

CONVENIOS URBANÍSTICOS

AUDIENCIA INFORMATIVA

CONVENIO URBANÍSTICO

¿Qué es un Convenio urbanístico?

Acuerdos, entre la autoridad competente en materia de desarrollo urbano y otros actores, respecto a la realización de **proyectos o intervenciones urbanas** que generen **beneficios mutuos**, procurando que estos tengan **efectos positivos** especialmente en el desarrollo de la infraestructura urbana.

Asociaciones Público-Privadas que pueden tener fines diversos, los cuales tratan de generar una contraprestación, colaboración, cooperación, contribución y/o aportes por parte de los beneficiados

CAMBIO NORMATIVO

- Altura/pisada
- Morfología
- Usos
- Metros adicionales

CONTRAPRESTACIONES

- Cesión suelo
Dominio/Servidumbre + Construcción
+ Mantenimiento
- Fondos
Destino Infraestructura pública

*objetos de negociación

CONVENIO URBANÍSTICO

¿Qué es un Convenio urbanístico?

- Protocolo de Convenios

Se creó una normativa marco que reglamenta el procedimiento para llevar a cabo Convenios urbanos con la Ciudad.

- Convocatoria a Convenios

Llamados especiales con beneficios específicos para aquellas propuestas de convenio que ingresen en una fecha determinada.

- > Transparencia
- > Propuestas Innovadoras
- > Reactivación del sector

CONTENIDO DEL CONVENIO

- Objetivos generales
- Contraprestaciones
- Plazos
- Formas de control
- Penalizaciones

ETAPAS DE EVALUACIÓN

El impacto de los proyectos se evalúa en dos etapas:

URBANO

(relación del proyecto con el entorno y la ubicación)

01

LINEAMIENTOS
Y REQUISITOS

02

EVALUACIÓN
URBANÍSTICA DEL
PROYECTO

PUNTAJE

03

UBICACIÓN
DEL PROYECTO

ZONAS

ECONÓMICO

(relación entre el aumento valor del suelo de tu proyecto y la
contraprestación a otorgar)

04

VALORIZACIÓN
DEL SUELO

CPU-CUR
CUR-PROPUESTA

05

COMPENSACIÓN
SUFICIENTE

06

CONTRA-
PRESTACIONES

\$\$
ESPACIO
PÚBLICO

ETAPA 01








LINEAMIENTOS Y REQUISITOS

TRÁMITE FACTIBILIDAD

Para la presentación de las propuestas de convenio **será obligatorio contar con el trámite de Factibilidad**, disponible en el [sistema TAD](#). Se deberá adjuntar la documentación expresada en los puntos [10.9.7.2 y 10.9.7.3](#)









Costo del trámite: \$190 x m² proyectado sobre rasante*

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

-  > Título de la Propiedad
-  > Informe de Dominio
-  > Copia de DNI (ambos lados) en caso de corresponder: consentimiento de copropietarios.
-  > En caso de que el solicitante sea una persona jurídica: contrato social o estatuto. Autorización del solicitante a un tercero o Poder especial. Para sociedades en el extranjero deberán cumplir con las formalidades pertinentes.
-  > Datos del Matriculado responsable
-  > Actuaciones administrativas iniciadas ante el GCBA que se vinculen con la parcela o Declaración Jurada.
-  > Juicios contra el GCBA. En el supuesto que no haya iniciado ninguna acción judicial, Declaración Jurada.

[del Anexo I](#). Aquellos que deseen realizar la prefactibilidad podrán hacerlo de manera optativa, presentando lo expresado en los puntos [10.9.6 del Anexo I](#).

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

-  > Memoria descriptiva (según 4 escalas de análisis)
-  > Planos DWG, Planta, cortes y vistas (esc. 1:200).
-  > Siluetas y superficies de la propuesta.
-  > Renders frente y contrafrente.
-  > Planos registrados en pdf e informe de obra (de corresponder)
-  > Relevamiento fotográfico (indicando el predio y la fecha)
-  > Relevamiento de muros divisorios, verificada y suscripta por un profesional matriculado, especialista en el tema.
-  > Tipos de Contraprestaciones sugeridas. En caso de existir obra de espacio público, se deberán presentar plantas (formato.dwf) con el proyecto paisajístico a ejecutar.

[*Según Ley Tarifaria con vigencia 2021 Anexo 1 Art. 119 1.2.](#)

ETAPA 01 LINEAMIENTOS Y REQUISITOS

Todas las propuestas que se presenten deberán respetar los **lineamientos generales para los Convenios Urbanísticos** y cumplir con al menos dos de los **requisitos de admisibilidad para la tramitación** de Convenios ([Art. 10.9.3 y 10.9.4 del Marco Normativo](#)).

LINEAMIENTOS GENERALES

- > Respetar los lineamientos establecidos en el PUA.
- > Aportar a la reconstrucción de la manzana.
- > Mantener la misma proporción de terreno absorbente exigida por el CUR.
- > No podrá incrementar la cantidad ni la superficie de medianeras permitidas por CUR.
- > Dar respuestas a las barreras urbanas y revalorizar los APH de la zona de existir.
- > De contemplar espacio público, la cobertura vegetal será de un mínimo del 50%.

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD

Se deben cumplir con **al menos 2** de los siguientes requisitos.

- Parcela mayor a 2.500 m²
- Solicitud de cambio de constructibilidad mayor al 10%*
- Solicitud de cambio de altura permitida mayor al 50%*
- Solicitud de cambio de usos permitidos
- Área de desarrollo prioritario Sur

ETAPA 01 LINEAMIENTOS Y REQUISITOS

A continuación, se detallan los requerimientos que deben incluir la **documentación técnica** a presentar:

ANÁLISIS ENTORNO

- > Normativa vigente (CUr)
- > Usos predominantes
- > Cercanía a infraestructuras de transporte, espacios verdes, equipamientos



ANÁLISIS MANZANA

- > Morfología de la manzana construida y potencial s/ CUr
- > Presencia de edificios con protección patrimonial o de espacios relevantes.



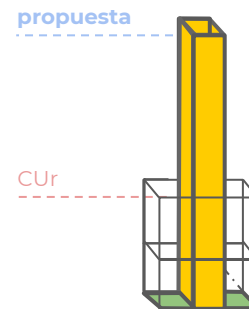
ANÁLISIS PARCELA

- > Parámetros urbanísticos
- > Capacidad constructiva
- > Usos permitidos
- > Protección patrimonial



PROYECTO

- > Parámetros propuestos
- > Inserción del edificio en el tejido
- > Impacto en entorno
- > Escala peatonal
- > Correspondencia con CUr y PUA
- > Contraprestación



ETAPA 02

EVALUACIÓN URBANÍSTICA

ETAPA 02 EVALUACIÓN URBANÍSTICA

Esta instancia será evaluada por el GCBA quien determinará la relación del proyecto con el entorno.

En función de una serie de atributos predeterminados se le otorgará un **puntaje urbanístico** a la propuesta, el cual será tomado en cuenta al momento de evaluar el impacto económico del proyecto.

Cada atributo obtiene una calificación según los siguientes criterios:

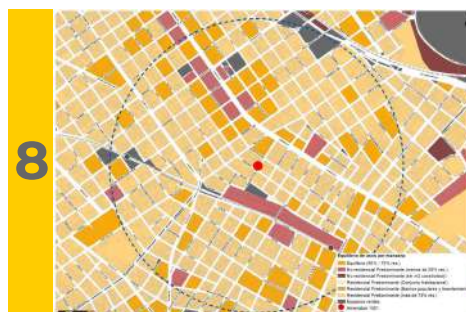
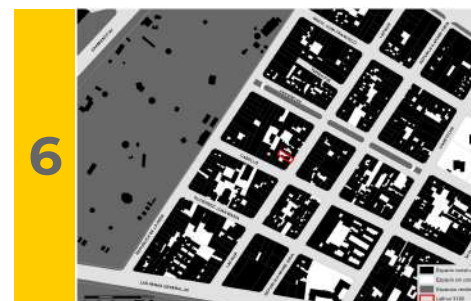
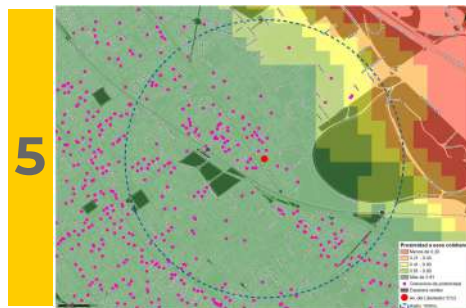
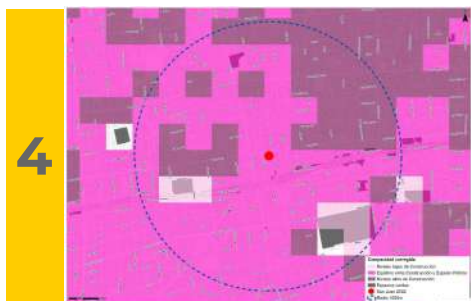
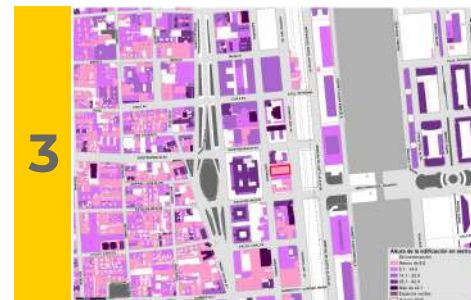
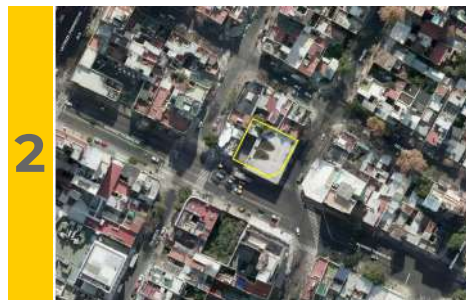
Impacto	Urbano	nulo:	0	puntos
Impacto	Urbano	bajo:	2	puntos
Impacto	Urbano	medio:	3	puntos
Impacto Urbano alto: 5 puntos				

EVALUACIÓN DE ATRIBUTOS*

Los primeros 8 atributos se evalúan en toda propuesta, mientras que el resto depende del tipo de proyecto y su entorno.

	A evaluar	Base	Resultado
Relación entre el volumen propuesto y el entorno	SÍ	5	2
Compacidad corregida	SÍ	5	2
Compacidad de la manzana	SÍ	5	2
Permeabilidad	SÍ	5	2
Equilibrio de usos	SÍ	5	2
Sustentabilidad urbana	SÍ	5	2
Forestación	SÍ	5	2
Actividades Comerciales	SÍ	5	2
Equipamiento cultural	NO	0	0
Vivienda asequible	NO	0	0
Puesta en valor edificio catalogado	NO	0	0
Barreras urbanas	NO	0	0
Consolidación corredores	NO	0	0
Espacio público peatonal	NO	0	0
Aporte a supermanzanas	NO	0	0
		40	16
Puntaje urbanístico			40%

* Puntaje urbanístico calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.



ETAPA 03 UBICACIÓN

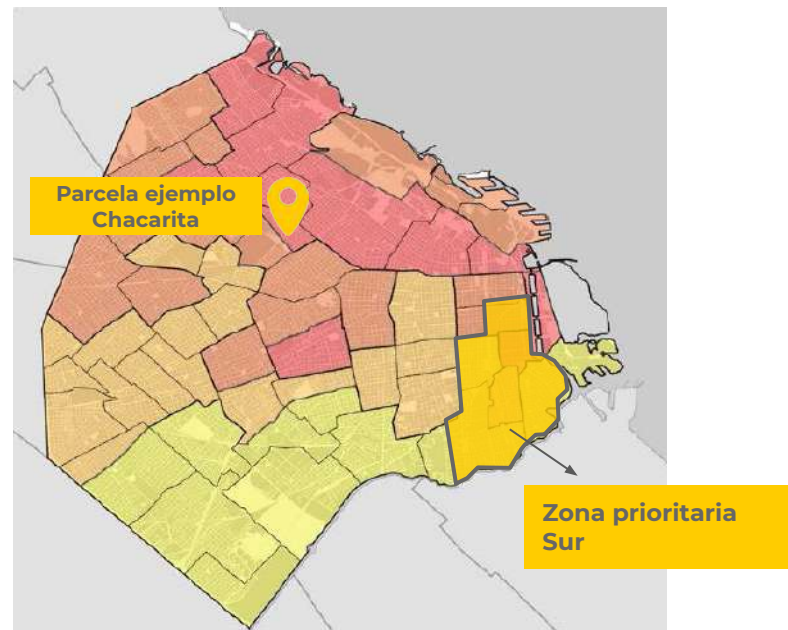
ETAPA 03 UBICACIÓN

La relación entre el **puntaje urbanístico** (relación del proyecto con el entorno) y la **zona de implantación del proyecto** establece la **Alícuota ii**. Este porcentaje será tenido en cuenta al momento de la evaluación económica del proyecto. Cuanto más baja es la Alícuota, menor será el valor de la compensación exigida.

Si el proyecto se encuentra ubicado dentro de la **Zona Prioritaria Sur** tendrá un descuento adicional por presentarse en el marco de la Convocatoria a Convenios Urbanísticos, según el [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo I](#)

CÁLCULO ALÍCUOTA ii*

Puntaje urbanístico	Mapa de zonas de desarrollo urbano				
	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1	ZP
A (76% - 100%)	45%	35%	25%	15%	5%
B (51% - 75%)	63%	50%	35%	22%	12%
C (26% - 50%)	81%	65%	45%	28%	18%
D (0% - 25%)	100%	80%	55%	35%	25%



* Calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita con 40% de puntaje urbanístico.

ETAPA 04

VALORIZACIÓN DEL SUELO

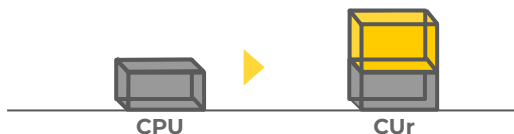
ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO

Para la **evaluación del impacto económico** del proyecto se tendrá en cuenta dos fórmulas cuyo resultados se expresan en UVAs, según [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo II](#) y [Rectificación Anexo D, de la Convocatoria](#):

COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE
VALORIZACIÓN SUELO CPU - CUR
(CCVSCC)



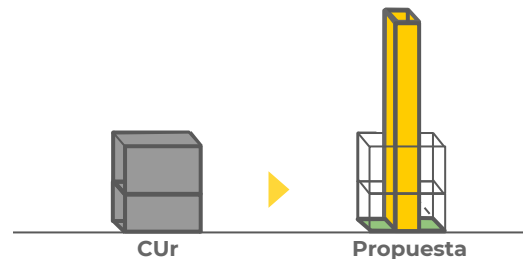
$$CCVSCC = [(A1 - A2) \times B] \times \text{Alícuota } i$$



COMPENSACIÓN CORRESPONDIENTE
VALORIZACIÓN SUELO CUR - PROPUESTA
(CCVSCP)



$$CCVSCP = [\sum (SUPip - SUPib) \times Inc_i] \times \text{Alícuota } ii$$



* Los gráficos explican, de manera esquemática, la distribución de superficie propuesta, para el ejemplo Barrio Chacarita.

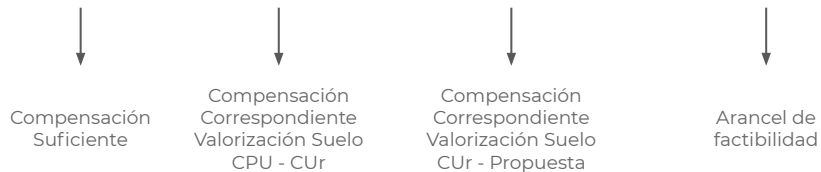
ETAPA 05

COMPENSACIÓN SUFICIENTE

ETAPA 05 COMPENSACIÓN SUFICIENTE

Se considerará compensación suficiente a la sumatoria de las compensaciones determinadas por la Valorización del Suelo CPU - CUR y la Valorización del Suelo CUR - Propuesta, descontando el monto total del pago del arancel correspondiente al trámite de Factibilidad.

$$CS = CCVSCC + CCVSCP - \text{Arancel F}$$



ARANCEL FACTIBILIDAD EN \$ *

$$\text{Arancel F} = \text{Factibilidad } \$/\text{m}^2 \times \text{m}^2 \text{ sobre rasante}$$

CÁLCULO CONVERSIÓN A UVA ***

$$\text{Arancel F} = \text{Factibilidad total} / \text{Valor UVA}$$

ETAPA 06

CONTRAPRESTACIONES

ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES

La **contraprestación ofrecida por la propuesta**, en favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **deberá ser mayor o igual a la Compensación Suficiente** (CS) indicada en la etapa anterior. Las contraprestaciones podrán ser de distinta índole, sin ser ninguna excluyente, según [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo II](#) y [Rectificación Anexo D. de la Convocatoria](#).

:

TIPOS DE CONTRAPRESTACIONES:

- Constitución de derechos reales de Servidumbre*
- Constitución de derechos reales de Dominio
- Ejecución de obra Espacio Público*
- Monetaria*
- Otra

COMPENSACIÓN
SUFICIENTE (CS)



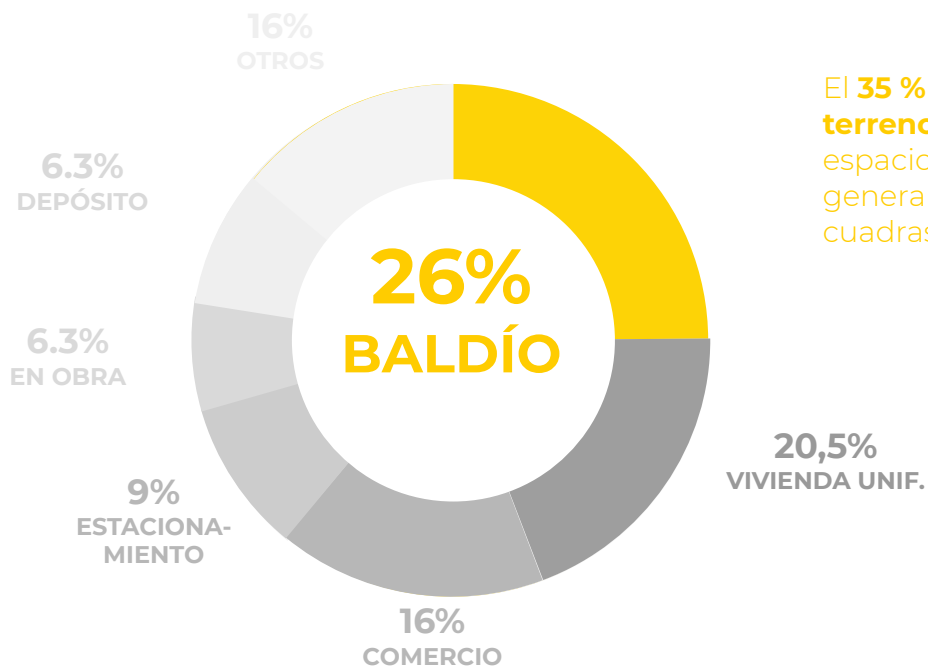
CONTRAPRESTACIÓN
A FAVOR DEL GCBA



* Ejemplo de contraprestaciones aplicadas según parcela del barrio Chacarita.

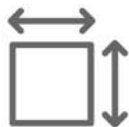
CONVENIOS URBANÍSTICOS CONVOCATORIA

USOS ACTUALES EN PARCELAS PRESENTADAS



El **35 % de las propuestas** se ubican en **terrenos baldíos / abandonados** y espacios de **estacionamiento**, lo cual generará la reactivación de frentes en 40 cuadras de la Ciudad.

15 CONVENIOS



METROS CONSTRUIBLES
PARA DESARROLLO

199.723 m²



EMPLEOS A GENERAR
DIRECTOS E INDIRECTOS

5.874 Empleos nuevos



CONTRAPRESTACIÓN
TOTAL A RECIBIR

UVA 42,3 M
(USD 35,8 M)

CONVENIOS URBANÍSTICOS

> Campichuelo 644

> Huergo Azopardo

> Pinzón 1258

> Amenabar 1501

> Lafinur 3126

> Av. del Libertador 5723

> Arcos 1865/83

> Arcos 3631

> San Juan 2502

> Corrientes 5761

> 11 de Septiembre 1535

> Corrientes 3410

> Díaz Vélez y Virasoro

> Virrey Liniers 2301

> Álvarez Thomas 401

CONVENIO URBANÍSTICO **CAMPICHUELO 644**

CAMPICHUELO 644



BARRIO: Caballito



ZONA DE DESARROLLO: Zona 3



SUPERFICIE PARCELA: 2.135 m²



CUR: U85 (Zona 3A)



USO ACTUAL: Centro Médico Privado



CAMBIO NORMATIVO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.358.399 UVAS



**COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS
+ PERÍMETRO LIBRE**

CONVENIO URBANÍSTICO **HUERGO AZOPARDO**

HUERGO - AZOPARDO



BARRIO: San Telmo



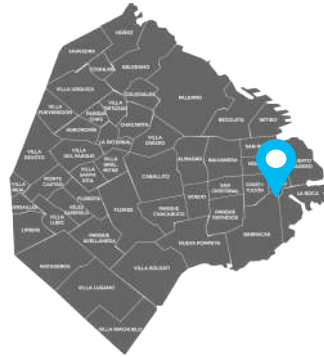
ZONA DE DESARROLLO: Zona prioritaria



SUPERFICIE PARCELA: 1.218 m²



CUR: Corredor Alto



CCBA A PRIVADO	ALTURA / PISADA	MORFOLOGÍA
	USOS	METROS ADICIONALES

CONTRAPRESTACIÓN (3.060.647 UVAS)	2.209.189 UVAS
	586 m2 EE.PP (851.458 UVAS)



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

CONVENIO URBANÍSTICO **PINZÓN 1258**

PINZÓN 1258



BARRIO: Barracas



ZONA DE DESARROLLO: Zona prioritaria



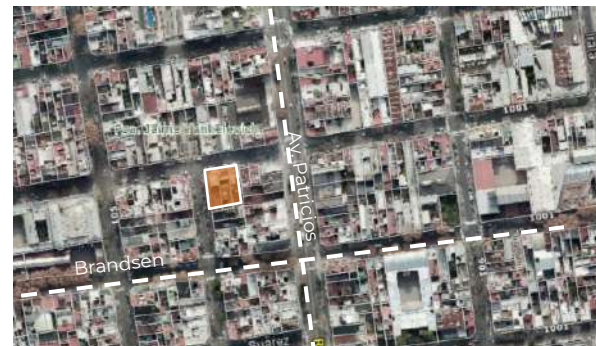
SUPERFICIE PARCELA: 1.035 m²



CUR: USAB 2



USO ACTUAL: Residencial





GCBA A PRIVADO	ALTURA / PISADA	METROS ADICIONALES
	MORFOLOGÍA	USOS

CONTRAPRESTACIÓN	580.092 UVAS
------------------	--------------



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: PERÍMETRO SEMILIBRE
+ PERÍMETRO LIBRE

CONVENIO URBANÍSTICO **AMENÁBAR 1501**

AMENÁBAR 1501



BARRIO: Colegiales



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



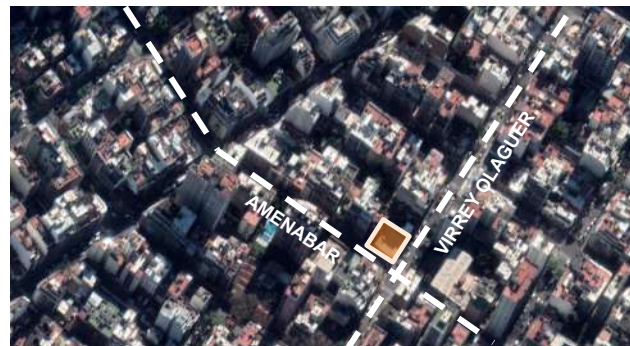
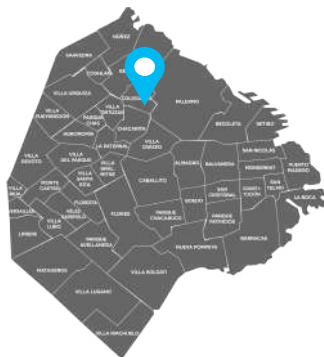
SUPERFICIE PARCELA: 583 m²



CUR: USAA



USO ACTUAL: Comercio





AMENÁBAR 1501

CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

1.595.243 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO LIBRE



Buenos
Aires
Ciudad



CONVENIO URBANÍSTICO **LAFINUR 3126**

LAFINUR 3126



BARRIO: Palermo



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



SUPERFICIE PARCELA: 1.590 m²



CUR: USAA



USO ACTUAL: Vivienda





CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

7.109.227 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE





NORMATIVA VIGENTE



- > ALTURA MÁXIMA: 22,8 m
- > CAPACIDAD CONSTRUCTIVA: 11.344,32 m²

PROPUESTA ORIGINAL



- > ALTURA MÁXIMA: 53,8 m
- > CAPACIDAD CONSTRUCTIVA: 17.249 m²

PROPUESTA SUBSANADA



- > PLANO LÍMITE: 60,3 m
- > CAPACIDAD CONSTRUCTIVA: 17.497 m²

PEDIDOS DE SUBSANACIÓN:

> En plantas de **la propuesta se retira de la L.D.P. lateral tres metros (3m)** en correspondencia con el área descubierta del edificio consolidado de la parcela 033 **mientras que en los renders no lo hace**, generando medianeras expuestas.

- > **Igualar la altura total** del edificio que se propone a la altura total del edificio existente más alto que se halle emplazado en la Manzana: 066, Sección: 021.
- > **Proponer lineamientos sustentables**

CONVENIO URBANÍSTICO **LIBERTADOR 5723**

LIBERTADOR 5273



BARRIO: Belgrano



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



SUPERFICIE PARCELA: 1.558 m²



CUR: USAB 2



USO ACTUAL: Canchas de fútbol



CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.770.044 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS
+ PERÍMETRO SEMILIBRE

CONVENIO URBANÍSTICO **ARCOS 1865**

ARCOS 1865



BARRIO: Belgrano



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



SUPERFICIE PARCELA: 720 m²



CUR: U.S.A.A.



USO ACTUAL: Viviendas



CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

**METROS
ADICIONALES**

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.405.235 UVAS



**COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS
+ PERÍMETRO LIBRE**

CONVENIO URBANÍSTICO **ARCOS 3631**



BARRIO: Nuñez



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



SUPERFICIE PARCELA: 1.491,71 m²



CUR: USAB 2



USO ACTUAL: Oficinas



CCBA A PRIVADO	ALTURA / PISADA	METROS ADICIONALES
	MORFOLOGÍA	USOS

CONTRAPRESTACIÓN	4.853.515 UVAS
-------------------------	-----------------------



**COMBINACIÓN TIPOLOGICA:
PERÍMETRO LIBRE Y SEMILIBRE**

CONVENIO URBANÍSTICO **SAN JUAN 2502**

SAN JUAN 2502



BARRIO: San Cristóbal



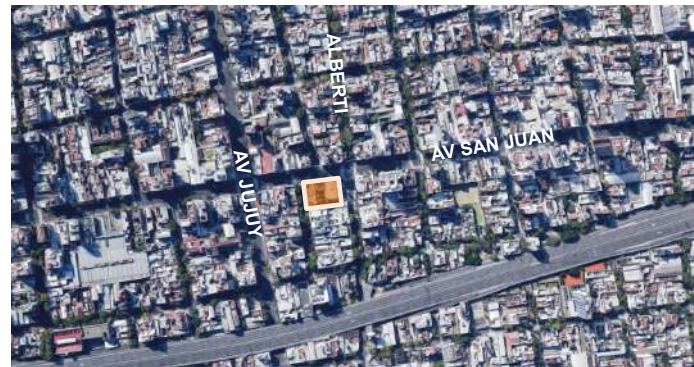
ZONA DE DESARROLLO: Zona 2



SUPERFICIE PARCELA: 2.155 m²



CUR: C.A.





SAN JUAN 2502

CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

1.802.674 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO LIBRE

CONVENIO URBANÍSTICO **CORRIENTES 5761**

CORRIENTES 5761



BARRIO: Villa Crespo



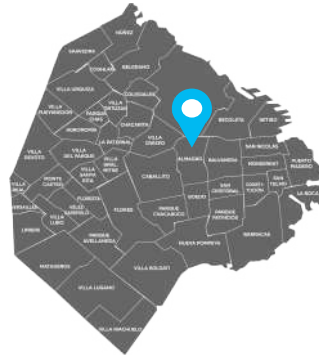
ZONA DE DESARROLLO: Zona 3



SUPERFICIE PARCELA: 1071 m²



CUR: C.A.





CORRIENTES 5761

CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.652.052 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE



Buenos
Aires
Ciudad



CONVENIO URBANÍSTICO **11 DE SEPTIEMBRE 1535**

 11 DE SEPTIEMBRE 1535



BARRIO: Belgrano



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



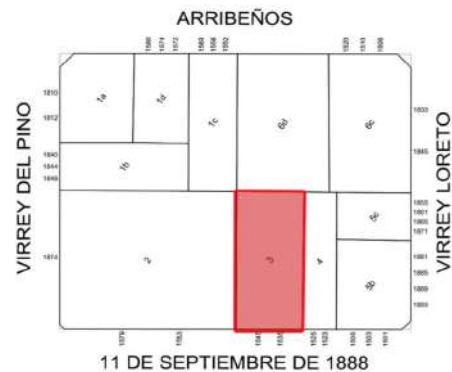
SUPERFICIE PARCELA: 882 m²



CUR: U84



USO ACTUAL: Vivienda





11 DE SEPTIEMBRE 1535

CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.130.413 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE



Buenos
Aires
Ciudad



CONVENIO URBANÍSTICO **CORRIENTES 3410**

CORRIENTES 3410



BARRIO: Almagro



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



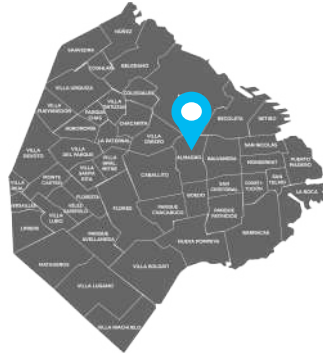
SUPERFICIE PARCELA: 1.212,61 m²



CUR: CM/USAA



USO ACTUAL: Vivienda



CCBA A PRIVADO	ALTURA / PISADA	METROS ADICIONALES
	MORFOLOGÍA	USOS

CONTRAPRESTACIÓN	1.908.798 UVAS
------------------	----------------



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS + PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

CONVENIO URBANÍSTICO **DÍAZ VÉLEZ Y VIRASORO**

DÍAZ VÉLEZ Y VIRASORO



BARRIO: Caballito



ZONA DE DESARROLLO: Zona 3



SUPERFICIE PARCELA: 616 m²



CUR: USAA



USO ACTUAL: Residencial





CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

1.478.690 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO LIBRE



CONVENIO URBANÍSTICO **VIRREY LINIERS 2301**

VIRREY LINIERS 2301



BARRIO: Boedo



ZONA DE DESARROLLO: Zona 2



SUPERFICIE PARCELA: 3.204 m²



CUR: U.S.A.M.





VIRREY LINIERS 2301

CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

46.624 UVAS



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS + PERÍMETRO LIBRE



Buenos
Aires
Ciudad



CONVENIO URBANÍSTICO **ALVAREZ THOMAS 401**

ALVAREZ THOMAS 401



BARRIO: Colegiales



ZONA DE DESARROLLO: Zona 4



SUPERFICIE PARCELA: 733 m²



CUR: U20



CCBA A PRIVADO

ALTURA / PISADA

METROS
ADICIONALES

MORFOLOGÍA

USOS

CONTRAPRESTACIÓN

3.442.046 UVAS



**COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE**

MUCHAS GRACIAS

Secretaría de Desarrollo Urbano



@DesUrbanoBA



/DesUrbanoBA