ANEXO I

Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

10.9. Convenios Urbanísticos

10.9.1 Definiciones.

a) **Solicitante:** Persona humana o jurídica de carácter público o privado que presenta una propuesta de Convenio Urbanístico ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b) **Valorización del Suelo:** mayor valor del suelo como consecuencia de la modificación de indicadores urbanísticos, usos permitidos, regulaciones de ocupación del suelo y/o fraccionamiento y/o cualquier otra acción incluida en el Convenio.

c) **Sectores de Desarrollo Prioritario:** son aquellas áreas de desarrollo prioritario en los términos del artículo 7.2.13, "Áreas de Desarrollo Prioritario" del Código Urbanístico, o aquellas que sean consideradas como tal por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en función de indicadores económicos, urbanísticos y sociales.

10.9.2 Convenios Urbanísticos

La tramitación de los Convenios Urbanísticos tendrá dos etapas:

a) Prefactibilidad: Es la consulta, no obligatoria, que realiza el solicitante ante la autoridad de aplicación, para que la misma analice la documentación presentada, conforme los lineamientos urbanísticos requeridos y efectúe una estimación de plusvalor de la propuesta y de la compensación suficiente, conforme lo establecido en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

El aludido análisis preliminar no resulta vinculante con la posterior suscripción de un Convenio Urbanístico.

El plazo de vigencia de la prefactibilidad será de un (1) año desde su notificación y puede aplicarse sobre futuras solicitudes de factibilidad mientras no se produzcan modificaciones sustanciales en el proyecto presentado.

b) Factibilidad: Es la consulta que efectúa el solicitante ante la autoridad de aplicación, con el fin que la misma le informe si es factible la modificación de la normativa urbanística de la/s parcela/s involucradas. En caso de admisibilidad de la propuesta, la autoridad de aplicación determinará la normativa urbanística que el solicitante podrá peticionar para su propuesta de convenio urbanístico, teniendo en cuenta la valorización del suelo, la compensación suficiente y la valuación de la contraprestación.

Para iniciar el trámite de factibilidad no resulta obligatorio haber solicitado el trámite de prefactibilidad.

Para la suscripción de un Convenio Urbanístico es obligatorio realizar el trámite de factibilidad ante la autoridad de aplicación.

10.9.3 Lineamientos generales para los Convenios Urbanísticos

La propuesta urbanística deberá contener los siguientes lineamientos:

- Respetar la Visión de Ciudad y la Ley del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las propuestas de modificaciones a la normativa vigente deben ser estudiadas en relación al entorno de implantación.
- Aportar a la reconstrucción de la manzana. Los convenios urbanísticos que se desarrollen en manzanas con edificios consolidados deben aportar a la conformación de un zócalo urbano homogéneo evitando así posibles disrupciones morfológicas.
- Proponer, al menos, la misma proporción de terreno absorbente exigida por el Código Urbanístico. Los convenios urbanísticos deben respetar las condiciones y superficies de terreno absorbente exigidas por Código Urbanístico teniendo la posibilidad de reubicarlos dentro de la parcela.
- No aumentar la cantidad y la superficie de medianeras permitidas por el Código Urbanístico. El proyecto resultante de un Convenio Urbanístico no debe generar nuevos muros divisorios expuestos que excedan los parámetros de altura y pisada del área de edificabilidad en la que se encuentre implantado.
- Proponer mejoras en la transitabilidad, accesibilidad y conexión peatonal de escala humana en caso de implantarse en manzanas y/o parcelas que discontinúan la trama urbana.
- Contemplar el tratamiento, integración y/o puesta en valor del patrimonio urbano de la Ciudad.
- En caso de contemplar espacio público verde como contraprestación el mismo deberá tener un mínimo de cobertura vegetal del cincuento por ciento (50%).

10.9.4 Requisito de Admisibilidad para la tramitación de Convenios Urbanísticos

Las propuestas deberán contar con al menos dos (2) de las siguientes características:

a. Superficie de la parcela: Mínimo dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2).
b. Ubicación: Área de Desarrollo Prioritario Sur.
c. Cambio solicitado en la altura máxima permitida o plano límite: mínimo del cincuenta por ciento (50%).
d. Cambio solicitado en la capacidad constructiva: mínimo del diez por ciento (10%).
e. Cambio de uso: propuesta de cambio en las restricciones de los rubros y/o descripciones del Cuadro de Usos del Suelo para Áreas de Mixtura de Usos. Modificación, incorporación o restricción de los usos dentro de un Área Especial Individualizada.

La autoridad de aplicación realizará una evaluación preliminar de la documentación presentada por el solicitante. En los casos en los que las propuestas no cumplieren con al menos dos (2) de los precitados requisitos, la autoridad de aplicación podrá

considerar por resolución fundada la viabilidad de las propuestas urbanísticas que, a su criterio, resuelvan situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes.

10.9.5 De las actuaciones

10.9.5.1 Subsanación.

Cuando se detecte un error material o un documento ilegible, se admitirá la subsanación de la documentación observada, dentro de los quince (15) días hábiles desde su notificación.

10.9.5.2 Prórroga. A pedido del solicitante y previo a vencerse los quince (15) días hábiles se podrá conceder una prórroga -por única vez- por un plazo de diez (10) días hábiles.

10.9.6 Trámite de Prefactibilidad.

10.9.6.1 Documentación Administrativa.

A los efectos de iniciar el trámite de prefactibilidad se deberá presentar la siguiente documentación, suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia:

a. Copia del título de propiedad.
b. Informe de dominio actualizado con un máximo de tres (3) meses de antigüedad, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. En caso de encontrarse regularizando la inscripción dominial ante dicho Registro, se deberá acompañar documentación que acredite haber iniciado dicho trámite junto con la documentación que justifique la transferencia del dominio al solicitante.
c. Copia de ambos lados del DNI del solicitante.
d. Se deberá acompañar, en caso de corresponder la siguiente documentación:
    1) Consentimiento de los copropietarios o condóminos de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.
    2) A los fines de acreditar el interés legítimo, deberá presentar la documentación detallada a continuación, según sea el caso:
        i. Para el caso de inmuebles entregados en posesión, concesión, servidumbre o que se encuentren sometidos a derecho de superficie, deberá presentarse el instrumento que demuestre dicha condición y una nota por escrito del propietario otorgando autorización para solicitar Convenio Urbanístico (excepto que, en el instrumento que detente la posesión, estipule concesión y/o se constituya la servidumbre se encuentre estipulado dicha autorización);
        ii. Autorización del solicitante a un tercero a fines de gestionar el trámite: será obligatorio cuando el iniciador del trámite no sea el propietario o se trate de alguno de los sujetos comprendidos en el inciso anterior.
        iii. En caso que el solicitante sea una persona jurídica:
            a. i) Contrato social o estatuto, según el tipo social de que se trate como así también las reformas vigentes que se hubieren introducido al mismo y constancias de sus respectivas inscripciones en los Registros Públicos correspondientes.

b. ii) Tratándose de otro tipo societario, deberá acompañar la documentación que acredite idénticas decisiones emanadas del órgano societario que exprese la voluntad social.

3) Poder especial, otorgado ante Escribano Público, por el que se designa, a uno o más representantes con facultades amplias y suficientes para representar ante el GCABA al solicitante.
4) La documentación indicada en el punto 2) del presente artículo, deberá ser certificada por Escribano Público y legalizada por el Colegio de Escribanos de la jurisdicción que corresponda.
5) La documentación correspondiente a sociedades constituidas en el extranjero deberá presentarse con las formalidades establecidas en el artículo 48 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

e. Datos del Profesional Matriculado. Se deberá presentar copia de la matrícula y constancia del pago anual al día.

10.9.6.2 Documentación Técnica.

El solicitante deberá acompañar la siguiente documentación del proyecto, debidamente suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia:

a. Memoria descriptiva por el solicitante donde conste una descripción de la propuesta urbanística que aborde los siguientes ejes:
    1) Entorno: Normativa vigente, usos predominantes, cercanías e infraestructuras de transporte, espacios verdes y equipamientos.
    2) Manzana: Morfología de la manzana construida, morfología potencial de la manzana según CUR, conformación del centro libre de manzana (real y normativa), presencia de edificios con protección patrimonial y presencia de edificios o espacios relevantes. Presencia de edificios consolidados.
    3) Parcela: Nomenclatura catastral y domicilio. Parámetros urbanísticos, capacidad constructiva, usos permitidos y protección patrimonial.
    4) Proyecto: Parámetros propuestos, inserción del edificio propuesto en el tejido de la manzana, correspondencia o impacto de la propuesta en el entorno urbano analizado, escala peatonal de la propuesta, correspondencia con los lineamientos del Código Urbanístico y del Plan Urbano Ambiental y contraprestación de existir.
b. Croquis DWF de la propuesta, incluyendo plantas, cortes y vistas.
c. Silueta y cálculo de superficies, indicando superficies computables, no computables y superficies libres. Ocupación del suelo. Superficies destinadas a los distintos usos que posea el proyecto. Superficie del terreno. Superficie privada y pública (de corresponder).
d. Axonometría del proyecto, con su emplazamiento en la manzana y entorno inmediato.
e. Planos registrados en la parcela, en formato .pdf e informe de obras en ejecución (de corresponder).
f. Relevamiento fotográfico, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.

10.9.6.3 Evaluación de la documentación.

Una vez recibida toda la documentación mencionada en los artículos precedentes y no mediando pedidos pendientes de información complementaria, se procederá a la instancia de admisibilidad. En caso de admisión, se evaluará el proyecto. En caso que tal evaluación sea positiva, se dictará el acto administrativo disponiendo la prefactibilidad.

10.9.7 Factibilidad.

10.9.7.1 Documentación requerida en caso de haber obtenido la prefactibilidad.

Si el solicitante cuenta con un acto administrativo vigente de prefactibilidad y no mediaren modificaciones sustanciales al proyecto oportunamente analizado, deberá adicionar la siguiente documentación:

a) Documentación que avale el otorgamiento de la Prefactibilidad.
b) Planos DWG de la propuesta, con los cortes, plantas y vistas (escala 1:200).
c) Renders de frente y contrafrente, que den cuenta de la materialidad, espacialidad y cualquier otra intencionalidad del proyecto y en relación con su entorno inmediato. Tratamiento de medianeras o vínculos con las parcelas lindantes.
d) Relevamiento muros divisorios de predio, debidamente acotados a NPT (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema) o MH registrado (de corresponder).
e) Sugerencia del tipo de Contraprestación: en caso de existir obra de espacio público, se deberán presentar plantas (formato.dwf) con el proyecto paisajístico a ejecutar, mostrando la relación con el edificio proyectado, sus circulaciones posibles y vinculación de los mismos.
f) Listado de las actuaciones administrativas iniciadas ante el GCBA que se vinculen con la parcela. En el supuesto que el solicitante no haya iniciado ninguna actuación, deberá presentar una Declaración Jurada en tal sentido.
g) Listado de juicios contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el supuesto que el solicitante no haya iniciado ninguna acción judicial, deberá presentar una Declaración Jurada en tal sentido.

10.9.7.2 Documentación administrativa.

A los efectos de iniciar la factibilidad, y en caso de no haber tramitado la prefactibilidad, se deberá presentar la siguiente documentación suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia:

a. Copia del título de propiedad.
b. Informe de dominio actualizado con un máximo de tres (3) meses de antigüedad, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. En caso de encontrarse regularizando la inscripción dominial se deberá acompañar documentación que acredite haber iniciado dicho trámite junto con la documentación que justifique la transferencia del dominio al solicitante.
c. Copia de ambos lados del DNI del solicitante.

d. Se deberá acompañar, en caso de corresponder la siguiente documentación:
    1) Consentimiento de los copropietarios o condóminos de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.
    2) A los fines de acreditar el interés legítimo, deberá presentar la documentación detallada a continuación, según sea el caso:
        i. Para el caso de inmuebles entregados en posesión, concesión, servidumbre o que se encuentren sometidos a derecho de superficie, deberá presentarse el instrumento que demuestre dicha condición y una nota por escrito del propietario otorgando autorización para solicitar Convenio Urbanístico (excepto que, en el instrumento que detente la posesión, estipule la concesión y/ose constituya la servidumbre se encuentre estipulado dicha autorización);
        ii. Autorización del solicitante a un tercero a fines de gestionar el trámite: será obligatorio cuando el iniciador del trámite no sea el propietario o se trate de alguno de los sujetos comprendidos en el inciso anterior.
        iii. En caso de que el solicitante sea una persona jurídica:
            a. i) Contrato social o estatuto, según el tipo social de que se trate como así también las reformas vigentes que se hubieren introducido al mismo y constancias de sus respectivas inscripciones en los Registros Públicos correspondientes.
            b. ii) Tratándose de otro tipo societario, deberá acompañar la documentación que acredite idénticas decisiones emanadas del órgano societario que exprese la voluntad social.
    3) Poder especial, otorgado ante Escribano Público, por el que se designa, a uno o más representantes con facultades amplias y suficientes para representar ante el GCABA al solicitante.
    4) La documentación indicada en el punto 2) deberá ser certificada por Escribano Público y legalizada por el Colegio de Escribanos de la jurisdicción que corresponda.
e. La documentación correspondiente a sociedades constituidas en el extranjero deberá presentarse con las formalidades establecidas en el artículo 48 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires. Datos del Profesional Matriculado. Se deberá presentar copia de la matrícula y constancia del pago anual al día.
f. Listado de actuaciones administrativas ante el GCBA que se vinculen con la parcela. En el supuesto que el solicitante no haya iniciado ninguna actuación, deberá presentar una Declaración Jurada en tal sentido.
g. Listado de Juicios contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el supuesto que el solicitante no haya iniciado ninguna acción judicial, deberá presentar una Declaración Jurada en tal sentido.

10.9.7.3 Documentación técnica.

Para el trámite de factibilidad, y no habiendo requerido la prefactibilidad, el solicitante deberá acompañar, la siguiente documentación del proyecto, suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia:

a. Memoria descriptiva por el solicitante donde conste una descripción de la propuesta urbanística que aborde los siguientes ejes:
    1) Entorno: normativa vigente, usos predominantes, cercanías e infraestructuras de transporte, espacios verdes y equipamientos.
    2) Manzana: morfología de la manzana construida, morfología potencial de la manzana según CUR, conformación del centro libre de manzana, presencia de edificios con protección patrimonial y presencia de edificios o espacios relevantes. Presencia de edificios consolidados.
    3) Parcela: nomenclatura catastral y domicilio. Parámetros urbanísticos, capacidad constructiva, usos permitidos y protección patrimonial.
    4) Proyecto: parámetros propuestos, inserción del edificio propuesto en el tejido de la manzana, correspondencia o impacto de la propuesta en el entorno urbano analizado, escala peatonal de la propuesta, correspondencia con los lineamientos del Código Urbanístico y del Plan Urbano Ambiental y contraprestación.

b. Planos DWG de la propuesta, con los cortes, plantas y vistas.
c. Silueta y cálculo de superficies, indicando superficies computables, no computables y superficies libres. Ocupación del suelo. Superficies destinadas a los distintos usos que posea el proyecto. Superficie del terreno. Superficie privada y pública (de corresponder).
d. Axonometría del proyecto, con su emplazamiento en la manzana y entorno inmediato.
e. Renders de frente y contrafrente, que den cuenta de la materialidad, espacialidad y cualquier otra intencionalidad del proyecto y en relación con su entorno inmediato. Tratamiento de medianeras o vínculos con las parcelas lindantes.
f. Planos registrados, en formato .pdf e informe de obras en ejecución (de corresponder).
g. Relevamiento fotográfico, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.
h. Relevamiento muros divisorios de predio, debidamente acotados a NPT (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema) o MH registrado (de corresponder).
i. Sugerencia del tipo de Contraprestación: en caso de existir obra de espacio público, se deberán presentar plantas (formato.dwf) con el proyecto paisajístico a ejecutar, mostrando la relación con el edificio proyectado, sus circulaciones posibles y vinculación de los mismos.

10.9.7.4 Evaluación de la factibilidad.

Una vez recibida toda la documentación mencionada en los artículos precedentes y no mediando pedidos pendientes de información complementaria, se procederá a la instancia de admisibilidad.

En caso de admisión, se evaluará el proyecto. En caso que tal evaluación sea positiva, se dictará el acto administrativo disponiendo la factibilidad.. En dicho acto se detallarán los parámetros urbanísticos acordados, la contraprestación acordada, así como también las condiciones para su cumplimiento y/o proyecto del Convenio Urbanístico a suscribir.

El plazo de vigencia de la factibilidad será de seis (6) meses desde su notificación al solicitante, y mientras que éste no comunique a la autoridad de aplicación modificaciones sustanciales en el proyecto presentado. Transcurrido el plazo de vigencia y no habiendo impulsado el solicitante o la autoridad de aplicación la suscripción del convenio urbanístico, el solicitante deberá iniciar un nuevo trámite de factibilidad.

10.9.8 Criterios de Evaluación.

10.9.8.1 Criterio general.

La metodología, los indicadores y las ponderaciones que se utilizarán para evaluar la compensación suficiente serán aprobadas por la autoridad de aplicación.

10.9.8.2 Revisión de los criterios de evaluación.

La autoridad de aplicación revisará anualmente los indicadores y las ponderaciones sobre las cuales basará la evaluación de las propuestas urbanísticas y los actualizará -de resultar necesario- para propender el mejor uso y aprovechamiento de los convenios urbanísticos.

10.9.8.3 Valorización del suelo.

La autoridad de aplicación examinará y estimará la valorización del suelo, producto del cambio normativo solicitado para la parcela en cuestión.

10.9.8.4 Compensación suficiente a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En cada caso se establecerá una compensación suficiente en relación a la valorización del suelo.

10.9.8.5 Contraprestación.

El solicitante deberá integrar contraprestaciones, en favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un valor igual o superior a la compensación suficiente.

Las contraprestaciones podrán consistir en:

a) Constitución de derechos reales a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
b) Ejecución de obras de espacio público sobre las parcelas en las que se constituyan derechos reales a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
c) Pago de sumas de dinero, afectadas a un fin específico u objetivo determinado en el convenio urbanístico.
d) Otras formas de contraprestación, siempre que se justifique adecuadamente el beneficio que implique para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibir esa forma de contraprestación.

10.9.9 Convenios Urbanísticos:

10.9.9.1 Contenido de los Convenios Urbanísticos. Los convenios urbanísticos deberán contener:

a. Objeto.
b. Obligaciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
c. Obligaciones del solicitante.

d. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de las partes.
e. Compensación en favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Modalidad y forma de pago.
f. Otros derechos y obligaciones de las partes que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del convenio.
g. Supuestos de incumplimiento: sanciones-rescisión.
h. Jurisdicción contencioso administrativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
i. Normativa urbanística.
j. Prohibición de cesión de la posición contractual.

10.9.9.2 Sanciones en caso de incumplimiento.

Los Convenios Urbanísticos podrán prever algunas de las siguientes sanciones en caso de incumplimiento:

a) Ejecución por sí o por terceros de las obras de espacio público que formen parte de la contraprestación asumida por el solicitante a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o cuando medien cuestiones de urgencia que no puedan ser resueltas por otros medios; todo ello por cuenta y orden del solicitante incumplidor.
b) Suspensión de trámites relativos al inicio o fin de obras ante la Dirección General de Registro, Obras y Catastro o el organismo que en un futuro la reemplace, sobre el solicitante, por sí o por terceros o a través de una persona jurídica, que se vincule con la parcela objeto del Convenio Urbanístico.

El incumplimiento del solicitante implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

10.9.9.3 Prohibición de cesión de la posición contractual.

El solicitante no podrá transferir ni ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones que surjan del convenio urbanístico suscripto, sin previa y expresa conformidad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En caso de existir conformidad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se deberá presentar toda la documentación societaria prevista en el artículo 10.9.7.2. "Documentación administrativa para iniciar el trámite", tanto del solicitante y del cesionario.

10.9.9.4 Garantía de cumplimiento.

Para afianzar el cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el convenio urbanístico, se podrá prever en el mismo, la obligación del solicitante de constituir una garantía de cumplimiento que no deberá ser menor al diez por ciento (10%) del total de la compensación económica/contraprestación que se haya determinado.

10.9.9.5. Suscripción de los Convenios Urbanísticos.

Con el acto administrativo de factibilidad, la autoridad de aplicación elevará la propuesta de Convenio Urbanístico al Jefe de Gabinete de Ministros u organismo que en el futuro lo reemplace, quien, a su criterio y en orden a sus competencias establecidas en la Ley de Ministerios N° 6.292, el Decreto N° 112/17 y/o toda normativa relacionada y/o complementaria, decidirá la suscripción del convenio.

En caso de no suscribirse el convenio, ello no dará lugar a devolución del monto de la tasa abonada por parte del solicitante y/o cualquier otro tipo de reclamo.

10.9.9. 6.Tratamiento por parte de la Legislatura.

Suscripto el Convenio por ambas partes, será remitido a la Legislatura para su tratamiento en los términos del artículo 10.9 del Código Urbanístico.

El Convenio sólo será vinculante en caso que exista aprobación por parte de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2020-31067005-GCABA-SECDU

Buenos Aires, Lunes 28 de Diciembre de 2020

Referencia: C.E.E Nº 30040237-GCABA-SECDU/20.- Anexo I del Decreto Reglamentario artículo 10.9 Código Urbanístico

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.12.28 00:03:50 -03'00'

Alvaro Garcia Resta
Secretario
SECRETARIA DESARROLLO URBANO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.12.28 00:03:51 -03'00'