

**CONVENIO URBANÍSTICO  
ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES,**

**E**

**IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los \_\_\_\_\_ días del mes de Julio de 2021, entre:

- (i) El **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, representado en este acto por el señor Jefe de Gabinete de Ministros, Dr. Felipe Oscar Miguel, DNI N° 22.293.873, con domicilio en la calle Uspallata N° 3160, piso 2°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme las facultades suficiente para este acto conferidas por el Decreto N° 457/19, (en adelante, el “GCBA”); e,
- (ii) **IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SA**, representada en este acto por sus apoderados, Sr. Gastón Armando Lernoud, D.N.I. N° 20.383.988 y Sr. Ezequiel Barenboim, con D.N.I. N° 24.662.890, con domicilio en la calle Della Paolera 261, Piso 9°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante, el SOLICITANTE y en forma conjunta con el GCBA, las “PARTES”), quienes manifiestan poseer facultades suficientes para la suscripción del presente, convienen en suscribir el presente Convenio Urbanístico (en adelante, el “CONVENIO”), en virtud de los siguientes antecedentes:

Que por la Ley N° 6.292 (texto consolidado por Ley N° 6.347), se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplándose entre los Ministerios del Poder Ejecutivo al Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros, teniendo dentro de sus facultades la de implementar planes de proyectos de desarrollo urbano mediante la concertación del interés público y privado.

Que mediante el Decreto N° 112/17 el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, faculta a el/la Vicejefe/a de Gobierno, los Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo, en el ámbito de sus respectivas competencias, a suscribir los convenios con entes públicos no estatales internacionales, interjurisdiccionales, nacionales, provinciales, municipales y con entes privados nacionales, internacionales e interjurisdiccionales.

Que el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 6.347), tiene como objetivo constituirse como soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la

materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes.

Que el Plan Urbano Ambiental prevé que los Convenios Urbanísticos sirvan como instrumentos de gestión que promueven la participación de iniciativas privadas en la gestión urbana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y así facilitar el desarrollo y concreción de los diversos lineamientos y acciones previstos en el mismo como la generación de condiciones apropiadas para la modernización y diversificación de su tejido urbano-económico, y el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación peatonal, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial.

Que, el mencionado Plan, determina esquemáticamente que el Área Central es la zona comprendida por el triángulo que conforman las tres grandes Terminales Ferroviarias: Retiro al norte, Once al oeste y Constitución al sur.

Que dicha zona, concentra actividades comerciales y servicios de alcance internacional, regional y local en un espacio caracterizado por el patrimonio edilicio más relevante de la Ciudad, sumado a la oferta cultural y recreativa diversificada y de escala metropolitana.

Que, en tal sentido, el Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.099 y su modificatoria.

Que los Convenios Urbanísticos son un instrumento de desarrollo territorial contemplados en el título 10 del Código Urbanístico de la Ciudad y tienen, entre otros fines, llevar a cabo toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios de planificación urbana y ambiental que rigen al Código Urbanístico como lo es la vinculación de todas las zonas entre sí (Ciudad Integrada) y mantener la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia (Ciudad Diversa).

Que el artículo 1.2.3.1 del Código Urbanístico establece que los propietarios, poseedores y tenedores tienen, entre otros, el derecho de iniciativa para inversiones particulares, y a

concretar convenios urbanísticos, así como los restantes instrumentos de desarrollo territorial mencionados anteriormente.

Que, a su vez, el artículo 10.9 del Código Urbanístico establece que en los convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación en favor de la Ciudad, la cual se definirá en cada caso.

Que mediante el Decreto N° 475/20 el Poder Ejecutivo aprobó la reglamentación del artículo 10.9. "Convenios Urbanísticos" del Código Urbanístico.

Que el "SOLICITANTE", es titular del inmueble ubicado en la Av. España 2230/2240 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado catastralmente como Circunscripción 21, Sección 096, Manzana 020, Parcela 0, atento el proceso de fusión por absorción entre SOLARES DE SANTA MARIA SA e IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SA, conforme escritura N° 22 del 19 de Enero de 2016 pasada al folio 37 del Registro Notarial N° 1614, cuya inscripción se encuentra tramitando ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (en adelante la "PARCELA").

Que la "PARCELA", según el Plano de Mensura y Relevamiento de Hechos Existentes, característica M-77-2008 firmado por el Agrimensor Alberto García Toledo, registrado en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro con fecha 19 de abril de 2010, cuenta con una superficie total de setecientos dieciséis mil ciento ochenta metros cuadrados con un decímetro cuadrado (716.180,01m<sup>2</sup>).

Que el "SOLICITANTE", ha presentado una propuesta del Convenio Urbanístico en el marco de la Convocatoria de Convenios Urbanísticos de Proyectos Urbanos Innovadores aprobada mediante Resolución N° 1-SECDU/21 y sus ampliatorias Nros. 57-SECDU/21 y 69-SECDU/21, y ha manifestado al GCBA su voluntad de suscribir un Convenio Urbanístico, en los términos mencionados precedentemente con relación a la citada PARCELA.

Que, en tal sentido, el "SOLICITANTE" propone un proyecto de desarrollo de la PARCELA generando condiciones urbanísticas apropiadas para el entorno, sumado a la modernización y diversificación del tejido socio-económico. En función de ello es que a través de los parámetros

establecidos en el "ANEXO A" hace una propuesta de fraccionamiento, cesión de calles y espacios de uso y utilidad pública.

Que el "SOLICITANTE" se obliga a ceder al GCBA el sesenta y cuatro coma setenta y cinco por ciento (64,75%) de la superficie de la PARCELA (espacios aquí denominados como "ESPACIO PÚBLICO"); con estricto arreglo a la ubicación, medidas y demás datos que para cada sector surgen del "ANEXO A" -que permite la precisa individualización de las superficies a ceder, como así también la individualización de los Lotes 22, 23 y 26 que surgirán del nuevo plano de mensura y a constituir a favor del GCBA una servidumbre administrativa de paso, gratuita y a perpetuidad sobre una superficie de diecinueve mil novecientos diecinueve metros cuadrados (19.919m<sup>2</sup>), lo que representa el dos coma setenta y ocho por ciento (2,78%) de la superficie total del predio.

Que, por otro lado, el proyecto propone fomentar la mixtura de usos acorde a las necesidades del entorno, buscando atraer nuevas actividades y mejorar las existentes, generando las condiciones que faciliten el desarrollo de actividades administrativas, comerciales y de servicios.

Que, como consecuencia de la emergencia sanitaria generada por el virus COVID-19 , el Área Central se vio especialmente afectada a nivel económico, social y urbano, impulsando entonces a través del presente Convenio, su residencialización, propendiendo a la mixtura de usos, la protección de edificios y las áreas de valor patrimonial, la promoción de la renovación de edificios y áreas degradadas y la conformación de áreas peatonales y calles de convivencia con vistas a su revitalización y diversificación funcional.

Que, del mismo modo, se busca fomentar la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Que por otro lado, se propone el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, otorgando identidad a las distintas zonas de la Ciudad y la ampliación de la oferta a escala barrial, así como las áreas peatonales, maximizando la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que rodean a la ciudad.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 342 del Código Fiscal, texto ordenado por el Decreto N° 69/21, las parcelas que sean objeto de un Convenio Urbanístico quedan excluidas del derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable.

Que la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS ha realizado las evaluaciones de rigor y determinado la contraprestación, conforme los procedimientos establecidos por las Resolución N° 119-SECDU/20, rectificadas por Resolución N° 37-SECDU/21 y normativa complementaria, y ha considerado factible la propuesta a través de la Resolución N° XXX-SECDU/21.

Que en virtud de la referida Resolución se determinó en la suma de UVA OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS (852.254.200) la valorización total y definitiva de la PARCELA del SOLICITANTE, a raíz del cambio de normativa urbanística solicitada como “ANEXO B” del presente Convenio, respecto a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite Liquidación Factibilidad de superficie proyectada sobre rasante por metro cuadrado para Convenio Urbanístico (Boleta N° 2158-00000787, Expediente Electrónico N° -2021-15020046-GCABA-SECDU).

Que, en base a la valorización de la “PARCELA”, el “GCBA” ha determinado la compensación suficiente a favor del Estado en la suma total y definitiva de UVA DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS (296.165.200) por todo concepto.

Que la celebración del presente “CONVENIO” persigue el doble objetivo de, por un lado, promover los lineamientos y las acciones del Plan Urbano Ambiental, a partir de la modernización y diversificación del tejido urbano-económico por medio del desarrollo de actividades productivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la generación de espacios destinados al uso público, y, por el otro, revitalizar el Área Central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el contexto actual, facilitando procesos de inversión privada y generando recursos adicionales para el tesoro de la Ciudad.

Por todo lo expuesto, las “PARTES” acuerdan suscribir el presente “CONVENIO” conforme las cláusulas que se detallan a continuación:

**CLÁUSULA PRIMERA – OBJETO:**

El presente Convenio se celebra en el marco de la Convocatoria de Convenios Urbanísticos de Proyectos Urbanos Innovadores aprobado mediante la Resolución N° 1-SECDU/21 y su ampliatoria N° 57-SECDU/21, a fin de determinar la compensación suficiente según lo establecido en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

El GCBA, a través de la Resolución N° XXX-SECDU/21, determinó en la suma de UVA OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS (852.254.200) la valorización total y definitiva de la PARCELA del SOLICITANTE a raíz del cambio de normativa urbanística solicitada como "ANEXO B" del presente Convenio.

En base a la valorización de la "PARCELA", el "GCBA" ha determinado la compensación suficiente a favor del Estado en la suma total y definitiva de UVA DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS (296.165.200) por todo concepto.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE:**

**2.1.** El presente "CONVENIO" y por ende las contraprestaciones a cargo del "SOLICITANTE" que seguidamente se indican en los apartados 2.2. al 2.9. se sujetan, en cuanto a su exigibilidad, al cumplimiento de la condición suspensiva (la "Condición Suspensiva") de la entrada en vigencia de la LEY que apruebe el "CONVENIO" y sus Anexos.

Para ello, "LAS PARTES" acuerdan que las obligaciones y prestaciones establecidas en el presente "CONVENIO" y sus "ANEXOS A y B", son indivisibles e indisolubles, por lo cual deben ser cumplidas en su totalidad. En virtud de ello, se detallan a continuación las contraprestaciones ofrecidas por el SOLICITANTE con el objeto de cumplimentar con la compensación suficiente de la Cláusula Primera:

**2.2.** El "SOLICITANTE" destinará para uso público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los sectores de la Parcela (en adelante "Desarrollo Costa Urbana") individualizados en el "ANEXO A" del presente "CONVENIO" como parques y calles, los que totalizan una superficie de cuatrocientos ochenta y tres mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados (483.624 m<sup>2</sup>), o lo que en definitiva resulte de su mensura que podrá variar en más o menos hasta un uno por ciento (1%), lo que representa el sesenta y siete coma cincuenta y tres por ciento (67,53%) de la superficie total del predio (en adelante "ESPACIO PÚBLICO").

A tal fin, el "SOLICITANTE" se obliga a constituir a favor del GCBA una servidumbre administrativa de paso, gratuita y a perpetuidad sobre una superficie de diecinueve mil novecientos diecinueve metros cuadrados (19.919m<sup>2</sup>), lo que representa el dos coma setenta y ocho por ciento (2,78%) de la PARCELA, y a transferir al dominio del GCBA trescientos treinta y ocho mil ciento setenta y uno metros cuadrados (338.171m<sup>2</sup>), lo que representa el cuarenta y siete coma veintidós por ciento (47,22%) de la PARCELA, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 4.1 del Código de Urbanístico.

Asimismo, el "SOLICITANTE" se obliga a transferir al dominio público del GCBA ciento veinticinco mil quinientos treinta y cuatro metros cuadrados (125.534m<sup>2</sup>), lo que representa el diecisiete coma cincuenta y tres por ciento (17,53%) como contraprestación, conforme estipula el artículo 10.9.8.5 del Anexo I del Decreto Reglamentario N° 475/20.

El GCBA otorgará a la "ZONA 1" que se identifica en el "ANEXO B" el destino de espacio verde público, parqueizado y de acceso libre.

2.3. Habiéndose cumplido la Condición Suspensiva previa y esencial a que se refiere el punto 2.1., el "SOLICITANTE", en concepto de contraprestación por el cambio de la normativa urbanística solicitada como "ANEXO B" del presente, se obliga a transferir, por cuenta y orden que en este acto realiza el GCBA, al futuro Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lo siguiente:

**2.3.1. Lote 23.** En propiedad, y ad-corpus, el dominio del futuro lote identificado provisoriamente en el plano del "ANEXO A" como Lote 23 del "Desarrollo Costa Urbana", con una superficie estimada de CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4.357mts.2) aproximadamente o lo que en definitiva resulte de su mensura que podrá variar en más o menos hasta un uno por ciento (1%), y una capacidad constructiva estimada, según las normas urbanísticas del "ANEXO B", de NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.474mts<sup>2</sup>) aproximadamente.

Cumplida la Condición Suspensiva prevista en el apartado 2.1., esta obligación será cumplida por el "SOLICITANTE" dentro de los TREINTA (30) días corridos siguientes al registro por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del plano de mensura particular con fraccionamiento, cesión de calles y espacios de uso y utilidad

pública, individualizado en el "ANEXO A" del presente Convenio, supeditado a que se encuentre en condiciones de su escrituración.

**2.3.2. Bonos Soberanos.** La transferencia al futuro Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cantidad de TRES MILLONES (3.000.000) de valores nominales de Bonos de renta fija, nominados y pagaderos en dólares estadounidenses, emitidos por la República Argentina, Step Up 2035, emitidos bajo Ley local con vencimiento 09/07/2035 (Especie AL35, ISIN ARARGE3209T4, Código en caja de valores: 5.922).

**2.3.3. Dinero.** La transferencia al futuro Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la suma de pesos equivalentes a UVA DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS (2.455.736), pagadero en pesos argentinos de acuerdo a la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) emitida por el Banco Central de la República Argentina correspondiente al día del pago, mediante transferencia bancaria.

**2.3.4.** Cumplida la Condición Suspensiva prevista en el apartado 2.1., las obligaciones estipuladas en los apartados 2.3.2 y 2.3.3 serán cumplidas por el "SOLICITANTE" dentro de los treinta (30) y sesenta (60) días corridos, respectivamente, consignados para cada obligación, siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires de la LEY que apruebe el presente CONVENIO.

**2.3.5.** En el supuesto caso que habiéndose cumplido la Condición Suspensiva prevista en el apartado 2.1. no se hubiere creado y constituido el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el plazo de seis (6) meses, el "SOLICITANTE" cumplirá con las contraprestaciones previstas en los apartados 2.3.1. al 2.3.3. transfiriendo los bienes allí comprometidos a favor del GCBA.

**2.4.** Habiéndose cumplido la Condición Suspensiva previa y esencial a que se refiere el punto 2.1. que antecede, el "SOLICITANTE", en concepto de contraprestación suficiente por el cambio de la normativa urbanística solicitada como "ANEXO B" del presente, se obliga a transferir, por cuenta y orden que en este acto realiza el GCBA, **al Fondo que en el futuro se cree para el Desarrollo Urbano Sostenible**, lo siguiente:



**2.4.1 Lote 22.** En propiedad, y ad-corpus, el dominio del futuro lote identificado provisoriamente en el plano del “ANEXO A” como **Lote 22** del “Desarrollo Costa Urbana”, con una superficie estimada de DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.263mts.2) aproximadamente o lo que en definitiva resulte de su mensura que podrá variar en más o menos hasta un uno por ciento (1%), y una capacidad constructiva estimada, según las normas urbanísticas del “ANEXO B” , de DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (12.630mts2) aproximadamente.

Cumplida la Condición Suspensiva prevista en 2.1., esta obligación será cumplida por el SOLICITANTE dentro de los TREINTA (30) días corridos siguientes: (i) al registro por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del plano de mensura particular con fraccionamiento, cesión de calles y espacios de uso y utilidad pública, conforme el “ANEXO A” del presente Convenio, y (ii) a que la totalidad de lotes que integran el Plano del “ANEXO A”, estén en condiciones para su escrituración.

**2.4.2.** En el supuesto caso que habiéndose cumplido la Condición Suspensiva prevista en el apartado 2.1. no se hubiere creado y constituido el Fondo que en el futuro se cree para el Desarrollo Urbano Sostenible en el plazo de seis (6) meses, el “SOLICITANTE” cumplirá con las contraprestaciones previstas en el apartado 2.4.1 transfiriendo los bienes allí comprometidos a favor del GCBA.

**2.5.** Habiéndose cumplido la Condición Suspensiva previa y esencial a que se refiere el punto 2.1. que antecede, el “SOLICITANTE”, en concepto de contraprestación suficiente por el cambio de la normativa urbanística solicitada como “ANEXO B” del presente, se obliga a transferir, por cuenta y orden que en este acto realiza el “GCBA”, **al Fondo que en el futuro se cree para el Desarrollo Urbano Sostenible**, lo siguiente:

**2.5.1. Lote 26.** En propiedad, y ad-corpus, el dominio del futuro lote identificado provisoriamente en el plano del “ANEXO A” como Lote 26 del “Desarrollo Costa Urbana”, con una superficie estimada de TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS (3.381 mts2) aproximadamente o lo que en definitiva resulte de su mensura que podrá variar en más o menos hasta un uno por ciento (1%),

y una capacidad constructiva estimada, según las normas urbanísticas del “ANEXO B”, de SEIS MIL TRESCIENTOS QUINCE (6.315mts<sup>2</sup>) aproximadamente.

Cumplida la Condición Suspensiva prevista en 2.1., esta obligación será cumplida por el “SOLICITANTE” dentro de los TREINTA (30) días corridos siguientes: (i) al registro por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del plano de mensura particular con fraccionamiento, cesión de calles y espacios de uso y utilidad pública, conforme el “ANEXO A” del presente Convenio; y, (ii) a que los lotes con frente a la Avenida España e identificados con los números 18, 22 a, 23, 26, 48 al 54 y 36, según numeración que surge del “ANEXO A”, estén en condiciones para su escrituración.

**2.5.2** En el supuesto caso que habiéndose cumplido la Condición Suspensiva prevista en el apartado 2.1. no se hubiere aprobado la creación del Fondo para el Desarrollo Urbano Sostenible en el plazo de seis (6) meses, el “SOLICITANTE” cumplirá con las contraprestaciones previstas en el apartado 2.5.1 transfiriendo los bienes allí comprometidos a favor del GCBA.

**2.6** El “SOLICITANTE” se obliga a, una vez cumplida la condición suspensiva del 2.1, realizar por sí o por terceros, el mantenimiento y conservación del sector del “ESPACIO PÚBLICO” que se identifica en el “ANEXO A” del Convenio, incluido el espejo de agua, por el plazo de DIEZ (10) años o hasta el monto total presupuestado para gastos por la suma de Pesos equivalentes a DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MILLONES (US\$10.000.000.-), según cotización del tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina el día previo a cada desembolso realizado por el SOLICITANTE al pertinente proveedor del servicio, lo que ocurra primero.

Dicha fiscalización estará a cargo de la autoridad competente que el “GCBA” determine.

**2.7** El “SOLICITANTE”, dentro de los TREINTA (30) días corridos de promulgada la LEY, deberá presentar el “plano de mensura particular con fraccionamiento, cesión de calles y espacios de uso y utilidad pública” ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro para su estudio y registración, conforme lo establecido en el “ANEXO A” del presente “CONVENIO” y en cumplimiento con los respectivos requisitos de trámite que establezca la normativa vigente en aquel momento.

En el supuesto caso que el "SOLICITANTE" no lo presente dentro del plazo previamente indicado, sin perjuicio de las sanciones que le pudieren corresponder de acuerdo a lo dispuesto por la Cláusula Octava, el GCBA lo intimará para su cumplimiento bajo apercibimiento de registrar de oficio el plano del "ANEXO A".

### **2.8. Condiciones de Transferencia de los inmuebles. Escritura.**

En caso de cumplirse la Condición Suspensiva, la escritura traslativa de dominio y constitución de los cargos, deberá ser otorgada dentro de los plazos antes previstos luego de cumplidas las condiciones específicas para la transferencia de cada Lote. La posesión de los Lotes objeto del "CONVENIO" será entregada, como se ha dicho, en forma simultánea con la escritura, libre de gravámenes, ocupantes, inquilinos, intrusos o efectos, y con los impuestos, tasas y contribuciones abonados a esa fecha y en el mismo estado dominial y ambiental en que la "PARCELA" se encuentra y en base a los mismo títulos que ha sido adquirido por el "SOLICITANTE", con las eventuales servidumbres a favor del tendido de servicios, infraestructura, etc. que fueren requeridas al momento de la transferencia o con posterioridad a la misma.- Todos los gastos, impuestos y honorarios que origine la escritura traslativa de dominio y el cargo serán solventados por el "SOLICITANTE". Las medidas, superficies (del suelo y de capacidad constructiva) y linderos son aproximados y provisorios, y los definitivos surgirán de la registración del plano de mensura en subdivisión del "ANEXO A" y de la aprobación de las normas urbanísticas del "ANEXO B".

### **2.9 Proyecto de Espacio Público**

Habiéndose cumplido la Condición Suspensiva previa y esencial a que se refiere el punto 2.1., el "SOLICITANTE", en concepto de contraprestación suficiente por el cambio de la normativa urbanística solicitada como "ANEXO B" del presente, se compromete a presentar dentro de los seis (6) meses, para la aprobación del "GCBA", un proyecto de "ESPACIO PÚBLICO" y "MASTERPLAN" y a realizar, por sí o por terceros, a su costo y cargo, en la "PARCELA" previamente indicada, las obras de infraestructura por un monto total de Pesos equivalentes a DÓLARES ESTADOUNIDENSES CUARENTA MILLONES (U\$S 40.000.000.-), según tipo de cambio oficial cotización billete, tipo vendedor, del Banco de la Nación Argentina (BNA) del día previo a la transferencia, para las obras y mejoras que taxativamente se indican a continuación: a) Construcción de parques, plazas, plazoletas, bulevares y paseos peatonales del "Desarrollo Costa Urbana" cedidos al dominio público; b) Construcción de las obras viales interiores de la "PARCELA", que estas incluyen la construcción de las calles y avenidas con sus respectivas

veredas, bulevares y alumbrado público; c) Apertura y construcción o readecuación del sistema de canales y espejos de agua de uso público; d) Construcción de las protecciones de las riberas de la "PARCELA" que así lo requieran con el necesario movimiento de tierra y las obras necesarias para su consolidación y e) Forestación de las vías circulatorias interiores.

La presentación del "PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO" al "GCBA" se dividirá en tres (3) entregas, que se detallan a continuación:

1) Presentación de un "Croquis Preliminar", incluyendo:

- Esquemas de plantas, cortes y axonométricas, esbozando la propuesta, contextualización en la ciudad (ubicación en la planta del barrio), emplazamiento en el terreno (indicar orientación), desarrollo del programa y lugar de ejecución de los trabajos.
- Perspectiva preliminar (esquemática) para visualización de la propuesta.
- Memoria descriptiva incluyendo estimación de superficies, usos previstos, aportes que se harán al barrio inmediato con este proyecto, etc.

Una vez notificado, el "GCBA" deberá expedirse dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes a la notificación.

Para el caso en que el "GCBA" hiciera observaciones, el "SOLICITANTE" procederá a incorporarlas al croquis preliminar y realizará una nueva entrega al "GCBA", dando cuenta de ellas, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la notificación de las mismas.

2) La segunda entrega se constituirá con el "Anteproyecto" y deberá incluir la siguiente documentación:

- Tratamiento topográfico, sectorización, definición de espacios y tratamiento de bordes, ubicación de elementos construidos y naturales, ubicación espacial de especies arbóreas, cortinas de reparo, macizos arbustivos, setos y borduras florales y se complementará con fotografías de las especies vegetales a utilizar.
- Plano de conjunto o de implantación en el terreno o del lugar de ejecución de los trabajos. Indicar orientación, nombre y sentido de calles, presencia de arbolado existente y propuesto, así como otros datos que ayuden a comprender el contexto del proyecto Escala 1:1000
- Plantas, vistas y los cortes necesarios, debidamente acotados y estudiados conforme la normativa vigente.

- Para proyectos con superficie menor que una manzana escala 1:100, mayor que una manzana hasta escala 1:250.
- Cómputo de superficies: Drenantes, no drenantes, edificables, verdes. Usos diversos: Viales, peatonales, para ciclistas, de esparcimiento, de estacionamiento, dársenas de carga y descarga, etc.
- Memoria descriptiva. Se sumarán a la memoria ya presentada decisiones proyectuales más específicas.
- Perspectiva. Imagen peatonal y aérea.
- Estudios de asoleamiento, normativas exigidas aplicadas o adoptadas como referentes, estudios de mercado, indicadores sociales, estadísticas, mediciones de vientos.

Una vez notificado, el GCBA deberá expedirse dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes a la notificación.

Para el caso en que el GCBA hiciera observaciones, el "SOLICITANTE" procederá a incorporarlas al "Anteproyecto" y realizará una nueva entrega al "GCBA", dando cuenta de ellas, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la notificación de las mismas.

3) La tercera entrega se constituirá con el "Proyecto Licitatorio" y deberá incluir la siguiente documentación:

- Planos generales, detalles de plantación y tutorado.
- Plano de solados referenciados y acotados.
- Cortes de sectores significativos en escala 1:50 con detalles constructivos en continuidad, especies del proyecto (árboles, cubresuelos, arbustivas, etc), correctas pendientes para desagotes pluviales, equipamiento, etc. Acotado y con referencias.
- Detalles constructivos 1:10 de solados (contrapisos, carpetas, etc.)
- Detalles de equipamiento y luminarias 1:50, 1/20.
- Estudio de suelos
- Memoria descriptiva con propuesta de especies proyectadas. Mencionar si hay retiros y trasplantes y hacer una previsión de compensaciones si fuera necesario.
- Memoria descriptiva de proyecto de las diferentes instalaciones del proyecto: eléctrica, iluminación, sanitaria, pluvial, riego, estructuras, etc.
- Perspectivas, imágenes, renders, esquemas y toda otra información gráfica que pueda aportar a la comprensión del proyecto y complementa lo ya entregado.

Una vez notificado, el "GCBA" deberá expedirse dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes a la notificación.

Para el caso en que el "GCBA" hiciera observaciones, el "SOLICITANTE" procederá a incorporarlas al "Proyecto Licitatorio" y realizará una nueva presentación al GCBA, dando cuenta de ellas, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la notificación de las mismas, quedando así determinado el "PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO".

Una vez aprobado el "PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO", la autoridad competente, en coordinación con el "SOLICITANTE", establecerá los plazos máximos en los que se deberán ejecutar las obras aprobadas.

Por su parte, el GCBA aprobará, en su caso, la recepción provisoria de la obra del PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO, y/o notificará al "SOLICITANTE" aquellas observaciones con respecto a dicha obra fijando un plazo para su cumplimiento.

La recepción definitiva de las obras del "PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO", se producirá dentro de los ciento ochenta (180) días corridos desde la recepción provisoria.

En caso de descubrirse con posterioridad algún vicio oculto o vicio redhibitorio, el SOLICITANTE será responsable en forma exclusiva e inexcusable de ejecutar todas las obras necesarias para su subsanación.

El GCBA se compromete a realizar sus mayores esfuerzos a partir de la entrada en vigencia del presente a los fines de facilitarle al "SOLICITANTE" el acceso a los inmuebles de su propiedad linderos a la "PARCELA" en los casos en que ello fuere necesario para llevar adelante las tareas necesarias, útiles y conducentes para la ejecución de las obras previstas en esta cláusula.

"LAS PARTES" acuerdan que el "SOLICITANTE" podrá designar a un tercero para la realización de las obras citadas en la presente cláusula, quien será solidariamente responsable hasta el pertinente cumplimiento del plazo de garantía de ejecución de dichas obras.

#### **CLÁUSULA TERCERA - OBLIGACIONES DEL GCBA:**

El "GCBA" se compromete a afectar parte de los fondos establecidos en el apartado 2.5.1 para la realización de obras de prolongación de la calle España al sur del predio, siempre en forma

compatible y adecuada a las necesidades de desarrollo de la "PARCELA" y a reestructurar la traza aprobada de la misma con el objeto de viabilizar las vinculaciones transversales de la prolongación de la Av. España, con las trazas viales graficadas en el plano "ANEXO A", y la consecuente afectación al dominio público con destino a vía pública prevista en la "LEY".

**CLÁUSULA CUARTA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

Sin perjuicio de los usos y destinos a los que son afectados los "ESPACIO PÚBLICO" cedidos al "GCBA" de acuerdo a este "CONVENIO", el "GCBA" y el "SOLICITANTE" acuerdan que dentro de los mismos, aquél deberá proveer del suelo necesario a los prestadores de servicios públicos para destinarlo a los usos necesarios o requeridos para la prestación de dichos servicios, tales como subestaciones transformadoras de energía, plantas reductoras de presión de gas, plantas de tratamiento, plantas de bombeo para riego o llenado de canales y espejos de agua y distintas obras hidráulicas necesarias, sin ser excluyente.

**CLÁUSULA QUINTA- PROYECTO DE LEY:**

El GCBA, se compromete a presentar un Proyecto de Ley ante la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de los TRES (3) meses siguientes a la suscripción del presente CONVENIO a los fines del tratamiento del presente CONVENIO y sus "ANEXOS A y B", a fin que sea aprobado mediante su tratamiento legislativo y con ello modificar la normativa urbanística correspondiente.

**CLÁUSULA SEXTA- CAUSALES DE RESCISIÓN:**

(a) Para el caso que el GCBA no presentara el proyecto de Ley dentro del plazo mencionado en la cláusula precedente, el SOLICITANTE podrá intimar fehacientemente al GCBA a que realice dicha presentación otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles adicionales, o rescindir el presente CONVENIO.

(b) Asimismo, para el caso en que el GCBA hubiera presentado el proyecto de Ley dentro del plazo convenido y no se hubiera dado tratamiento legislativo al mismo conforme lo establecido por el artículo 80° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de los doce (12) meses siguientes a su ingreso, las PARTES, unilateralmente o de común acuerdo, podrán rescindir el presente CONVENIO.

Ninguno de estos supuestos de rescisión anticipada dará derecho a indemnización alguna a favor de cualquiera de las PARTES. El CONVENIO quedará resuelto dentro de los quince (15)

días hábiles siguientes a la notificación que cualquiera de las PARTES realice a la otra parte, manifestando su voluntad de rescindir el CONVENIO en los términos de esta cláusula QUINTA.

**CLÁUSULA SÉPTIMA - FORMA DE PAGO:**

El GCBA notificará fehacientemente al SOLICITANTE los datos de las pertinentes cuentas para realizar las transferencias de las obligaciones estipuladas en los apartados 2.3.2 Y 2.3.3.

El SOLICITANTE deberá remitir copia de los comprobantes de las transferencias bancarias y de los títulos valores indicados en las precitadas cláusulas al correo electrónico [conveniosurbanisticos@buenosaires.gob.ar](mailto:conveniosurbanisticos@buenosaires.gob.ar).

**CLÁUSULA OCTAVA - SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO:**

En el caso que el SOLICITANTE no abone el monto estipulado en el apartado 2.3.3. de la cláusula Segunda, de acuerdo con la forma de pago prevista en la cláusula precedente se aplicará una multa equivalente al CERO COMA CERO CINCO por ciento (0,05%) diario del monto adeudado, por cada día de incumplimiento hasta la efectiva integración de sus obligaciones.

Para el caso que el "SOLICITANTE" incumpla con las obligaciones dispuestas por los apartados 2.6, 2.8 y 2.9, las "PARTES" acuerdan que el "GCBA" podrá ejecutar dichas obligaciones por sí o por terceros, a costa del "SOLICITANTE".

Para el supuesto que el SOLICITANTE incumpla con cualquiera de las obligaciones dispuestas por los apartados 2.2, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.4, 2.3.5, 2.4.1., 2.4.2 y 2.5.1. de la Cláusula Segunda, corresponderá una multa equivalente a un mil quinientas (1.500) Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y para el incumplimiento de la obligación dispuesta por el apartado 2.7 corresponderá una multa equivalente a tres mil (3.000) Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), todas pagaderas en Pesos argentinos, por cada día de incumplimiento hasta el efectivo cumplimiento de sus obligaciones.

Adicionalmente, la suma adeudada devengará intereses desde el día en que se produjo la mora a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta (30) días del Banco de la Nación Argentina.

El monto correspondiente a la multa y sus intereses, en caso de corresponder, serán abonados en pesos argentinos de acuerdo a la cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) emitida



por el Banco Central de la República Argentina correspondiente al día del pago, mediante transferencia bancaria.

El sólo vencimiento del plazo fijado para el cumplimiento de la respectiva obligación producirá la mora automática, sin necesidad de intimación previa.

**CLÁUSULA NOVENA - COMPENSACIÓN SUFICIENTE:**

Las obligaciones asumidas por el SOLICITANTE en el presente CONVENIO se consideran como compensación suficiente para el GCBA en los términos del artículo 10.9 del Código Urbanístico y su Decreto reglamentario Nº 475/21.

**CLÁUSULA DÉCIMA - PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA - IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL:**

En el marco de las acciones tendientes a la implementación del presente "CONVENIO", El "GCBA" faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y/o el organismo que en el futuro la reemplace, órgano competente en materia de planeamiento urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los fines del seguimiento, cumplimiento, control, ejecución y/o cualquier otra tarea inherente al cumplimiento de las obligaciones que se desprenden del presente "CONVENIO".

**CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA - INTERPRETACIÓN. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:**

El presente "CONVENIO" se interpretará conforme a la intención común de las "PARTES" y en el marco de la buena fe contractual. Conforme a ello, las "PARTES" se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para solucionar las controversias que se presentarán con motivo del presente "CONVENIO".

No obstante ello, cualquier controversia o litigio entre las "PARTES" que pudiera derivarse de la interpretación y/o cumplimiento del presente "CONVENIO" deberá ser sometido ante los Tribunales Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA - CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS:**

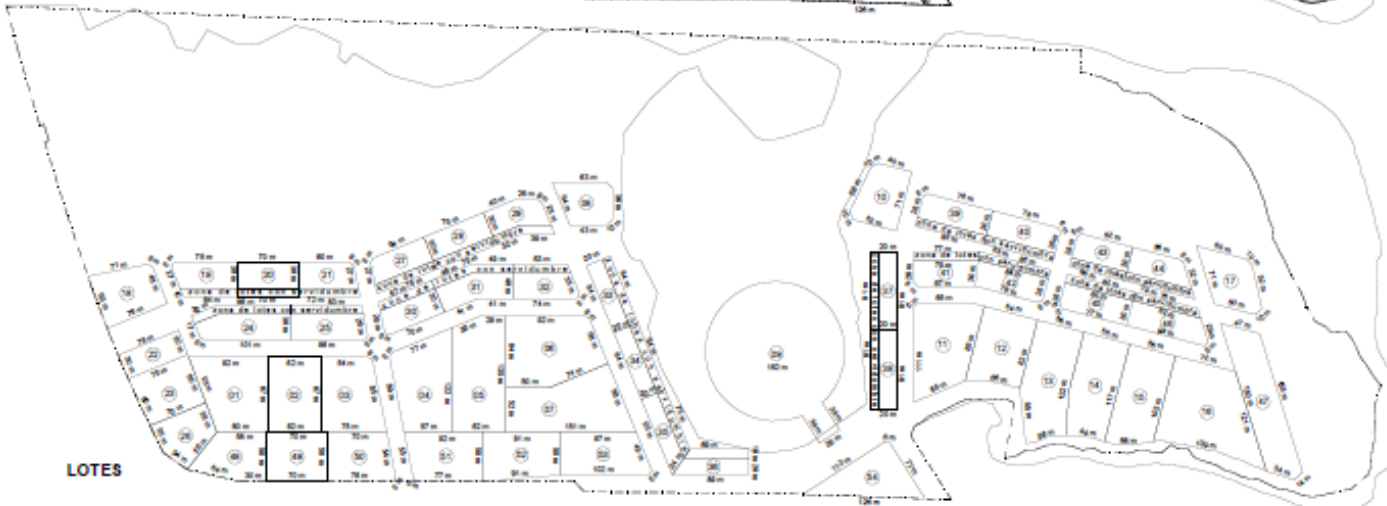
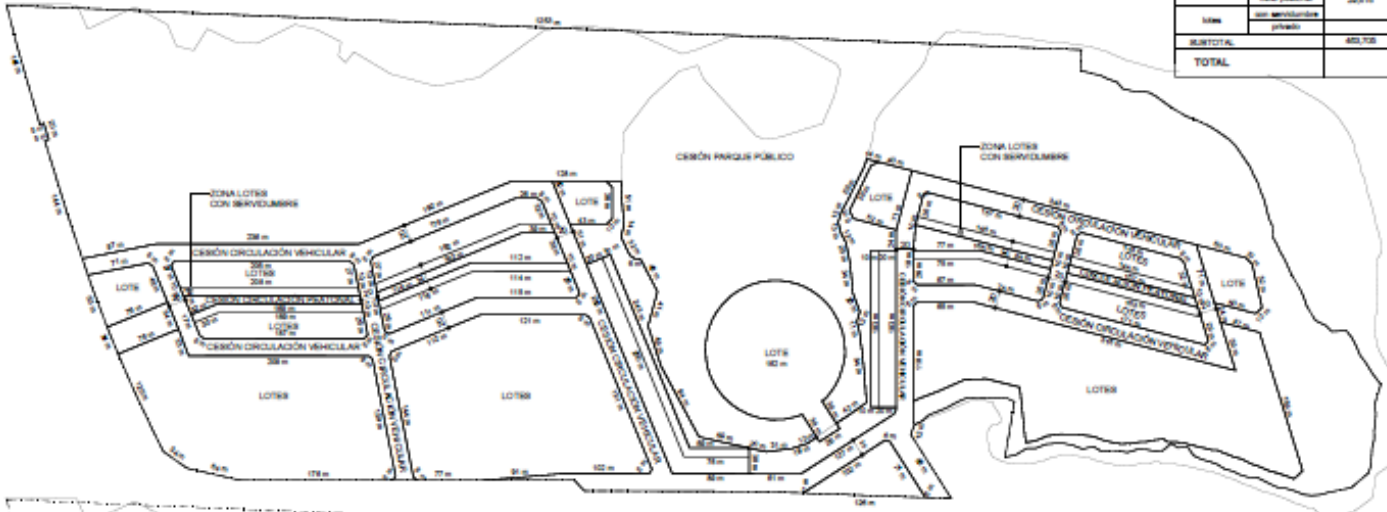
Para todos los fines de este CONVENIO, las PARTES constituyen domicilios especiales en los mencionados en el encabezado del presente, donde serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y comunicaciones extrajudiciales relacionadas con el mismo.

Las notificaciones judiciales dirigidas al GCBA se tendrán por válidas en el Departamento de Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, sito en la calle Uruguay N° 458 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad a lo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y la Resolución N° 77-PG/06.

En prueba de conformidad, se suscriben cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

# ANEXO A

## SUBDIVISION DEL SUELO



## LOTES

### RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUBDIVISION

TIPO	DOMINIO		
	público	mixto	privado
terrenos vacíos	564,227		
edificaciones	69,362		
	28,878	18,878	
total			202,886
			202,886
<b>TOTAL</b>	<b>662,478</b>	<b>18,878</b>	<b>202,886</b>

### LOTES

	lot	privado
1	0,821	
2	5,428	
3	5,824	
4	7,121	
5	8,182	
6	8,224	
7	8,380	
8	2,244	
9	21,884	
10	3,127	
11	7,188	
12	5,348	
13	7,288	
14	8,288	
15	8,181	
16	10,284	
17	3,888	
18	4,888	
19	2,288	
20	2,188	
21	2,281	
22	2,288	
23	4,887	
24	3,188	
25	3,888	
26	2,818	
27	2,287	
28	2,288	
29	2,188	
30	2,188	
31	2,888	
32	2,181	
33	2,882	
34	1,888	
35	1,771	
36	1,881	
37	1,827	
38	1,827	
39	2,488	
40	2,488	
41	2,187	
42	2,481	
43	1,878	
44	2,078	
45	2,443	
46	2,718	
47	2,172	
48	4,173	
49	4,044	
50	4,832	
51	4,883	
52	4,878	
53	4,888	
54	4,173	
<b>TOTAL</b>	<b>202,886</b>	

**ANEXO B**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**

5.7.66. U73- Parque público y Urbanización "Costa Urbana" .

1 U73) Delimitación:

Av. España, canal del Rio de la Plata, Rio de la Plata y Av. España, según delimitación en Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2 U73) Zonificación: Comprende 3 zonas.

2.1 U73) Zona1

2.1.1 U73) Carácter Urbanístico: Urbanización Parque (UP)

2.1.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2.1.3 U73) Área: 36,77% superficie de la manzana.

2.2 U73) Zona2

2.2.1 U73) Carácter Urbanístico: área destinada a conjunto residencial, vivienda colectiva con equipamiento comercial, servicios, educacional y sanidad a nivel barrial.

2.2.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2.2.3 U73) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se prohíben estacionamientos en Planta Baja.

2.2.4 U73) Disposiciones Especiales

2.2.4.1 U73) Área de aplicación de las normas:

Área de urbanización: 49,10% de la superficie de la manzana.

2.2.4.2 U73)

Área parcelamiento: 66,13% de la superficie del área de urbanización.

Área pública: 33,87% de área de urbanización.

2.2.4.3 U73) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

a) Edificabilidad: Debe cumplir con las disposiciones generales para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

R= 6

$r = h'/d' = 3$

b) Capacidad constructiva: 895.225 m<sup>2</sup>

c) Área edificable: F.O.S.: 50% del área de parcelamiento.

No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 6.4.2 (L.F.I.) y 6.4.3 (L.I.B.) del Título 6.

d) Altura máxima / Plano límite:

La edificación se distribuye según las alturas de la siguiente manera:

		FOS
F.O.S. TOTAL	65.673,81	50,00%
Plano límite	145,00 m.	11%
Altura Máx.	38,00 m.	3%
Altura Máx.	31,20 m.	11%
Altura Máx.	17,20 m.	25%

Resulta de aplicación el artículo 5.2 en relación al perfil edificable para las volumetrías de altura máxima.

Las alturas se miden a partir de la cota de la parcela de acuerdo a la Cota o Nivel de Origen del Proyecto.

El plano límite para cada subsector se considera a partir de los cuatro metros (4,00 m) referenciado al Instituto Geográfico Nacional (IGN) (ex + 15,46m). La autoridad de aplicación en materia de catastro determina la Cota o Nivel de Origen del Proyecto en relación a los 4,00 m. del IGN.

### 2.3 U73) Zona 3

2.3.1 U73) Carácter Urbanístico: corresponde a los bañados y/o espejos de agua existentes.

2.3.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2.3.3 U73) Disposiciones particulares:

Área: superficie aproximada 14,13% de la superficie de la manzana.

### 3 U73) Disposiciones especiales comunes para el área

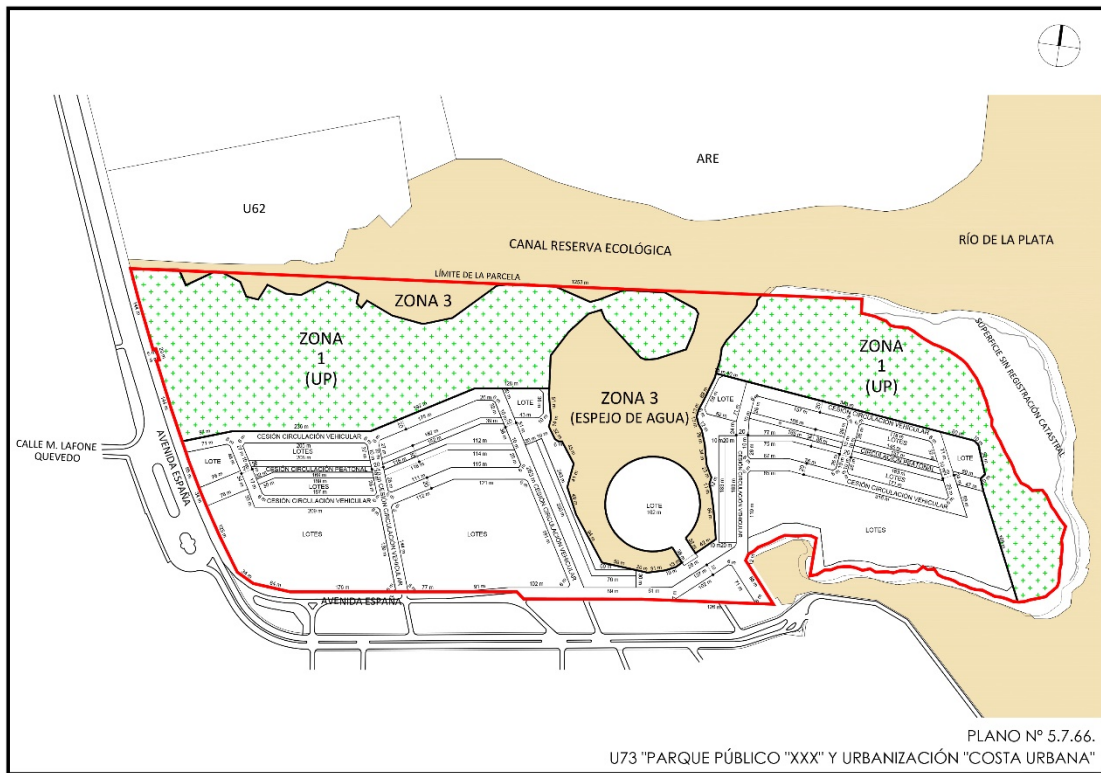
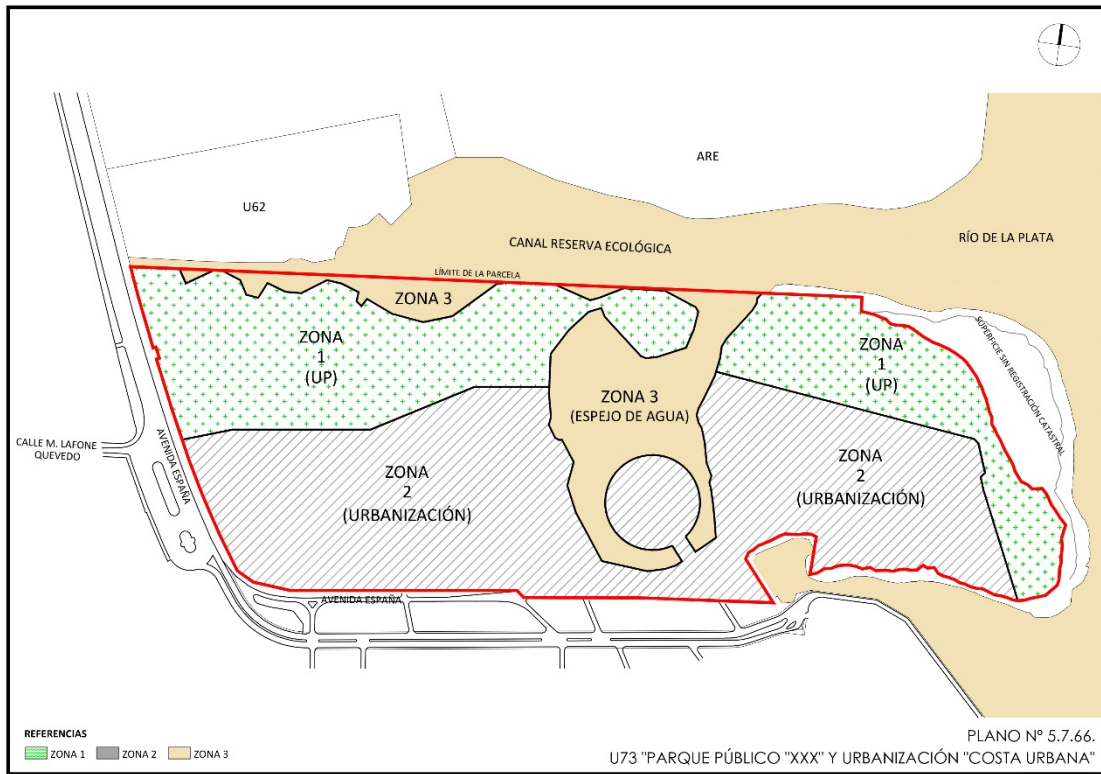
El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo.

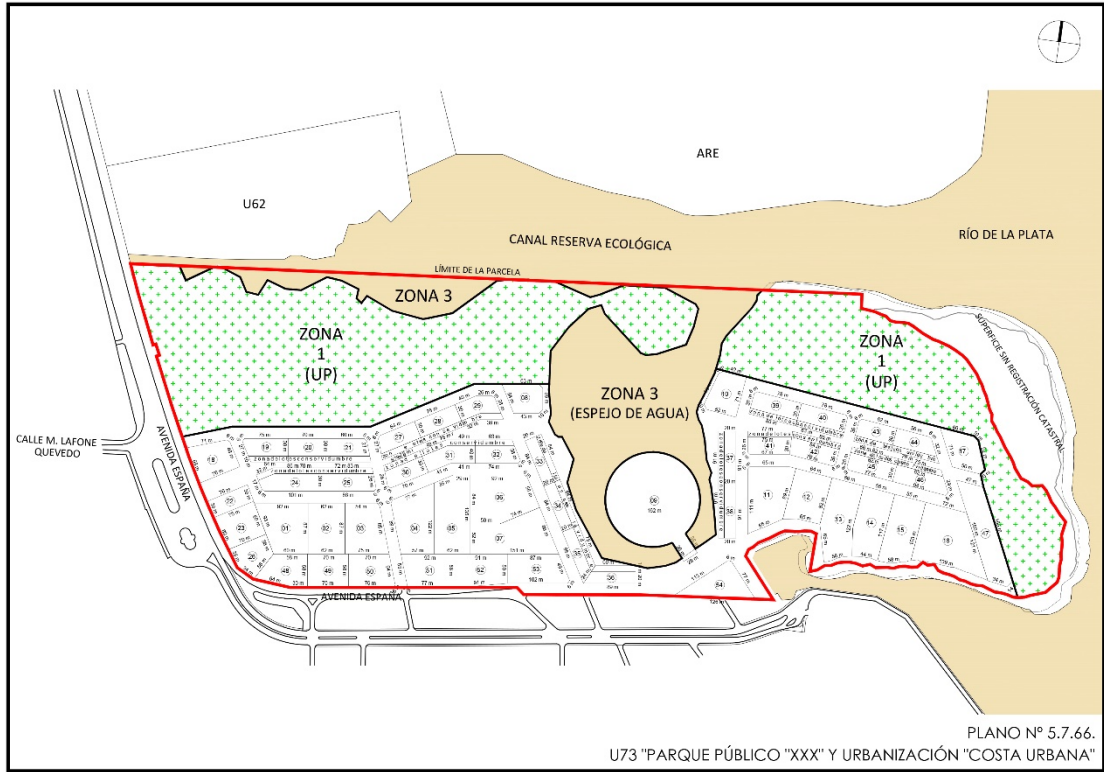
Dicho diseño deberá contemplar:

- a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).
- b) La estructura parcelaria.
- c) La zonificación.
- d) El soporte infraestructural:
  - Red de distribución de agua potable.
  - Red de desagües pluviales y cloacales.
  - Red de energía eléctrica.
  - Red de gas.
  - Red telefónica.

Se deberá contar con la opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la GCBA.

# PLANOS NORMATIVA URBANÍSTICA





PLANO N° 5.7.66.  
U73 "PARQUE PÚBLICO "XXX" Y URBANIZACIÓN "COSTA URBANA"



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Convenio Urbanístico a suscribir entre el GCBA e IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 página/s.