

**SEGUNDA 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 30 días del mes de NOVIEMBRE 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. Fernando Adrian Elsztain, con D.N.I. N° 14.222.053, 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.

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 Resoluciones Nros. 108-SECDU/21 y ~~243~~-SECDU/21, determinó la contraprestación, conforme los procedimientos establecidos por las Resolución N° 119-SECDU/20, rectificadas 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 consideraron conveniente rectificar los apartados 2.2, 2.7 y 2.9 de la Cláusula Segunda y la Cláusula Tercera, respectivamente, y en consecuencia suscribieron la primera "ADDENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, E IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.", en fecha 09 de agosto del 2021, registrada por la Dirección General Escribanía General bajo el N° 23547955/RL2021/DGEGRAL.

Que el "SOLICITANTE" realizó una nueva presentación en la cual propone un aumento del espacio público, lo cual representará un incremento del suelo natural y vegetación nativa, dando respuesta de esta forma a las condiciones ambientales y al compromiso ambiental que tiene la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que asimismo, en lo que respecta con la integración con la Ciudad, con esta nueva propuesta se mejorará la transitabilidad, accesibilidad y conexión peatonal de la zona.

Que, teniendo en cuenta lo antedicho, se expidieron nuevamente las áreas competentes y en razón de ello las PARTES deciden rectificar los apartados 2.2, 2.3.1, 2.4.1 y 2.5.1 de la Cláusula Segunda y los ANEXOS A y B del "CONVENIO".

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, sustituida por la Cláusula Primera de la primera Addenda, de fecha 09 de agosto del 2021, 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 seiscientos treinta metros cuadrados (338.630m<sup>2</sup>), lo cual representa el cuarenta y siete coma veintiocho por ciento (47,28%) 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 cuatrocientos sesenta metros cuadrados (19.460m<sup>2</sup>), lo que representa el dos coma setenta y dos por ciento (2,72%) de la "PARCELA".*

*Del mismo modo, el SOLICITANTE se obliga a transferir al dominio público del GCBA como contraprestación ciento cincuenta mil ciento ochenta metros cuadrados (150.180m<sup>2</sup>), lo que representa el veinte coma noventa y siete por ciento (20,97%) 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 quinientos ocho mil doscientos setenta metros cuadrados (508.270 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 setenta coma noventa y siete por ciento (70,97%) 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, parquizado y de acceso libre y se abstendrá de autorizar obras de utilidad pública que complementen la "Urbanización Parque".*

#### **CLÁUSULA SEGUNDA:**

Las PARTES acuerdan modificar el apartado 2.3.1 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"2.3.1. Lote 23. En propiedad, y ad-corporis, 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 DOS MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (2.611 mts.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."*

#### **CLÁUSULA TERCERA:**

Las PARTES acuerdan modificar el apartado 2.4.1 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**"2.4.1 Lote 22.** *En propiedad, y ad-corporis, 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 SEISCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (2.622mts.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".*

#### **CLAÚSULA CUARTA:**

Las PARTES acuerdan modificar el apartado 2.5.1 de la Cláusula Segunda del CONVENIO, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

**"2.5.1. Lote 26.** *En propiedad, y ad-corporis, 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 CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (4.371 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 (6.315mts2) 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".


**CLÁUSULA QUINTA:**

Las PARTES acuerdan reemplazar los ANEXOS A y B del "CONVENIO", conforme los ANEXOS A y B, respectivamente, que forman parte integrante de la presente ADDENDA.

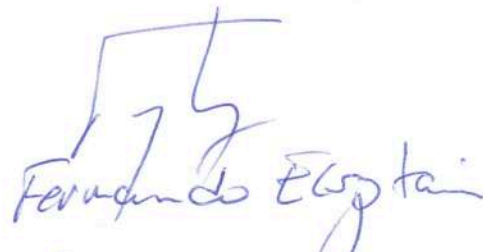
**CLAÚSULA SEXTA - VIGENCIA:**

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.



Saul Zang  
ANI 4533 2403



Fernando Egoytan  
14222053



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

**ANEXO A**

ESPACIO PÚBLICO

SERVIDUMBRE



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

155  
Fernando Elzstein  
14222053



## ANEXO B

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

#### **1 U73) Delimitación:**

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

#### **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.a)

2.1.3 U73) Área: 38,87% 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. a), b) c).

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: 47% de la superficie de la manzana.

##### **2.2.4.2 U73)**

Área parcelamiento: 61,77 % de la superficie del área de urbanización.

Área pública: 38,23% 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

$r = h'/d' = 10$

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

c) Área edificable: F.O.S.: 55% 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		55%
Plano límite	145,00 m.	12%
Altura Máx.	31,20 m.	16%
Altura Máx.	17,20 m.	27%

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 de uso público.

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

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

Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes al Área Especial Individualizada "U73- Parque público y Urbanización 'Costa Urbana'", de acuerdo a los límites del área graficado en el Plano N° 5.7.66. "U73 - Parque público y Urbanización 'Costa Urbana'", se afectarán a Urbanización Parque (UP) según artículo 7.2.4 del Código Urbanístico.

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.

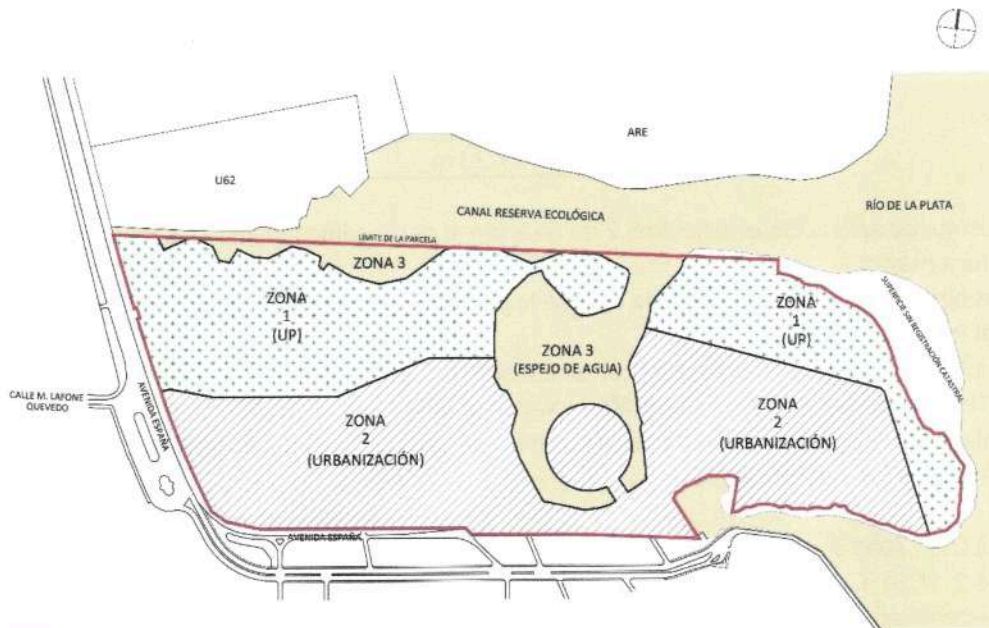
c) La zonificación.

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.

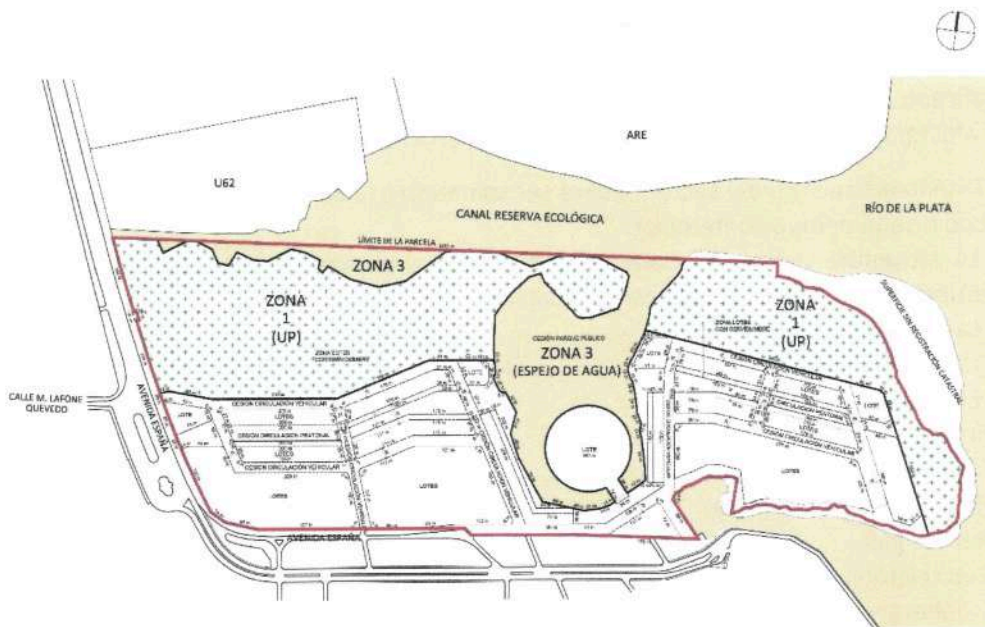
Se deberá contar con la opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva del GCBA.

ANEXO II – PLANOS Nº 5.7.66. a), b) y c) "U73- - Parque público y "Costa Urbana"

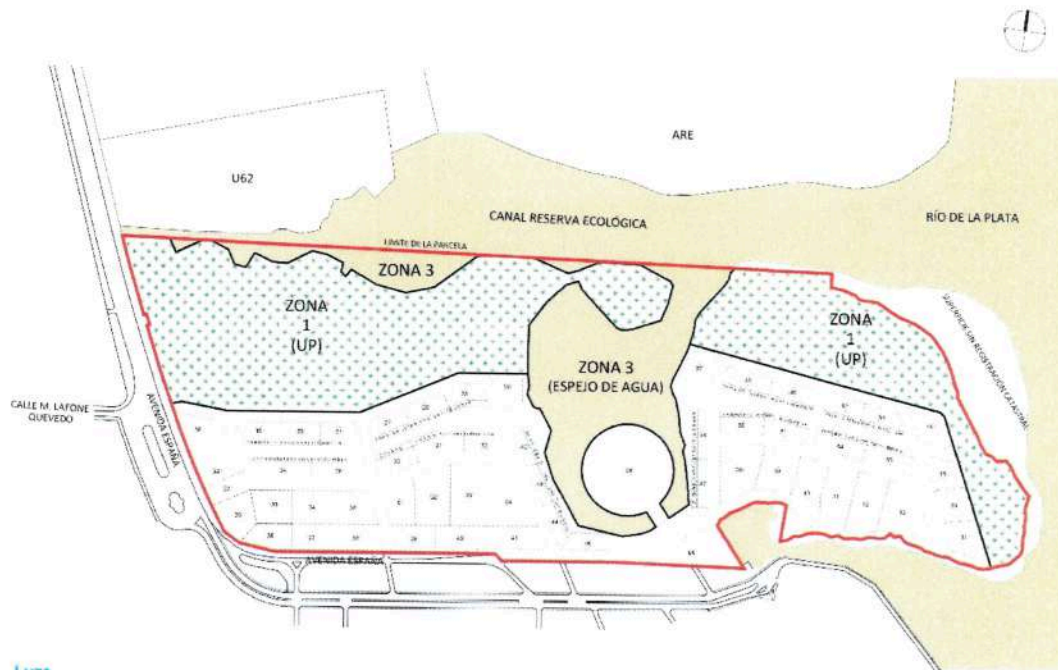


**U73**  
 PARQUE PÚBLICO Y URBANIZACIÓN "COSTA URBANA"  
 PLANO Nº 5.7.66. a)

REFERENCIAS  
 ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3



**U73**  
 PARQUE PÚBLICO Y URBANIZACIÓN "COSTA URBANA"  
 PLANO Nº 5.7.66. b)



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

*[Handwritten signature]*  
 Saúl Zang  
 DNI 41533140

*[Handwritten signature]*  
 Fernando Elgortani  
 14222053

*[Handwritten signature]*  
**Felipe O. Miguel**  
 Jefe de Gabinete de Ministros  
 Jefe de Gabinete de Ministros  
 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires







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:** Segunda Adenda Costa Urbana

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 12 pagina/s.



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:** RL 36712061-2021

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 13 pagina/s.