

Anexo E – Documentación base: Modelo de Convenio Urbanístico de carácter orientativo y modelo de Nota de Solicitud

1. MODELO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE CARÁCTER ORIENTATIVO

CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, Y (.....)

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ____ días del mes ____ de 2020, 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 conferidas por el Decreto N° 457/19, (en adelante, el “GCBA”);
- (ii) (.....) sociedad inscripta el (.....) por la Inspección General de Justicia bajo el número (.....) del Libro (.....) de Sociedades por Acciones, representada en este acto por su presidente, (.....), DNI N° (.....), con domicilio en la calle (.....), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante, el “PROPIETARIO”), y ambos en forma conjunta con el GCBA, las “PARTES” convienen en suscribir el presente Convenio Urbanístico (en adelante, el “CONVENIO”), en virtud de los siguientes antecedentes:

Que por la Ley N° 6.292, se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplándose entre los Ministerios del Poder Ejecutivo a la Jefatura de Gabinete de Ministros, la cual ostenta 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° 112/2017 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° 6.017), 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 (.....).

Que 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.

Que los Convenios Urbanísticos se manifiestan como uno de los instrumentos de desarrollo territorial contemplados en el título 10 del Código Urbanístico 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 (.....)

Que, el artículo 1.2.1 del Código Urbanístico establece los principios de Ciudad Integrada, Ciudad Policéntrica, Ciudad Plural, Ciudad Sustentable, Ciudad Diversa, como fundamento de la planificación urbana y ambiental en el ámbito de la Ciudad.

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 en virtud de lo dispuesto en el artículo 341 del Código Fiscal, texto ordenado por el Decreto N° 207/2020, las parcelas que sean objeto de un Convenio Urbanístico quedan excluidas del derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable.

Que el PROPIETARIO es el exclusivo titular del inmueble ubicado en (.....) (en adelante, la "PARCELA").

Descripción de otros antecedentes dominiales y ante la administración, en caso de que se hubieran registrado planos, aprobación de localización de usos, etc. por actuaciones administrativas .

Que en relación con el desarrollo de la PARCELA, el PROPIETARIO ha manifestado al GCBA su voluntad de suscribir un Convenio Urbanístico, en los términos mencionados precedentemente.

Que, en tal sentido, el PROPIETARIO propone un proyecto de desarrollo de la PARCELA que implica (.....).

Que, por otra parte, las PARTES acuerdan como contraprestación a favor del GCBA: (.....).

Que la celebración del presente CONVENIO persigue el doble objetivo de, por un lado, promover los lineamientos y las acciones del Plan Urbano Ambiental, (.....) y, por el otro, afrontar la emergencia económica y sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 objeto del presente CONVENIO consiste en: (i) el pago por parte del PROPIETARIO a favor del GCBA de la suma (.....) que se destinará a (ii) la construcción del Espacio Público/otro tipo de obra a cargo del PROPIETARIO, (iii) la transferencia del dominio de la Parcela a favor del GCBA, libre de ocupantes, deudas y/o gravámenes, con destino a la configuración de espacio verde público, parqueado y de acceso libre y (iv) la modificación de la normativa urbanística aplicable a la PARCELA por parte de la Legislatura de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires en los términos del ANEXO I, que forma parte integrante del presente. Todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL GCBA.

El GCBA, se compromete a presentar un Proyecto de Ley ante la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de seis (6) meses siguientes a la suscripción del presente CONVENIO, a fin de que sea aprobado mediante su tratamiento legislativo y modificar la normativa urbanística aplicable a la PARCELA conforme ANEXO I (en adelante, la “LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO”).

CLÁUSULA TERCERA: PROYECTO DE LEY. TRATAMIENTO POR PARTE DE LA LEGISLATURA. PLAZOS. SUPUESTOS DE RESCISIÓN.

(a) Para el caso de que el GCBA no presentara el proyecto de Ley dentro del plazo mencionado en la cláusula precedente, el PROPIETARIO podrá intimar al GCBA a que realice dicha presentación otorgándole un plazo de treinta (30) días corridos, 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; o

(c) Si luego de la suscripción del presente y antes de la aprobación de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO, se constatará de modo fehaciente la imposibilidad de la realización del proyecto de desarrollo del PROPIETARIO por causas no atribuibles a ellos, las PARTES, unilateralmente o de común acuerdo, podrán rescindir el presente CONVENIO.

Ninguno de estos supuestos de rescisión anticipada dará lugar a reclamo alguno 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 tercera.

CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

Son obligaciones del PROPIETARIO:

(a) Abonar al GCBA la suma deUnidades de Valor Adquisitivo (UVAs);

(b) Presentar, para la aprobación del GCBA, el Permiso de Obra en Etapa Proyecto y/o el Permiso de Obra y Demolición para el desarrollo de la PARCELA dentro de los diez (10) meses siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO; y

(c) Iniciar las obras correspondientes al DESARROLLO PRIVADO dentro de los (.....) meses/años siguientes a la fecha de la registración del Plano de Obra Nueva y demolición del DESARROLLO PRIVADO por parte del GCBA.

(d) Presentar, para la aprobación del GCBA, un proyecto de espacio público/otro tipo de obra de (.....) m2 de superficie, según se identifica en el ANEXO II, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos desde la publicación en el Boletín Oficial de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

(e) Ejecutar a su costo, por sí o por terceros, las obras que demande el Proyecto de Espacio Público aprobado por el GCBA, incluyendo, pero no limitándose a:

- Descripción técnica de las obras que se requieren:
- Provisión de infraestructura de desagües pluvial.
- Colocación uniforme del solado de veredas y calzadas, etc.

(f) Iniciar las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de los (.....) meses.

(g) Entregar al GCBA la recepción provisoria de las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público, dentro de los (.....) meses siguientes a su inicio.

(h) Transferir al GCBA el dominio de la Parcela, libre de deudas, gravámenes y ocupantes, dentro de los (.....) días hábiles siguientes a la (.....).

La transferencia de dominio y entrega de posesión se realizará mediante escritura pública ante la Dirección General Escribanía General del GCBA, asumiendo los costos de la escrituración los Propietarios y será inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Los PROPIETARIOS son solidariamente responsables frente al GCBA en relación a todas las obligaciones asumidas en el presente CONVENIO.

CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO.

El monto indicado en el apartado (a) de la Cláusula Cuarta será abonado por el PROPIETARIO al GCBA en pesos argentinos de acuerdo a la valorización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) que publique el Banco Central de la República Argentina el día del pago.

El GCBA notificará al PROPIETARIO los datos de la cuenta para realizar las transferencias dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aprobación de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

El PROPIETARIO deberá remitir copia de los respectivos comprobantes de las transferencias bancarias a la Mesa de Entradas de la Jefatura de Gabinete de Ministros u organismo que en el futuro lo reemplace, pudiendo así también hacerlo mediante correo electrónico a la cuenta: entradasJGM@buenosaires.gob.ar

La falta de pago en el plazo pactado, implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, y generará la aplicación de una multa equivalente a la suma de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) por cada día de demora, hasta el efectivo pago de sus obligaciones.

El monto correspondiente a la multa será abonado en pesos argentinos de acuerdo a la valorización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) que publique el Banco Central de la República Argentina el día del pago.

CLÁUSULA SEXTA: PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO.

Las Partes acuerdan que el Proyecto de Espacio Público se notificará a la Secretaría de Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros del GCBA o el aires.gob.ar el futuro la reemplace, sita en Av. Martín García 346, piso 5° de esta Ciudad, o vía email a la casilla secdu@buenosaires.gob.ar, quien podrá aceptarlo o realizar propuestas de modificaciones, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes.

Vencido dicho plazo sin mediar observación alguna, el acto en cuestión quedará consentido por el GCBA.

Para el caso en que el GCBA hiciera observaciones, el PROPIETARIO procederá a incorporarlas al Proyecto de Espacio Público y realizará una nueva presentación al GCBA, dando cuenta de ellas, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de las mismas.

Una vez definido el citado Proyecto, el PROPIETARIO ingresará el Permiso de Obra del Espacio Público dentro de (.....) días corridos siguientes a su aprobación por parte del GCBA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: FACULTADES DEL GCBA. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DEL ESPACIO PÚBLICO.

El GCBA queda facultado para:

- (a) inspeccionar las obras del Proyecto de Espacio Público, efectuar las observaciones y verificaciones que estime pertinentes y a requerir las correcciones técnicas que en cada caso correspondan, y
- (b) aprobar y recibir provisoriamente las obras del Proyecto de Espacio Público otorgando el certificado de recepción provisoria.

CLÁUSULA OCTAVA: PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ESPACIO PÚBLICO. RECEPCIÓN PROVISORIA Y DEFINITIVA.

La finalización del Proyecto de Espacio Público se realizará dentro de los (.....).

Por su parte, el GCBA aprobará, en su caso, la recepción provisoria de la obra del Proyecto de Espacio Público.

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.

Transcurrido ese plazo, sin que el GCBA se hubiera expedido, se considerará recibida automáticamente.

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

CLÁUSULA SEXTA: SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

Los PROPIETARIOS serán pasibles de sanciones si incurrieran en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación :

- (a) No abone al GCBA la suma de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) de conformidad con lo previsto en la cláusula quinta; o
- (b) No presente, para la aprobación del GCBA, los Planos de Obra Nueva y Demolición para el DESARROLLO PRIVADO dentro de (.....) meses siguientes a la aprobación de la LEY DEL CONVENIO; o
- (c) No inicie las obras correspondientes al DESARROLLO PRIVADO dentro de los (.....) meses/años conforme los lineamientos del siguiente Convenio.
- (d) No presente, para aprobación del GCBA, el Proyecto de Espacio Público dentro de los (.....) días corridos siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Ley del Convenio; o

(e) No ingrese los planos correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de los (.....) días corridos siguientes a su aprobación por parte del GCBA; o

(f) No inicie las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de (.....) meses conforme los lineamientos establecidos en el presente Convenio; o

(g) No entregue al GCBA la recepción provisoria de las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público, en el plazo de (.....); o

(h) No transfiera al GCBA el dominio de la Parcela, libre de deudas, gravámenes y ocupantes, dentro de los (.....) días hábiles conforme los lineamientos del presente Convenio.

Vencido el plazo de cumplimiento, implicará la mora automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. Se aplicará una multa equivalente a la suma de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) por cada día de incumplimiento hasta el efectivo pago de sus obligaciones..

La suma correspondiente a la multa devengará intereses desde el día en que se produjo la mora a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta 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 valorización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) que publique el Banco Central de la República Argentina el día inmediato anterior al pago.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CESIÓN.

El PROPIETARIO no podrá ceder su posición contractual bajo el presente Convenio, ni ninguno de los derechos u obligaciones causados en el presente Convenio, sin la autorización previa y expresa del GCBA.

CLÁUSULA SÉPTIMA: COMPENSACIÓN SUFICIENTE.

Las obligaciones asumidas por el PROPIETARIO en el presente CONVENIO se consideran como compensación suficiente para el GCBA en los términos del artículo 10.9 del Código Urbanístico.

CLÁUSULA OCTAVA: 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 NOVENA: 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 DÉCIMA: 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 Autónoma 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° 6.017) y la Resolución N° 77-PG/06.

En prueba de conformidad, se suscriben (.....) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ____ días del mes de ____ de 20____.

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO II

PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO/OBRA

2. MODELO DE NOTA DE SOLICITUD

SOLICITA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO

Ciudad de Buenos Aires, _____ de _____ 20__

Dr. Felipe Oscar Miguel

Jefatura de Gabinete de Ministros

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

S / D

De mi mayor consideración:

_____, DNI N° _____ en representación de _____ con domicilio en _____, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acreditando la representación conforme a la documentación que se adjunta al presente mediante **Anexo I**, constituyendo domicilio en _____ Ciudad Autónoma de Buenos Aires, me presento y digo:

En el marco del artículo 10.9 del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que fuera aprobado por la Ley N° 6.099 (B.O. 27/12/2018), vengo por medio del presente a solicitar la suscripción de un Convenio Urbanístico **entre _____ y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires** (“GCBA”) que, de acuerdo a los parámetros que se detallarán a continuación, contemple la modificación de la normativa prevista en la Ley N° 6.099 (“Código Urbanístico”) del Inmueble localizado en la calle _____, entre las calles _____, nomenclatura catastral: _____, con una superficie de terreno de _____ m² (en adelante, el “Inmueble”).

Como antecedente fáctico, cabe detallar que _____ es el titular del dominio del Inmueble.

El inmueble fue adquirido por _____ al _____ en fecha _____ por Escritura Pública N° _____ que se adjunta al presente como **Anexo II**.

En virtud del desarrollo de la zona donde se encuentra emplazado el Inmueble, se requiere modificar la normativa urbanística (*descripción de la normativa actual, máximo potencial*

constructivo, altura, etc). y, en particular, se solicita que: *descripción de la normativa urbanística requerida (altura, morfología, usos, constructividad, etc.).* según se describe en los Anexos XI, XII y XIII.

Es oportuno mencionar que la firma ha realizado las siguientes tramitaciones ante el GCBA: *descripción de planos aprobados o en trámites, disposiciones obtenidos o en trámite, u otras actuaciones administrativas.*

En contrapartida por aplicación del párrafo del artículo 10.9 que establece lo siguiente: *“En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación al Estado, la cual se definirá en cada caso”,* _____ propone al GCBA: *identificación/descripción de la contraprestación propuesta (ejecución de obras, derechos reales, suma de dinero, etc).*

Como documentación complementaria a esta presentación, se adjuntan los siguientes Anexos:

- I. Poder/documentación que acredite representación.
- II. Copia certificada del título de propiedad del inmueble.
- III. Copia certificada del estatuto de _____.
- IV. Copias certificadas de actas de designación de autoridades/presidente de ____.
- V. Copia de DNI de _____
- VI. Informe de dominio del Inmueble.
- VII. Otra documentación societaria (contrato de fideicomiso, etc.)
- VIII. Comprobante de pago de tasa.
- IX. Memoria descriptiva: descripción de la normativa vigente, entorno, manzana, parcela, descripción de la normativa requerida (proyecto) que guarde correspondencia con los lineamientos del CUR y el PUA
- X. Anexo gráfico: capacidad constructiva actual (cálculo de superficie, renders, relevamiento fotográfico, etc)
- XI. Anexo gráfico: normativa urbanística requerida (planos, corte, cálculo de superficie, axonometría, renders, etc)
- XII. Otra documentación requerida conforme al Decreto N° 475/GCBA/2020.

En virtud de todo lo expuesto, se solicita al Señor Jefe de Gabinete de Ministros que tenga a bien tener presente la propuesta de Convenio Urbanístico detallada, y proceda a suscribirlo, y elevarlo a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su aprobación.

Sin otro particular, saludo al Sr. Jefe de Gabinete de Ministros, respetuosamente.

Firma

Aclaración

DNI