

### CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Buenos Aires, a los **30** días del mes de Noviembre de 2016, entre:

- (i) La **AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO**, representada en este acto por su Presidente, Ramón María Lanús, con domicilio en Av. Ramos Mejía 1302, piso 3°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, la "AABE") por una parte;
- (ii) El **MINISTERIO DE TRANSPORTE DE LA NACIÓN**, representado en este acto por su Ministro, Sr. Guillermo Dietrich, con domicilio en Hipólito Irigoyen 250, Piso 12, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, el "Ministerio"), por la otra parte, y
- (iii) El **GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**, representado en este acto por su Vicejefe de Gobierno, Sr. Diego Santilli, con domicilio en la Calle Uspallata 3160 de esta Ciudad (en adelante, la "Jurisdicción") y junto con la AABE y el Ministerio, las "Partes"),

#### **CONSIDERANDO QUE:**

1. La AABE es un organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno Nacional Argentino, que tiene a su cargo la ejecución de las políticas, normas y procedimientos que rigen la disposición y administración de los bienes inmuebles de titularidad del Estado Nacional Argentino que se encuentran en uso, concesionados y/o desafectados, llevando el registro pertinente de los mismos.
2. La AABE fue creada mediante el Decreto N° 1382/2012, en cuyo artículo 8° inciso 10 se le asignaron a dicho organismo expresas facultades para celebrar todo tipo de contratos en tanto fuere conducente para el cumplimiento de su objeto, estableciendo en su inciso 3 que se encuentra facultada a disponer, previa autorización pertinente, y que el Poder Ejecutivo Nacional ha conferido la mencionada autorización con relación a los Inmuebles (como este término se

define más adelante) objeto del presente Convenio, mediante el dictado del Decreto N° 1173/2016.

3. El Poder Ejecutivo Nacional, a través de la AABE, se encuentra impulsando y ejecutando políticas públicas en materia de administración de bienes inmuebles, con especial énfasis en el uso racional y el buen aprovechamiento de los bienes inmuebles del Estado como elementos constitutivos de la estrategia de crecimiento y desarrollo económico con inclusión social, configurando dichos bienes inmuebles un importante activo para la ejecución de políticas de carácter redistributivas para la población.

4. A tal fin, los bienes inmuebles desafectados de la actividad portuaria, que actualmente se encuentran en el territorio de la Jurisdicción con un destino sub-óptimo, deben afectarse a la planificación, desarrollo y ejecución de políticas urbanas que permitan un adecuado y equilibrado crecimiento de las zonas metropolitanas, en forma conjunta y coordinada con las autoridades de la Jurisdicción, siendo esto una manera de fomentar la construcción y por ende la generación de empleo.

5. Dentro de los bienes mencionados en el considerando 4, se encuentran los inmuebles cuyos datos catastrales y de ubicación se identifican en el Anexo I (en adelante, los "Inmuebles").

6. La Jurisdicción impulsa dentro de su territorio la realización de la obra "Paseo del Bajo" (conforme este término se define más adelante) destinada a resolver tanto la interconexión del tráfico pasante por la Jurisdicción vinculando la Autopista Buenos Aires La Plata con la Autopista Illia, la Avenida General Paz y la Autopista Pascual Palazzo o Panamericana, como el flujo de transporte público y de carga, especialmente hacia las terminales portuarias.

7. El 14 de julio de 2016 la Jurisdicción y el Estado Nacional celebraron un Convenio Marco en Materia de Transporte, identificado como Convenio N°5/2016 en el que las partes acordaron la celebración de convenios complementarios y protocolos operativos.



8. Adicionalmente, la incorporación de los Inmuebles permitiría recomponer el tejido urbano de la zona, ampliando las posibilidades de desarrollo de actividades económicas del sector terciario con gran capacidad de generación de empleo, como así también, destinar el producido o su equivalente a financiar el Paseo del Bajo.

9. A tales efectos resulta necesario arbitrar los medios jurídicos para lograr los fines propuestos consistentes en la enajenación de los Inmuebles en la forma y al valor más conveniente, llevando a cabo, de ser necesario, diligencias para la valorización de los mismos.

10. Que dado el status dominial de los Inmuebles y sin que el presente implique reconocimiento de hechos ni derechos por ninguna de las Partes, resulta necesario que la Jurisdicción, a través de su Poder Ejecutivo, pueda llevar a cabo las acciones necesarias para la aprobación de los planos de mensura que permita al Estado Nacional inscribir dichos Inmuebles como bienes privados, pero solo y excepcionalmente para los casos previstos en el presente, ya que con dicha acción se beneficiará la Ciudad de Buenos Aires con la construcción y aplicación de los fondos correspondientes al Mayor Valor (conforme este término se define más adelante) y, al menos, un monto equivalente al Valor Recuperable a la construcción del Paseo del Bajo (conforme este término se define más adelante).

11. Que el Ministerio ha comprometido un monto, al menos, equivalente al Valor Recuperable (conforme éste término se define más adelante) para solventar el costo de la obra del Paseo del Bajo (conforme este término se define más adelante).

12. La obra Paseo del Bajo producirá un claro beneficio para el tránsito y transporte interjurisdiccional, el que excederá el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**POR TODO ELLO**, y en atención a estas consideraciones, las Partes acuerdan celebrar el presente Convenio Urbanístico, sujeto a los términos y condiciones que se detallan a continuación.



## **I. DEFINICIONES**

**"Mayor Valor"**: Se refiere al importe en Dólares Estadounidenses resultante de la enajenación de los Inmuebles, considerados individualmente o en partes subdivididas de cada uno de ellos o todos ellos en conjunto, y que será destinado a financiar la construcción del proyecto Paseo del Bajo, descontado el Valor Recuperable.

**"Paseo del Bajo"**: Se refiere a la obra vial paisajística cuyo objetivo es asegurar la conexión vial rápida entre las zonas norte y sur de esta Ciudad -vinculando la Autopista Illia (Norte) con la Autopista Buenos Aires La Plata (Sur)-, y a la vez mejorar la accesibilidad y el transporte en el área central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el área portuaria, canalizando la totalidad del tránsito pesado pasante por un único corredor, y aportando a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires nuevas áreas verdes públicas de libre acceso para el esparcimiento y disfrute de sus habitantes.

**"Rezonificación"**: Se refiere al acto legislativo de la Jurisdicción por el cual se modifica la normativa urbana local aplicable a cada uno de los Inmuebles, mediante la cual se otorga a los Inmuebles una zonificación distinta a la que actualmente les corresponde y que les otorga un mayor valor a los mismos.

**"Tasa Compensatoria"**: Se refiere a una tasa nominal anual equivalente al 2% del valor de tasación de cada Inmueble desde la fecha de inscripción registral de los Inmuebles hasta la fecha de su efectiva enajenación.

**"Valor Recuperable"**: Se refiere al monto en dinero que recibirá la AABE, respecto de los Inmuebles, que estará compuesto por (i) el monto en Dólares Estadounidenses correspondiente a la tasación de los mencionados Inmuebles emitida por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, según se indica en el Anexo II del presente, con más (ii) la Tasa Compensatoria, con más (iii) aquellos gastos razonables en que hubiere incurrido la AABE desde la fecha de inscripción dominial en relación con la administración y enajenación de los Inmuebles.

## **II. OBJETO**



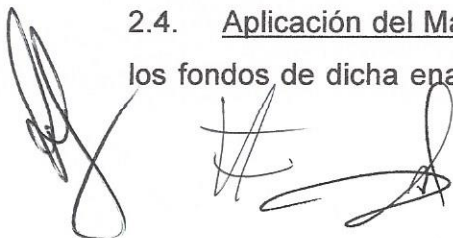
El objeto del presente Convenio es dejar asentados los compromisos de las Partes en relación a la enajenación de los Inmuebles y la posterior aplicación de los fondos obtenidos, o su equivalente, al financiamiento del Paseo del Bajo, conforme los términos del presente acuerdo.

2.1. Inscripción Dominial. Por el presente, la Jurisdicción se obliga, sin que ello implique reconocer hechos ni derechos, a realizar todas las diligencias necesarias a los fines de aprobar los planos de mensura necesarios para permitir la primera inscripción de los Inmuebles como dominio privado del Estado Nacional Argentino, y la AABE se obliga a suscribir la documentación necesaria a fin de permitir el otorgamiento del primer título de propiedad sobre los Inmuebles y su correspondiente inscripción registral a nombre del Estado Nacional Argentino dentro de un plazo de 90 (noventa) días a ser contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación de los planos referidos, pudiendo dicho plazo ser ampliado con el consentimiento escrito de la Jurisdicción.

2.2. Rezonificación y Autorizaciones. La Jurisdicción se obliga a realizar todos los actos tendientes a que la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires disponga la Rezonificación de cada uno de los Inmuebles de forma tal que ello permita a la AABE obtener, al momento de disponer de los Inmuebles, el Mayor Valor comprometido en el presente acuerdo.

2.3. Disposición. Sujeto a la condición de que se hubieran cumplido las obligaciones estipuladas en los artículos 2.1. y 2.2 anteriores, la AABE se obliga a disponer a favor de un tercero, mediante remate o subasta pública, los Inmuebles en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses desde que se hubiere cumplido la última de las obligaciones previstas anteriormente, pudiendo dicho plazo ser ampliado con el consentimiento escrito de la Jurisdicción. El remate o subasta pública referida en el párrafo precedente se realizará en base a una nueva tasación practicada por parte del Tribunal de Tasaciones de la Nación con posterioridad a la Rezonificación.

2.4. Aplicación del Mayor Valor. Una vez enajenados los Inmuebles y recibidos los fondos de dicha enajenación, la AABE deberá aplicar el Mayor Valor obtenido



con causa en la Rezonificación exclusivamente al pago de la construcción del Paseo del Bajo de conformidad con los términos del presente Convenio.

2.5. Obligación del Ministerio. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 2.4, una vez enajenados los Inmuebles y recibidos los fondos de dicha enajenación, el Ministerio se obliga a realizar un aporte equivalente, al menos, al Valor Recuperable, sea directamente o indirectamente a través de deuda, a efectos de la construcción del Paseo del Bajo.

2.6. Convenios específicos. Las Partes se comprometen a celebrar convenios específicos a efectos de determinar la modalidad más eficiente y los plazos de aplicación de fondos previstos en las Cláusulas 2.3 y 2.4. y sus correspondientes rendiciones de cuentas.

### **III. RECLAMOS. AUSENCIA DE RENUNCIA**

3.1. Las Partes acuerdan expresamente que el presente Convenio no implica renuncia ni reconocimiento de hecho o derecho alguno de ninguna de las Partes en relación con los reclamos, acciones o demandas respecto de cualquier otro inmueble.

3.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 3.1 y sujeto al cumplimiento de lo previsto en el presente Convenio, la Jurisdicción renuncia por este medio a formular cualquier tipo de reclamos en relación con la titularidad dominial de los Inmuebles, dejándose expresa constancia que la presente renuncia quedará sin efecto como si nunca se hubiera realizado en caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente Convenio o en caso que AABE no dispusiera de los Inmuebles dentro del plazo previsto en la Cláusula 2.3.

### **IV. CONDICIÓN SUSPENSIVA**

4.1. El presente Convenio estará sujeto a condición suspensiva y por lo tanto entrará en vigencia en la fecha en que hubieren ocurrido las siguientes tres circunstancias:



(i) la aprobación legislativa por parte de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires del presente Convenio y de la Rezonificación;

(ii) la aprobación legislativa por parte del Congreso de la Nación Argentina de la reforma al artículo 15º del Decreto Nº 1382/12, facultando a la AABE a aplicar el Mayor Valor a pagos por obras contratadas tanto por el Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, de urbanización, construcción de viviendas, provisión de servicios básicos, mejoramiento de escuelas y/u hospitales públicos, obras viales y/u otros proyectos que impliquen un desarrollo socio ambiental, económico y/o urbano; y

(iii) la obtención por parte del Ministerio de un crédito o la asignación de la partida presupuestaria correspondiente que permitan al Ministerio cumplir con la obligación asumida en la Cláusula 2.5.

4.2. Sujeto a la condición suspensiva prevista en la Cláusula 4.1, las obligaciones de las Partes bajo este Convenio se extienden a todos aquellos actos, deberes y conductas que resulten necesarios y/o que le fueran requeridos para el cumplimiento de su cometido y se mantendrán vigentes hasta tanto cada Parte haya dado cumplimiento a sus obligaciones bajo el presente Convenio.

4.3. Sin perjuicio de la condición suspensiva prevista en la Cláusula 4.1, la misma será considerada como condición resolutoria, teniéndose el presente como no celebrado, si la totalidad de las circunstancias enumeradas en dicha Cláusula 4.1 no ocurriesen dentro de los 12 (doce) meses de la celebración del presente.

## **V. DECLARACIONES Y GARANTÍAS**

5.1. Las Partes cuentan con capacidad y autorización suficientes para celebrar el presente Convenio y cualquier documento o instrumento que deban suscribir y otorgar bajo el presente, así como para cumplir con sus disposiciones, y la concreción de las operaciones previstas por éstos han sido debida y válidamente autorizadas; cada documento evidencia y evidenciará una obligación válida y vinculante de las Partes exigible de conformidad con sus términos.



5.2. La celebración del presente Convenio y el cumplimiento de las obligaciones, así como el ejercicio de los derechos que corresponden a las Partes conforme al presente, no se oponen, incumplen, ni violan en forma alguna las cláusulas o disposiciones de obligaciones emanadas de leyes, decretos, resoluciones y/o cualquier otro tipo de norma, incluyendo pero no limitado a la normativa aplicable, ni tampoco de instrumentos o dictámenes públicos o privados.

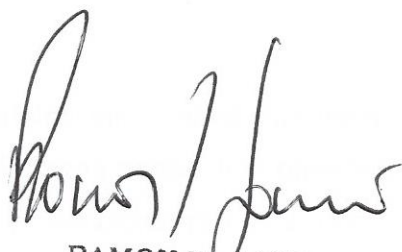
## VI. MISCELÁNEAS

6.1. Cualquier controversia derivada del presente Convenio se regirá por las leyes de la República Argentina, sometiéndose las partes a los Tribunales Federales con sede en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

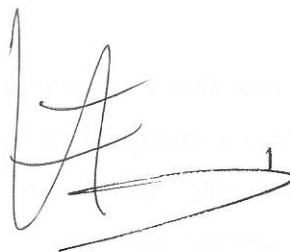
6.2. A todos los efectos legales del presente Convenio, las Partes constituyen domicilios especiales en los que se detallan en el encabezamiento del presente Convenio. Cualquiera de las Partes podrá modificar su domicilio notificando tal circunstancia a la otra parte mediante un medio fehaciente.

6.3. El presente Convenio no podrá ser modificado sin acuerdo previo en forma escrita de las Partes.

En prueba de conformidad, se firman 3 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los <sup>30</sup> del mes de noviembre de 2016.



**RAMON MOLANUS**  
Presidente  
Agencia de Administración  
De Bienes del Estado



**DIEGO SANTILLI**  
Vicejefe de Gobierno  
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



## ANEXO I

### Detalle de los Inmuebles

	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	PROVINCIA	PARTIDO/ DEPARTAMENTO	LOCALIDAD	NOMENCLATURA CATASTRAL
1	AV. EDUARDO MADERO, SAN MARTÍN, AV. ANTÁRTIDA ARGENTINA Y CECILIA GRIERSON	CABA			No catastrado, se encuentra dentro de la Circunscripción 21 - Sección 97

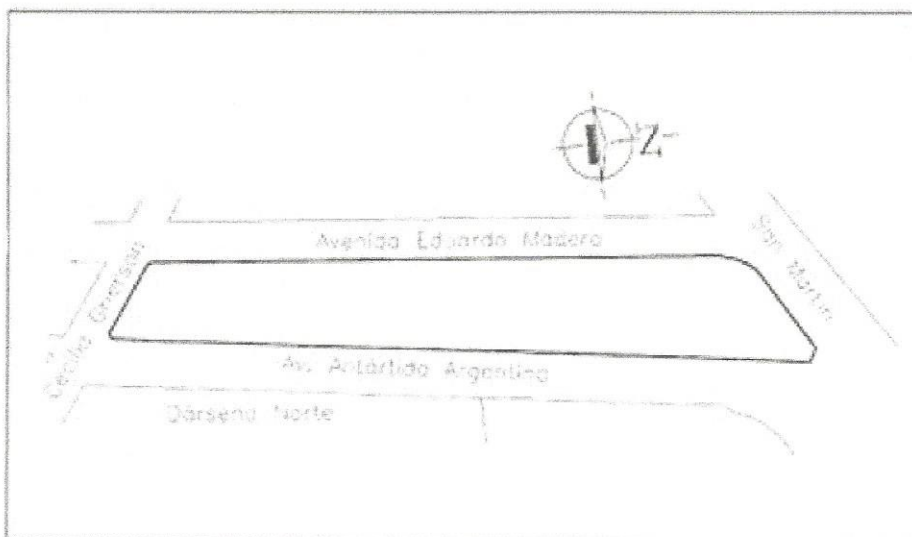
PROVINCIA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

COMUNA: 01

NOMENCLATURA CATASTRAL: FRACCIÓN DENTRO DE LA SECCIÓN 97 - CIRCUNSCRIPCIÓN 21

SUPERFICIE (sujeta a Mensura): 91.337,76 m2

C.I.E.: 02-0001232-1 /02-0000196-6



Sección 97

San Martín

Dársena Norte

Av. Antártida Argentina

Av. Eduardo Madero

Brújula

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
DEPARTMENT OF CHEMISTRY  
5408 S. UNIVERSITY AVE.  
CHICAGO, ILL. 60637

RECEIVED  
JAN 10 1964  
FROM THE  
LIBRARY OF THE  
UNIVERSITY OF CHICAGO

100-100000  
100-100000  
100-100000



## ANEXO II

### Tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación

1904

Report of the Board of Directors

1

1904





Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Tribunal de Tasaciones de la Nación

BUENOS AIRES, **NOTA TT N° 4377**  
**30 NOV 2016**

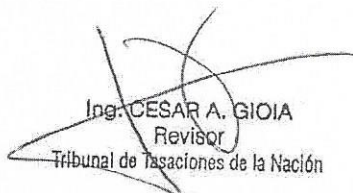
Señor Director de Gestión Patrimonial  
AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO  
D. Ramón GARCIA LLORENTE  
S. / D.

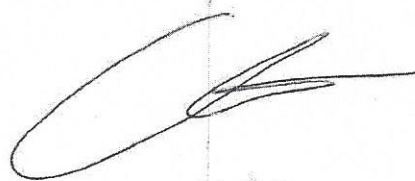
Ref.: Nota NO-2016-03869162-APN-DGP-AABE  
del 29/11/16  
Expte. N° E-50496/00


Me dirijo a usted con el fin de comunicarle que la COMISION URBANA NORTE del TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION de conformidad con lo establecido por la Ley N° 21.626 (t.o. 2001), y lo determinado mediante Disposición N° 04/2016, de acuerdo con lo solicitado en la nota de referencia, ha procedido, previa inspección, a considerar en la reunión celebrada el día 30 de noviembre de 2016, la tasación del inmueble ubicado en el polígono determinado por Avenida Eduardo Madero, calle San Martín, Avenida Antártida Argentina y Boulevard Cecilia Grierson, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie de 91.337,76 m<sup>2</sup>; resolviendo fijar su valor venal, al contado, desocupado, y a la fecha de la citada reunión, en la suma de **PESOS DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES (\$ 2.284.000.000)**, o su equivalente de **DOLARES CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (US\$ 146.410.256)**. Cotización USU 1 = \$ 15,60,

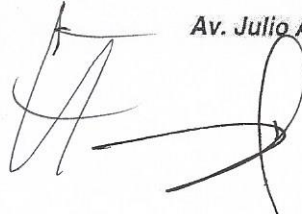
Saludo a usted atentamente.

TTN
ms

  
Ing. CESAR A. GIOIA  
Revisor  
Tribunal de Tasaciones de la Nación

  
Ing. DANIEL E. MARTIN  
PRESIDENTE  
TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACION

  
VALIDEZ DE LA TASACIÓN: la tasación determina el valor vigente a la fecha consignada en la presente nota. Por aplicación del principio de temporalidad establecido en la Norma TTN 1.x, el valor puede sufrir modificaciones en el transcurso del tiempo. Su vigencia se encuentra supeditada a las variaciones que pudieran producirse en el mercado. A otra fecha resulta necesario solicitar una nueva tasación.  
El valor informado es indivisible.

  
Av. Julio A. Roca 651 5° P. S. 15 C.A.B.A. (C1067ABB) Tel: 4349-3032/3050 FAX: 4349-4385  
[www.ttn.gov.ar](http://www.ttn.gov.ar)







República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2017 - Año de las Energías Renovables

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

**Número:**

**Referencia:** CONVENIO URBANISTICO AABE-MINIST. DE TRANSPORTE DE LA NACION-GOB.  
CABA

---

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