

**ADDENDA AL 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 9 días del mes de Agosto 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. Saúl Zang, D.N.I. N° 4.533.949, y Sr. Eduardo Sergio Elsztain, con D.N.I. N° 14.014.114, 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 la presente Addenda al Convenio Urbanístico (en adelante, la "ADDENDA"), en virtud de los siguientes antecedentes:


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.

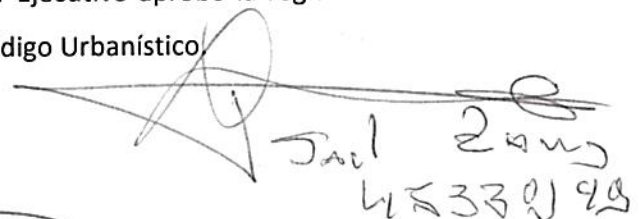
Que mediante el Decreto N° 475/20 el Poder Ejecutivo aprobó la reglamentación del artículo 10.9. "Convenios Urbanísticos" del Código Urbanístico.



—



EDUARDO ELZSTAIN  
14014114



Saúl Zang  
4533949

Que el "SOLICITANTE" ha presentado una propuesta de 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.

Que la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, mediante Resolución N° 108-SECDU/21, determinó la contraprestación, conforme los procedimientos establecidos por las Resolución N° 119-SECDU/20, rectificada por Resolución N° 37-SECDU/21 y normativa complementaria, y consideró factible la propuesta del "SOLICITANTE".

Que, en virtud de ello, el "GCBA" y el "SOLICITANTE" suscribieron, con fecha 19 de Julio del corriente, en el referido marco, un Convenio Urbanístico (en adelante, el "CONVENIO") por el 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.

Que el citado "CONVENIO" fue registrado por la Dirección General Escribanía General bajo el N° 21347155/RL 2021/DGEGRAL.

Que las "PARTES" consideran conveniente rectificar los apartados 2.2, 2.7 y 2.9 de la Cláusula Segunda y la Cláusula Tercera, respectivamente.

Por todo lo expuesto y en atención a estas consideraciones, las "PARTES" acuerdan celebrar la presente ADDENDA, sujeta a los términos y condiciones que se detallan a continuación:

**CLÁUSULA PRIMERA:**

Las "PARTES" acuerdan modificar el apartado 2.2 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*“El “SOLICITANTE” cederá en forma gratuita al dominio público del “GCBA” los sectores de la “PARCELA”, individualizados en el “ANEXO A”, que totalizan una superficie de trescientos treinta y ocho mil ciento setenta y uno metros cuadrados (338.171m2), lo cual 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 constituir a favor del GCBA una servidumbre administrativa de paso, gratuita y a perpetuidad sobre una superficie de diecinueve mil novecientos diecinueve metros cuadrados (19.919m2), lo que representa el dos coma setenta y ocho por ciento (2,78%) de la “PARCELA”.*

*Del mismo modo, el “SOLICITANTE” se obliga a transferir al dominio público del “GCBA” como contraprestación ciento veinticinco mil quinientos treinta y cuatro metros cuadrados (125.534m2), lo que representa el diecisiete coma cincuenta y tres por ciento (17,53%) de la “PARCELA”, conforme estipula el artículo 10.9.8.5 del Anexo I del Decreto Reglamentario N° 475/20.*

*En virtud de ello es que el “GCBA” destinará como parques y calles los sectores de la parcela (en adelante “Desarrollo Costa Urbana”) que se individualizan en el “ANEXO A”, los cuales totalizan una superficie de cuatrocientos ochenta y tres mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados (483.624 m2), 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”).*

*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 y se abstendrá de autorizar obras de utilidad pública que complementen la ‘Urbanización Parque’”.*

**CLAÚSULA SEGUNDA:**

Las “PARTES” acuerdan modificar el apartado 2.7 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, la cual quedará redactada de la siguiente manera:



EDUARDO ELSTAIN  
14014114

Página 3 de 9

SAL 24-2  
DVI 453384

*“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”.*

**CLÁUSULA TERCERA:**

Las “PARTES” acuerdan modificar el apartado 2.9 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*“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.

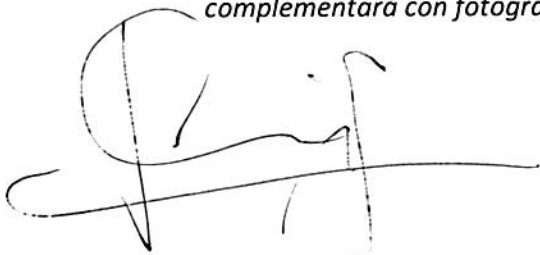
-Memoria descriptiva incluyendo estimación de superficies, usos previstos, aportes que se harán al barrio inmediato con este proyecto, etc.


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

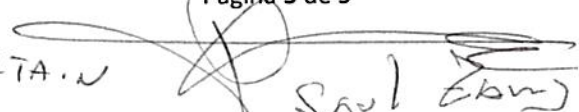
Para el caso en que el "GCBA" hiciera observaciones, el "SOLICITANTE" procederá a incorporarlas al croquis preliminar y realizará una nueva entrega al "GCBA", dando cuenta de ellas, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la notificación de las mismas.

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.



  
EDUARDO ELSZTAJN  
14.014.114

Página 5 de 9  
  
Saul [signature]  
4533444

- 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.

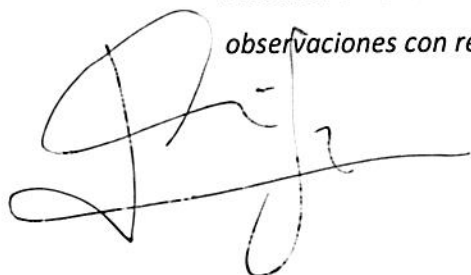
- Cortes de sectores significativos en escala 1:50 con detalles constructivos en continuidad, especies del proyecto (árboles, cubresuelos, arbustivas, etc), correctas pendientes para desagotes pluviales, equipamiento, etc. Acotado y con referencias.
- Detalles constructivos 1:10 de solados (contrapisos, 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".

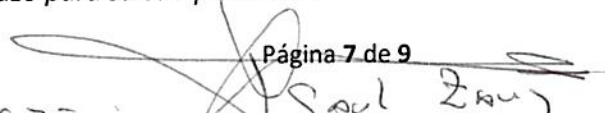
Una vez aprobado el "PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO", la autoridad competente, en coordinación con el "SOLICITANTE", establecerá los plazos máximos en los que se deberán ejecutar las obras aprobadas. Las obras en la "ZONA 1", que se identifica en el "ANEXO B", para el destino de espacio verde público, parqueizado y de acceso libre deberán iniciarse por parte de el "SOLICITANTE" dentro del plazo máximo de VEINTICUATRO (24) meses desde su aprobación.

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.



  
 EDUARDO ELSZTAJN  
 14.014.114

Página 7 de 9

  
 Saul Zang  
 DNI 4533949

*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 CUARTA:**

Las "PARTES" acuerdan modificar la Cláusula Tercera del CONVENIO, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

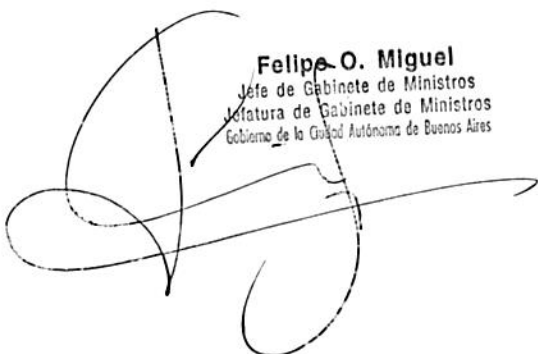
*"El "GCBA" se compromete a afectar parte de los fondos establecidos en el apartado 2.5. para la realización de obras de prolongación de la calle España al sur del predio, siempre en forma compatible y adecuada a las necesidades de desarrollo de la "PARCELA", y parte para la financiación de obras en el entorno e inmediaciones del predio "Desarrollo Costa Urbana" y de la "PARCELA" y para la reestructuración de 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 B", y la consecuente afectación al dominio público con destino a vía pública prevista en la "LEY".*




**CLAÚSULA QUINTA - VIGENCIA:**

El Convenio Urbanístico mantiene su plena vigencia en los términos en que fue celebrado, excepto en aquellos aspectos expresamente modificados por medio de la presente "ADDENDA".

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.

  
**Felipe O. Miguel**  
Jefe de Gabinete de Ministros  
Secretaría de Gabinete de Ministros  
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

  
Saul Zamboni  
ANI 4533999

  
EDUARDO ELSZTEIN  
14.014.114





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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** 23547955-2021

---

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