

CONVOCATORIA A CONVENIOS URBANÍSTICOS

Nueva herramienta para seguir desarrollando la Ciudad

Guía de requisitos y etapas para evaluar el
impacto urbano y económico
de las propuestas con un caso ejemplo.



GLOSARIO

Alícuota i: Alícuota correspondiente a la parcela según la zona en la que se encuentra conforme lo establecido en la Ley Tarifaria con Vigencia 2021 ([Art. 105 del Anexo I de la Ley N° 6383/2020: Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable](#)).

Alícuota ii: Alícuota de ponderación conforme el “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” y el “Impacto urbano del proyecto arquitectónico” según el [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo I y Rectificación Anexo D, de la Convocatoria](#).

APH (Área de Protección Histórica): son distritos urbanísticos de la Ciudad de Buenos Aires que definen zonas especiales reconocidas por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales.

Arancel de Factibilidad: es la tasa correspondiente al trámite de factibilidad previsto en el [Art. 119 del Anexo I de la Ley N° 6383/2020, Ley Tarifaria con Vigencia 2021](#). En las fórmulas se representa como “Arancel F”.

CCVSCC: Compensación Correspondiente Valorización Suelo CPU-CUR, como consecuencia de los metros cuadrados adicionales otorgados por la normativa urbanística vigente (CUR) en relación al CPU se expresa en UVA.

CCVSCP: Compensación Correspondiente Valorización Suelo CUR - Propuesta, como consecuencia de los metros cuadrados adicionales otorgados por cambio normativo propuesto en relación con la normativa vigente.

CEP: Costo unitario de referencia por m² de obra espacio público expresado en UVAs.

Coef EEV (Coeficiente Espacios Verdes): este coeficiente se calcula según el Índice de Prioridad de Ubicación de Espacios Verdes (conformado por las zonas delimitadas en el “Mapa de Zonas prioritarias para la ubicación Espacios Verdes”) y la escala de espacios verdes, según el mapa en [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo I y planilla Rectificación Anexo D, de la Convocatoria](#).

CPU (Código de Planeamiento Urbano): es el cuerpo normativo que regulaba hasta 2019 los aspectos relativos a la organización del tejido urbano y distribución de usos.

CPU Edificable: es la superficie edificable sobre cota cero establecida por el CPU (Ley N° 449 y sus modificatorias) para la parcela. En las fórmulas se representa como “A2”.

CS (Compensación Suficiente): es la 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.

CUR (Código Urbanístico): es la normativa vigente que otorga homogeneidad al tejido urbano de la Ciudad y genera las condiciones para una mejor convivencia entre las distintas actividades proponiendo una densidad poblacional adecuada.

GLOSARIO

CUr Edificable: es el 80% de la capacidad constructiva solicitada sobre cota cero que permita el CUr. En las fórmulas se representa como "A1".

EEPP (Espacios Públicos): son aquellos territorios de la Ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente.

EEVV (Espacios Verdes): son zonas verdes urbanas ocupadas por vegetación cuyos usos pueden ser variables, como por ejemplo ecológicos, de ocio, de decoración, rehabilitación, protección etc.

PUA (Plan Urbano Ambiental): es un instrumento técnico-político de gobierno para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de Buenos Aires.

UVA (Unidad de Valor Adquisitivo): es un instrumento financiero creado en el país en 2016, informado por el Banco Central, y cuya medida equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de 1 m² de una vivienda tipo.

Valor de Incidencia de suelo: Es el valor expresado en UVAs por metro cuadrado que surge del Anexo I de la Ley Tarifaria con Vigencia 2021 [Ver Apartado XII, Art. 105: "Valor de incidencia del suelo UVAs"](#) vigente para la parcela en cuestión. En la fórmula se representa como "B".

GUÍA DE REQUISITOS Y ETAPAS PARA EVALUAR EL IMPACTO URBANO Y ECONÓMICO DE LA PROPUESTA DE CONVENIO

NOTA: en cada instancia se aplicará a modo de ejemplo una parcela del barrio Chacarita.

ETAPAS DE EVALUACIÓN

El impacto de los proyectos se evalúa en dos etapas:

URBANO

(relación del proyecto con el entorno y la ubicación)

ECONÓMICO

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



EJEMPLO DE APLICACIÓN: BARRIO CHACARITA

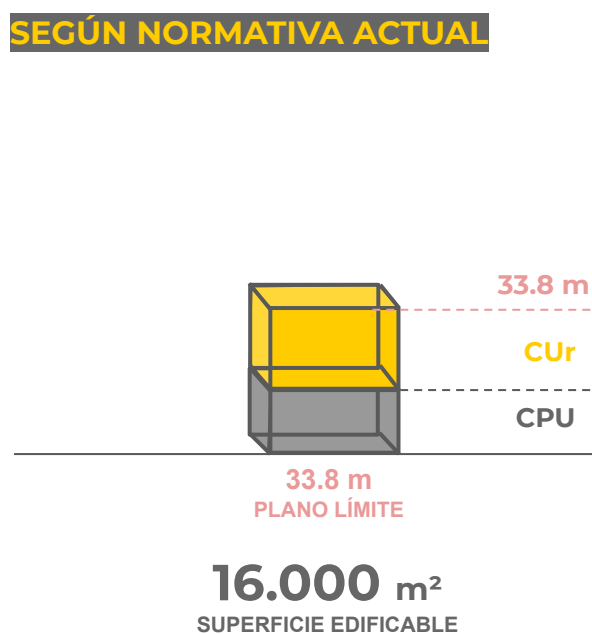
La evaluación en seis pasos del impacto urbano y económico se hará basada en una parcela ejemplo en el barrio Chacarita, con las siguientes características.

DATOS DEL EJEMPLO	CPU	CUr	Propuesta
Superficie parcela	2.000 m ²		
Valor de incidencia de suelo	760 UVAs/m ²		
Alícuota i ^{**}	27%		
Capacidad constructiva	7.800m ²	20.000 m ²	24.000 m ²
Superficie edificable	6.240 m ²	16.000 m ²	19.200 m ²
Plano límite	20,4 m	33,8 m	70,2 m

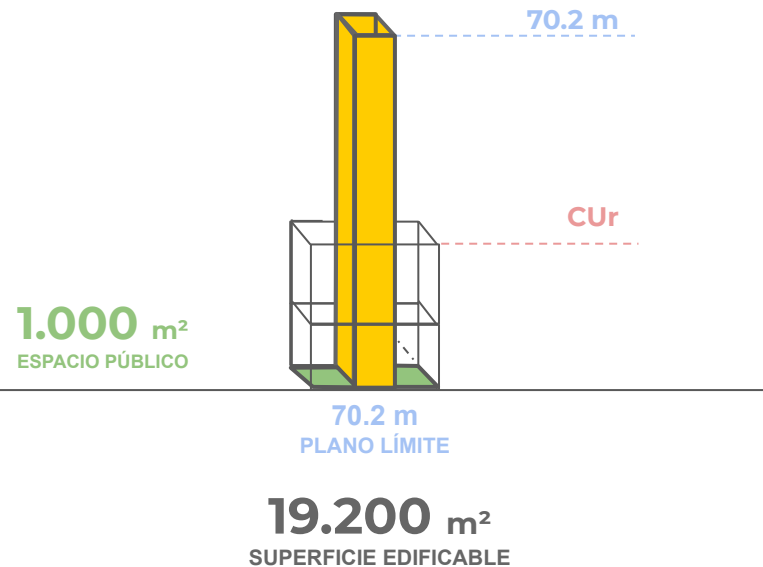
[** Según Ley Tarifaria con Vigencia 2021 Anexo 1 Art. 105 \(zona 3\).](#)

EJEMPLO DE APLICACIÓN: BARRIO CHACARITA

SEGÚN NORMATIVA ACTUAL



SEGÚN PROPUESTA CONVENIO



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

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 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](#).

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.

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 1: LINEAMIENTOS Y REQUISITOS

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

* Ejemplos de admisibilidad según una parcela del barrio Chacarita.

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.



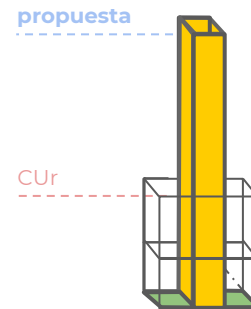
ANÁLISIS PARCELA

- > 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



* Análisis de Lineamientos según una parcela ejemplo del barrio Chacarita vistos en plataforma [Ciudad 3D](#).

ETAPA 2: 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 3: UBICACIÓN

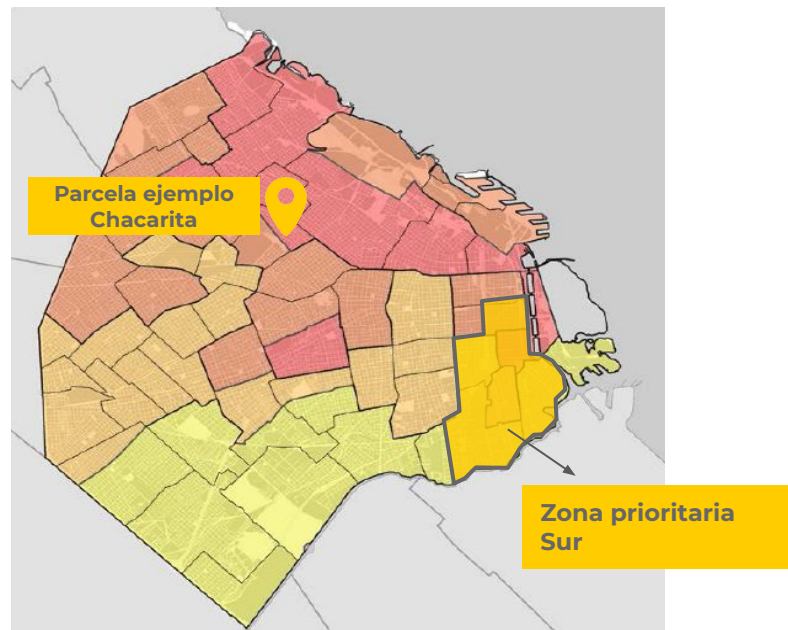
ETAPA 03 UBICACIÓN

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 4: VALORIZACIÓN DEL SUELO

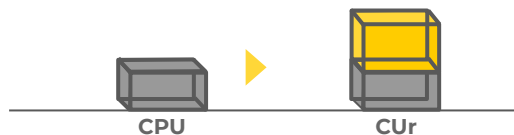
ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO

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)**



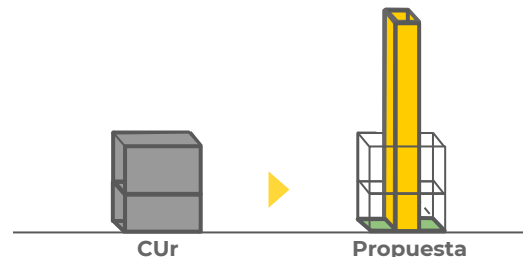
$$CCVSCC = [(A1 - A2) \times B] \times \text{Alícuota } i$$



**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 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO CPU - CUR

Compensación correspondiente por la valorización del suelo como consecuencia de los metros cuadrados adicionales otorgados por la normativa urbanística vigente (CUr) en relación al CPU.

FÓRMULA CCVSCC

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

↓
Capacidad
constructiva
según CUR
x 0,8

↓
Superficie
edificable
según CPU

↓
Valor de
Incidencia de
suelo UVA/m2

↓
Según Ley Tarifaria
vigente*

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

$$= [(20.000 \times 0,80 - 6.240) \times 760] \times 27\%$$

$$= [(20.000 \times 0,8 \text{ m}^2 - 6.240 \text{ m}^2) \times 760 \text{ UVAs/m}^2] \times 27\%$$

$$= [(9.760 \text{ m}^2) \times 760 \text{ UVAs/m}^2] \times 27\%$$

$$= [7.417.600 \text{ UVAs}] \times 27\%$$

$$= \mathbf{2.002.752 \text{ UVAs}}$$

*Según Ley Tarifaria con Vigencia 2021 Anexo 1 (APARTADO XII - Art. 105)

ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO CUR - PROPUESTA

Compensación correspondiente por la valorización del suelo como consecuencia del cambio de normativa urbanística solicitada, respecto a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite (CUr).

FÓRMULA CCVSCP*

$$= [\Sigma (\text{SUP}_{ip} - \text{SUP}_{ib}) \times \text{Inc}_i] \times \text{Alícuota } ii$$

↓ Sumatoria

↓ Superficie para cada piso en Propuesta m2

↓ Superficie para cada piso en base CUr m2

↓ Incidencia sugerida para cada piso UVA/m2

↓ Resultante de la evaluación de impacto urbano y la ubicación del proyecto (Zona 4)***

$$= [\Sigma (\text{SUP}_{ip} - \text{SUP}_{ib}) \times \text{Inc}_i] \times \text{Alícuota } ii$$

$$= 4.272.455 \text{ UVAs}^{**} \times 81\%$$

$$= 3.460.688,32 \text{ UVAs}$$

* Calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

**Este valor se obtiene a partir de la tabla de la página 20.

***Calculado en la Etapa 03 en la página 15.

ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO CUR - PROPUESTA

$$CCVSCP^* = [\Sigma (SUP_{ip} - SUP_{ib}) \times Inc_i]$$

x Alícuota ii

Incidencia de Planta Baja (k)
Ver cómo se calcula en la página 22

Valor de incidencia por piso Ver cómo se calcula en la página 23

Comparación:						
Función	Altura acum.	Piso	Prop. m2 edif.	Base m2 edificable	Incidencia por piso	Diferencia C. Edif.
1,00	3,00	PB	768,00	1.333,33	679,98 UVA	-384.415 UVA
1,02	5,80	1*	768,00	1.333,33	693,58 UVA	-392.104 UVA
1,04	8,60	2*	768,00	1.333,33	707,45 UVA	-399.946 UVA
1,06	11,40	3*	768,00	1.333,33	721,60 UVA	-407.945 UVA
1,08	14,20	4*	768,00	1.333,33	736,03 UVA	-416.104 UVA
1,10	17,00	5*	768,00	1.333,33	750,75 UVA	-424.426 UVA
1,13	19,80	6*	768,00	1.333,33	765,77 UVA	-432.914 UVA
1,15	22,60	7*	768,00	1.333,33	781,08 UVA	-441.572 UVA
1,17	25,40	8*	768,00	1.333,33	796,70 UVA	-450.404 UVA
1,20	28,20	9*	768,00	1.333,33	812,64 UVA	-459.412 UVA
1,22	31,00	10*	768,00	1.333,33	828,89 UVA	-468.600 UVA
1,24	33,80	11*	768,00	1.333,33	845,47 UVA	-477.972 UVA
1,27	36,60	12*	768,00	0,00	862,38 UVA	-662.307 UVA
1,29	39,40	13*	768,00	0,00	879,63 UVA	-675.553 UVA
1,32	42,20	14*	768,00	0,00	897,22 UVA	-689.064 UVA
1,35	45,00	15*	768,00	0,00	915,22 UVA	-702.885 UVA
1,36	47,80	16*	768,00	0,00	926,45 UVA	-711.517 UVA
1,38	50,60	17*	768,00	0,00	937,51 UVA	-720.009 UVA
1,39	53,40	18*	768,00	0,00	948,39 UVA	-728.365 UVA
1,41	56,20	19*	768,00	0,00	959,10 UVA	-736.589 UVA
1,43	59,00	20*	768,00	0,00	969,64 UVA	-744.686 UVA
1,44	61,80	21*	768,00	0,00	980,02 UVA	-752.659 UVA
1,46	64,60	22*	768,00	0,00	990,25 UVA	-760.512 UVA
1,47	67,40	23*	768,00	0,00	1.000,32 UVA	-768.249 UVA
1,49	70,20	24*	768,00	0,00	1.010,25 UVA	-775.873 UVA
1,50	73,00	25*	0,00	0,00	1.020,03 UVA	0 UVA
Sup. edificable			19.200,00	16.000,00		4.272.455 UVA
Sup. construible			24.000,00	20.000,00		

Permitido CUR:				Propuesta normativa:				
h0	h0 acum	Planta	Sup. total	h1	h1acu m	Planta	pl. equiv	Sup. vend.
3,00	3,00	PB	1.333	3,00	3,00	PB	PB	768
2,80	5,80	1*	1.333	2,80	5,80	1*	1*	768
2,80	8,60	2*	1.333	2,80	8,60	2*	2*	768
2,80	11,40	3*	1.333	2,80	11,40	3*	3*	768
2,80	14,20	4*	1.333	2,80	14,20	4*	4*	768
2,80	17,00	5*	1.333	2,80	17,00	5*	5*	768
2,80	19,80	6*	1.333	2,80	19,80	6*	6*	768
2,80	22,60	7*	1.333	2,80	22,60	7*	7*	768
2,80	25,40	8*	1.333	2,80	25,40	8*	8*	768
2,80	28,20	9*	1.333	2,80	28,20	9*	9*	768
2,80	31,00	10*	1.333	2,80	31,00	10*	10*	768
2,80	33,80	11*	1.333	2,80	33,80	11*	11*	768
2,80	36,60	12*	0	2,80	36,60	12*	12*	768
2,80	39,40	13*	0	2,80	39,40	13*	13*	768
2,80	42,20	14*	0	2,80	42,20	14*	14*	768
2,80	45,00	15*	0	2,80	45,00	15*	15*	768
2,80	47,80	16*	0	2,80	47,80	16*	16*	768
2,80	50,60	17*	0	2,80	50,60	17*	17*	768
2,80	53,40	18*	0	2,80	53,40	18*	18*	768
2,80	56,20	19*	0	2,80	56,20	19*	19*	768
2,80	59,00	20*	0	2,80	59,00	20*	20*	768
2,80	61,80	21*	0	2,80	61,80	21*	21*	768
2,80	64,60	22*	0	2,80	64,60	22*	22*	768
2,80	67,40	23*	0	2,80	67,40	23*	23*	768
2,80	70,20	24*	0	2,80	70,20	24*	24*	768
2,80	73,00	25*	0	2,80	73,00	25*	25*	0
Superficie edificable total:			16.000	Superficie edificable total:				19.200
Superficie construible total:			20.000	Superficie construible total:				24.000

Resultado Σ

Valorización del suelo: sumatoria de la valorización de todos los pisos

* Calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO CUR - PROPUESTA

¿Cómo calcular el valor de incidencia de Planta Baja?

La PB será residual, tal que el precio promedio ponderado para la BASE equivalga a la incidencia de referencia establecida.

$$\text{Sumatoria (A ; B) / C} = 760 \text{ UVAs}^*$$

Incidencia por piso Base m2 edificables Superficie edificable total.



Multiplicar A x B en cada piso y hacer la sumatoria del total

Comparación:

Función	Altura acum.	Piso	Propuesta (m2 edificables)	Base m2 edificable	Incidencia por piso
1,00	3,00	PB	768,00	1.333,33	679,98 UVA
1,02	5,80	1°	768,00	1.333,33	693,58 UVA
1,04	8,60	2°	768,00	1.333,33	707,45 UVA
1,06	11,40	3°	768,00	1.333,33	721,60 UVA
1,08	14,20	4°	768,00	1.333,33	736,03 UVA
1,10	17,00	5°	768,00	1.333,33	750,75 UVA
1,13	19,80	6°	768,00	1.333,33	765,77 UVA
1,15	22,60	7°	768,00	1.333,33	781,08 UVA
1,17	25,40	8°	768,00	1.333,33	796,70 UVA
1,20	28,20	9°	768,00	1.333,33	812,64 UVA
1,22	31,00	10°	768,00	1.333,33	828,89 UVA
1,24	33,80	11°	768,00	1.333,33	845,47 UVA
1,27	36,60	12°	768,00	0,00	862,38 UVA
1,29	39,40	13°	768,00	0,00	879,63 UVA
1,32	42,20	14°	768,00	0,00	897,22 UVA
1,35	45,00	15°	768,00	0,00	915,22 UVA
1,36	47,80	16°	768,00	0,00	926,45 UVA
1,38	50,60	17°	768,00	0,00	937,51 UVA
1,39	53,40	18°	768,00	0,00	948,39 UVA
1,41	56,20	19°	768,00	0,00	959,10 UVA
1,43	59,00	20°	768,00	0,00	969,64 UVA
1,44	61,80	21°	768,00	0,00	980,02 UVA
1,46	64,60	22°	768,00	0,00	990,25 UVA
1,47	67,40	23°	768,00	0,00	1.000,32 UVA
1,49	70,20	24°	768,00	0,00	1.010,25 UVA
1,50	73,00	25°	0,00	0,00	1.020,03 UVA
Sup. edificable			19.200,00	16.000,00	
Superficie construible			24.000,00	20.000,00	

Incidencia de Planta Baja (k)

*Incidencia de referencia según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

ETAPA 04 VALORIZACIÓN DEL SUELO CUR - PROPUESTA

Función	Altura acum.	Piso	Propuesta (m2 edificables)	Base (m2 edificables)	Incidencia sujeto a altura
1,00	3,00	PB	768,00	1.333,33	680 UVA
1,02	5,80	1°	768,00	1.333,33	694 UVA
1,04	8,60	2°	768,00	1.333,33	707 UVA
1,06	11,40	3°	768,00	1.333,33	722 UVA
1,08	14,20	4°	768,00	1.333,33	736 UVA
1,10	17,00	5°	768,00	1.333,33	751 UVA
1,13	19,80	6°	768,00	1.333,33	766 UVA
1,15	22,60	7°	768,00	1.333,33	781 UVA
1,17	25,40	8°	768,00	1.333,33	797 UVA
1,20	28,20	9°	768,00	1.333,33	813 UVA
1,22	31,00	10°	768,00	1.333,33	829 UVA
1,24	33,80	11°	768,00	1.333,33	845 UVA
1,27	36,60	12°	768,00	0,00	862 UVA
1,29	39,40	13°	768,00	0,00	880 UVA
1,32	42,20	14°	768,00	0,00	897 UVA
1,35	45,00	15°	768,00	0,00	915 UVA
1,36	47,80	16°	768,00	0,00	926 UVA
1,38	50,60	17°	768,00	0,00	938 UVA
1,39	53,40	18°	768,00	0,00	948 UVA
1,41	56,20	19°	768,00	0,00	959 UVA
1,43	59,00	20°	768,00	0,00	970 UVA
1,44	61,80	21°	768,00	0,00	980 UVA
1,46	64,60	22°	768,00	0,00	990 UVA
1,47	67,40	23°	768,00	0,00	1.000 UVA
1,49	70,20	24°	768,00	0,00	1.010 UVA
1,50	73,00	25°	0,00	0,00	1.020 UVA
Superficie edificable			19.200,00	16.000,00	
Superficie construible			24.000,00	20.000,00	

Diferencia C. Edif.
-384.415 UVA
-392.104 UVA
-399.946 UVA
-407.945 UVA
-416.104 UVA
-424.426 UVA
-432.914 UVA
-441.572 UVA
-450.404 UVA
-459.412 UVA
-468.600 UVA
-477.972 UVA
662.307 UVA
675.553 UVA
689.064 UVA
702.885 UVA
711.517 UVA
720.009 UVA
728.365 UVA
736.589 UVA
744.686 UVA
752.659 UVA
760.512 UVA
768.249 UVA
775.873 UVA
0 UVA
4.272.455 UVA

VALOR DE INCIDENCIA POR PISO

En este caso se calcula la valoración por cambio de altura por lo que se calculará, un valor de incidencia por planta.

La incidencia de Planta Baja (k) será residual, como se explica en la página anterior.

Los demás pisos tendrán el valor de incidencia que se irá incrementando por altura de acuerdo a la siguientes funciones:

Piso	Valor de incidencia
$h = 0$	k
$0 < h < 15$	$k * 1,02^h$
$15 \leq h < 36$	$k * \ln(h + 45) - 2,7484$
$36 \leq h$	$k * \ln(h + 100) - 3,2716$

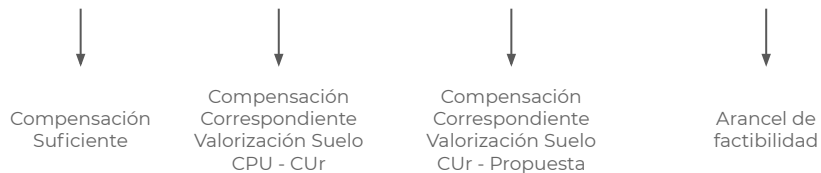
*Planilla de cálculo de referencia según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

ETAPA 5: 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.

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



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

$$CS = 2.002.752 \text{ UVA} + 3.460.688 \text{ UVA} - 67.415.33 \text{ UVA}$$

$$CS = 5.396.024,67 \text{ UVAs}$$

ARANCEL FACTIBILIDAD EN \$ *

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

$$\text{Arancel F} = \$ 190/\text{m}^2^{**} \times 24.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Arancel F} = \$ 4.560.000$$

CÁLCULO CONVERSIÓN A UVA ***

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

$$\text{Arancel F} = \$4.560.000 / \$ 67,64$$

$$\text{Arancel F} = 67.415.33 \text{ UVAs}$$

* Según Ley Tarifaria con Vigencia 2021 Anexo 1 Art. 119 12.

** Ver página 6 Trámite de Factibilidad.

*** Cotización UVA según BCRA 12-02-2021.

ETAPA 6: 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](#).

:

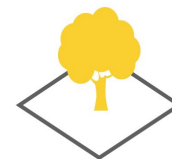
TIPOS DE CONTRAPRESTACIONES:

- 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



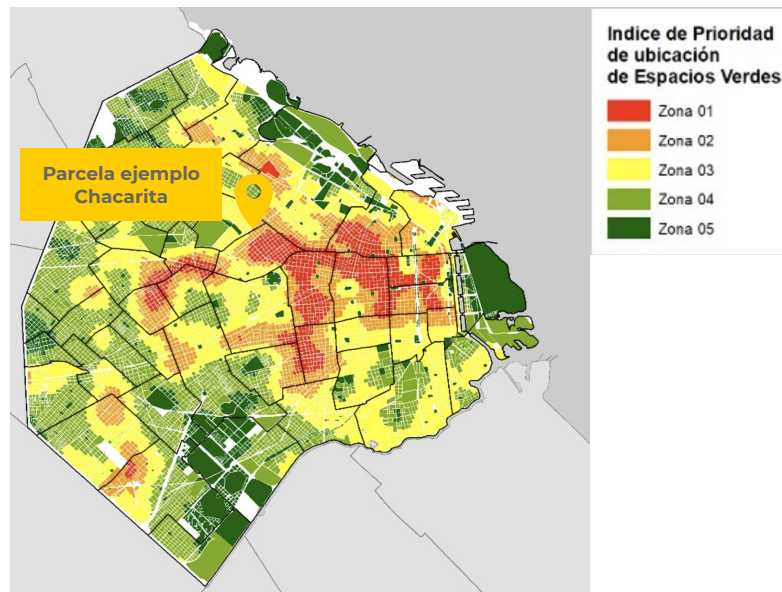
* Ejemplo de contraprestaciones aplicadas según parcela del barrio Chacarita.

ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES

La relación entre la **ubicación de la contraprestación** (si es que se crea un nuevo espacio verde) y la **escala de dicho espacio** establece un **Coefficiente de Ponderación de Espacio Verde (Coef EEV)**. Este coeficiente será tenido en cuenta al momento de la evaluación económica de la contraprestación: cuanto más alto sea el coeficiente, mayor será el aporte como contraprestación.

Si el nuevo espacio verde se encuentra dentro aquellas **Zonas prioritarias para la ubicación Espacios Verdes**, delimitadas en Mapa de la [Rectificación de la Resolución 1/2020 Anexo I](#), el coeficiente surgido de la planilla del [Rectificación Anexo D, de la Convocatoria](#). Será un multiplicador del valor de la contraprestación.

Coeficiente de ponderación de espacios verdes Convocatoria (Coef EEV)			Índice de prioridad de ubicación de espacios verdes				
			1	2	3	4	5
			35-50	51-60	61-70	71-80	81-90
			Alta	Alta-media	Media	Media-Baja	Baja
Escala de EV	Proximidad	0,1 ha - 0,25 ha	1,23	1,18	1,16	1,00	1,00
	Barriales	0,25 ha - 2 ha	1,28	1,23	1,18	1,00	1,00
	Urbanos	2 ha - 20 ha	1,34	1,28	1,23	1,18	1,16
	Metropolitanos	mayor a 20 ha	1,39	1,34	1,32	1,28	1,28



* Calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita ubicado en Zona 3 de prioridad de espacio verde, con una escala de 1.000 m²

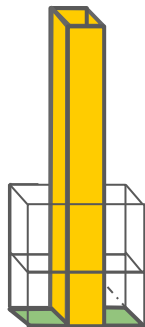
ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES . SERVIDUMBRE

En los casos en los que se constituya una **servidumbre administrativa a perpetuidad** a favor del GCBA, la incidencia a aplicar se determinará según el criterio establecido para la valorización del suelo CUr - Propuesta, y esta se multiplicará por la superficie sobre la cual se constituye la servidumbre.



Constitución de derechos reales de Servidumbre*

1.000 m²
SERVIDUMBRE
ESPACIO PÚBLICO



EJEMPLO CÁLCULO CONTRAPRESTACIÓN SERVIDUMBRE*

$$= \text{m2 de EEPP} \times B \times \text{Coef. EEVV}$$

Superficie de espacio público a otorgar derecho de servidumbre

Valor de incidencia de suelo UVAs/m2

Coefficiente de ponderación de Espacio público

$$= \text{m2 de EEPP} \times B \times \text{Coef. EEVV}$$

$$= 1.000 \text{ m}^2 \times 760 \text{ UVAs/m}^2 \times 1,16$$

$$= 881.600 \text{ UVAs}$$

*Según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES . DOMINIO

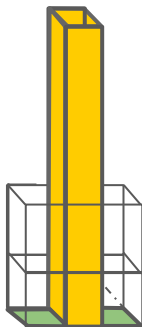
En los casos en los que se ceda suelo a la Ciudad, el terreno será valuado **según el potencial edificable** de la parcela a partir del CUR, tomando como base la incidencia establecida en UVAs por metro cuadrado.

Este es un caso particular el derecho real de dominio no se computa como contraprestación, por ese motivo el resultado es cero.



Constitución de derechos reales de Dominio*

0 m²
DOMINIO
ESPACIO
PÚBLICO



EJEMPLO CÁLCULO CONTRAPRESTACIÓN DOMINIO*

$$= \text{Sup ED} \quad \times \quad \text{B} \quad \times \quad \text{Coef EEVV}$$

↓
Superficie edificable del dominio a ceder

↓
Valor de incidencia de suelo UVAs/m²

↓
Coeficiente Espacios Verdes

$$= \text{Sup ED} \times \text{B} \times \text{Coef EEVV}$$

$$= 0 \text{ m}^2 \times 760 \text{ UVAs/m}^2 \times 1.16$$

$$= 0 \text{ UVAs}$$

*Calculado según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

*Según Ley Tarifaria con Vigencia 2021 Anexo 1 (APARTADO XII - Art. 105)

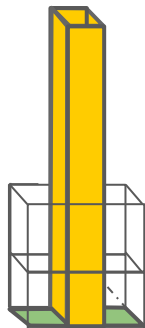
ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES. EJECUCIÓN EEPP

En los casos en los que se genere un **nuevo espacio público**, y el privado se encargue de la ejecución de esta obra, se tomará en cuenta un **costo unitario de referencia** para este tipo de obras expresado en UVAs por m2.



Ejecución de obra
Espacio Público*

1.000 m²
ESPACIO PÚBLICO



EJEMPLO CÁLCULO CONTRAPRESTACIÓN OBRA DE EEPP

$$= \text{m2 de EEPP} \quad \times \quad \text{C EP}^*$$

metros cuadrados de
espacio público a otorgar
Derechos reales

Costo unitario por m2 de
obra espacio público

$$= \text{m2 de EEPP} \times \text{C EP}^*$$

$$= 1.000 \text{ m2} \times 282 \text{ UVAs/m2}$$

$$= 282.000 \text{ UVAs}$$

*Costo unitario de referencia por m2 de obra espacio público expresado en UVAs.

ETAPA 06 CONTRAPRESTACIONES . MONETARIA

Cuando la contraprestación consista en una obligación de dar sumas de dinero, esta será expresada en UVAs.

Dichas sumas de dinero serán afectadas a un fin específico u objetivo determinado en el convenio urbanístico.

Cuando la contraprestación incluyera **otro tipo de obligaciones no previstas**, el GCBA determinará la metodología aplicable. siempre que se justifique adecuadamente el beneficio que implique para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibir esa forma de contraprestación.

En cada convenio se determinará el cronograma de pagos para cada situación en particular.

EJEMPLO CÁLCULO CONTRAPRESTACIÓN MONETARIA

$$= \text{CS} - (\text{C.Serv.} + \text{C. Dom.} + \text{obra EEPP})$$

↓
↓
↓
↓

Compensación suficiente Contraprestación de servidumbre Contraprestación de dominio Costo de obra de espacio público estimado

$$= \text{CS} - (\text{C.Serv.} + \text{C. Dom.} + \text{obra EEPP})$$

$$= 5.396.024,67 \text{ UVAs} - (881.600 \text{ UVAs} + 0 \text{ UVAs} + 282.000 \text{ UVAs})$$

$$= 5.396.024,67 \text{ UVAs} - 1.163.600 \text{ UVAs}$$

$$= 4.232.424,67 \text{ UVAs}$$

RESUMEN DE LAS ETAPAS DE EVALUACIÓN*

Determinada la contraprestación ofrecida por la propuesta, en favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la cual deberá ser mayor o igual a la Compensación Suficiente (CS), se avanza con la suscripción del convenio.

COMPENSACIÓN SUFICIENTE

= CCVSCC + CCVSCP - Arancel F

= 2.002.752 UVAs + 3.460.688 UVAs - 67.415,33 UVAs

= 5.396.024,67 UVAs

CONTRAPRESTACIÓN A FAVOR DEL GCBA

= Servidumbre + Obra EEPP + Monetaria

= 881.600 UVAs + 282.000 UVAs + 4.232.424,67 UVAs

= 5.396.024,67 UVAs

* Según una parcela ejemplo del barrio Chacarita.

Por más consultas escribinos a
conveniosurbanisticos@buenosaires.gob.ar