

---

**CONSULTAS:**  
Convocatoria a Convenios  
Urbanísticos

PRIMERA RONDA DE CONSULTAS: 12/01/2021 al 27/01/2021

### CONSULTA 1

Estimados, soy periodista del sitio PXXX CXXXXX y del periódico SXX XXXXXXX. Les escribo por la Convocatoria a Convenios Urbanísticos para barrios del sur como La Boca, Barracas, Constitución.

Estoy haciendo notas para estos medios y me gustaría entrevistar a algún referente del área para tener su testimonio sobre los convenios y sobre la expectativa de los mismos.

*Buen día. En referencia a la Convocatoria a Convenios Urbanísticos, los pedidos de entrevistas son coordinados por el área de Coordinación de Comunicación y Relaciones Institucionales de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad.*

*Te pedimos que, por favor, escribas a [secdu@buenosaires.gob.ar](mailto:secdu@buenosaires.gob.ar)*

*¡Saludos!*

### CONSULTA 2

Buen día. Quisiera saber si me pueden enviar el link de zoom de grabación del primer encuentro que se realizó ayer, 21 de enero, vía online de los Convenios Urbanísticos, ya que no he podido acceder al mismo.

Yo me inscribí en la Convocatoria porque me interesa. Además, supimos de este tema por la universidad ya que soy profesor en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Palermo y estoy muy interesado en conocer el tema.

**Aguardo su respuesta.**

*Hola. Lamentamos no haber contado con tu presencia en la reunión informativa del 21 de enero de 2021.*

*En la página oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano, a la que podés acceder mediante el [siguiente link](#), están cargadas las Bases y Condiciones, Anexos y Normativa Marco de la Convocatoria. En la misma*

---

*página también vas a encontrar el formulario para inscribirte a las futuras reuniones informativas.*

*Este es el [link de acceso directo al formulario](#) para que puedas anotarte en la próxima reunión.*

*¡Muchas gracias por tu interés!*

*Cualquier consulta puntual no dudes en realizarla por esta vía.*

*Estamos en contacto.*

### **CONSULTA 3**

**Respecto a la Convocatoria a Convenios Urbanísticos, no teniendo prioridad de zona sur y para colaborar a impulsar el desarrollo urbano y la integración social con un proyecto innovador que genere mayor espacio público de calidad, realizo la siguiente consulta:**

**- Presido la Fundación Memoria del Genocidio Armenio, con personería jurídica vigente; el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires nos ha cedido en forma gratuita un predio en la esquina de las calles Gurruchaga y Jufré, de 433 metros cuadrados de superficie, del cual se utilizarían solamente 160 metros cuadrados para Museo, quedando el resto del predio como "Patio de la Memoria", cercado y con acceso libre de público.**

**¿Podría tener la posibilidad de vuestro apoyo para la realización de lo propuesto?**

**Agradeciendo desde ya su respuesta positiva, los saludo muy atentamente.**

*¡Hola! Para que una propuesta sea contemplada dentro de la presente Convocatoria a Convenios Urbanísticos, debe cumplir con al menos dos de los siguientes requisitos:*

*a. Superficie de la parcela: Mínimo 2.500 m<sup>2</sup>.*

*b. Ubicación: Área de Desarrollo Prioritario Sur.*

*c. Cambio solicitado en la altura máxima permitida o plano límite: Mínimo del cincuenta por ciento (50%).*

d. Cambio solicitado en la capacidad constructiva: Mínimo del 10%.

e. Cambio de uso: Propuesta de cambio en las restricciones de los rubros y/o descripciones del Cuadro de Usos del Suelo para Áreas de Mixtura de Usos. Modificación, incorporación o restricción de los usos dentro de un Área Especial Individualizada.

Además, tu propuesta debe contar con la documentación legal concerniente a la propiedad del lote que se menciona en Bases y Anexos: "Podrán presentar propuestas urbanísticas, las personas humanas o jurídicas con capacidad para obligarse y que acrediten su calidad de propietarios, poseedores, superficiarios o tenedores sobre la parcela o las parcelas a intervenir, que actúen por sí o a través de su/s representante/s legal/es. La participación requerirá de al menos un profesional con competencia en la materia."

Para que sean evaluados, todos los proyectos tienen que cumplir con los criterios de admisibilidad, según lo establecido en las Bases y Condiciones (página 12), disponibles y descargables junto a los anexos en el [siguiente link](#).

Por otra parte, nos gustaría comprender mejor tu propuesta. ¿Cumple con alguno de los requisitos arriba mencionados? ¿El predio en cuestión es de propiedad privada o pública? Por favor, facilítanos más información de la propuesta y más datos de la parcela, para que podamos darte una respuesta acorde.

Estamos en contacto.

#### **CONSULTA 4**

**Buenas tardes, me gustaría saber acerca de las condiciones para participar. ¿Dónde se pueden ver las bases? Muchas Gracias.**

¡Hola! Para participar de la Convocatoria a Convenios Urbanísticos, tu propuesta debe cumplir con al menos dos de estos requisitos:

a. Superficie de la parcela: Mínimo 2.500 m<sup>2</sup>.

b. Ubicación: Área de Desarrollo Prioritario Sur.

c. Cambio solicitado en la altura máxima permitida o plano límite: Mínimo del 50%.

d. Cambio solicitado en la capacidad constructiva: Mínimo del 10%.

e. Cambio de uso: Propuesta de cambio en las restricciones de los rubros y/o descripciones del Cuadro de Usos del Suelo para Áreas de Mixtura de Usos. Modificación, incorporación o restricción de los usos dentro de un Área Especial Individualizada.

Además, tu propuesta debe contar con la documentación legal concerniente a la propiedad del lote mencionada en Bases y Condiciones: "Podrán presentar propuestas urbanísticas, las personas humanas o jurídicas con capacidad para obligarse y que acrediten su calidad de propietarios, poseedores, superficiarios o tenedores sobre la parcela o las parcelas a intervenir, que actúen por sí o a través de su/s representante/s legal/es. La participación requerirá de al menos un profesional con competencia en la materia."

Para que sean evaluados, todos los proyectos tienen que cumplir con los criterios de admisibilidad, según lo establecido en las Bases y Condiciones (página 12), disponibles y descargables junto a los anexos al final del [siguiente link](#).

Si tenés alguna otra duda, podés consultarnos por esta vía.

Estamos en contacto.

SEGUNDA RONDA DE CONSULTAS: 28/01/2021 AL 11/02/2021

Sin consultas recibidas

TERCERA RONDA DE CONSULTAS: 12/02/2021 AL 26/02/2021

### CONSULTA 5

Buenos días, les escribo con el fin de poder esclarecer algunas dudas sobre el Convenio Urbanístico, en particular sobre el cálculo de "La valorización del suelo CUr - Propuesta".

Se hace referencia al Anexo II

- I. ¿Cómo se obtiene el valor de k mencionado en la ecuación (4)? El mismo debe ser tal para que se cumpla la igualdad  $inc_{ppp}=inc_{ref}$ , de acuerdo a la ecuación (2) y (3)?

Correcto, K es un valor residual que se obtiene con el fin de que se cumpla la igualdad  $inc_{ppp}=inc_{ref}$ .

Es decir, K es un número tal que hace que el precio promedio ponderado de la incidencia de la base sea igual a la incidencia de referencia.

A modo de ejemplo, si la incidencia de referencia es 775 UVAs, el valor de incidencia promedio ponderado de la base debe ser 775 UVAs también ( $775UVAs = (760UVAs*200+775UVAs*200+791UVAs*200+807UVAs*0+...+873UVAs*0)/600$ ):

#### Valorización del suelo (CUR-Propuesta)

Mayor valor que resulta de la propuesta del cambio normativo en relación a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite.

Inc de ref.	Inc. Prom pond. D
775 UVA	775 UVA

A	B	C	D	E	F	G
h	%	Incidencia s.a h	Base (m2 vend.)	Normativa Propuesta (m2 vend.)	Dif. Norm; Base (m2 vend.) =E-D	Valorización del suelo = F*C
0	0,0000%	760 UVA	200	150	-50	-38.000 UVA
1	2,0000%	775 UVA	200	150	-50	-38.760 UVA
2	2,0000%	791 UVA	200	150	-50	-39.535 UVA
3	2,0000%	807 UVA	0	150	150	120.978 UVA
4	2,0000%	823 UVA	0	150	150	123.397 UVA
5	2,0000%	839 UVA	0	150	150	125.865 UVA
6	2,0000%	856 UVA	0	150	150	128.383 UVA
7	2,0000%	873 UVA	0	150	150	130.950 UVA
Superficie vendible			600	1.200	600	513.278 UVA
Superficie Construible			750	1.500	750	

- II. En la ecuación (5) VS (CUr - propuesta), debe hacerse alguna consideración cuando 'n' (n° de pisos) para la base (CUr) es menor que en la propuesta?

En este caso se debe contemplar que la valuación se realiza por piso.

Es decir, se compara la superficie vendible de la normativa propuesta contra la superficie vendible de la base (CUr o planos registrados aprobados) y dicha diferencia es multiplicada por el

valor de incidencia del piso.

Tal es así, que en los pisos donde la superficie vendible de la base (CUr) es 0, la variación de m<sup>2</sup> va a ser igual a la superficie vendible de la propuesta de dicho piso.

A modo de ejemplo, si la incidencia de referencia es 775 UVAs, entonces:

#### Valorización del suelo (CUR-Propuesta)

Mayor valor que resulta de la propuesta del cambio normativo en relación a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite.

Inc de ref.	Inc. Prom pond. D
775 UVA	775 UVA

A	B	C	D	E	F	G
h	%	Incidencia s.a h	Base (m <sup>2</sup> vend.)	Normativa Propuesta (m <sup>2</sup> vend.)	Dif. Norm; Base (m <sup>2</sup> vend.) =E-D	Valorización del suelo = F*C
0	0,0000%	760 UVA	200	150	-50	-38.000 UVA
1	2,0000%	775 UVA	200	150	-50	-38.760 UVA
2	2,0000%	791 UVA	200	150	-50	-39.535 UVA
3	2,0000%	807 UVA	0	150	150	120.978 UVA
4	2,0000%	823 UVA	0	150	150	123.397 UVA
5	2,0000%	839 UVA	0	150	150	125.865 UVA
6	2,0000%	856 UVA	0	150	150	128.383 UVA
7	2,0000%	873 UVA	0	150	150	130.950 UVA
Superficie vendible			600	1.200	600	513.278 UVA
Superficie Construible			750	1.500	750	

Nota: Tanto la base como la normativa propuesta, serán valuadas por una altura de PB 3m de altura y 2,8m de altura para los demás pisos.

### III. En la ecuación (5) VS (CUr - propuesta), debe hacerse alguna consideración cuando supip es menor a la supipb? ¿Se admiten valores negativos dentro de la sumatoria?

Correcto, se admiten valores negativos dentro de la sumatoria.

Por ejemplo, si la normativa propuesta implica mayor altura pero una superficie por planta menor que la permitida por CUr, entonces es probable que la valuación de los primeros pisos sea negativa. Este efecto debería netearse en las plantas más altas, generando un resultado de la sumatoria positivo. De lo contrario, no existiría una plusvalía por la cual generar un convenio urbanístico.

**IV. En la ecuación (5) VS (CUr - propuesta), supip corresponde a la superficie edificable en la propuesta y supib corresponde a la superficie edificable según CUr?**

*Supib corresponde a la superficie edificable de la normativa propuesta.*

*Supib corresponde a la superficie edificable de la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite, ya sea CUR o planos registrados.*

**V. Esta superficie edificable es el valor total de la planta, no debemos aplicarle el 80% no?**

*La superficie edificable se estima como el 80% de la capacidad constructiva total del proyecto.*

**VI. En la ecuación (1) VS (CPU - CUr), ¿deben considerarse los descuentos aplicables a la plusvalía que surgieron de los nuevos procesos para los trámites de obra? O esos descuentos no aplican a los convenios urbanísticos?**

*Según la LEY N° 6062: Ley de Derecho Urbano y Hábitat Sustentable, Artículo 326.: Quedan excluidas (del pago del Derecho) las parcelas que se encuentran dentro del Distrito Urbanización Futura - UF, y aquellas que son objeto de un Convenio Urbanístico.*

*Si bien el cálculo del impacto económico de la valorización del suelo en la convocatoria es similar, no se contempla como Derecho Urbano y Hábitat Sustentable (Plusvalía).*

## **CONSULTA 6**

**Buenos días, por favor les solicitamos nos envíen los requisitos exactos para presentar por medio del TAD un Convenio Urbanístico el 1 de marzo.**

**Desde ya muchas gracias.**

**Saludos Cordiales**

Adjuntamos link de la [Normativa Marco que reglamenta el procedimiento de los convenios urbanísticos](#)

*Puntualmente, en el Anexo I, artículo 10.9.7 "Factibilidad" se encuentra el detalle de la documentación (técnica y administrativa) para participar de*



la convocatoria a través de la plataforma TAD, a partir del 1 de marzo y hasta el 30 de abril de 2021.

Por otro lado, en los artículos 10.9.3 y 10.9.4 del mismo Anexo, se encuentran detallados los Lineamientos generales y Requisitos de Admisibilidad para la tramitación de Convenios Urbanísticos, que deberán cumplir las propuestas.

Saludos.

CUARTA RONDA DE CONSULTAS: 26/02/2021 AL 12/03/2021

Sin consultas recibidas

QUINTA RONDA DE CONSULTAS: 12/03/2021 AL 26/03/2021

### CONSULTA 7

**Quisiera saber ¿Dónde podría obtener las tarifas de las manzanas de la zona 2, o en qué parte del anexo b podría encontrar los datos de los valores para poder hacer los cálculos del convenio? Desde ya muchas gracias.**

*Si la consulta se refiere al valor de Incidencia del suelo, expresado en UVAs por metro cuadrado, el mismo surge del Anexo I de la Ley Tarifaria con Vigencia 2021. Ver Apartado XII, Art. 105: “Valor de incidencia del suelo UVAs” (páginas 164-414).*

*Para determinar el valor de la Alícuota i, la cual corresponde a la parcela según la zona conforme lo establecido en la Ley Tarifaria con Vigencia 2021, dichos valores también se podrán encontrar en el Art. 105 del Anexo I de la Ley N° 6383/2020: Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable (página 51).*

*Por otra parte, la Alícuota ii: Alícuota de ponderación conforme el “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” y el “Evaluación del Impacto urbano del proyecto arquitectónico”*

*Para su mayor entendimiento, se modifican los Anexos I y II del Marco*

---

*Normativo, delimitando cada Zona del “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” e incorporando un listado donde se especifica Sección-manzana y la zona de desarrollo a la que pertenece. Podrás encontrarlos en el [siguiente link](#).*

*Por último, desarrollamos un documento a modo de “Guía rápida para la evaluación de un Convenio urbanístico”, la cual resume los puntos de arriba descritos y plantea los requisitos y etapas para evaluar el impacto urbano y económico de las propuestas con un caso ejemplo. Podrás encontrar la guía en el [siguiente link](#).*

### **CONSULTA 8**

**Buenas tardes estimados. Nuestra consulta se refiere al inc. d) de "Las propuestas deberán contar con al menos dos (2) de las siguientes características:"El porcentaje correspondiente a "Cambio solicitado en la capacidad constructiva: mínimo del diez por ciento (10%" : ¿Sobre qué base debe calcularse?:**

**a) Debe calcularse sobre los m2 factibles de construir sobre rasante dentro de la banda edificable.**

**b) Los m2 factibles de construir sobre rasante dentro de la banda edificable descontando las superficies "vacías" (p.ej. patios interiores o apendiculares) del proyecto se presente en la propuesta.**

**c) Otra base que no sea alguna de las dos opciones mencionadas y, en tal caso, definirla.**

*La capacidad constructiva debe entenderse en los términos de la definición dada en el punto 1.4.3 del Código Urbanístico vigente, a saber:*

*“Capacidad Constructiva: Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.*

*En las áreas especiales individualizadas, corresponde a la sumatoria de la*

*superficie edificable y las superficies deducibles”*

SEXTA RONDA DE CONSULTAS: 26/03/2021 AL 09/04/2021

## CONSULTA 9

### 1. ¿Pueden presentarse proyectos para construir en Saavedra?

*Sí, pueden presentarse propuestas en Saavedra.*

### 2. ¿Cuál es el detalle que debe tener la propuesta? (Es una volumétrica y un cómputo métrico o también debe incluirse los lay outs de las plantas interiores?)

*En el [siguiente link](#) se encuentra la Normativa Marco que reglamenta el procedimiento de los Convenios Urbanísticos.*

*Puntualmente, en el Anexo I, artículo 10.9.7 “Factibilidad” se encuentra el detalle de la documentación (técnica y administrativa) para participar de la Convocatoria a Convenios Urbanísticos a través del sistema TAD, a partir del 1 de marzo y hasta el 30 de abril de 2021.*

*Los planos de la propuesta deben ser en formato DWG: Plantas (todas, cortes y vistas con el detalle de escala 1:200).*

### 3. ¿Cuál es el monto a pagar en tasas e impuestos para la presentación de un proyecto en Saavedra y en qué momento y de qué manera debe hacerse cada pago? ( sin incluir la alícuota)

*El monto a pagar para el ingreso del trámite de Factibilidad de un Convenio Urbanístico resulta de multiplicar \$190 por la cantidad de metros cuadrados construibles sobre rasante del proyecto. Una vez ingresada la propuesta vía TAD, se emite la boleta correspondiente para realizar su pago Siendo las modalidades de pago las siguientes:*

*a. Cajas de las dependencias del GCBA, a través del Código QR.*

- b. *ATM ( terminales de autoservicio): a través del Código de barras o por el DNI de la boleta, se puede abonar con tarjeta de crédito.*
- c. *Banco Ciudad, Banco Provincia, Pago Fácil, Rapipago: se abona en efectivo en las cajas usando el Código de barras de la boleta.*
- d. *Portal de trámites de la Dirección General de Tesorería: a través de la plataforma el ciudadano paga la boleta.*
- e. *Interbanking: el ciudadano puede abonar electrónicamente la boleta con los datos que figuran en la misma.*

#### **4. ¿Cuál es el valor de alícuota por metro cuadrado de más que podrá construirse en comparación a lo que hoy puede construirse sin apelar al Convenio Urbanístico?**

*Actualmente existe el pago de Plusvalía Urbana por la diferencia de metros que se otorgaron a las parcelas entre el código anterior (Código de Planeamiento Urbano) y el código actual (Código Urbanístico). En este caso, la alícuota para el barrio de Saavedra es de 27% o 35% -este porcentaje depende de la ubicación de la parcela-.*

*Por otra parte, si se requiere construir por demás de lo que indica la norma actual (CUr) se va a necesitar la presentación de una propuesta de Convenio Urbanístico, la cual tomará también, el pago correspondiente a los cambios entre la norma actual y la propuesta presentada. Para un mejor entendimiento ver la Guía rápida para la evaluación de un convenio, páginas 16 a 32.*

#### **5. En el caso de pagar esa alícuota, ese pago se suma al pago correspondiente de plusvalía que corresponde por la diferencia de la "constructibilidad" lograda por el terreno a partir del cambio de código donde se cambiaron las zonas?**

*Ver Respuesta Anterior.*

*El pago total a realizar consiste en la suma del pago correspondiente por el cambio de código (de Código de Planeamiento Urbano a Código Urbanístico) y el pago correspondiente a los cambios pedido del CUr - Propuesta.*

## **6. En qué momento debe pagarse lo correspondiente a la alícuota? ¿Cómo son los tiempos y la forma de pago?**

*Tanto los plazos como las formas de pago o ejecución de las posibles contraprestaciones se deberán establecer en el Convenio Urbanístico, los cuales surgirán por mutuo acuerdo entre el gobierno y el privado.*

## **7. ¿Cuánto tendrá de vigencia lo que salga por Convenio Urbanístico? ¿Cuánto tiempo tendré para presentar los planos definitivos y para hacer el edificio?**

*La norma urbanística que surge del convenio rige a partir de la aprobación de la Ley y no tiene fecha de caducidad. El plazo para iniciar el permiso de obra en etapa de Proyecto será acordado en el convenio según cada caso en particular. El mismo correrá luego de la publicación del convenio en el Boletín Oficial.*

## **8. ¿Qué otros rubros y tasas habrá que pagar antes de empezar la obra correspondiente?**

*Los mismos que para cualquier obra. Una vez celebrado el convenio, deberán contemplar los trámites de inicio de obra, según la guía de trámites, disponible en la [página oficial](#).*

### **CONSULTA 10**

**Hola, les paso unas consultas vinculadas a la presentación de Convenios Urbanísticos:**

**1. Actuaciones administrativas iniciadas ante el GCBA que se vinculen con la parcela o Declaración Jurada. Consulta: en el caso de no tener actuaciones administrativas, ¿hay que firmar alguna declaración jurada? En el caso afirmativo, enviar modelo de la DDJJ.**

*Si no tienen actuaciones administrativas iniciadas y/ o juicios contra el GCBA no es necesario adjuntar declaración jurada.*

**2. Juicios contra el GCBA. En el supuesto que no haya iniciado ninguna acción judicial, Declaración Jurada. Consulta: en el caso de no tener**

---

**juicios contra el GCBA hay que firmar alguna declaración jurada?En el caso afirmativo, enviar modelo de la DDJJ.**

*Si no tienen iniciadas acción judicial contra el GCBA no es necesario adjuntar declaración jurada alguna.*

**3. En el caso de personas jurídicas, poder especial por el que se designa, a uno o más representantes para gestionar el trámite. Consulta ¿Qué tipo de poder especial se debe presentar?**

*El poder especial que se menciona es el que autoriza a la persona humana (mediante escritura pública) a realizar los trámites de prefactibilidad y/o factibilidad de Convenios Urbanísticos frente al GCBA. Es decir, la Sociedad Anónima por ejemplo, decide que una persona sea la encargada de realizar estos trámites. Por lo tanto, debe traer el poder especial realizado mediante escritura pública y frente a un escribano el cual permite realizar este tipo de trámites frente al GCBA y en representación de la persona jurídica.*

**4. Convenio en etapa Factibilidad. ¿Se debe presentar una Propuesta de convenio sobre modelo estandarizado?. Por favor enviar convenio modelo.**

*En el siguiente link de la página oficial de la secretaría de Desarrollo Urbano, se podrán descargar los anexos de la Convocatoria. En dicha carpeta se encuentra un modelo de convenio (CCU Anexo E. Modelo de Convenios Urbanísticos). El mismo es sólo para fines orientativos, ya que la documentación requerida para el trámite de factibilidad no lo incluye.*

**5. Tiempo de inicio de obra. ¿Hay un plazo para el inicio de la obra objeto del Convenio Urbanístico?**

*En el convenio pueden establecerse plazos.*

**6. Registro apto construcción. Una vez celebrado el Convenio, ¿cómo se sigue el trámite para el inicio de la obra?**

*Una vez celebrado el convenio, previo tratamiento y aprobación en la Legislatura, deberán contemplar los trámites de inicio de obra, según la guía de trámites, disponible en la página oficial*

## 7. ¿Existe algún formato para la presentación de la documentación, por ejemplo, el archivo dwf va con alguna carátula?

*Los planos de la propuesta deben ser en formato DWG: Plantas, cortes y vistas a escala 1:200. Si bien no existe una carátula particular, es necesario que se exprese con claridad lo presentando.*

## 8. Para la presentación de la Factibilidad el instructivo dice que hay que presentar la documentación que avale el otorgamiento de la Prefactibilidad. ¿Es así?

*A los efectos de iniciar el trámite de prefactibilidad se deberá presentar la documentación indicada en el artículo 10.9.6 del Anexo I, suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia.*

*Una vez recibida toda la documentación mencionada, se procederá a la instancia de admisibilidad. En caso de admisión, se evaluará el proyecto. Si la misma es positiva, se dictará el **acto administrativo disponiendo la prefactibilidad** (documento que avala el otorgamiento de la Prefactibilidad).*

*En caso de haber obtenido el la prefactibilidad y cuente con **un acto administrativo de prefactibilidad** vigente y no mediaren modificaciones sustanciales al proyecto oportunamente analizado, deberá adicionar la documentación expresada en el artículo 10.9.7.1 del anexo I*

*A los efectos de iniciar la factibilidad, y en caso de **no haber tramitado la prefactibilidad**, ya que la misma es opcional, se deberá presentar la documentación expresada en los puntos 10.9.7.2 y 10.9.7.3 del Anexo I. Suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia.*

*En caso de admisión, se evaluará el proyecto. En caso que tal evaluación sea positiva, se dictará el **acto administrativo disponiendo la factibilidad**, donde se detallarán los parámetros urbanísticos acordados, la contraprestación acordada, así como también las condiciones para su cumplimiento y/o proyecto del Convenio Urbanístico a suscribir.*

## CONSULTA 11

### Preguntas sobre trámite Convenio Urbanístico: Factibilidad

**1. Nota de solicitud – es sólo el modelo de nota o también se adjunta el Modelo de Convenio Urbanístico de carácter orientativo? Si es solo la Nota, ¿dónde se sube el Modelo?**

*El modelo de Convenio Urbanístico es de carácter orientativo, no hace falta subirlo al TAD.*

**2. Listado de actuaciones administrativas ante el GCBA –¿sólo listado con número de expediente o DDJJ en caso de no corresponder?**

*Deberá adjuntarse el listado con el número de expediente. Si no tienen actuaciones administrativas iniciadas no es necesario adjuntar declaración jurada.*

**3. ¿Cuál es el modelo de DDJJ cuando no corresponden actuaciones y/o juicios ante el GCBA?**

*Si no tienen iniciadas acción judicial contra el GCBA no es necesario adjuntar declaración jurada.*

**4. La Contraprestación y los planos de la propuesta en formato dwf – ¿llevan carátula, o formato especial?**

*No, no es necesario ningún formato ni carátula particular, sí es importante que quede claro qué es lo que se está presentando.*

**5. Acta de consentimiento de copropietarios o condóminos – aparece como “Documentación Obligatoria”, si no corresponde, se sube DDJJ?**

*Si no estamos en presencia de copropietarios y/o condóminos, no es necesario.*

*No hay DDJJ modelo. Es una declaración jurada simple donde se declara el consentimiento de copropietarios y/o condóminos.*

**6. Informe de obras en ejecución – ¿surge del portal de director de obra/estado de trámites del tad o es también a modo de DDJJ (hay modelo?)?**



---

*No hay modelo. Es una declaración jurada donde el propietario debe declarar si existen obras en ejecución. En caso de que no tenga obras, no es necesario informar.*

### **7. Relevamiento fotográfico – ¿ puede ser de archivo?**

*El relevamiento fotográfico a adjuntar, de ser posible, debe ser actual. Asimismo, también pueden adjuntarse fotografías de archivo.*

### **8. Tratamiento de medianeras o vínculos con las parcelas lindantes. –¿en formato render y vista?**

*El tratamiento de la propuesta en relación a sus parcelas linderas se podrá expresar en renders, axonométricas, esquemas volumétricos y /o Vistas.*

### **9. ¿La boleta para el pago de la tasa se genera una vez iniciado el trámite?**

*Si, la boleta de pago de la tasa se genera al ingresar la propuesta.*

## **CONSULTA 12**

**Preguntas sobre Modelo de Convenio Urbanístico de carácter orientativo:**

**1. Con relación al Plan Urbano Ambiental y al CUr entiendo que no hay que justificar acá sus lineamientos sino completar con “como en el presente caso”.**

*Correcto.*

**2. Cuando no se cede Parcela o no hay obra de espacio público (si es sólo contraprestación en dinero), esa parte se omite y listo.**

*Si, se podría omitir, en dicho caso se deberá aclarar que la contraprestación será en sumas de dinero.*

**3. ¿Cuáles son los plazos para:**

- **Iniciar la obra del desarrollo privado?**
- **Ceder Parcela?**
- **Realizar obra de espacio público/recepción provisoria?**

*Tanto los plazos como las formas de pago o ejecución de las posibles contraprestaciones se deberán establecer en el Convenio Urbanístico, el cual surgirá por mutuo acuerdo entre el gobierno y el privado.*

#### **4. Monto y plazos de sanciones por incumplimiento por parte del propietario.**

*Montos y plazos de sanciones se deberán establecer en el Convenio Urbanístico, los cuales surgirán por mutuo acuerdo entre el gobierno y el privado.*

#### **5. Los planos registrados, ¿tienen o no fecha de caducidad?**

*Según el código de edificación, los permisos de obra en etapa Proyecto tienen un plazo de vigencia de 180 días corridos.*

#### **6. En el modelo habla de iniciar el Registro en Etapa Proyecto dentro de los 10 meses de publicado en Boletín Oficial.**

*El modelo de convenio adjunto es de carácter orientativo. El plazo para iniciar el permiso de obra en etapa de Proyecto será acordado en el convenio según cada caso en particular. El mismo correrá luego de la publicación del convenio en el Boletín Oficial (luego del tratamiento y aprobación en Legislatura).*

**SÉPTIMA RONDA DE CONSULTAS: 09/04/2021 AL 23/04/2021**

#### **CONSULTA 13**

**Buenas tardes,**

**Les consulto si se está evaluando alguna prórroga a la fecha de entrega del 30 de abril del 2021.**

---

*Respecto a la prórroga, a raíz de las consultas recibidas pidiendo la extensión del período de presentación de factibilidad en la plataforma TAD, se está analizando prorrogar el mismo hasta mediados de mayo.*

#### **CONSULTA 14**

**A quien corresponda,**

**Buenos días, a través del presente correo le solicité una prórroga para la presentación de propuestas de proyectos para Convenios Urbanísticos. Hago esta solicitud con el fin de poder cerrar el proyecto acabadamente y lograr una propuesta de calidad.**

*Ver respuesta anterior.*

#### **CONSULTA 15**

**Tengo la siguiente duda con respecto a la documentación administrativa a presentar:**

**En el punto d.2.ii. se pide una autorización del solicitante a un tercero para gestionar el trámite. y en el punto 3 se pide un poder especial para representar al solicitante ante GCBA. Me suena un poco redundante, si gestionamos un poder a nombre del profesional, ¿no sería esto suficiente? ¿Hace falta igual la autorización? Que además ¿en el punto 4 solicita que esté certificada por escribano y legalizada en el colegio de escribanos?**

*Si lo tramita el propietario no hace falta autorización. Si lo tramita una persona humana en representación de una sociedad, debe acreditar personería y acreditar que puede ejercer actos del estilo en representación de la sociedad. Si autorizan a una persona humana a tramitar el expediente, lo deben hacer mediante escritura pública con un poder especial para ejercer este tipo de trámites. No hace falta autorización. Un solo documento es suficiente.*

#### **CONSULTA 16**

**Estimados,**

**Por medio del presente mail solicitamos una prórroga en la fecha de presentación de los Convenios Urbanísticos,**

Saludos,

Ver respuesta consulta 13.

## CONSULTA 17

1 - ¿Son estos los pasos a seguir y los plazos aproximados?

a. Hacer la presentación del Convenio Urbanístico. Pagando las tasas correspondientes (pesos 190 por metro cuadrado desde la cota cero)

b. Ir a reuniones que determine la municipalidad para definir la versión final.

c. Se dicta la ley que establece el convenio correspondiente como definitivo. (en diciembre de 2021)

d. Se determina el canon a pagar a la municipalidad por la mayor cantidad de metros aprobados, para esto se tiene en cuenta todo el caso en particular y el puntaje urbanístico logrado por la propuesta. Allí se determina el monto y la forma de pago. Para la forma de pago puede gestionarse una gracia durante todo 2022 y una financiación de pagos parciales de al menos 12 cuotas a partir de 2023.

En el [siguiente link](#), se puede acceder a una "Guía rápida para la evaluación de un Convenio Urbanístico", la cual resume los requisitos y etapas para evaluar el impacto urbano y económico de las propuestas con un caso ejemplo.

Las interacciones respecto al proyecto se realizarán vía plataforma TAD. De suscribirse el convenio, el mismo se envía a Legislatura para su tratamiento y sanción que requiere dos lecturas de mayoría simple.

Tanto los plazos como las formas de pago o ejecución de las posibles contraprestaciones se deberán establecer en el Convenio Urbanístico, y serán consensuadas entre el gobierno y el privado.

2. Los montos del canon a pagar son pesos al momento de que se dicta el convenio en diciembre de 2021, luego se actualizan ¿de qué manera? De qué manera se implementan y relacionan los montos correspondientes a la plusvalía previa al Convenio Urbanístico (a causa

---

**del cambio de código de r2b1 a usab2). ¿Se puede lograr para esa plusvalía la misma lógica de financiación? ¿Cómo sería?**

*Los montos de las contraprestaciones se expresan en UVAs y se integran en pesos al momento/s a acordar en el convenio.*

*El cálculo de la Plusvalía Urbana producto del cambio entre el Código de Planeamiento Urbano y el Código Urbanístico se realiza según el Anexo D es parte del cálculo total de valorización del suelo y por ende de la compensación necesaria producto del mismo.*

*En el [siguiente link](#), se puede acceder a una “Guía rápida para la evaluación de un Convenio urbanístico”, la cual resume los requisitos y etapas para evaluar el impacto urbano y económico de las propuestas, con un caso ejemplo.*

**3. ¿Cuál es el alcance del compromiso asumido por el requirente en el pedido de convenio? El mismo queda “imposibilitado” de hacer algo mas chico en ese terreno (en el caso en que el mercado no llegue a permitir la construcción de todo el metraje tramitado). En ese caso, ¿el pago del canon deberá ser el total o será parcial siguiendo la lógica del valor por metro cuadrado?**

*El cálculo del mayor valor del suelo y por ende de la compensación mínima se realiza con la máxima capacidad constructiva posible solicitada en el convenio. No es obligatorio, una vez aprobado el convenio, desarrollar el total de la misma.*

### **CONSULTA 18**

**Buenos días, para presentación de factibilidad de Convenios Urbanísticos, piden DDJJ de no tener juicios iniciados contra el GCBA. ¿De dónde la descargo para adjuntarla?**

*No existe modelo. Es una declaración jurada donde el propietario debe declarar si existen juicios iniciados contra el GCBA. En caso de que no tenga juicios iniciados, no es necesario informar.*

### **CONSULTA 19**

**Buenas tardes, ¿De dónde saco los datos para completar la carátula de los planos a presentar para una factibilidad urbanística para un convenio?**

*No es necesario ningún formato ni carátula particular para presentar una factibilidad urbanística, sí es importante que quede claro qué es lo que se está presentando y cumplir con toda la documentación requerida.*

### **CONSULTA 20**

**Buenas tardes: otra consulta y perdón mi ignorancia: con respecto al listado de actuaciones administrativas, a que se refiere? A todos los expedientes que se hayan iniciado via tad respecto a esa parcela/lote? Es simplemente un listado o tiene que estar firmado por el profesional o propietario?**

*Se debe acompañar un listado en donde se informe el número de expediente y el trámite que se realizó sobre la parcela que se solicita el Convenio Urbanístico.*

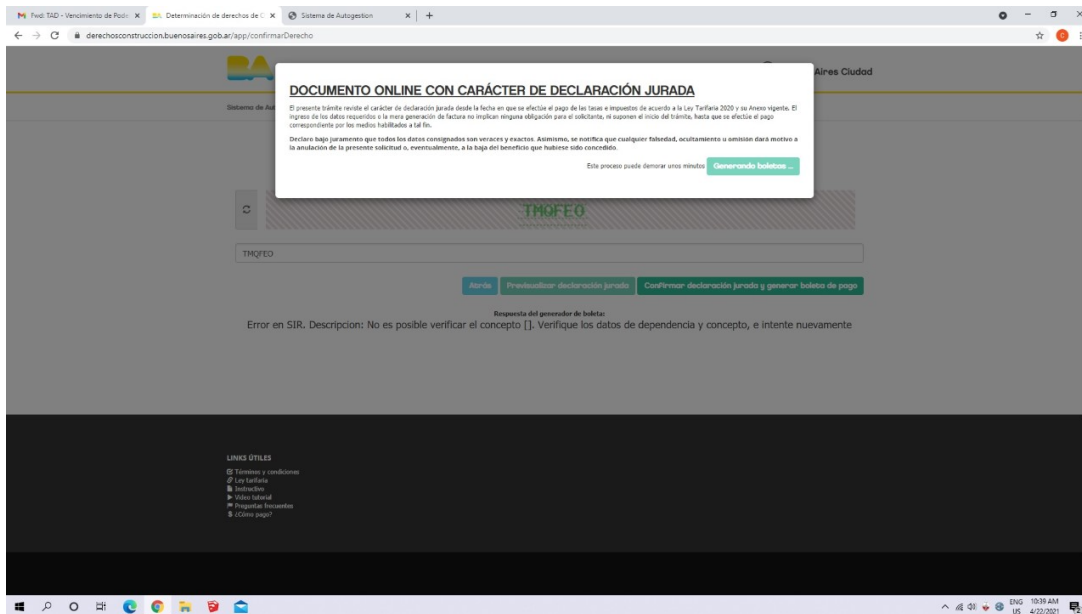
### **CONSULTA 21**

**Nos comunicamos con ustedes por este medio para realizar un reclamo.**

**Actualmente tenemos un problema en la pagina**

**<https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar/app/confirmarDerech> o el cual no nos permite descargar la boleta.**

**Adjunto imagen de referencia:**



**SOLICITAMOS QUE EL SECTOR CONTABLE LIQUIDE LOS DERECHOS Y NOS ENVIEN LA BOLETA CORRESPONDIENTE YA QUE DESDE EL DÍA DE AYER NO ESTÁ FUNCIONANDO LA PAGINA Y NO NOS GENERA LA BOLETA.**

**QUEDAMOS A LA ESPERA DE UNA PRONTA RESPUESTA**

*Estimado,*

*La foto a la que ud hace referencia es de una boleta de pago de “derechos de delineación y construcción”, y no la del trámite de Factibilidad de Convenio Urbanístico.*

*Para presentar una propuesta dentro de la Convocatoria a Convenios Urbanísticos es obligatorio realizar el trámite de factibilidad ante la autoridad de aplicación el cual deberá iniciarse por sistema TAD:*

*<http://tad.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia/nuevoTramite.htm>*

*Dentro del listado de trámites a distancia, deberá buscar aquel que se encuentra dentro de:*

- *Secretaría de Desarrollo Urbano*
- *Convenio Urbanístico - Factibilidad*

## Secretaría de Desarrollo Urbano

- ▶ [Información Territorial Georreferenciada](#) ⓘ
- ▶ [Convenio Urbanístico - Prefactibilidad](#) ⓘ
- ▶ [Convenio Urbanístico - Factibilidad](#) ⓘ

## Agencia de Protección Ambiental (APRA)

- ▶ [Solicitudes Agencia de Protección Ambiental a ingresar por SIPSA](#) ⓘ
- ▶ [Inscripción al Registro de Profesionales de Impacto Ambiental](#) ⓘ ⓘ
- ▶ [Generador Eventual de Residuos Peligrosos](#) ⓘ
- ▶ [Inscripción de Nuevas Tecnologías](#) ⓘ
- ▶ [Inscripción al Registro de Transportistas AVUS](#) ⓘ
- ▶ [Inscripción al Registro de Operadores AVUS](#) ⓘ
- ▶ [Transportista de Residuos Patogénicos](#) ⓘ
- ▶ [Operadores de Residuos Peligrosos](#) ⓘ

### Convenio Urbanístico - Factibilidad

Es la consulta que efectúa el solicitante ante la autoridad de aplicación, con el fin que la misma le informe si es factible la modificación de la normativa urbanística de la/s parcela/s involucradas. En caso de admisibilidad de la propuesta, la autoridad de aplicación determinará la normativa urbanística que el solicitante podrá petitionar para su propuesta de Convenio Urbanístico, teniendo en cuenta la valorización del suelo, la compensación suficiente y la valuación de la contraprestación. Para iniciar el trámite de factibilidad no resulta obligatorio haber solicitado el trámite de prefactibilidad.



Los interesados en realizar este trámite y en caso de no haber tramitado la prefactibilidad, deberán presentar la documentación expresada en los puntos 10.9.7.2 y 10.9.7.3 del Anexo I, de la Normativa Marco. Suscripta por el solicitante y/o su representante legal y por un profesional con competencia en la materia.

Una vez cargada la documentación, la autoridad de aplicación (SECDU) generará una boleta de pago del trámite de factibilidad. (190 \$/m2 proyectados sobre rasante), la cual les llegará a través del sistema TAD. Efectuado el pago correspondiente al trámite de factibilidad comienza el análisis de la documentación enviada.

En caso de admisión se evaluará el proyecto. En caso que tal evaluación sea positiva, se dictará el acto administrativo disponiendo la factibilidad, donde se detallarán los parámetros urbanísticos y la contraprestación acordada, así como también las condiciones para su cumplimiento y/o proyecto del Convenio Urbanístico a suscribir.

OCTAVA RONDA DE CONSULTAS: 23/04/2021 AL 07/05/2021

## CONSULTA 22

**Buenos días, les comento que estamos analizando ingresar al convenio con al menos un emprendimiento y nos surgieron preguntas de último momento que quisiéramos que nos contesten**

**1) Ante la posibilidad de llegar con toda la documentación antes del 30 de abril, ¿existe posibilidades de pedir una prórroga?**

Respecto a la prórroga, a raíz de las consultas recibidas pidiendo la extensión del período de presentación de factibilidad en la plataforma TAD, ya se encuentra publicado en el Boletín oficial la extensión de dicho plazo hasta el viernes 14 de mayo a las 17:00hs.

**2) ¿Cuál es el costo administrativo para ingresar al convenio?**

El trámite de Factibilidad, obligatorio para la presentación de una propuesta de convenio, tiene un costo de \$190 / m2 proyectado sobre rasante.

### **3) Existe aranceles en función de la superficie a considerar una vez obtenida o antes de obtener la prefactibilidad o Factibilidad.**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano, desarrolló una “Guía rápida para la evaluación de un Convenio Urbanístico”, la cual resume los requisitos y etapas para evaluar el impacto urbano y económico de las propuestas con un caso ejemplo. Podrás encontrar la guía en el [siguiente link](#).*

*El arancel del trámite de factibilidad, obligatorio para la presentación de una propuesta de Convenio Urbanístico, es el indicado en la respuesta anterior. Luego se deberá realizar el cálculo de la Contraprestación, paso detallado en la mencionada Guía. Si el trámite de Factibilidad se inicia dentro del periodo establecido en la presente convocatoria, el monto abonado de trámite de factibilidad será tomado en cuenta en el cálculo final de la contraprestación, por lo tanto la contraprestación a abonar será menor.*

### **4) Obteniendo la Prefactibilidad o incluso la Factibilidad, siempre que se apruebe legislativamente, ¿ tiene un plazo de vencimiento antes de iniciar las obras?**

*Una vez celebrado el convenio, previo tratamiento y aprobación en la Legislatura, queda establecida la normativa del mismo, sin fecha de vencimiento. Respecto a las obligaciones del convenio, plazos, formas de pago o ejecución de las posibles contraprestaciones y multas por su incumplimiento, se deberán establecer en el Convenio Urbanístico, el cual surgirá por mutuo acuerdo entre el gobierno y el privado.*

*Una vez celebrado el convenio, deberán contemplar los trámites de inicio de obra, según la guía de trámites, disponible en la [página oficial](#). Deberán tener en cuenta que los permisos de obra en etapa Proyecto tienen un plazo de vigencia de 180 días corridos.*

### **5) ¿Una vez iniciadas las obras existe un plazo máximo para la terminación de las mismas?**

*Es posible, pero no obligatorio acordar un plazo máximo para las obras del desarrollo privado. Sí se establecen plazos máximos para el cumplimiento de las contraprestaciones.*

---

6) Estamos trabajando sobre un macizo de más 80.000 m<sup>2</sup> en el cual la propuesta es básicamente ceder una gran cantidad de m<sup>2</sup> al espacio público y solicitamos para ello cambio de Indicadores, incluye mixtura de usos a desarrollarse en un parcelamiento en áreas superiores a los 3.000, para poder comercializar las distintas áreas en forma progresiva e independiente, la pregunta sería si una vez obtenida la factibilidad y siempre respetando absolutamente los m<sup>2</sup> de cada uso incluso de las áreas verdes y/o las a ceder al espacio público se puede reordenar las mismas antes de realizar la subdivisión mejorando circulaciones y cambiando los usos?

*El parcelamiento, la normativa y la posibilidad de subdividir o englobar quedará determinada en la Ley del Convenio Urbanístico. Una vez sancionada la misma, se podrán realizar las acciones permitidas en ella.*

#### **CONSULTA 23**

Buenos días, para cargar una factibilidad de Convenio Urbanístico me solicita en el formulario aclarar si es una persona física o jurídica. La solicitud será cargada desde el TAD del presidente de una S.A. nacional. La consulta es: en TIPO DE SOLICITANTE es persona FISICA o JURIDICA?

*Si actúa el presidente en representación de su sociedad anónima, el tipo de solicitante es una persona jurídica. En dicho caso, se deberá acompañar con el estatuto en donde se designa a él como representante, para acreditar legitimidad para ejercer este tipo de actos en representación de la sociedad.*

#### **CONSULTAS 24**

Buenos días, quería consultar si para subir una propuesta de Convenio Urbanístico al TAD había que respetar algún tipo de formato particular que no esté nombrado en el anexo 10.9.7.1/7.2/7.3. ya sea algún rótulo o formato en particular para la entrega de los documentos.

*Se elaboró un documento base, a modo de referencia, para la presentación de propuestas de Convenios urbanísticos en el trámite de*

---

*Factibilidad. El mismo se podrá descargar del siguiente link, disponible en la página oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano.*