

PROYECTO DE LEY

RÉGIMEN LEGAL DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

TÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

Objeto - Ámbito de Aplicación – Pilares de la regulación de los Convenios Urbanísticos

Artículo 1º.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto regular el procedimiento de elaboración, formalización, aprobación y ejecución de los Convenios Urbanísticos que se celebren entre la Ciudad de Buenos Aires, a través de las jurisdicciones competentes, y las personas humanas y/o jurídicas de carácter público como: organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, y/o privado, en lo relacionado con la modificación de indicadores urbanísticos, usos permitidos, regulaciones de ocupación del suelo y/o fraccionamiento de predios ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, sin perjuicio del procedimiento exigido por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires para la modificación de indicadores urbanísticos. Una vez suscripto el Convenio Urbanístico debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

Artículo 2º.- Pilares de la regulación de los Convenios Urbanísticos.- Los pilares de la regulación de los Convenios Urbanísticos se detallan a continuación:

- a) Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de las herramientas de gestión para favorecer el uso de los Convenios Urbanísticos como un mecanismo destinado a resolver situaciones insuficientemente previstas por la norma general vigente.
- b) Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privado para la realización de proyectos y el desarrollo de áreas y equipamientos urbanos.
- c) Restringir su utilización a los casos en los cuales su efecto, no obstante, el interés privado eventualmente involucrado, pueda considerarse de nítido interés público.
- d) Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales de la Ciudad de Buenos Aires priorizando la ejecución de los proyectos que promuevan el desarrollo humano.
- e) Vincular la suscripción y aprobación de un Convenio Urbanístico a la efectiva concreción de un proyecto en un plazo cierto en el o los predios objeto del mismo.
- f) Afectación eficiente y eficaz de los recursos públicos.

CAPÍTULO II

Definiciones

Artículo 3°.- Definiciones.- A los fines de la aplicación de la presente Ley, se debe entender por:

- a) **Iniciador GCBA / Iniciador Tercero /Tercero Proponente u Oferente,** según sea el lugar que ocupa el sujeto parte en el procedimiento.
- b) **Partes:** la Ciudad de Buenos Aires a través de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y las personas físicas o jurídicas de carácter público o privado que suscriban un Convenio Urbanístico.
- c) **Procedimiento:** serie de actuaciones o diligencias sustanciadas o tramitadas según el orden y la forma prescritos en la presente Ley y normas reglamentarias vigentes, relacionadas entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo.
- d) **Efecto Urbanístico:** impacto sobre el entorno físico del Convenio Urbanístico que es fundamento del mismo. Debe ofrecer un efecto usufructuable por el conjunto de la sociedad y superador en términos urbanísticos, morfológicos, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales y sociales respecto de la aplicación de la norma general vigente.
- e) **Beneficio:** mejora en el aprovechamiento y utilización de el o los predios por parte del titular como consecuencia de la modificación de indicadores urbanísticos, usos permitidos, regulaciones de ocupación del suelo y/o fraccionamiento y/o cualquier otra acción incluida en el Convenio.
- f) **Compensación:** prestación establecida a favor de la Ciudad de Buenos Aires, la cual debe ser equivalente al beneficio.
- g) **Sectores de desarrollo prioritario:** polígonos 1 y 2 o bien las dos áreas con menores alícuotas del derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, en los términos de la Ley N° 6062 o la que en el futuro la reemplace.
- h) **Plan de Proyectos:** la Autoridad de Aplicación con la intervención de las áreas competentes debe confeccionar anualmente y mantener actualizado el Plan de Proyectos sobre los sectores de desarrollo prioritario susceptibles de ser encuadrados en el presente régimen, y dar publicidad a efectos garantizar la participación real y efectiva de los posibles terceros interesados, y de la comunidad en su conjunto, a través de los mecanismos instituidos en esta Ley.

TÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I Principios

Artículo 4°.- Principios generales que rigen los procedimientos.- Los principios generales a los que debe ajustarse los procedimientos de elaboración, formalización y ejecución de los Convenios Urbanísticos, son:

1. Libre Competencia: se deben incluir regulaciones o tratamientos que fomenten la más amplia y objetiva e imparcial concurrencia, pluralidad y participación de iniciadores terceros y/o oferentes potenciales.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

2. Concurrencia e Igualdad: todos los sujetos habilitados por la presente Ley deben tener participación y acceso en condiciones semejantes a las de los demás, estando prohibida la existencia de privilegios, ventajas o prerrogativas, salvo las excepciones de ley.
3. Legalidad: Todo el procedimiento en el que se enmarque un Convenio Urbanístico y su ejecución debe estar positivamente sometido al ordenamiento jurídico en su totalidad.
4. Principio de Publicidad y Difusión: La publicidad de todas las instancias de los procedimientos de los Convenios Urbanísticos, ya sea el Iniciador GCA o un Iniciador Tercero para asegurar la libertad de concurrencia, garantizando la igualdad de acceso a la herramienta y la protección de los intereses económicos de la Ciudad.
5. Eficiencia y Eficacia: Los proyectos vinculados a los Convenios Urbanísticos que se suscriban deben reunir los requisitos de efecto urbanístico con impacto positivo para la Ciudad de Buenos Aires, compensación equivalente y equitativa para la Ciudad de Buenos Aires, plazo de ejecución e instrumentos para garantizar su cumplimiento; debiendo tener en miras el interés público comprometido.
6. Economía: se aplicarán los criterios de simplicidad, austeridad, concentración y ahorro en el uso de los recursos, en las etapas de los procedimientos de los Convenios Urbanísticos, debiéndose evitar en las bases y en los contratos exigencias y formalidades costosas e innecesarias.
7. Principio de Razonabilidad: En todo procedimiento de elaboración, formalización y ejecución de los Convenios Urbanísticos debe existir una estrecha vinculación entre el objeto y el interés público comprometido.
8. Principio de Integridad: Los procedimientos de elaboración, formalización y ejecución de los Convenios Urbanísticos se desarrollan en todas sus etapas en un contexto de transparencia y rendición de cuentas. A esos fines los sujetos alcanzados por el presente régimen deben dar cumplimiento con los mecanismos del Capítulo II, tendientes a detectar, prevenir y gestionar los conflictos de intereses; ello, sin perjuicio de las normas aplicables en el bloque de legalidad vigente.
9. , la utilización de las tecnologías informáticas que permitan aumentar la eficiencia de los procesos y facilitar el acceso de la sociedad a la información relativa a la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en materia de Convenios Urbanísticos y en la participación real y efectiva de la comunidad.
10. Principio de la vía electrónica: Todas las instancias de los procedimientos de la tramitación, elaboración, formalización y ejecución de los Convenios Urbanísticos deberán ejecutarse por la vía electrónica. La utilización de las tecnologías informáticas deben facilitar el acceso de la sociedad a la información relativa a la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en materia de Convenios Urbanísticos y en la participación real y efectiva de la comunidad.
11. Interés Público: Los Convenios Urbanísticos deben tener en miras la efectiva concreción de un proyecto que redunde en el desarrollo y bienestar de los habitantes de la Ciudad.

Desde el inicio de las actuaciones hasta la finalización de la ejecución del Convenio Urbanístico, toda cuestión vinculada con la contratación deberá interpretarse sobre la base de una rigurosa observancia de los principios que anteceden.

Los principios señalados servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de la presente ley, como parámetros para la actuación de los funcionarios y dependencias responsables, y para suplir los vacíos en la presente ley y demás normas reglamentarias.

CAPÍTULO II

Declaración de Intereses

Artículo 5°.- Declaración jurada de intereses para Iniciador Tercero o Proponente u Oferente.- Todo Iniciador Tercero o Proponente u Oferente que se presente en un procedimiento en el marco de la presente Ley debe presentar una “Declaración Jurada de Intereses” en la que deberá declarar si se encuentra o no alcanzado por alguno de los siguientes supuestos de vinculación, respecto del Jefe y Vicejefe de Gobierno de la Ciudad, Jefe de Gabinete de Ministros y demás Ministros y autoridades de igual rango, aunque estos no tuvieran competencia para decidir sobre el procedimiento de elaboración, aprobación, formalización, y ejecución de los Convenios Urbanísticos; los Integrantes de la Comisión de Evaluación de Proyectos de la presente Ley y la Autoridad de Aplicación del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad. La Declaración Jurada debe contener, entre otras exigencias que prevea la Autoridad de Aplicación:

- a) Parentesco por consanguinidad dentro del cuarto grado y segundo de afinidad
- b) Sociedad o comunidad,
- c) Pleito pendiente,
- d) Ser deudor o acreedor,
- e) Haber recibido beneficios de importancia,
- f) Amistad pública que se manifieste por gran familiaridad y frecuencia en el trato.

En caso de que el declarante sea una persona jurídica, deberá consignarse cualquiera de los vínculos anteriores, existentes en forma actual o dentro del último año calendario, entre los funcionarios alcanzados y los representantes legales, sociedades controlantes o controladas o con interés directo en los resultados económicos o financieros, director, socio o accionista que posea participación, por cualquier título, idónea para formar la voluntad social o que ejerza una influencia dominante como consecuencia de acciones, cuotas o partes de interés poseídas.

Para el caso de sociedades sujetas al régimen de oferta pública conforme a la Ley Nro. 26.831 la vinculación se entenderá referida a cualquier accionista o socio que posea más del CINCO POR CIENTO (5%) del capital social.

Artículo 6°.- Funcionarios intervinientes.- Deberá presentarse idéntica declaración y en los mismos supuestos previstos en el artículo 5°, cuando la vinculación exista en relación al funcionario de rango inferior a ministro que tenga competencia o capacidad para decidir sobre el procedimiento de elaboración, aprobación, formalización, y ejecución de los Convenios Urbanísticos o acto que interese al declarante. En cada procedimiento deberá constar un listado con los funcionarios públicos intervinientes.

Artículo 7°.- Declaración positiva.- Cuando de la “Declaración Jurada de Intereses” formulada surgiera la existencia de alguno de los supuestos previstos en los artículos 5° y 6°, el organismo o entidad, la Autoridad de Aplicación y/o la Comisión de Evaluación de Proyectos en cuyo ámbito se desarrolle el respectivo procedimiento de elaboración, aprobación, formalización, y ejecución de los Convenios Urbanísticos deberá aplicar los siguientes trámites y procedimientos:

a) Comunicar la “Declaración Jurada de Intereses” a la autoridad de aplicación de la Ley 4.895 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública, a la Sindicatura General de la Ciudad y la Auditoría General de la Ciudad dentro de los TRES (3) días de recibida.

b) Arbitrar los medios necesarios para dar publicidad total a las actuaciones en su página web y en la de la autoridad de aplicación de la Ley 4.895 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública, de acuerdo con las reglas y excepciones previstas en materia de acceso a la información pública.

c) Adoptar, de manera fundada y dando intervención a la autoridad de aplicación de la Ley Nro. 4.895 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública y a la Sindicatura General de la Ciudad, al menos uno de los siguientes mecanismos:

I. Celebración de pactos de integridad.

II. Participación de testigos sociales.

III. Veeduría especial de organismos de control interno y externo.

IV. Audiencias Públicas.

A tales efectos, la autoridad de aplicación de la Ley Nro. 4.895 de Ética en el Ejercicio de la Función Pública aprobará las normas y manuales de procedimiento referidos a cada uno de los mencionados mecanismos.

d) El funcionario con competencia para resolver y respecto del cual se hubiera declarado alguno de los vínculos precedentemente señalados, deberá abstenerse de continuar interviniendo en el referido procedimiento, el que quedará a cargo del funcionario al que le correspondiera legalmente actuar en caso de excusación.

e) En los casos en que la persona seleccionada en el respectivo procedimiento hubiera declarado alguna de las situaciones previstas en los artículos 5° y 6°, los mecanismos indicados en el inciso c) del presente artículo deberán aplicarse en todas las etapas del procedimiento de elaboración, aprobación, formalización, y ejecución de los Convenios Urbanísticos.

Artículo 8°.- Omisión. La omisión de presentar oportunamente la “Declaración Jurada de Intereses” podrá ser considerada causal suficiente de exclusión del procedimiento correspondiente, y la falsedad en la información consignada será considerada una falta de máxima gravedad, a los efectos que correspondan en los regímenes sancionatorios aplicables.

CAPÍTULO III Proyectos - Procedimiento

Artículo 9°.- Proyectos.- Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza jurídico administrativa, deben tener por objeto la efectiva concreción de proyectos, acciones y obras en un plazo cierto y tendrán por finalidad el desarrollo ambiental, paisajístico, urbanístico, cultural, social y económico de la Ciudad de Buenos Aires, teniendo en

miras los principios establecidos en los artículos 1.2.1 “Principios de la planificación Urbana y Ambiental” y 1.2.2 “Principios Normativos” del Código Urbanístico, ello, sin perjuicio de la ejecución de los objetivos previstos en el artículo 10.9 “Convenios Urbanísticos” del mismo cuerpo legal.

Artículo 10º.- Inicio del procedimiento.- Las propuestas de proyecto se motivan a partir del interés del **Iniciador GCBA / Iniciador Tercero** de instar, por medios electrónicos públicos en cada instancia hasta su aprobación, la instrumentación de un Convenio Urbanístico a través del procedimiento respectivo, según se trate de la Ciudad de Buenos Aires o las personas físicas o jurídicas de carácter público o privado en los términos del artículo 1º.

Artículo 11º.- Procedimiento Iniciador GCBA.- La Autoridad de Aplicación debe dar publicidad y mantener actualizado el Plan de Proyectos vigente e instar los procedimientos respectivos como Iniciador. A efectos de ejecutar el referido Plan la Autoridad de Aplicación deberá priorizar a aquellos planes y programas ubicados en sectores prioritarios definidos en el artículo 3º de la presente Ley, en el marco de los principios establecidos en la presente Ley.

Artículo 12º.- Instancias del Procedimiento: Iniciador Tercero / Tercero Proponente u oferente en el marco de un procedimiento instado por la Autoridad de Aplicación.- El iniciador Tercero o el Tercero Proponente u oferente en el marco de un procedimiento instado por la Autoridad de Aplicación debe explicitar los antecedentes relacionados con los inmuebles involucrados, con indicación precisa de los siguientes aspectos, entre otros que podrá establecer la Autoridad de Aplicación:

I) Jurídico: Al momento del inicio del trámite, debe acreditar mediante la documentación pertinente en carácter de qué situación jurídica realiza la gestión: Titular de dominio por sí o por mandato y/o poseedor de boleto de compra-venta saldado y libre de gravámenes. Asimismo, el iniciador debe indicar con carácter de Declaración Jurada las limitaciones al dominio de cualquier índole a las que se encuentra sometido el inmueble, en base a las anotaciones que se encuentren debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

II) Actuaciones previas y/o en trámite: Cualquier tipo de intervención previa y/o en trámite ante Organismos de la Ciudad de Buenos Aires, y/o Nacionales como prefactibilidades, factibilidades y visaciones.

III) Descripción física del predio: Ubicación, nomenclatura catastral, plano de mensura, ocupaciones del predio a cualquier título, condiciones topográficas, accidentes singulares, interferencias (cursos de agua, vías férreas, redes de alta tensión, etc.), y toda aquella otra que requiera el Organismo de Aplicación.

IV) Situación urbana del inmueble: Situación del inmueble con respecto al ordenamiento territorial, a las condiciones de uso y ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación a obras, planes y programas urbanísticos de la Ciudad de Buenos Aires.

V) Propuesta: Efecto urbanístico - Beneficio Económico – Compensación –Plazos: En su presentación el Iniciador Tercero debe incluir el análisis de los siguientes parámetros, entre otros que apruebe la autoridad de aplicación:

1.- Efecto urbanístico del proyecto: acreditar a través de información gráfica bi- y tridimensional que de cuenta de la morfología propuesta para el o los predios y su articulación con el entorno y la cuadra, impactos positivos y negativos desde un abordaje

arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental, teniendo en miras el interés público de la Ciudad de Buenos Aires, y para el caso de corresponder la concurrencia con los planes, programas, proyectos, obras y acciones del Plan de Proyectos;

2.- Valuación del impacto económico: el beneficio que estima obtener con el proyecto propuesto; y

3.- Propuesta de compensación en favor de la Ciudad de Buenos Aires: debe ser equivalente y guardar relación con el beneficio que represente para el **Iniciador Tercero**.

4.- Plazos: presentar un esquema de plan de trabajos del proyecto vinculado al Convenio Urbanístico sobre el o los predios, indicando un plazo de inicio y de finalización de las obras comprometidas y definiendo etapas y trámites intermedios, así como un plazo cierto para el pago de la compensación a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

A efectos de sustentar los extremos indicados, el **iniciador Tercero** debe exponer los parámetros utilizados y presentar las bases de cálculo empleadas a dichos fines, los que deben guardar relación con los criterios de evaluación de los proyectos establecidos en el artículo 13 de la presente Ley.

CAPÍTULO III

Criterios de Evaluación y Aprobación de los Proyectos para Comisión de Evaluación de Proyectos y la Autoridad de Aplicación

Artículo 13°.- Criterios comunes para la Evaluación y Aprobación de los Proyectos para Comisión de Evaluación de Proyectos y la Autoridad de Aplicación.- La Comisión de Evaluación de Proyectos a los fines de dictaminar y la Autoridad de Aplicación para aprobar los proyectos, deben ponderar los antecedentes y documentación de las propuestas de proyectos presentados por el **Iniciador Tercero o Tercero Proponente u Oferente** según las exigencias establecidas en el artículo 13 de la presente Ley, y en base los criterios y lineamientos que se detallan a continuación, entre otros que podrá determinar la Autoridad de Aplicación:

1.- Antecedentes de hecho y de derecho presentados: examen y requerimiento de los instrumentos que sustentan el proyecto.

2.- Efecto Urbanístico del Proyecto: análisis de la situación de aplicarse la norma general vigente y comparación con la propuesta de Convenio Urbanístico en cuanto a su incidencia en el entorno y la cuadra desde un abordaje urbanístico, de articulación morfológica, arquitectónico, paisajístico, ambiental y de impacto social, tanto en términos físicos como en relación con los usos propuestos, ponderando los efectos positivos y negativos y teniendo en miras el interés público comprometido.

Asimismo, la Comisión de Evaluación de Proyectos y la Autoridad de Aplicación debe evaluar la viabilidad de articular la propuesta con el Plan de Proyectos y priorizar el

progreso de los sectores de desarrollo prioritario definido en el artículo 3° de la presente Ley.

3.- Impacto económico/beneficio: estimación y proyección del beneficio que obtendría el **Iniciador Tercero o Tercero Proponente u Oferente** con el proyecto propuesto. Dicho análisis debe ponderar:

- a.- El valor conforme ubicación del o los predios por cada metro cuadrado solicitado de aumento de superficie edificable respecto de la norma vigente.
- b.- La incidencia sobre la valorización del producto inmobiliario de los metros de altura solicitados por sobre el plano límite vigente.
- c.- Proyección de ingresos en un horizonte temporal acorde a los usos permitidos que se soliciten sobre los metros cuadrados adicionales, tomando en cuenta la actividad comercial o productiva principal del inmueble, de corresponder.
- d.- Valorización por impacto en la imagen corporativa asociada a la nueva normativa solicitada, de corresponder.
- e.- El monto que abonaría en concepto de Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable un permiso de obra sobre el o los predios en cuestión que agote los metros cuadrados de edificabilidad según norma vigente, en los términos de la Ley N° 6062 o la que en el futuro la reemplace.
- f.- El monto que le correspondería abonar en concepto de Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable un permiso de obra sobre el o los predios en cuestión que agote los metros cuadrados de edificabilidad según norma modificada por Convenio Urbanístico, en los términos de la Ley N° 6062 o la que en el futuro la reemplace.

4.- Compensación en favor de la Ciudad de Buenos Aires: debe ser equivalente y guardar relación con el impacto económico/beneficio que represente para el **Iniciador Tercero o Tercero Proponente u Oferente** en el marco de los Principios de la planificación Urbana y Ambiental” instituido en el 1.2.1 del Código Urbanístico, teniendo en miras el interés público comprometido

5.- Obligaciones de los firmantes: en base a la naturaleza del proyecto establecer los plazos, forma y modalidad de cumplimiento del proyecto, y pago de la compensación en favor de la Ciudad de Buenos Aires, exigencia de garantías para afianzar el cumplimiento del Convenio Urbanístico, cláusulas de revisión de las previsiones del Convenio, supuestos de incumplimiento – sanciones – rescisión, y toda otra previsión que estime corresponda a fin de preservar los intereses de la Ciudad de Buenos Aires.

La Autoridad de Aplicación debe requerir durante el proceso de estudio del proyecto y previo a su aprobación la intervención de las áreas competentes y el dictamen de la Comisión de Evaluación de Proyectos. .

Asimismo, podrá solicitar la opinión de expertos, consejos consultivos colegiados y/o consejos profesionales.

CAPÍTULO IV

Contenido del Convenio Urbanístico

Artículo 14°.- Contenido del Convenio Urbanístico.- Las previsiones contenidas en los Convenios Urbanísticos aprobados por la Autoridad de Aplicación deben contemplar las intervenciones de las áreas competentes y lo dictaminado por la Comisión de Evaluación de Proyectos en observancia con las exigencias establecidas en la presente Ley.

Los Convenios Urbanísticos deben contener como mínimo los siguientes requisitos:

- I) Proyecto-Plazo de Ejecución-Plan de Trabajos-Garantías para afianzar su cumplimiento a favor de la Ciudad de Buenos Aires;
- II) Impacto económico/beneficio;
- III) Compensación en favor de la Ciudad de Buenos Aires-Modalidad y Forma de Pago;
- III).- Otras Obligaciones de los firmantes
- IV) Cláusulas de revisión de las previsiones del Convenio.
- V) Supuestos de incumplimiento: sanciones - rescisión.
- VI) Jurisdicción contencioso administrativa de la Ciudad de Buenos Aires.

Los Convenios Urbanísticos que sean remitidos en trámite ante la Legislatura deberán tener anexo como parte integrante del mismo el Dictamen de la Comisión de Evaluación de Proyectos, las constancias que acrediten los guarismos y los valores de referencia utilizados, y los demás documentos que le sirven de sustento, en particular lo relacionado con los incisos I), II) y III) del presente artículo.

CAPÍTULO V

Modalidades del Pago de la Compensación

Artículo 15°.- Modalidad de Pago de la Compensación.- La Autoridad de Aplicación determinará la modalidad de pago de la compensación prevista en el Convenio Urbanístico con sustento en los informes técnicos de las áreas competentes y el Dictamen de la Evaluación de Proyectos.

La compensación que puede consistir en la obligación del titular del inmueble de dar sumas de dinero, y/o en una obligación de dar cosa cierta, ya sea en concepto de compensación total o parcial, y únicamente cuando esta sea un bien inmueble.

Artículo 16°.- Forma de integrarse de la Compensación.- La autoridad de aplicación podrá determinar la forma de pago de la compensación, así como establecer pagos parciales y/o diferidos para la cancelación de la compensación.

En aquellos casos en que se establezca la posibilidad de cancelar el pago de la compensación en forma diferida o en plazos, la Autoridad de Aplicación deberá adoptar los mecanismos necesarios a fin de mantener constante en el tiempo el valor de la compensación incluyendo la previsión respectiva en el Convenio Urbanístico.

Artículo 17°.-Compensación consistente en la obligación de dar Cosa Cierta.- El pago de la compensación consistente en la obligación de dar una cosa cierta quedará cumplimentado cuando se hubiese efectuado transmisión del dominio de la misma, a partir de la inscripción de la operación en el registro correspondiente.

CAPÍTULO VI

Garantías

Artículo 18°.- Garantías.- La Autoridad de Aplicación debe exigir la constitución de garantías atendiendo a las características del proyecto y modalidad de cumplimiento de la prestación, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión de Evaluación de Proyectos.- Cuando la autoridad de aplicación establezca para el cumplimiento de la prestación - cualquiera sea la modalidad- la forma parcial y/o diferida para la cancelación de la compensación debe exigirse la constitución de garantías a efectos de afianzar el cumplimiento del Convenio Urbanístico.

Artículo 19°.- Formas.- Las garantías pueden constituirse de las siguientes formas: mediante depósito o transferencia bancaria, a las cuentas que indique la autoridad de aplicación; seguro de caución, de conformidad con los requerimientos que indique la autoridad de aplicación; aval bancario u otra fianza constituyéndose el fiador en deudor solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en los términos, así como al beneficio de interpelación judicial previa.

CAPÍTULO VII

Publicidad de los Convenios Urbanísticos

Artículo 20°.- Publicidad de los Convenios Urbanísticos.- La Autoridad de Aplicación instará, en el ámbito del Poder Ejecutivo, el procedimiento de publicidad respectivo que garantice la participación ciudadana en todas las etapas que constituyen la celebración de los Convenios Urbanísticos.

TÍTULO III

Autoridad de Aplicación - Comisión de Evaluación de Proyectos

CAPÍTULO I

Autoridad de Aplicación - Funciones

Artículo 21°.-Autoridad de Aplicación. Funciones.- El Poder Ejecutivo debe designar a la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

Artículo 22°.- Funciones de la Autoridad de Aplicación.- La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:

- a) Elaborar y recibir propuestas de proyectos enmarcados en la presente Ley de conformidad con los principios del artículo 4°.
- b) Centralizar los trámites de los iniciadores y las propuestas que eleven los organismos competentes del Poder Ejecutivo en la materia, a efectos de analizar su compatibilización y confeccionar el Plan de Proyectos;
- c) Elaborar y aprobar las Bases y Condiciones de las convocatorias a presentación de Convenios Urbanísticos en áreas determinadas;
- d) Dar publicidad a los Plan de Proyectos y a los Convenios Urbanísticos aprobados por la Autoridad de Aplicación;
- e) Convocar a los procedimientos administrativos que tengan por objeto la formalización de los Convenios Urbanísticos en los que el iniciador sea el GCBA;

- f) Ejecutar en coordinación con las áreas competentes del Poder Ejecutivo los proyectos, programas y servicios tendientes a la ejecución de los Convenios Urbanísticos aprobados en observancia con la normativa aplicable en la materia.
- g) Concentrar las contrataciones a su cargo cuando ello resulte conveniente.

CAPÍTULO II

Comisión de Evaluación de Proyectos –Finalidad - Competencias

Artículo 23°.- Integración Comisión de Evaluación de Proyectos.- Créase en la órbita del Poder Ejecutivo la Comisión de Evaluación de Proyectos con carácter permanente a los fines de su funcionamiento.

Los integrantes que compongan la Comisión deben poseer y acreditar formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en: a) temas de planeamiento urbano espacio público, y b) en materia económica, análisis de proyectos público-privados, estimación proyección de riesgos; ello, sin perjuicio de otras especialidades que determine incluir el Poder Ejecutivo a los fines de la integración de la Comisión para su correcto funcionamiento.

Artículo 24°.- Finalidad - Competencias de la Comisión de Evaluación de Proyectos.- La Comisión de Evaluación de Proyectos tiene como finalidad intervenir y emitir dictamen en los asuntos puestos a su consideración en el marco de sus competencias en virtud de lo establecido por la presente Ley.

A los fines de dar cumplimiento con la finalidad prevista en esta norma, la Comisión tiene las siguientes competencias:

- a) Dictar su reglamento de funcionamiento.
- b) Analizar y dictaminar sobre los proyectos de los iniciadores GCBA y/o Terceros, su viabilidad, impacto urbanístico, social y económico del proyecto en el ámbito que se propicia su inserción, y proyección del negocio, determinación de la/s compensaciones para la Ciudad de Buenos Aires, y modalidad de cumplimiento, plan de trabajos, plazo de ejecución, y garantías, sanciones, revisión de cláusulas.- El Dictamen tiene carácter vinculante para la Autoridad de Aplicación en el marco de los procedimientos de elaboración, formalización y ejecución de los Convenios Urbanísticos
- c) Seguimiento de los Convenios Urbanísticos aprobados por la Legislatura.
- d) Dar intervención al Consejo del Plan Urbano Ambiental para el caso de corresponder, en virtud de las competencias que le son atribuidas.

Cláusula Transitoria. Los Convenios Urbanísticos en trámite a la fecha de entrada en vigencia del presente régimen, que no cuenten con aprobación de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires deben adecuarse a las previsiones establecidas en la presente Ley.

Artículo 25°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente Proyecto de Ley tiene por objeto instituir el “Régimen Legal de los Convenios Urbanísticos” con la finalidad de regular las exigencias legales para su tramitación en las distintas instancias del procedimiento de elaboración, formalización, aprobación y ejecución.

Este Proyecto de Ley es una reproducción del expdte. 1342-D-2020 y del expdte. 119-D-2022, ambos de mi autoría, los cuales han perdido estado parlamentario.

Es dable poner de manifiesto, que como consecuencia de la manda de nuestra Constitución local inserta en artículo 29, se sancionó el Plan Urbano Ambiental -PUA- (Ley N° 2930), que se erige como el andamiaje jurídico al debe ajustarse la normativa urbanística.

En particular, el precitado cuerpo legal nos brinda criterios rectores para regular el mecanismo del convenio urbanístico. En primer término lo define como un instrumento destinado a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes, instituyendo que su utilización debe estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público.

Por último, y a fin de garantizar el cumplimiento del interés público comprometido, es determinante resaltar que en el PUA se establece que las propuestas que se enmarquen en un convenio urbanístico deban ser objeto de un estudio diagnóstico previo y de una evaluación de Impacto final.

En línea con los antecedentes normativos señalados, se sancionó el Código Urbanístico que en el numeral 10.9 menciona a los convenios urbanísticos en similares términos

A la luz de las directrices señaladas y ante el ostensible vacío legislativo que convoca a darle contenido a los ejes rectores del PUA, se propicia la

presente iniciativa legislativa que establece los principios, ejes, definiciones, canales de ingreso, tramitación y análisis de los proyectos aspirantes a ser amparados por un convenio urbanístico, participación de la ciudadanía, y contenido mínimo de los convenios. Esta determinación de reglas respecto al instituto impacta en forma directa en el acceso efectivo a un mayor número de sujetos con idoneidad en la materia.

Otro de los los anclajes del proyecto de ley, está dado por los criterios y competencias conferidas al Poder Ejecutivo a fin de que en su ámbito efectúe el estudio de diagnóstico previo y la evaluación de Impacto final de los proyectos a través de la Comisión de Evaluación de Proyectos creada a esos fines, sin perjuicio la intervención que le compete al Consejo del Plan Urbano Ambiental, para luego ser remitido con los antecedentes que sirven de sustento al Poder Legislativo para su examen y tratamiento, lo cual redundará en una mejora en la calidad institucional.

Un elemento clave y condicional a analizar para que un proyecto sea admitido por la Comisión de Evaluación de Proyectos es el “Efecto Urbanístico”, a través del tamiz del mismo debe concluirse que es positivo en términos urbanísticos, morfológicos, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales y sociales en comparación con la aplicación de la norma general vigente, asegura la salvaguarda del interés público comprometido y habilita por tanto el tratamiento del Convenio Urbanístico.

Asimismo, dentro de los imperativos legales establecidos para los proyectos es imperioso mencionar la efectiva concreción de los proyectos, en un plazo cierto, a fin de evitar que posibles adaptaciones de norma urbanística contribuyan a una especulación de rentabilidad en el tiempo, y previsiones legales diseñadas con la finalidad de preservar el interés público comprometido.

Adicionalmente, y dado que los Convenios Urbanísticos pueden implicar un beneficio para el tercero proponente u oferente, entendido éste como la mejora en el aprovechamiento y utilización de el o los predios objeto del acuerdo, se estipula que dicho beneficio debe ser equivalentemente compensado mediante un pago o la obligación de dar cosa cierta, en línea con el criterio general emanado del artículo 10.9 del Código Urbanístico. A fin ponderar tal equivalencia entre beneficio y compensación se la Comisión tiene un rol esencial, debiendo ponderar la determinación del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, el cual se determinará en cada caso en los términos de la Ley n° 6062 del año 2018.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El fin último de la organización del proceso para la correcta formalización de un Convenio Urbanístico en el seno del Poder Ejecutivo es el de dotar a la ciudadanía y a los Legisladores de información comprobada y suficiente, que les permita intervenir y decidir con fundamentos sólidos sobre la conveniencia o no del Convenio Urbanístico durante su correspondiente tratamiento Legislativo.

Por último, se agrega una cláusula transitoria a fin de adecuar Los Convenios Urbanísticos que actualmente se encuentren en trámite en la Legislatura a las previsiones del presente Proyecto de Ley.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente Proyecto de Ley.

Digitally signed by Maria Cecilia Ferrero
Date: 2024.02.29 12:10:48 -03:00
Diputada
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires