Informe

Número: IF-2024-35526376-GCABA-DGEPRP

Buenos Aires, Miércoles 18 de Septiembre de 2024

Referencia: s / Modelo de convenio - Régimen de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires

---

CONVENIO ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Y [IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL] S.A.

Entre el **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, representado en este acto por el Sr. **MINISTRO DE DESARROLLO ECONÓMICO**, Lic. Roberto García Moritán, conjuntamente con el Sr. **MINISTRO DE HACIENDA Y FINANZAS**, Lic. Gustavo Arengo Piragine, y el Sr. **SECRETARÍO DE DESARROLLO URBANO**, el Arq. Alvaro García Resta, todos ellos con domicilio en Av. Martín García 346, de esta Ciudad, todas en adelante denominadas "**GCABA**", por una parte, y por la otra, **[IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL] (C.U.I.T. [NÚMERO DE CUIT])**, representada en este acto por **[NOMBRE Y APELLIDO DEL REPRESENTANTE]**, en su carácter de **[REPRESENTANTE LEGAL / APODERADO]**, con facultades suficientes para la suscripción del presente, en adelante denominada "LA EMPRESA" con domicilio legal en **[COMPLETAR DOMICILIO]**, de esta Ciudad, ambas en conjunto denominadas **"LAS PARTES"**, convienen en celebrar el presente **CONVENIO** de acuerdo con los antecedentes y cláusulas que se detallan a continuación:

ANTECEDENTES:

Que por Ley N° 6.684 se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplando entre los Ministerios del Poder Ejecutivo al Ministerio de Desarrollo Económico, al Ministerio de Hacienda y Finanzas y a la Jefatura de Gabinete de Ministros;

Que la referida norma estableció entre las responsabilidades primarias del Ministerio de Desarrollo Económico las de entender en políticas tendientes a promocionar el desarrollo económico integral de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y fomentar la actividad productiva y sustentable en áreas estratégicas;

Que, por su parte, el Ministerio de Hacienda y Finanzas tiene entre sus responsabilidades primarias la de diseñar, proponer e instrumentar las políticas financiera, tributaria y presupuestaria de la Ciudad; coordinar las acciones para el planeamiento y gestión de la inversión pública, y controlar la formulación y evaluación de las iniciativas de inversión realizadas por las distintas jurisdicciones, en cuanto al cumplimiento de las metodologías, pautas y procedimientos establecidos;

Que a través del Decreto N° 387/23 y sus modificatorios se aprobó la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplando a la Secretaría de Desarrollo Urbano bajo la órbita de la Jefatura de Gabinete de Ministros;

Que entre las responsabilidades primarias de dicha Secretaría se encuentra la de diseñar e implementar políticas que, a través de una planificación estratégica, promuevan la transformación de las condiciones de la calidad urbana de zonas específicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y que impulsen la integración de las áreas postergadas; implementar planes y proyectos de desarrollo urbano mediante la concertación del interés público y privado, y entender en el planeamiento y diseño de políticas públicas de hábitat y viviendas, infraestructura y servicios, en coordinación con las áreas competentes;

Que por Ley N° 6.508 se creó el Régimen de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, dentro del perímetro comprendido por las calles Avenida Santa Fe, Crucero General Belgrano, Avenida del Libertador, Avenida Leandro N. Alem, Avenida Paseo Colón, Avenida Belgrano, Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini, en ambas aceras.

Que la citada norma tiene por objeto la transformación urbana del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como un área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial, mediante el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen inversiones destinadas al desarrollo de tales espacios en dicho polígono.

Que a través del Decreto N° 138/22 se designó al Ministerio de Desarrollo Económico y Producción -actual Ministerio de Desarrollo Económico- como Autoridad de Aplicación del citado plexo normativo, a efectos de realizar un análisis para el otorgamiento de beneficios, para aquellas personas humanas, personas jurídicas y uniones transitorias de empresas que realicen proyectos de reconversión de inmuebles dentro del Área Céntrica de la Ciudad, dictaminando acerca de su procedencia.

Que mediante Resolución N° 325-MDEPGC/22 se otorgó a la Unidad de Coordinación Gestión de Políticas Productivas o el organismo que en el futuro la reemplace, la facultad de ejercer diversas competencias en relación al Régimen de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, entre las cuales se encuentran: “promover la realización de desarrollos de proyectos de transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires... fomentar y gestionar el pleno desarrollo y evolución del Área Céntrica a través de la coordinación con los demás organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con el sector privado… administrar el otorgamiento de los beneficios establecidos en la mentada ley, de acuerdo con los requisitos exigidos por el marco normativo aplicable”.

Que por la Resolución N° 150-UCGPP/23 se establece el procedimiento y los requisitos para la presentación de proyectos de reconversión en el área céntrica de la Ciudad de Buenos Aires.

Que mediante la Resolución N° **[INDIVIDUALIZAR RESOLUCIÓN DE PRE APROBACIÓN]** se preaprobó/aprobó el proyecto de reconversión presentado por el solicitante **[IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL] (CUIT N° [COMPLETAR CUIT]**), sito en **[DETALLAR DOMICILIO DE DESARROLLO DEL PROYECTO]**, ubicado dentro del perímetro promocional del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires.

Que por Resolución Conjunta Nº 1078-MHFGC/24 suscripta entre Ministerio de Hacienda y Finanzas, Ministerio de Desarrollo Económico y la Secretaría de Desarrollo Urbano, se resolvió: “*Suspender, desde la*

entrada en vigencia de la presente Resolución, los efectos de los actos administrativos de pre-aprobación y aprobación de proyectos de reconversión en el marco del régimen previsto en la Ley N° 6.508 (texto consolidado por Ley N° 6.588), así como también toda tramitación relacionada al otorgamiento o reconocimiento de beneficios enmarcados en dicha Ley. Quedan comprendidos en la presente todos aquellos actos que dispongan la aprobación o pre-aprobación de proyectos, acreditación de inversiones de cualquier especie, y todo otro que pudiera directa o indirectamente afectar recursos públicos del Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Que, para así resolver, se tuvo en consideración que el otorgamiento de beneficios fiscales a proyectos enmarcados en el Plan de Transformación del Área Céntrica podría ascender a una suma de UVA 214.677.878, representando un financiamiento público equivalente al 58% de las inversiones totales proyectadas, siendo el remanente inversión privada. Dicho impacto fiscal no tiene reflejo en la recaudación proyectada para el ejercicio en curso ni en la Ley de Presupuesto de Recursos y Gastos; y la reducción de ingresos tributarios proyectados a partir de su implementación no puede efectuarse sin que de ello resulte un compromiso considerable para el equilibrio de las finanzas públicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en cualquier contexto, pero mucho más en el contexto económico poco favorable actual, agravado por la merma en los recursos coparticipables correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la caída en términos reales del 13% de los ingresos tributarios registrada en el mes de mayo del corriente;

Que desde el dictado de la Resolución Conjunta referida **LAS PARTES** han mantenido conversaciones a fin de contar con elementos de análisis que permitan llevar a cabo las acciones que resulten pertinentes para reanudar los efectos de los actos administrativos suspendidos, procurando que los objetivos tenidos en miras con el dictado de la Ley N° 6.508 puedan ser alcanzados sin comprometer la sostenibilidad fiscal y el interés público comprometido;

Que **LAS PARTES** reconocen que existe una situación excepcional, caracterizada por una brusca baja en la recaudación, lo que requiere un análisis exhaustivo del Régimen de Transformación del Área Céntrica (Leyes Nros. 6.508, texto consolidado por Ley N° 6.588) para garantizar la sostenibilidad fiscal. En este contexto, manifiestan su voluntad común en realizar las acciones que resulten necesarias para avanzar con la readecuación y tramitación de los proyectos de reconversión urbana, asegurando que este se desarrolle de manera equilibrada y sin comprometer la estabilidad fiscal del Estado.

Que en conocimiento de la compleja situación mencionada previamente, **[IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL]** ha manifestado su predisposición al cumplimiento del citado objetivo.

En virtud de lo expuesto, **LAS PARTES** acuerdan celebrar el presente **CONVENIO**, el cual tramita por Expediente Electrónico N° **[COMPLETAR]**, y se encuentra sujeto a las siguientes condiciones:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LAS PARTES convienen en establecer un marco de cooperación para propiciar la readecuación del proyecto de transformación del área céntrica presentado por **LA EMPRESA**, que permita lograr la continuidad del trámite administrativo, conforme a los lineamientos establecidos por la Ley N° 6.508 (texto consolidado por Ley N° 6.588) y su normativa reglamentaria.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA EMPRESA. [IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL] se compromete a readecuar el proyecto presentado mediante IF-xxxxxxxxx- UCGPP, [**COMPLETAR PRE APROBADO/APROBADO**] conforme Resolución Nro. **[DETALLAR NRO. DE RESOLUCIÓN DE PRE APROBACIÓN/APROBACIÓN]** de modo tal que a efectos del cálculo del beneficio establecido en el artículo 12 de la Ley 6508, el monto de inversión a realizar no supere un valor

máximo de ([**COMPLETAR CANTIDAD EN LETRAS**] Unidades de Valor Adquisitivo (**[COMPLETAR CANTIDAD EN NÚMEROS]** UVAs) por cada metro cuadrado que integre el proyecto de reconversión, conforme la determinación del Banco Central de la República Argentina. Para el caso de aprobación del proyecto readecuado en los términos comprometidos en el presente, el monto máximo de beneficio a tomarse a lo largo del proyecto de reconversión será de **[CANTIDAD EN LETRAS---] (CANTIDAD EN NÚMEROS UVAs),** incluyéndose los beneficios percibidos hasta la fecha de la firma del presente y a percibir en los siguientes períodos fiscales, sujeto a la disponibilidad presupuestaria.

LA EMPRESA presenta un cronograma de inversión ajustado de conformidad, cuyos términos y plazos se compromete a cumplir en su totalidad. Dicho documento sustituye cualquier cronograma presentado previamente, y se incorpora al presente como **ANEXO I**.

CLAUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DE GCABA. El **GCABA** se compromete a llevar adelante las acciones necesarias a efectos de posibilitar la presentación por LA EMPRESA de la readecuación del proyecto de transformación del área céntrica, para su análisis y eventual aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación del régimen siempre y cuando dicho proyecto no exceda el límite establecido en la CLÁUSULA SEGUNDA.

CLÁUSULA CUARTA: [IDENTIFICAR RAZÓN SOCIAL] manifiesta y declara que, cumplido con lo establecido previamente, desiste de **[IDENTIFICAR RECURSO ESPECÍFICO]**, así como de cualquier reclamo formulado y/o recurso interpuesto con motivo de la aplicación del Régimen de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando a cualquier pretensión por beneficios que no se comprendan dentro de los parámetros previstos en el presente.

CLÁUSULA QUINTA. **CONFIDENCIALIDAD**. **LA EMPRESA** se compromete a abstenerse de difundir cualquier información referente a aspectos técnicos, económicos o de organización a la que haya podido tener acceso en ocasión de la celebración del presente **CONVENIO**, salvo expresa autorización del **GCABA** a través de la Autoridad de Aplicación. **LA EMPRESA** acuerda que la obligación de confidencialidad se hará extensiva a todo el personal interviniente en el desarrollo del presente y/o que tenga acceso a la información.

CLÁUSULA SEXTA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y/O TRANSFERENCIA. LA EMPRESA no podrá ceder ni transferir en todo o en parte los compromisos asumidos por el presente **CONVENIO**, sin previa y expresa aprobación por parte del **GCABA**. Se considerará de ningún valor y efecto toda transferencia y/o cesión que no se ajuste a lo dispuesto precedentemente.- .

CLÁUSULA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES. Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación, aplicación o ejecución del presente **CONVENIO**, **LAS PARTES** constituyen domicilios legales en los indicados en el encabezado, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones o comunicaciones que en ellos se practiquen. Los domicilios podrán ser sustituidos mediante notificación fehaciente a la contraparte, siendo válido a todos los efectos a partir de dicha notificación, a excepción de las notificaciones judiciales que deban cursarse al **GCABA**, las cuales deberán ser remitidas a la calle Uruguay N° 458, CABA, Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con la Resolución N° 77-PG/06.

CLÁUSULA OCTAVA. DOMICILIOS ELECTRÓNICOS. Sin perjuicio de lo expuesto en la cláusula precedente, para las comunicaciones que **LAS PARTES** deban realizar entre sí, en el curso diario y ordinario

de ejecución de este **CONVENIO**:

El **GCABA** designa a mesadgtalmdec@buenosaires.gob.ar como su casilla de correo electrónico válida a aquellos fines, y;

[IDENTIFICAR RAZÒN SOCIAL] a _____ como su casilla de correo electrónico válida a aquellos fines y conforme los declarado bajo el expediente [_____] en trámite.

CLÁUSULA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. JURISDICCIÓN. LAS PARTES se comprometen a solucionar, amigablemente, a través de sus representantes, las diferencias que eventualmente se susciten sobre cualquier aspecto relativo a la interpretación y/o ejecución del presente **CONVENIO**. De no ser ello posible, **LAS PARTES** se someten a la jurisdicción de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiese corresponderles.

En prueba de conformidad con las cláusulas precedentes, se formaliza el presente CONVENIO, en tres (3) ejemplares en un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días [__] del mes de Septiembre de 2024.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.09.18 16:55:28 -03:00

ROCIO GALARZA DEL VISO
Director General
D.G. ESTRATEGIA PRODUCTIVA Y REGÍMENES DE PROMOCIÓN
MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.09.18 16:55:28 -03:00