



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Proyecto de ley

Número: PDLEY-2020-15-GCABA-AJG

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: EX-2020-21570404-GCABA-SECDU - Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Apruébase el “Convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Koolhaas S.A.” suscripto con fecha 09 de septiembre de 2020, que como Anexo I forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 2°.- Los fondos que reciba la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo previsto en la Cláusula Primera del Convenio que se aprueba mediante la presente ley, deberán destinarse para solventar los gastos erogados como consecuencia de la Emergencia Sanitaria establecida por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/2020 y prorrogada por los Decretos de Necesidad y Urgencia Nros. 8/2020 y 12/2020, con motivo del coronavirus (COVID 19), y de la Emergencia Económica y Financiera declarada por la Ley N° 6.301, como así también aquellos gastos remanentes que queden pendientes de abonarse con motivo de la citada emergencia.

Artículo 3°.- Desaféctase la Fracción A, Manzana 11C, Sección 33, Circunscripción 17 de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 “Normas de Edificabilidad” y del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A2 comprendido en los artículos 3.2.5. y 3.2.6. del Título 3 “Normas de uso del suelo”, de la Ley N° 6.099 “Código Urbanístico”.

Artículo 4°.- Aféctase al Área U N° (a designar) el polígono identificado como “Parcela sujeta a mensura” del Plano N° (a designar) que como Anexo III forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 5°.- Incorpóranse al punto 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” de la Ley N° 6.099 “Código Urbanístico, el Área U N° (a designar) y apruébanse las normas urbanísticas, conforme lo establecido en el Anexo II que forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 6°.- Modifícase la Plancheta N° 11 del Anexo IV “Planchetas” del Código Urbanístico, e incorpórase el Plano U N° (a designar) al Anexo III “Atlas” de la Ley N° 6.099 “Código Urbanístico”, conforme el Anexo III que forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 7°.- Comuníquese, etc.

Digitally signed by Felipe Miguel
Date: 2020.09.10 10:04:51 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel
Jefe de Gabinete de Ministros
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodriguez Larreta
Date: 2020.09.10 11:02:38 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodriguez Larreta
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 11:02:40 -03'00'

CONVENIO URBANÍSTICO
ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
Y
KOOLHAAS SOCIEDAD ANÓNIMA.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 09 días del mes 09 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, D.N.I. N° 22.293.873, con domicilio en la calle Uspallata N° 3160, Piso 2° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme facultades conferidas por el Decreto N° 457/19, (en adelante, el “GCBA”); y
- (ii) **KOOLHAAS S.A**, sociedad inscrita el día 19 de mayo de 2017 por la Inspección General de Justicia bajo el número 9608 del Libro 84 de Sociedades por Acciones, representada en este acto por su presidente, Sr. Ariel Eduardo Naistat, DNI N° 14.547.756, con domicilio social en Humboldt 1550, piso 6º, Oficina 605, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante, el “PROPIETARIO”), y 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 GCBA, 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 el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación peatonal, y la modernización y diversificación del tejido urbano-económico a través de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes.

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 la vinculación de todas las zonas entre sí (Ciudad Integrada) y mantener la pluralidad de actividades 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.

con la Ordenanza N° 24.802.

Que actualmente el PROPIETARIO se encuentra tramitando la cesión al GCBA del dominio de mil doscientos treinta y siete con sesenta y un metros cuadrados (1.237,61 m²) de la superficie de la PARCELA afectada por la mencionada Ordenanza (en adelante, el "Espacio Público") o lo que en definitiva resulte de su mensura, que podrá variar en más o menos un cinco por ciento (5%).

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, el PROPIETARIO propone un desarrollo de la PARCELA que implica la modificación de la altura máxima, los usos y la capacidad constructiva prevista en el Código Urbanístico.

Que, en tal sentido, las PARTES han acordado como contraprestación a favor del GCBA por la mayor valorización del suelo de la PARCELA producto del cambio de los parámetros urbanísticos: (i) la ejecución de las obras que demande la construcción del Espacio Público a cargo del PROPIETARIO para atender el déficit de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y permitir una mayor integración urbana del sector, y (ii) el pago a favor del GCBA de la suma de dólares estadounidenses un millón cuarenta y un mil ciento doce con ochenta y nueve centavos (US\$ 1.041.112,89).

Que mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/2020, el Poder Ejecutivo de la Nación, amplió la emergencia pública en materia sanitaria establecida por Ley N° 27.541, en virtud de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en relación con el virus COVID-19 (Coronavirus), por el plazo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de dicho Decreto.

Que por Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/20, el Jefe de Gobierno declaró la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta el 15 de junio de 2020, a los fines de atender y adoptar las medidas necesarias para prevenir y reducir el riesgo de propagación del contagio en la población del virus COVID-19 (Coronavirus); medida que fue prorrogada mediante los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 8/20 y 12/20 hasta el 30 de Septiembre del corriente.

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

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 por la Ordenanza N° 24.802 (texto consolidado por Ley N° 6.107) y el artículo 4.3.2 del Código Urbanístico se estableció que se deberá destinar a vía pública una franja de ancho mínimo igual a cuarenta y ocho metros (48 m) que comprenda las zonas actuales de vías férreas que se desarrollan dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pertenecientes a la Línea San Martín y Domingo Faustino Sarmiento.

Que, en dicho barrio, se encuentra en ejecución el "Proyecto Bajo Viaductos Ferroviarios de la Línea San Martín" que propicia la integración urbana de las actividades comerciales y del entorno.

Que conforme los Indicadores de Sustentabilidad Urbana, el barrio de "Villa Crespo" presenta un bajo de nivel de espacios verdes.

Que el Código de Tránsito y Transporte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por Ley N° 2.148, define a la "vía pública" como acera, autopista, semiautopista, callejón, pasaje, calle, avenida, senda, plaza, parque o espacio de cualquier naturaleza afectado al dominio público o a las áreas así declaradas por la autoridad.

Que el PROPIETARIO es titular del inmueble ubicado en la calle Fitz Roy N° 801/851, Barrio Villa Crespo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado catastralmente como circunscripción 17, sección 033, manzana 011C, Fracción A, Matrícula FRE 17-3482 (en adelante la "PARCELA").

Que la PARCELA se encuentra afectada por la Ordenanza N° 24.802 (texto consolidado por Ley N° 6.017) y el artículo 4.3.2 del Código Urbanístico, tratándose de un predio lindero a los Bajo Viaductos Ferroviarios de la Línea San Martín.

Que en fecha 16 de abril de 2019 se registró el Plano de Permiso de Obra Nueva en la PARCELA que autorizó una superficie a construir de cincuenta y seis mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados (56.824 m²) y se indicó la cesión a vía pública de mil doscientos treinta y siete con sesenta y un metros cuadrados (1.237,61 m²) de la superficie de la PARCELA en conformidad

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

Que la Ley N° 6.301 declaró en emergencia la situación económica y financiera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hasta el 31 de diciembre de 2020, disponiendo medidas de re-orientación de las cuentas públicas para reforzar prioritariamente las acciones inherentes a la emergencia sanitaria, como así también la difusión y concientización de la población en tal sentido, y para dar respuesta a los efectos que la situación de emergencia económica produzca.



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 generación de espacios destinados al uso público, la promoción de áreas de circulación peatonal y la vinculación de los espacios urbanos para posibilitar una mayor integración urbana, fomentando la actividad económica del entorno de Villa Crespo 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) la construcción del Espacio Público de mil doscientos treinta y siete con sesenta y un metros cuadrados (1.237,61 m²) de superficie a cargo del PROPIETARIO para atender el déficit de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y permitir una mayor integración urbana del sector, (ii) el pago por parte del PROPIETARIO a favor del GCBA de la suma de dólares estadounidenses un millón cuarenta y un mil ciento doce con ochenta y nueve centavos (US\$ 1.041.112,89) que se destinará a solventar los gastos erogados como consecuencia de la Emergencia Sanitaria establecida por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°1/2020 y prorrogada por los Decretos de Necesidad y Urgencia Nros. 8/2020 y 12/2020, con motivo del coronavirus (COVID-19), en el marco de la Emergencia Económica y Financiera declarada por la Ley N° 6.301, como así también aquellos gastos remanentes con motivo de la citada emergencia, y (iii) la modificación de la normativa urbanística por parte de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto de la PARCELA conforme 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.

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIONES A CARGO DEL GCBA.

El GCBA, se compromete a presentar un Proyecto de Ley ante la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción del presente CONVENIO, a fin de aprobar el presente mediante su tratamiento legislativo y modificar la normativa urbanística aplicable a las Parcelas conforme a lo establecido en la Cláusula Primera, inciso (iii) (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 quince (15) días 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 nueve (9) meses siguientes a su ingreso, las PARTES, unilateralmente o de común acuerdo, podrán rescindir el presente CONVENIO, o el PROPIETARIO podrá optar por prorrogar dicho plazo por cuatro (4) meses, notificando por escrito al GCBA la voluntad de otorgar la prórroga, pudiendo cumplido éste, rescindir el presente CONVENIO.

(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 éste o a las características del proyecto de espacio público aquí propuesto, 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:

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

(a) Presentar, para la aprobación del GCBA, un proyecto de espacio público de mil doscientos treinta y siete con sesenta y un metros cuadrados (1.237,61 m²) de superficie (en adelante, el "Proyecto de Espacio Público") o lo que en definitiva resulte de su mensura que podrá variar en más o menos hasta un cinco por ciento (5%), según se identifica en el plano del ANEXO II, dentro de los noventa (90) días corridos desde la publicación en el Boletín Oficial de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

El proyecto de Espacio Público será consistente con los criterios, pautas y especificaciones establecidos en el "Manual de Diseño Urbano" del GCBA según el texto vigente a la fecha de la suscripción del presente; y

(b) 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:

- Provisión de infraestructura de desagüe pluvial.
- Construcción de las veredas.
- Colocación uniforme del solado de veredas y calzadas.
- Forestación e Iluminación
- Colocación de vegetación: armado de canteros y mobiliario.

(c) Iniciar las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de los seis (6) meses siguientes al registro de planos y permisos de obra de dicho proyecto por parte del organismo competente del GCBA o a los treinta (30) días corridos de la finalización de la losa sobre el tercer piso del desarrollo privado, lo que ocurra último, debiendo el PROPIETARIO notificar al GCBA sobre el último de los hechos señalados que suceda.

(d) Entregar al GCBA la recepción provisoria de las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público, dentro de los doce (12) meses siguientes a su inicio o antes del mes de marzo de 2023, lo que ocurra primero.

(e) Abonar al GCBA la suma de dólares estadounidenses un millón cuarenta y un mil ciento doce con ochenta y nueve centavos (US\$ 1.041.112,89), en la forma y oportunidad que se describe en la Cláusula Quinta.

(f) Presentar ante el GCBA para su registro los Planos de Obra Nueva y Demolición correspondientes al desarrollo privado a realizarse en la PARCELA dentro de los diez (10)

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

meses siguientes a la aprobación de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO (en adelante, el "Desarrollo Privado").

(g) Iniciar las obras correspondientes al Desarrollo Privado dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de registración del Plano de Obra Nueva y Demolición por parte del GCBA.

CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO.

El monto indicado en el apartado (e) de la cláusula cuarta será abonado por el PROPIETARIO al GCBA en pesos argentinos, de acuerdo al tipo de cambio vendedor cotización billete que publique el Banco de la Nación Argentina el día inmediato anterior al pago, mediante transferencias bancarias.

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.

Los pagos se realizarán de acuerdo al siguiente cronograma:

(a) El primer pago de dólares estadounidenses quinientos veinte mil quinientos cincuenta y seis con ochenta y nueve centavos (US\$ 520.556,89) dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO; y

(b) Un segundo pago de dólares estadounidenses quinientos veinte mil quinientos cincuenta y seis (US\$ 520.556) dentro de los quince (15) días corridos siguientes a la fecha de registración del Plano de Obra Nueva y Demolición del Desarrollo Privado.

El PROPIETARIO deberá remitir copia de los respectivos comprobantes de la transferencia bancaria 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 de los montos indicados en los plazos pactados generará la aplicación de una multa equivalente a la suma de dólares estadounidenses mil (US\$ 1.000) por cada día de demora, hasta el efectivo cumplimiento de sus obligaciones, previa constitución en mora y otorgamiento de un plazo de diez (10) días hábiles para regularizar la situación.

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 será abonado en pesos argentinos de acuerdo al tipo de cambio vendedor cotización billete que publique el Banco de la Nación Argentina el día inmediato anterior al 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 los planos correspondientes dentro de los sesenta (60) 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 doce (12) meses siguientes a su inicio o antes del mes de marzo de 2023, lo que ocurra primero.

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 NOVENA: SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

El PROPIETARIO será pasible de sanciones si incurriese en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

- (a) No presente, para aprobación del GCBA, el Proyecto de Espacio Público dentro de los noventa (90) días corridos siguientes a la publicación en el Boletín Oficial de la Ley del Convenio; o
- (b) No ingrese los planos correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de los sesenta (60) días corridos siguientes a su aprobación por parte del GCBA; o
- (c) No inicie las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público dentro de los seis (6) meses conforme los lineamientos establecidos en el presente Convenio; o
- (d) No entregue al GCBA la recepción provisoria de las obras correspondientes al Proyecto de Espacio Público, en el plazo de hasta doce (12) meses siguientes a su inicio o antes del mes de marzo de 2023, lo que ocurra primero; o
- (e) No abone al GCBA la suma de dólares estadounidenses un millón cuarenta y un mil ciento doce con ochenta y nueve centavos (US\$ 1.041.112,89) de conformidad con lo previsto en la cláusula quinta; o
- (f) No presente ante el GCBA para su registro los Planos de Obra Nueva y Demolición del Desarrollo Privado dentro de los diez (10) meses siguientes a la aprobación de la LEY DEL CONVENIO URBANÍSTICO; o
- (g) No inicie las obras correspondientes al Desarrollo Privado dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de registración del Plano de Obra Nueva y Demolición por parte del GCBA.

Se aplicará una multa equivalente a la suma de mil dólares estadounidenses (US\$ 1.000) por cada día de incumplimiento hasta el efectivo pago de sus obligaciones, previa constitución en mora y otorgamiento de un plazo de diez (10) días hábiles para regularizar la situación.

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 al tipo de cambio vendedor cotización billete que publique el Banco de la Nación Argentina el día inmediato anterior al pago.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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 DÉCIMO PRIMERA: IMPLEMENTACION 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 presentaran 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.

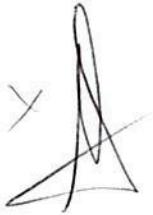
CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS.

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 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 cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 09 días del mes 09 de 2020.



Ariel
NATUSCH



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

Anexo I
Normativa Urbanística.

U (N° a designar)

1. Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° (a designar).

2. Morfología edilicia: Volumen exento consolidado sobre las L.O.

Disposiciones particulares

a. Plano límite: treinta y siete metros con sesenta centímetros (37,60 m) medidos sobre cota de parcela, determinada por el Organismo Competente. Por encima del Plano Límite solamente será de aplicación el artículo 6.3.1. del Título 6 del Código Urbanístico.

b. F.O.S.: se admite ocupación total.

c. Capacidad constructiva total sobre cota de parcela: 51.756 m².

d. Superficie edificable sobre cota de parcela: 40.928 m².

3. Usos:

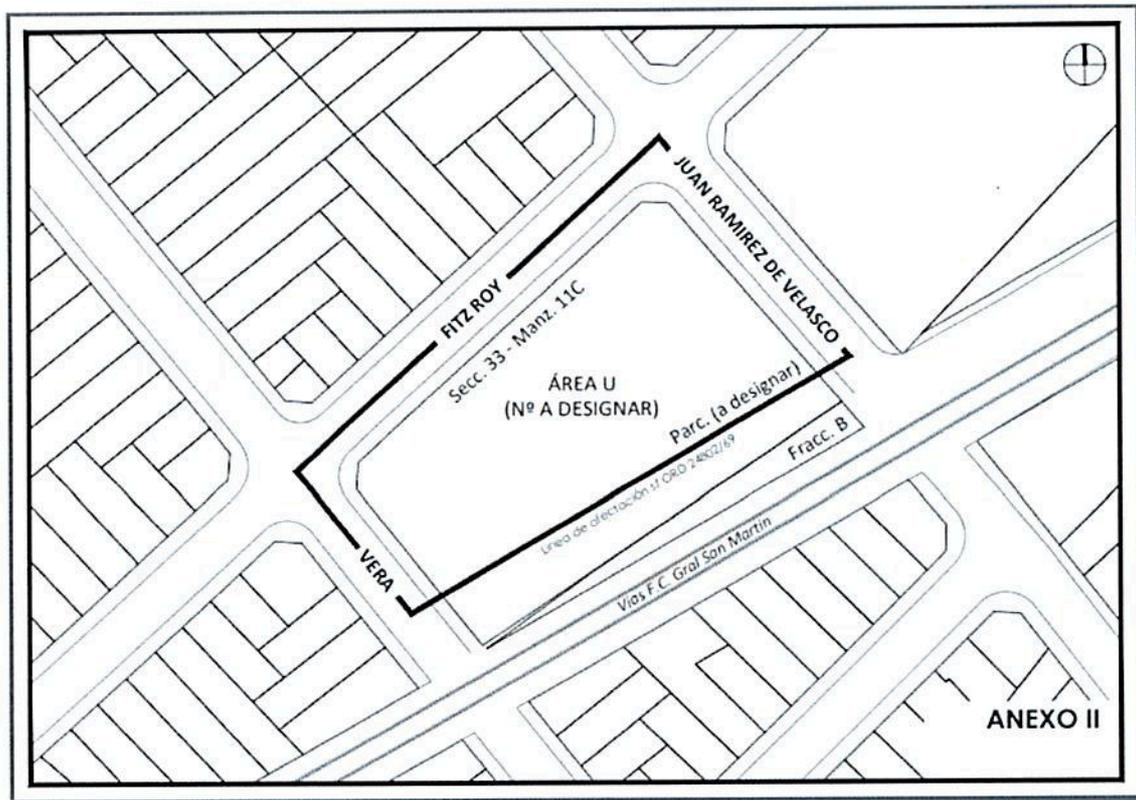
a. Permitidos:

Se admitirán los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para del Área de Media Mixtura de Usos A (2) del Cuadro de Usos N° 3.3.

Asimismo, se permiten los Usos Locales Comerciales minoristas, Gimnasios, Oficina Comercial/consultora y Espacios de trabajo colaborativos sin límite de superficie.

b. Requeridos: guarda y estacionamiento vehicular, bicicletas, carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

Anexo II: Espacio Público





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2020-21800109-GCABA-SECDU

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: S/ Convenio Urbanístico Fitz Roy

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 14 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:45:04 -03'00'

Alvaro Garcia Resta
Secretario
SECRETARIA DESARROLLO URBANO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
página 15 de 15
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:45:04 -03'00'



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2020-21805257-GCABA-DGEGRAL

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: 21804159-2020

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 10:23:53 -03'00'

EMILSE NOEMI BELTRAMO
Auxiliar administrativo
D.G. ESCRIBANIA GENERAL
SECRETARIA LEGAL Y TECNICA

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 10:23:54 -03'00'

Anexo II

Normativa Urbanística.

U (N° a designar)

1. Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° (a designar).

2. Morfología edilicia: Volumen exento consolidado sobre las L.O.

Disposiciones particulares

a. Plano límite: treinta y siete metros con sesenta centímetros (37,60 m) medidos sobre cota de parcela, determinada por el Organismo Competente. Por encima del Plano Límite solamente será de aplicación el artículo 6.3.1. del Título 6 del Código Urbanístico.

b. F.O.S.: se admite ocupación total.

c. Capacidad constructiva total sobre cota de parcela: 51.756 m².

d. Superficie edificable sobre cota de parcela: 40.928 m².

3. Usos:

a. Permitidos:

Se admitirán los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para del Área de Media Mixtura de Usos A (2) del Cuadro de Usos N° 3.3.

Asimismo, se permiten los Usos Locales Comerciales minoristas, Gimnasio, Oficina Comercial/consultora y Espacios de trabajo colaborativos sin límite de superficie.

b. Requeridos: guarda y estacionamiento vehicular, bicicletas, carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2020-21799853-GCABA-SECDU

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: EX-2020-21570404-GCABA-SECDU - Anexo II - Normativa Urbanística Fitz Roy

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

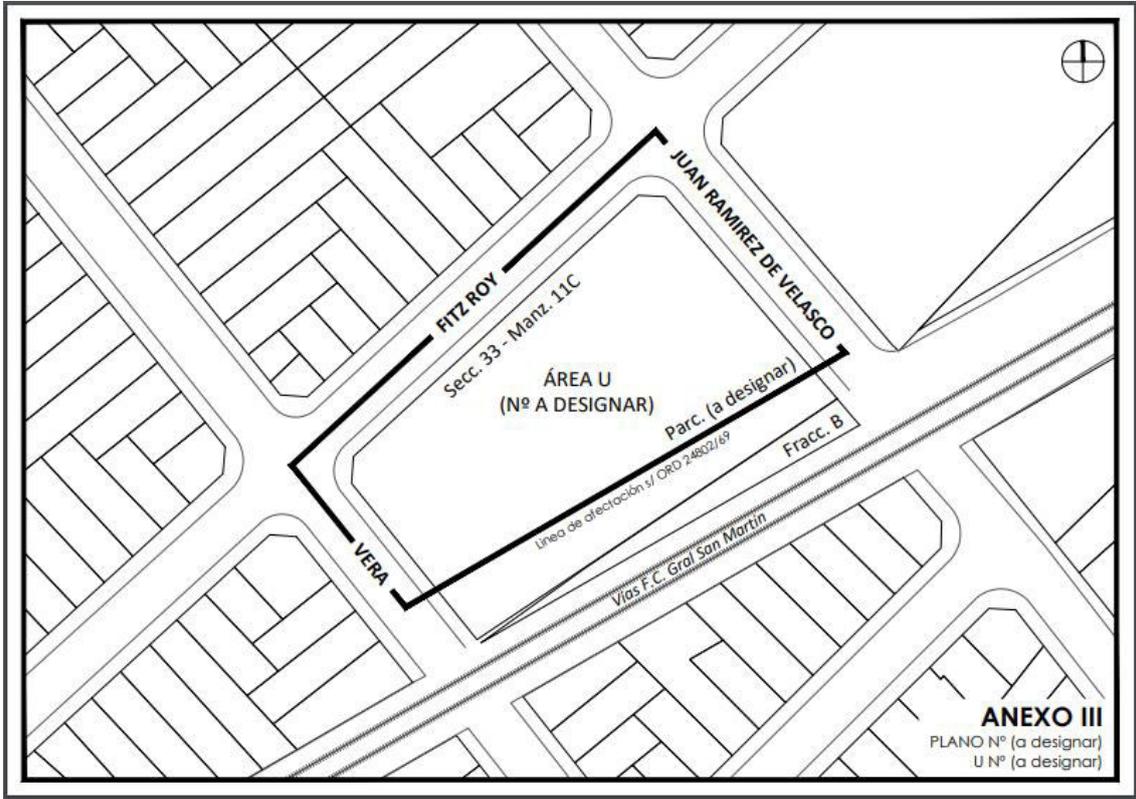
Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:43:01 -03'00'

Alvaro Garcia Resta
Secretario
SECRETARIA DESARROLLO URBANO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:43:02 -03'00'

Anexo III

Plano U N° (a designar)





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número: IF-2020-21799834-GCABA-SECDU

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: EX-2020-21570404-GCABA-SECDU - Anexo III Plano U N° (a designar) Fitz Roy

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:42:51 -03'00'

Alvaro Garcia Resta
Secretario
SECRETARIA DESARROLLO URBANO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 09:42:51 -03'00'



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Mensaje

Número: MEN-2020-29-GCABA-AJG

Buenos Aires, Jueves 10 de Septiembre de 2020

Referencia: EX-2020-21570404-GCABA-SECDU - Proyecto de Ley

SR. PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de elevar para su consideración el proyecto de Ley, a través del cual se propicia la aprobación de un Convenio Urbanístico suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la firma Koolhaas S.A., el cual tiene por objetivo modificar la normativa urbanística aplicable a la parcela cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción 17 – Sección 33 – Manzana 11C – Fracción A, el cual se encuentra afectado por la Ordenanza N° 24.802 y el artículo 4.3.2. del Código Urbanístico.

Se trata de un predio lindero a los Bajo Viaductos Ferroviarios de la Línea San Martín en el que Koolhaas S.A. confeccionará un proyecto de espacio público y ejecutará las obras necesarias para atender el déficit de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permitiendo una mayor integración urbana del sector, superficie que será cedida al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Por otra parte, se pone en conocimiento que dicha firma se encuentra tramitando la cesión del dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires respecto de la superficie mencionada o lo que en definitiva resulte de la mensura que presente ante el organismo competente, que podrá variar en más o menos un cinco por ciento (5%).

La modificación de la normativa urbanística tiene como fundamento otorgar a la mencionada parcela una altura, constructividad y usos distintos a la permitida actualmente a los fines de posibilitar una mayor integración urbana y la creación de nuevos espacios de uso público en el Barrio de Villa Crespo.

En conjunto con la mencionada modificación de norma, Koolhaas S.A. propone abonar al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CUARENTA Y UN MIL CIENTO DOCE CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS (US\$ 1.041.112,89) que serán destinados a gastos erogados como consecuencia de la Emergencia Sanitaria con motivo del coronavirus (COVID-19), y de la Emergencia Económica y Financiera declarada por la Ley N° 6.301, como así también, aquellos gastos remanentes que queden pendientes de abonarse con motivo de la citada emergencia.

Mediante el mencionado Convenio Urbanístico se busca el aumento de espacio público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo cual permite dar cumplimiento a los lineamientos y las acciones del Plan Urbano Ambiental, el incremento, recuperación y mejora del espacio público, la promoción de áreas de circulación peatonal, la vinculación de los espacios urbano, y así colaborar en afrontar la Emergencia Económica y Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por todo lo expuesto, solicito por su intermedio a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la consideración y aprobación del proyecto de Ley que se acompaña.

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente.

SEÑOR PRESIDENTE

DE LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CDOR. DIEGO SANTILLI

S / D

Digitally signed by Felipe Miguel
Date: 2020.09.10 10:04:21 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel
Jefe de Gabinete de Ministros
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodriguez Larreta
Date: 2020.09.10 11:01:55 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodriguez Larreta
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.09.10 11:02:00 -03'00'