familias.

6. Debe darse alta prioridad en el marco de la reurbanización al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas del barrio.

CAPITULO X: DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 33°.- La adjudicación de cada vivienda y las características de las mismas responden a los relevamientos oportunamente efectuados, conforme a los operativos censales dispuestos por la autoridad de aplicación, contemplando los siguientes criterios:

- a) la conformación de los grupos familiares relevados,
- b) la cantidad de grupos familiares dentro de una única construcción;
- c) los grupos familiares con miembros que presenten discapacidad, movilidad reducida permanente o sean adultos mayores;
- d) las actividades comerciales existentes que se desarrollan conforme a convivencia

Artículo 34°.- Se efectuará la adjudicación de la vivienda a cada beneficiario conforme los siguientes lineamientos:

- a) Priorizando el interés del grupo familiar como una unidad, estableciendo preferentemente como titular de la asignación de la vivienda a la jefa de familia;
- b) En caso que el jefe/a de familia y su cónyuge o concubino se hayan separado con posterioridad al operativo censal y hayan sido empadronados en conjunto con menores de edad, la asignación de vivienda se efectuará a favor de quien detente su custodia;
- c) En cuanto a su tipología, considerando y respetando los siguientes aspectos:
 - I) Minimizar la ruptura del tejido social;
 - II) Priorizar para asignación de plantas bajas: uso social o económico con necesidad de fachada, presencia de personas con movilidad reducida y grupos familiares con miembros que posean Certificado de Discapacidad y que requieran dicha tipología de vivienda;
 - III) Adjudicar unidades funcionales cuyas disposiciones de ambientes se adecúen con el tamaño de los grupos familiares empadronados.

Artículo 35°.- Los requisitos a cumplimentar para constituirse en adjudicatario son los siguientes:

- a) Ser beneficiario empadronado en los términos del artículo (X);
- b) Continuar en la residencia en el sector. De existir causas de fuerza mayor que impidan la residencia en los términos del presente, las mismas deberán ser

- fehacientemente acreditadas, ante la autoridad de aplicación, por el interesado;
- c) No haber sido beneficiario de otros Programas de Vivienda social en los últimos 10 años, contados a partir del otorgamiento del último beneficio, excluidos las soluciones habitacionales transitorias derivadas de la aplicación del Programa creado por el Decreto N° 690/06 y sus modificatorios;
 - d) No contar con inmuebles bajo titularidad del adjudicatario de vivienda o de los miembros de su hogar;
 - e) Acreditar la identidad de todos los miembros del hogar con Documento Nacional de Identidad expedido por el Registro Civil y Capacidad de la Personas; y;
 - f) Ser mayor de edad.

PROPUESTA:

- 1. Agregar que sólo se podrán relocalizar a las familias cuando cuenten con la escritura de su vivienda (Título de propiedad), con el final de obra y con cada uno de los servicios públicos regularizados y operados formalmente por las prestatarias de servicios públicos (recibiendo factura).**
- 2. Las viviendas nuevas serán construidas con los materiales y tecnologías consensuados con las familias y previamente decididas sus tipologías y proyecto con estas.**
- 3. Las personas en situación de calle que se encuentren registradas en el padrón de adjudicatarios deberán tener prioridad de acceso a una solución habitacional definitiva.**
- 4. El desglose por hacinamiento es un derecho.**
Se considerará hacinamiento crítico a aquellas situaciones en las que la relación entre metros cuadrados habitables y/o cantidad de dormitorios y sus habitantes resulte inadecuada para su habitabilidad.

La determinación de esta condición se analizará en cada caso en particular, teniendo en cuenta las condiciones de cada vivienda y las oportunidades de mejora de la misma.

En cualquier caso donde la relocalización fuera necesaria, se intentará encontrar una solución lo más cercana a su círculo de pertenencia, sea este su manzana o en la zona de vivienda nueva más cercana a la manzana de origen.

Ante cualquiera de las relocalizaciones previstas bajo los criterios antedichos, deberá asegurarse la terminación de la vivienda de destino para aquellas personas a relocalizar antes de disponer la demolición de la vivienda existente. (Dictamen 2011)

CAPITULO XI: DE LAS CONDICIONES DE PAGO

Artículo 36°.- En el marco del proceso de urbanización e integración social, será

responsabilidad de todos los beneficiarios contribuir responsablemente mediante un aporte económico en relación a los componentes de la solución habitacional definitiva.

Artículo 37°.- El pago será determinado por la autoridad de aplicación en función de la situación de tenencia de los beneficiarios sobre las unidades funcionales existentes, registrada a partir del empadronamiento.

Se entiende por “poseedores” aquellos residentes que han realizado una construcción permanente o que han abonado un precio a quién oportunamente construyó. Son “tenedores”, aquellos residentes 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.

Para poseedores de vivienda única el pago estará constituido por un aporte sobre el costo de urbanización, el valor proporcional correspondiente a los mts² de suelo en donde se encontrarán emplazados y valor por el diferencial de superficie en m² entre la vivienda a la que acceden y la que poseían anteriormente. Para quienes detenten el carácter de tenedores se añadirá el valor de la vivienda existente.

Aquellos beneficiarios poseedores de más de una unidad funcional, con un límite de hasta cuatro en posesión, podrán optar por la titulación de esas viviendas en exceso o por el desprendimiento de las mismas, preferentemente en favor del ocupante que en carácter de tenedor se encuentre habitando la misma y que a su vez exprese deseo de arraigo.

Quienes opten por la primera opción, asumirán un pago en relación a su situación de tenencia antes mencionada, pero bajo criterios de mercado referidos a la tasa y cantidad de cuotas. Quienes opten por la segunda opción, la autoridad de aplicación arbitrará, en conjunto con organismos de gobierno competentes, un mecanismo de compensación en favor del poseedor, en concepto de reconocimiento de la edificación, mejoras y mano de obra.

EXPLICACIÓN:

El gobierno y la Secretaría proponen que las familias paguen los siguientes elementos:

- 1) Un proporcional del costo que está gastando el GCBA para reurbanizar el Barrio. Es decir, la reurbanización del Barrio el gobierno quiere que la paguen las familias. Esto no ocurre en ninguna otra villa de la Ciudad que se está reurbanizando.**
- 2) El Suelo de las viviendas. Esto tampoco ocurre en ninguna otra villa de la ciudad que se está reurbanizando. El IVC ha decidido dar gratuitamente el suelo a las familias tanto de las viviendas nuevas como de las que no se relocalizan.**
- 3) En caso de vivienda nueva, proponen cobrar los m² construidos restando los m² que tenía la vivienda actual de la familia que se relocalizará.**

Esta decisión está orientada a transformar el barrio en un barrio de familias con grandes deudas y debilitarlas económicamente frente a la presión del mercado inmobiliario.

PROPUESTAS:

1. Las familias no pagarán el suelo de las viviendas nuevas como sucede en los procesos de reurbanización de Villa 20, Playón de Chacarita y Rodrigo Bueno. Debe respetarse el principio de Igualdad de derechos.

No deberá pagarse el suelo ni lo construido de las viviendas del actual barrio al momento de entregarles el título de propiedad.

2. No deberá pagarse ningún proporcional de los costos del proceso de reurbanización.

3. Deberá definirse qué debe entenderse por una unidad funcional.

Artículo 38°.- Los Planes de Pagos, para los ocupantes de vivienda única, serán establecidos en TRESCIENTAS SESENTA (360) cuotas fijas, de igual valor, mensuales y consecutivas, a una tasa del 4%, para la cancelación total de la deuda. El valor de cada una de las cuotas correspondientes del Plan de Pagos para los ocupantes de vivienda única, no podrá superar en ningún caso el VEINTE POR CIENTO (20%) de los ingresos totales del grupo familiar.

PROPUESTAS:

1. El pago de la cuota no deberá superar el 15% del ingreso familiar (Dictamen 2011).

2. Deberá establecerse una moratoria de un año para el pago de las cuotas para posibilitar la adaptación de las familias a los nuevos gastos económicos que conlleva la formalidad.

Artículo 39°.- A solicitud del/la beneficiario/a, podrá establecerse un plan de pagos con disminución de la cantidad de cuotas correspondiente al mismo, siempre que el/la solicitante demuestre capacidad de pago al momento de efectuar el requerimiento. La autoridad de aplicación podrá asimismo autorizar la ampliación del plan de pagos hasta en CUATROCIENTOS OCHENTA (480) cuotas de igual valor, siempre bajo las mismas condiciones y en consideración de la situación socio-económica del grupo familiar.

Artículo 40°.- El valor de la cuota a pagar para los ocupantes de vivienda única, se **actualizará** anualmente en función de la evolución de los ingresos totales del grupo familiar.

Artículo 41°.- La autoridad de aplicación podrá subsidiar el pago de las cuotas, mediante los mecanismos que establezca a tal efecto, durante el tiempo que el hogar no cuente con ingresos suficientes para hacer frente a las mismas. En los casos, y por el tiempo que el hogar no pueda afrontar el pago de las cuotas previstas en el Plan de Pagos, los miembros del hogar mayores de edad deberán asistir obligatoriamente a los espacios de capacitación que determine la autoridad de aplicación, a fin que puedan alcanzar formación para obtener una salida laboral.

PROPUESTAS:

- 1. Deberá establecerse que estará prohibido el desalojo por falta de pago, o la ejecución hipotecaria de la vivienda única.**
- 2. Deberá establecerse que no podrá ejecutarse la vivienda única por falta de pago de servicios públicos, de impuestos inmobiliarios y del impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza.**
- 3. Deberá establecerse una reducción inicial significativa sobre las Contribuciones de Alumbrado Barrido y Limpieza (ABL), y la exención del impuesto inmobiliario sobre las propiedades.**
- 4. Deberá otorgarse exención al impuesto de Ingresos Brutos a actividades productivas y comerciales pre existentes con miras a que el proceso de regularización no impacte negativamente en la situación de ingresos de las familias que ya desarrollen actividades productivas y/o comerciales con fines de subsistencia.**
- 5. La cuota deberá ser fija sin actualizaciones a futuro.**

CAPITULO XII: SEGURIDAD DE TENENCIA

Artículo 42°.- La adjudicación de las viviendas será instrumentada mediante la suscripción de escritura traslativa de dominio a favor de los/as adjudicatarios/as, con constitución de hipoteca en favor del adjudicante. En el marco del proceso de formalización del Barrio Padre Carlos Mugica, queda asentado el carácter obligatorio de la escrituración, garantizando todas las instancias administrativas correspondientes por la autoridad de aplicación.

Artículo 43°.- La autoridad de aplicación establecerá un plazo durante el cual las soluciones habitacionales que se adjudiquen no podrán ser enajenadas. Dicho plazo no podrá ser inferior a los cinco (5) años posteriores a la fecha de su escrituración por parte de los/as adjudicatarios/as. Vencido el período de intransmisibilidad del título, la autoridad de aplicación se reserva el derecho de recuperar unidades habitacionales otorgadas en venta a personas físicas o jurídicas mediante la suscripción de un pacto de preferencia a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires por un plazo de cinco (5) años, conforme a lo prescripto por el artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación; dicha cláusula debe ser incorporada en las escrituras traslativas de dominio correspondientes.

Artículo 44°.- La autoridad de aplicación podrá hacer reserva del Derecho a Sobreelevar o Subedificar en la afectación de las edificaciones a propiedad horizontal, comprendidas dentro del polígono del Barrio Padre Carlos Mugica, en pos de un aprovechamiento estratégico en favor del proceso de urbanización e integración social.

Artículo 45°.- Los importes de cada operación en concepto de gastos y honorarios de escrituración quedan a cargo de la autoridad de aplicación.

Artículo 46°.- Sobre las unidades funcionales cuyo único destino sea una actividad que revista carácter económico o que dependan de una organización social, se le concederá

un permiso de uso gratuito por un plazo de cinco (5) años.

PROPUESTAS:

1. Deberá estipularse que cada medida adoptada en el proceso de integración social y urbana del Barrio (re-urbanización) deberá estar orientada a garantizar que la permanencia y la identidad del Barrio sea duradera en el tiempo y que la renovación urbana no implique su desaparición.

2. La prohibición de venta durante 5 años y el plazo de 5 años para el ejercicio del pacto de preferencia a favor del GCBA son medidas muy limitadas con el objeto de impedir que este barrio por las fuerzas del mercado termine desapareciendo y en manos de empresas inmobiliarias.

En consecuencia, deberán incluirse medidas concretas y adecuadas que impidan procesos de gentrificación y la expulsión lenta de las familias beneficiarias por la presión del mercado inmobiliario, y que garanticen la sustentabilidad a largo plazo de la integración socio-urbana como las que se propone en los puntos siguientes.

Además, deberán adoptarse medidas urgentes en relación no sólo de la gentrificación futura sino de la actual impulsada por el anuncio del proceso de re-urbanización del Barrio.

Principalmente, la adopción de medidas orientadas a proteger a los inquilinos que actualmente están siendo desalojados violentamente o sufren el aumento discrecional del monto de los alquileres.

Medidas:

2.1. Los futuros compradores podrán ser sólo personas físicas que no tengan en propiedad ningún inmueble en la Argentina y no superen ingresos familiares de acuerdo a la reglamentación que establezca el GCBA correspondiente a sectores de clase media/ media baja. Los derechos que se adquieran sobre estos inmuebles no podrán ulteriormente transferirse a quienes no cumplan con estas características en cada transferencia sucesiva.

Se requerirá autorización previa del GCBA para transmitir la propiedad del inmueble.

Será nula la venta que se realice sin respetar estas condiciones y el GCBA no otorgará ningún permiso o habilitación nueva sobre dicho inmueble.

2.2. El GCBA ejercerá un estricto control en relación al cumplimiento del Código de Planeamiento, de Edificación y de Habilitaciones en el Barrio, y deberá acudir de forma inmediata frente a cada denuncia.

2.3. El GCBA adoptará las medidas adecuadas para consolidar los consorcios nuevos a través de capacitaciones e información. La administración de los consorcios estará a cargo del GCBA en forma gratuita.

2.4. Deberá adoptarse medidas concretas y adecuadas para que las plusvalías generadas por la inversión pública y el accionar del GCBA en el marco del Proceso Integral de Reurbanización sean recuperadas por la Ciudad.

CAPÍTULO XIII:

DESARROLLO ECONÓMICO Y HABILITACIONES COMERCIALES

Artículo 47°.- Se encuentran alcanzadas por las previsiones del presente capítulo, las personas físicas o jurídicas radicadas o que en futuro se radiquen en el Polígono delimitado por el capítulo III de la presente, cuya actividad en el mismo revista carácter económico.

PROPUESTAS:

- 1. Debería establecerse ciertas restricciones al ingreso de nuevas personas jurídicas al Barrio para evitar que los comercios y los locales de servicios originarios del barrio sean desplazados.**
- 2. Deberá prohibirse la instalación de marcas de gran envergadura, de cadenas nacionales o internacionales.**
- 3. En este capítulo se debe resguardar que el ingreso de otras lógicas productivas y comerciales no afecten las lógicas comerciales y la identidad del barrio.**