

Buenos Aires, 07 de diciembre de 2009.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
sanciona con fuerza de Ley

**Capítulo I: NORMAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 1º.-** Derógase parcialmente la traza de la Autopista AU3 aprobada por Ordenanza Nº 33.439, B.M. 15.492, en el tramo comprendido entre la Avenida General Paz y la calle La Pampa y la traza aprobada por Ordenanza Nº 39.153, B.M. Nº 17.069, en el tramo comprendido entre la Avenida Congreso y la calle La Pampa.

**Artículo 2º.-** Desaféctanse del Distrito RUA de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas, afectadas a dicho Distrito, incluidas en el polígono determinado por la Avenida Congreso y las calles Holmberg, La Pampa y Donado.

**Artículo 3º.-** Desaféctanse del Distrito RUA de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las Parcelas 24 a 34 de la Manzana 93, Sección 51, Circunscripción 16.

**Artículo 4º.-** Aféctanse al Distrito R2bl de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas mencionadas en el Artículo 3º de la presente Ley.

**Artículo 5º.-** Desaféctanse del Distrito R2bl de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las Parcelas 3b a 19 de la Manzana 64, Sección 49, Circunscripción 15 y las Parcelas 4 a 25 de la Manzana 65, Sección 49, Circunscripción 15.

**Artículo 6º.-** Aféctanse al Distrito R2bl de zonificación del Código de Planeamiento Urbano la Parcela 4c , Manzana 104, Sección 51, Circunscripción 16; las Parcelas 12, 14 y 15 Manzana 102, Sección 51, Circunscripción 16º y la Parcela 3 Manzana 89, Sección 53, Circunscripción 16.

**Artículo 7º.-** Aféctanse al Distrito U (Nº a designar) "Barrio Parque Donado Holmberg" de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas enumeradas en el Artículo 2º, exceptuando las incluidas en el Artículo 6º, ambos de la presente Ley.

**Artículo 8º.-** Aféctanse al Distrito U (Nº a designar) "Barrio Parque Donado Holmberg" de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas enumeradas en el Artículo 5º de la presente Ley.

**Artículo 9º.-** Apruébanse las Normas Urbanísticas para el Distrito U (Nº a designar) "Barrio Parque Donado Holmberg"- de zonificación del Código de Planeamiento Urbano contenidas en el Anexo I que, a todos sus efectos, forma parte de la presente Ley.

**Artículo 10.-** Incorpórase el texto del Anexo I, Parágrafo 5.4.6.(Nº a designar) Normas Urbanísticas) "Barrio Parque Donado-Holmberg" a la Sección 5 del Código de Planeamiento Urbano.

**Artículo 11.-** Incorpóranse los Planos Nº (a designar), correspondientes al Parágrafo 5.4.6. (Nº a designar) "Barrio Parque Donado-Holmberg", que como Anexo II forman parte de la presente, al Atlas del Código de Planeamiento Urbano, AD 610.42.

**Artículo 12.-** A partir de la línea oficial se deberá conformar un acera de 2 m., una calzada de 6 m., una superficie libre de 10 m. mínimo de lado, obligatoria afectada al uso público, debiéndose parquizar la misma y una acera de 2 m. El ingreso a la calzada se realizará únicamente por las calles laterales, será para el ingreso a las cocheras de las parcelas frentistas y para vehículos de emergencia.

**Artículo 13.-** Modifícanse las Planchetas Nº 5 y Nº 6 de zonificación del Código de Planeamiento Urbano, conforme lo establecido en la presente Ley.

**Capítulo II: SOLUCIÓN HABITACIONAL**

**Artículo 14.-** Los grupos familiares cuya nómina obra como Anexo III de la presente, que actualmente habitan el denominado sector 5 de la traza de la EX AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. de los Incas-, podrán optar, en un plazo máximo de sesenta (60) (\*) días de notificada en forma personal y fehaciente la presente, por alguna de las siguientes alternativas de solución habitacional definitiva:

- a. Una prestación no reintegrable cuyo monto no será superior a \$150.000 o setenta y cinco mil (75.000) unidades de compra de la Ley 2.095, aquel que entre ambos resulte de suma mayor. En ningún caso el monto de dicha prestación será inferior a \$120.000.

- Aquellos grupos familiares que opten por esta alternativa deberán, previo a que se efectivice el pago, acreditar ante la Unidad Ejecutora que se crea en virtud de lo establecido en el Art. 27°, que dicho monto les resulta suficiente para acceder a una determinada solución habitacional definitiva. Dicha prestación será entregada en forma efectiva e íntegra a los grupos familiares que opten por ella, en un plazo máximo de quince (15) días desde que los mismos den cumplimiento a la referida condición, pudiendo adelantarse hasta el cinco por ciento (5%) del monto de la prestación en forma previa al cumplimiento de la misma.
- b. Los beneficios ofrecidos por la Ley 324, para el caso de los beneficiarios de la referida Ley.
  - c. La adjudicación de viviendas multifamiliares en el denominado sector 5 de la traza de la EX AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. de los Incas-. Dichas viviendas serán construidas por el Poder Ejecutivo, por sí o a través de terceros, en las parcelas que obran como Anexo IV, sobre la base del proyecto de arquitectura para la construcción de las mismas que elaborará la Unidad Ejecutora que se crea en virtud de lo establecido en el Art. 27°.
  - d. La adjudicación de viviendas multifamiliares en otros predios de la traza de la EX AU3 de propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, distintos del denominado Sector 5 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. De los Incas-, que el Poder Ejecutivo designe.

*(\*) Prorrogado por treinta (30) días a partir de su vencimiento, conforme Art. 1° de la Ley N° 3.431, BOCBA N° 3437 del 09/06/2010.*

El efectivo otorgamiento de la prestación prevista en la alternativa a) equivale al cumplimiento de los derechos habitacionales que surgen de la Ley 324.

El cumplimiento de las alternativas a las que se refiere el presente artículo son personales por lo cual no están condicionadas por la elección y/o conductas que adopten el resto de los habitantes de la traza de la Ex AU3.

En los casos de fallecimientos de titulares que figuran en el Anexo III de la presente, el beneficio que le hubiere correspondido a éstos será adjudicado a su cónyuge o, en su defecto, a sus hijos/as convivientes.

**Artículo 15.-** Vencido el plazo establecido en el Art. 14 sin que se haya efectivizado la opción en forma escrita, se considerará que los grupos familiares han optado por la alternativa a) del mismo.

**Artículo 16.-** En aquellos casos en que los grupos familiares no acrediten el cumplimiento de la condición prevista en el Inc. a) del Art. 14, en los plazos mínimos y máximos que determine para tal fin la Autoridad de Aplicación, se les adjudicará la alternativa d) prevista en dicho artículo.

**Artículo 17.-** La Unidad Ejecutora creada en virtud del Art. 27 de la presente podrá ampliar la cantidad de adjudicatarios que obran como Anexo III, debiendo elaborar el listado definitivo en un plazo máximo de sesenta (60) <sup>(\*)</sup> días de publicada la presente. El criterio para la individualización de los adjudicatarios a incorporar será la antigüedad de los mismos como habitantes de la traza o haber sido reconocidos anteriormente por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como beneficiarios o no beneficiarios de la Ley 324, pudiéndose realizar el desglose de los grupos familiares multiparentales en los casos que resulte necesario. *(\*) Prorrogado por treinta (30) días a partir de su vencimiento, conforme Art. 2° de la Ley N° 3.431, BOCBA N° 3437 del 09/06/2010.*

En dichos casos el plazo para el ejercicio de la opción a la que refiere el Art. 14 se iniciará desde el momento en que se realice la notificación personal y fehaciente a cada adjudicatario incorporado.

La Unidad Ejecutora deberá remitir a la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un plazo máximo de treinta (30) días de culminado el referido listado ampliatorio, un informe del mismo que incluya un análisis de la situación de cada grupo familiar que dio fundamento a su incorporación en calidad de adjudicatario.

**Artículo 18.-** En caso que, culminado el proceso de selección de alternativas al que refiere el Art. 14, surja que la cantidad de adjudicatarios que optaron por la alternativa c) prevista en dicho artículo resulta menor a la cantidad de unidades funcionales que se prevean construir en las parcelas identificadas en el Anexo IV, el Poder Ejecutivo destinará dichos inmuebles a políticas de otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas, preferentemente destinadas a actuales habitantes de la traza de la Ex AU3.

**Artículo 19.-** La Unidad Ejecutora que se crea en virtud del Art. 27 arbitrará los medios a su alcance a fin de que las soluciones habitacionales a las que se refiere en el Art. 14° de la presente ley se entreguen a cada grupo familiar en forma previa a la desocupación del inmueble que actualmente habitan. A tal fin, se comenzará la operatoria que establece la presente ley sobre los predios del denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. de los Incas-, que se encuentren desocupados.

En los casos en que, para la realización de las construcciones a las que se refiere en el Art. 14 Inc. c) o para las subastas a las que se refiere en el Art. 23° de la presente Ley, resulte imprescindible la desocupación de inmuebles, la autoridad de aplicación otorgará previamente a sus habitantes soluciones habitacionales transitorias adecuadas en inmuebles dentro del denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. de los

Incas-, hasta tanto ocupen los nuevos inmuebles a adjudicárseles. En dichos casos el Poder Ejecutivo contará con un plazo máximo de un (1) año para la construcción y entrega de las soluciones habitacionales definitivas, a partir de la fecha en que cada grupo familiar desocupe la vivienda que actualmente habita. En ningún momento dichos grupos familiares quedarán sin una solución habitacional adecuada.

En los casos de beneficiarios de la Ley 324 del denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. de los Incas-, que hayan optado por subsidios destinados al desarrollo de programas colectivos de autogestión para la autoconstrucción o recuperación de viviendas económicas, los mismos contarán con un plazo máximo para realizar dichas construcciones de dieciocho (18) meses desde el momento en que se les otorguen en forma efectiva dichos beneficios, tras lo cual deberán desocupar las soluciones habitacionales transitorias.

**Artículo 20.-** Previo al inicio de la construcción de cada una de las viviendas multifamiliares según se establece en el Art. 14 Inc. c) y d) de la presente, los habitantes que escojan dicha alternativa podrán solicitar que las unidades funcionales sean adjudicadas bajo el régimen de prehorizontalidad que se prevé en la Ley Nacional N° 19.724. Asimismo, se permitirá a éstos la evaluación de la construcción de sus viviendas por parte del personal técnico que escojan.

**Artículo 21.-** La adjudicación de las viviendas multifamiliares a las que se refiere en el Art. 14 Inc. c) y d) se instrumentará mediante la suscripción de contratos de compra-venta hipotecaria entre los adjudicatarios de las mismas y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio a pagar será determinado por el Poder Ejecutivo en función del costo de construcción de las respectivas unidades funcionales. Los costos de escrituración y demás gastos se incorporarán a la hipoteca. Se establecerá una tasa máxima del cuatro por ciento (4%) anual efectivo y un valor máximo del metro cuadrado de la vivienda a adjudicar de Pesos tres mil (\$3.000). Se imputarán a dichos importes totales los pagos mensuales destinados al pago de la solución habitacional definitiva que hubieren realizado los adjudicatarios en virtud de lo establecido en el Inc. f) del Anexo I de la Ley 324.

**Artículo 22.-** La Unidad Ejecutora creada en virtud de lo establecido en el Art. 27 de la presente Ley determinará los plazos de devolución de los créditos a otorgar y los montos de las cuotas que abonará cada adjudicatario/a en función de lo establecido en el Art. 21, teniendo en cuenta para ello la capacidad de pago con que cuenta cada grupo familiar, manifestada por el beneficiario a través de una declaración jurada. En ningún caso dichos montos podrán exceder de la cuarta parte de los ingresos de los mismos, salvo que dicho máximo resulte inferior a los Pesos cuatrocientos (\$400) mensuales, en cuyo caso será ese el monto de la cuota. No se exigirá el pago de las cuotas hasta el momento en que cada adjudicatario asuma la posesión definitiva de la respectiva unidad funcional adjudicada.

**Artículo 23.-** Desaféctanse del dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los inmuebles que obran en las parcelas que se detallan en el Anexo V de la presente, decláranse innecesarios los mismos, dispónese la enajenación de dichos inmuebles de propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y apruébase su venta en subasta pública, en la que sólo se aceptarán ofertas en moneda de curso legal, no admitiéndose compensaciones de ningún tipo.

En ningún caso se ofrecerán inmuebles en subasta pública mientras se encuentren habitados.

**Artículo 24.-** Crease el "Fondo para la Renovación Urbana del Sector 5 de la Traza de la Ex AU3", que se integrará con la totalidad de los ingresos que provengan de las enajenaciones aprobadas por el artículo 23 de la presente y de los pagos en cuotas correspondientes a las compra-ventas a las que refiere el Art. 21, así como de los recursos que al mismo se asignen en virtud del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos. Los mismos serán depositados en una cuenta bancaria especial del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

**Artículo 25.-** El "Fondo para la Renovación Urbana del Sector 5 de la Traza de la Ex AU3" será destinado a las erogaciones que resulten necesarias a fin del otorgamiento de las soluciones habitacionales definitivas que se prevén en el Art. 14 de la presente, no pudiéndose destinar dicho Fondo a ningún otro gasto hasta tanto se de acabado cumplimiento con dicho destino.

**Artículo 26.-** En caso que existieren remanentes luego de haberse dado acabado cumplimiento con el destino de los fondos establecidos en el Art. 24, los mismos serán integrados a las partidas presupuestarias que determine el Poder Ejecutivo, con aprobación de la Legislatura. No se considerará que se ha dado acabado cumplimiento del destino de los fondos sin que previo a ello se hayan otorgado en forma efectiva las prestaciones a las que refiere el Art. 14 Inc. a), se hayan expedido los certificados de final de obra de cada una de las construcciones a realizar según lo establecido en el Art. 14 Inc. c) y d), y se haya otorgado a la totalidad de los/as adjudicatarios/as la posesión de los inmuebles construidos.

En caso de que la proyección de ingresos y gastos que integren el Fondo para la Renovación Urbana del Sector 5 de la Traza de la Ex AU3 asegure el cumplimiento efectivo de las soluciones habitacionales a las que se refiere el artículo 14, el Poder Ejecutivo podrá utilizar los recursos económicos de dicho Fondo para ejecutar las obras complementarias necesarias para ese sector de acuerdo a lo previsto en la presente Ley, en los artículos 32 y 33 y en artículo 9no de la Ley 324; y para la concreción de las soluciones habitacionales necesarias para dar respuesta a los habitantes de los inmuebles del Sector 4 reseñados en el Anexo I. (**Incorporado por el Art. 1° de la Ley N° 4.089, BOCBA N° 3844 del 31/01/2012**)

El Poder Ejecutivo deberá enviar a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un plazo no mayor a noventa (90) días a contar desde la fecha de publicación de la presente, el proyecto que refiere el Art. 32 de la Ley 3396,

conjuntamente con el Plan para la concreción de las soluciones habitacionales para el Sector 4, cuya nomina figura en el Anexo I. **(Incorporado por el Art. 1º de la Ley Nº 4.089, BOCBA Nº 3844 del 31/01/2012)**

**Artículo 27.-** Créase la Unidad Ejecutora para la Renovación Urbana de la Traza de la Ex AU3, cuya función será la evaluación de alternativas y ejecución de acciones, proyectos y planes, destinados a cumplir los objetivos de la presente ley y de la Ley 324, en forma coordinada entre los organismos integrantes de la Unidad, los distintos sectores de la población afectada y la Comisión definida en el artículo 3º de la Ley 324, asumiendo para tal fin las funciones desempeñadas hasta la fecha la Unidad Ejecutora creada en virtud del Decreto Nº 7/01, con su personal y patrimonio. En particular, a los fines de la aplicación de la presente ley, deberá:

- Participar en la elaboración y aprobación de los pliegos del llamado a licitación para la construcción de las viviendas, en razón de lo determinado en el Art. 14.
- Realizar el seguimiento del avance de las obras constructivas de las viviendas.
- Determinar la composición de los grupos familiares a ser adjudicatarios de los derechos establecidos en la presente ley, pudiendo para ello dividir a los grupos familiares multiparentales.
- Acordar con la totalidad de los grupos familiares a ser adjudicatarios, respecto de las dimensiones de las viviendas a asignar a cada uno, según las necesidades de cada uno de ellos en función de su composición.
- Determinar las unidades funcionales a adjudicar a cada grupo familiar, promoviendo para ello el mayor consenso posible entre los mismos.
- Acordar con los beneficiarios de la Ley 324 las operatorias para el otorgamiento de las alternativas escogidas por éstos, en los casos en que los mismos manifiesten preferencia por los beneficios ofrecidos por la referida Ley, renunciando a los derechos habitacionales que surgen de la presente.
- Participar de los procesos de adjudicación de los inmuebles y suscribir las actas de recepción conforme de las mismas, en conjunto con los adjudicatarios/as, una vez culminados los pasos a los que se refiere en el Art. 14.

**Artículo 28.-** El Poder Ejecutivo determinará la integración de la Unidad Ejecutora creada en virtud del Art. 27, la que contará con cuatro (4) veedores designados por la Legislatura de la Ciudad a propuesta de cuatro bloques diferentes y cuatro (4) veedores designados por los/as habitantes de la zona -dos (2) en representación de los adjudicatarios incluidos en el Anexo III de la presente y dos (2) en representación de las organizaciones de vecinos/as de las adyacencias de la traza-. Los mismos ejercerán sus funciones en forma honoraria y tendrán acceso irrestricto a la totalidad de la documentación vinculada a sus funciones, pudiendo a su vez solicitar informes a sus integrantes.

**Artículo 29.-** A los efectos del cumplimiento de sus funciones, la Unidad Ejecutora determinará su metodología de funcionamiento y solicitará a los respectivos organismos la cooperación necesaria para llevar adelante el Programa.

**Artículo 30.-** Para el cumplimiento de lo establecido en el punto e) del Anexo I de la Ley 324, en lo que refiere a la segunda y cuarta alternativa, entre los inmuebles a ofrecer no se incluirán a aquellos que conforman el denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3, comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. De los Incas.

Los beneficiarios de la Ley 324 mayores de sesenta (60) años o discapacitados en situación de extrema pobreza podrán ser beneficiados con un comodato gratuito de por vida de los inmuebles que se construyan en virtud de lo establecido en el Art. 14 Inc. c) de la presente, adaptados a la necesidad de su actual grupo familiar.

**Artículo 31.-** Condónanse las deudas existentes en concepto de canon locativo y contribuciones de Alumbrado Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras Ley Nº 23.514, respecto de la totalidad de los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3, comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. De los Incas.

**Artículo 32.-** El Poder Ejecutivo deberá enviar a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días corridos a contar desde la fecha de publicación de la presente, el proyecto al que refiere el Art. 9º de la Ley 324 de acuerdo a los términos allí establecidos, respecto del denominado Sector 4 de la Traza de la Ex AU3.

**Artículo 33.-** El Poder Ejecutivo deberá elaborar un plan vial integral para la zona en un plazo máximo de noventa (90) días corridos a contar desde la fecha de publicación de la presente.

**Artículo 34.-** El Poder Ejecutivo deberá garantizar a aquellas escuelas de gestión estatal que previo a la sanción de la presente utilizan predios que integran el denominado sector 5 de la traza de la Ex AU3 -comprendido entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. De los Incas- para la realización de actividades educativas, recreativas y/o deportivas, la disponibilidad de los espacios que resulten necesarios, de acuerdo a las dimensiones, características y ubicación que se requieran, para la continuidad del desarrollo de dichas actividades.

Para tal fin podrá desafectar del destino establecido en el Art. 23 una o más parcelas incluidas en el Anexo V de la presente.

La Unidad Ejecutora creada en virtud del Art. 27 de la presente destinará recursos provenientes del Fondo creado en virtud del Art. 24 a la realización de las obras que resulten necesarias para acondicionar el/los predio/s a otorgar a las necesidades

de las escuelas, en función de las actividades educativas, recreativas y/o deportivas a desarrollar en el/los mismo/s.

**Artículo 35°.-** Comuníquese, etc.

DIEGO SANTILLI

CARLOS PÉREZ

**LEY N° 3.396**

Sanción: 07/12/2009

Promulgación: De Hecho del 15/01/2010

Publicación: BOCBA N° 3356 del 05/02/2010

Reglamentación: [Decreto N° 359/010](#) del 06/05/2010

Publicación: BOCBA N° 3419 del 12/05/2010

*Nota: Los Anexos de la presente Ley fueron publicados en la Separata del BOCBA N° 3356 del 05/02/2010*