



Análisis del Proyecto de Ley N° 2195-J-2021 que tiene por objeto aprobar 16 Convenios Urbanísticos en la CABA

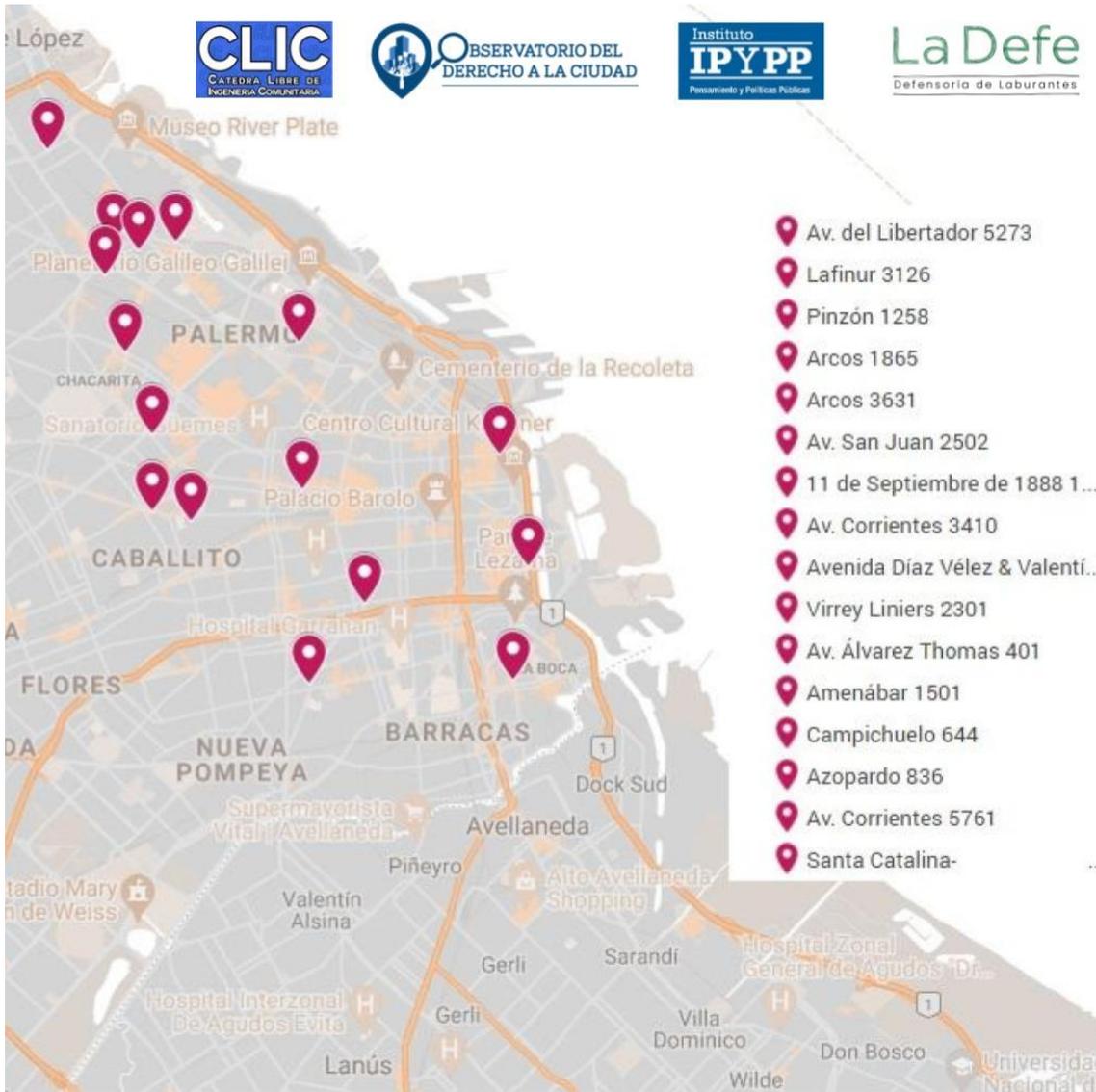
Por Abog. Jonatan Baldiviezo y Arq. Liana Battino.

Referencia: E.E. N°27139101/GCABA-SECDU/21. “Convocatoria de Convenios Urbanísticos de Proyectos Urbanos Innovadores”

Remitido a la Legislatura el lunes 13 de Septiembre de 2021.

Listado de Convenios Urbanísticos

1. Jaime Gabriel Facundo SAIAG - Av. Álvarez Thomas 401
2. MARIO MANSO S.A - Amenábar 1501
3. PMJ FIDUCIARIA SAS - Campichuelo 644
4. PROYECTO 43 S.A. - Lafinur 3126
5. LIVNOT S.A - Av. Diaz Vélez 5476
6. GRUPO AZOPARDO S.A., - Azopardo 863
7. ALFREDO JOAQUÍN LARGUIA - San Juan 2502
8. MARTESBOYS S.A - Av. Corrientes N°5761
9. MAROSMAR S.A - Pinzón 1254
10. 11DS 1500 S.A - 11 de septiembre de 1888 N°1535
11. MANAGEMENT LIBERTADOR SA - Av. Del Libertador Nros.5723/5747
12. ARCOS 1865 S.A. - Arcos N°1865
13. MARBY S.A. - Virrey Liniers 2301
14. JAVIER IGNACIO PELACH - Avenida Corrientes 3402
15. INSTRUMENTOS MUSICALES S.A - Arcos 3631



15 CONVENIOS



METROS CONSTRUIBLES
PARA DESARROLLO

199.723 m²



EMPLEOS A GENERAR
DIRECTOS E INDIRECTOS

5.874 Empleos nuevos



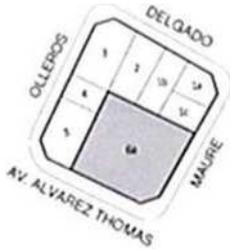
CONTRAPRESTACIÓN
TOTAL A RECIBIR

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

FICHA DE CADA CONVENIO URBANÍSTICO

1. **Empresa/propietario firmante:** Jaime Gabriel Facundo SAIAG, con domicilio en la calle Freire 950, Piso 10, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su apoderado el Sr. Hugo Leonardo IEZZI.

Zona de desarrollo Urbano 4



Localización: Barrio de Colegiales. Av. Álvarez Thomas 401/471, esquina Maure 3451

Nomenclatura catastral: Circunscripción 17, Sección 033, Manzana 095, Parcelas 006ª

Superficie de la Parcela: 733 m²

Zonificación Código urbanístico: U 20 Urbanización Especial Barrio Nuevo Colegiales

Alturas por código:

Usos permitidos: Área de Media Mixtura de usos 3

Modificaciones normativas: altura + m² + morfología

Tipologías: entre medianeras + perímetro semilibre + perímetro libre

Alturas por convenio: 12m con 1 retiro, 24 m con 2 retiros y 45 m

Capacidad constructiva:

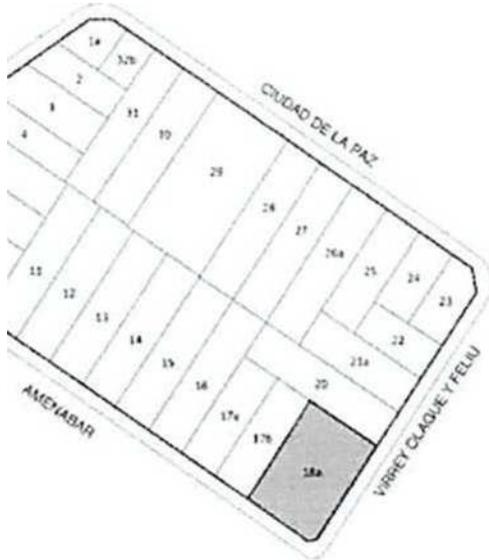
Compensación: 3.442.046 UVA (US\$ 2.842.333)



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS + PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

2. Empresa/propietario firmante: MARIO MANSO S.A., con domicilio en la calle Antonio Beruti 4642 Piso 12 a, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su Presidente, Martín Adrián Lewi.

Zona de Desarrollo Urbano 4



Localización: Barrio Colegiales. Amenábar 1501, 1513, Virrey Olague y Feliu 2583/2595

Nomenclatura catastral: Circunscripción 017, Sección 037, Manzana 146, Parcela 018ª

Superficie de la parcela: 583m²

Zonificación Código urbanístico: Unidad de Sustentabilidad de Altura alta

Altura por código: 22 m

Usos permitidos: Área de media mixtura de usos 2

Modificaciones normativas: Altura + m² + morfología

Tipologías: entre medianeras + perímetro semilibre + perímetro libre

Alturas por convenio: 22m, 28,4 y 53,8

Capacidad constructiva:

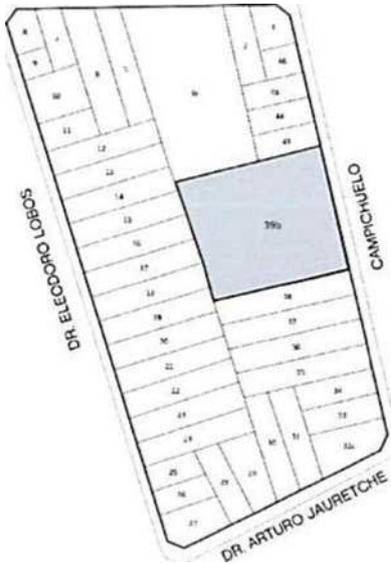
Compensación: 1.595.243 UVA – (US\$ 1.350.111)

Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: ENTRE MEDIANERAS PERÍMETRO LIBRE

3. Empresa/propietario firmante: PMJ FIDUCIARIA SAS, fiduciaria del "FIDEICOMISO FCT - Administración y Prestaciones", representada por su socio administrador, Sr. Luciano Martín Sarrelli, con domicilio en la Av. Córdoba 1261, Piso 29, Departamento "A", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,



Localización: Campichuelo 664

Nomenclatura catastral: Sección 45, Manzana 107, Parcela 039 B

Superficie de la parcela: 2135 m²

Zonificación Código urbanístico: U 85 Caballito

Altura por código:

Usos Permitidos: Área de media mixtura de usos (2)

Modificaciones normativas: Altura + m² + morfología

Alturas por convenio: 13 m y 34 m

Capacidad constructiva: 7879 m²

Tipologías: entre medianeras, perímetro semilibre y perímetro libre

Compensación: 3.358.399 UVA – (US\$ 2.842.333)

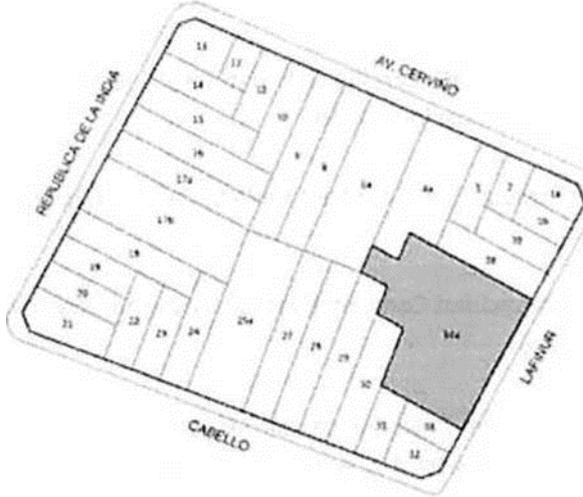
Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS + PERÍMETRO LIBRE

4. Empresa/propietario firmante: PROYECTO 43 S.A., con domicilio en la calle Lavalle 1675 Piso 7 Dpto. 25, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su presidente, Martín Adrián Lewi.

Zona de Desarrollo Urbano 4



Localización: Barrio de Palermo -
Lafinur 3126

Nomenclatura catastral: Circunscripción 018, Sección 21, Manzana 066, Parcela 34 a

Superficie de la parcela: 1590 m²

Zonificación Código urbanístico: Unidad de sustentabilidad de altura alta

Altura por código: 22m

Usos permitidos: área de media mixtura

de usos (3)

Modificaciones normativas: Altura +m2 + morfología

Alturas por convenio: 28,2m 49,9m y 60,3 m

Capacidad constructiva: 17497 m²

Tipologías: Entre medianeras, perímetro libre

Compensación: 7.109.227 UVA - (US\$ 6.016.793)

Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde y vegetación nativa



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

5. Empresa/propietario firmante: LIVNOT S.A., con domicilio en la calle Montevideo 1669, Piso 2°, Depto. "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su apoderado, Pablo DORFMAN.

Zona de Desarrollo Urbano 3



Localización: Barrio de Caballito, Av. Diaz Vélez 5476

Nomenclatura catastral: Sección 045, Manzana 064, Parcela 002a, Sección 045, Manzana 064, Parcela 002b Sección 045, Manzana 064, Parcela 003 a

Superficie de la parcela: 616 m²

Zonificación Código urbanístico: Unidad de sustentabilidad de altura alta (USAA)

Altura por código: 22m

Usos permitidos: Área de mixtura de usos alta

Modificaciones normativas: Altura + m² + morfología

Altura por convenio: 22,8m y 49,9m

Capacidad constructiva:

Tipologías: Entre medianeras y perímetro libre

Compensación: 1.478.690 UVA – (US\$ 1.251.468)

Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde.

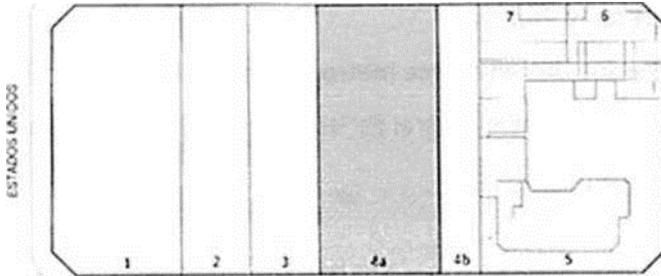
Espacio de uso público: superficie mínima semicubierta de 240 m² de acuerdo a los retiros establecidos en el apartado 3.1.1



INACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANE
PERÍMETRO LIBRE

6. Empresa/propietario firmante: GRUPO AZOPARDO S.A., representada por su presidente, Sr. Andrés Adolfo SCARANO, con domicilio en la Av. de Mayo 580, 2o Piso, Oficina "1", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

Zona de Desarrollo Urbano: Zona Prioritaria



Localización: Barrio de San Telmo
Azopardo 863

Nomenclatura catastral:
Circunscripción 12, Sección 4,
Manzana 58, Parcela 002 a

Superficie de la parcela: 1218m²

Zonificación Código Urbanístico: Corredor Alto

Altura por Código: 38m

Usos permitidos: Área de Alta Mixtura de Usos 4

Modificaciones normativas: Altura + Morfología

Altura por convenio: 38 m y 85,5 m

Capacidad constructiva:

Tipología: perímetro semilibre y perímetro libre

Compensación: constitución de una servidumbre administrativa de paso, gratuita y a perpetuidad sobre el pasaje peatonal que conecte la Av. Huergo con la calle Azopardo y la construcción de una plaza hacia Azopardo generando un espacio público de 586 m².

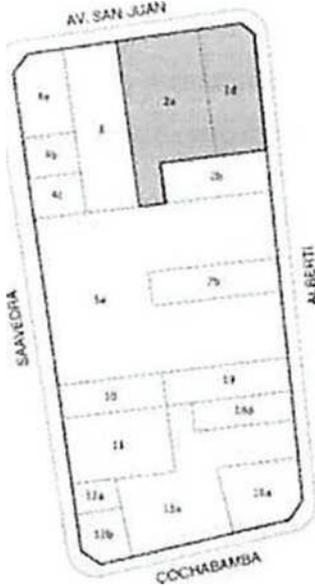
Compensación monetaria de 2.209.189 UVA (US\$ 1.869.716).



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: PERÍMETRO + PERÍMETRO LIBRE

7. **Empresa/propietario firmante:** ALFREDO JOAQUÍN LARGUIA, D.N.I. N°23.454.169, por derecho propio; y TOMÁS MACHIAVELLO y NICOLÁS MACHIAVELLO, representados por ALFREDO JOAQUÍN LARGUIA, con domicilio en la Av. de Mayo 580, Piso 3°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

Zona de Desarrollo Urbano 2



Localización: Barrio de San Cristóbal – San Juan
N°2502/2506, esquina Alberti
N°1205/1209/1213/1215/1217/1219 San Juan
2516/2520/2524/2528,

Nomenclatura catastral: Sección 022, Manzana 005, Parcela 001d Sección 022, Manzana 005, Parcela 002a,

Superficie de la parcela: 2155 m²

Zonificación Código urbanístico: Corredor Alto-

Altura por código: 38m.

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4

Modificaciones normativas: Altura + m² + morfología

Alturas por convenio: 38 m y 74,6m

Capacidad Constructiva: 19455 m²

Tipologías: Entre medianeras y perímetro libre

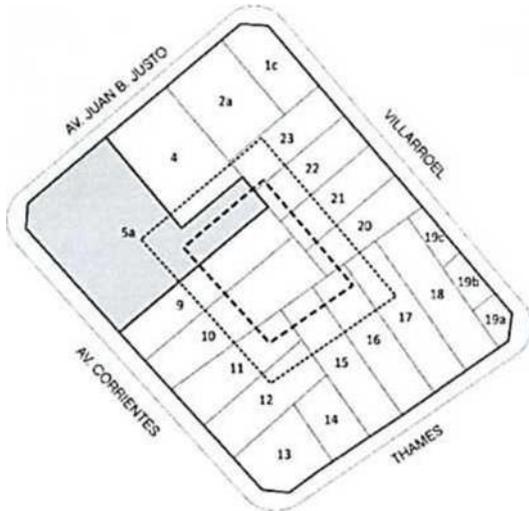
Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 30% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde

Compensación monetaria de 1.802.574 UVA (US\$ 1.525.667).



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS + PERÍMETRO LIBRE

8. **Empresa/propietario firmante: MARTESBOYS S.A.**, representada en este acto por su presidente, señor Rafael Máximo Arougetti, con domicilio en la calle Gelly 3650, Piso 8° B, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Localización: Barrio de Villa Crespo. Av. Corrientes N°5761/5799, esquina Juan B. Justo 2572

Nomenclatura catastral: Sección 013, Manzana 039, Parcela 001

Superficie de la parcela: 1071

Zonificación Código Urbanístico: Corredor Alto

Altura por Código: 38m.

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4

Modificaciones normativas: Altura + m2

Altura por convenio: 28,7m 36,4m y 72,15m

Capacidad constructiva: 16543 m2

Tipología: Entre medianeras, perímetro semilibre y perímetro libre

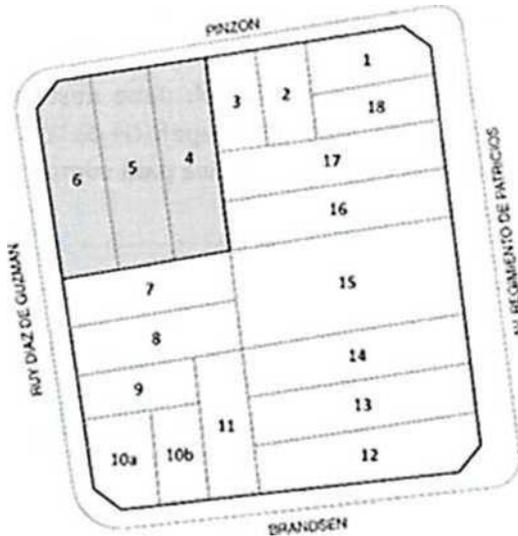
Compensación: 3.652.052 UVA (US\$ 3.090.862)



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: ENTRE MEDIANERAS +
PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

9. **Empresa/propietario firmante: MAROSMAR S.A.**, representada por su presidente, Sr. Marcelo Gabriel Fridman, con domicilio en la calle Laprida 1875, Piso 8 Oficina 33, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Zona de desarrollo Urbano: Zona Prioritaria



Localización: Pinzón 1254 /1258/1288/1290/1296/1300, esquina Ruy Díaz de Guzmán 634,

Nomenclatura catastral: Circunscripción 004, Sección 010, Manzana 52, Parcelas 004,005 y 006

Superficie parcela: 1035 m²

Zonificación código urbanístico: USAB 2

Altura por código: 11,2m + retiro

Usos permitidos: área de media mixtura de

usos A2

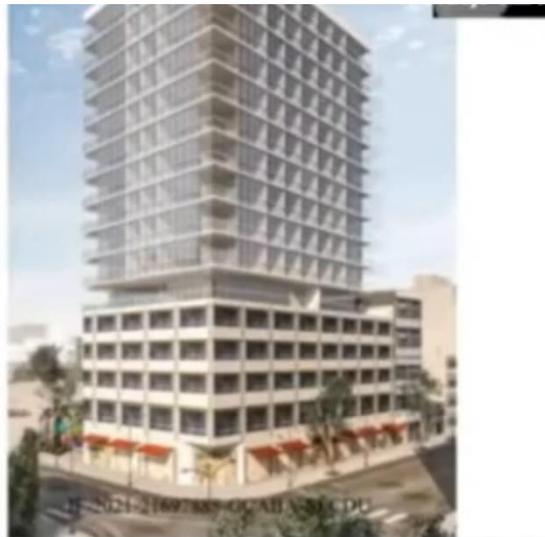
Modificaciones normativas: altura + m² + morfología

Altura por convenio: 19m 52m y 49,5m

Capacidad constructiva: 9835 m²

Tipología: perímetro semilibre y perímetro libre

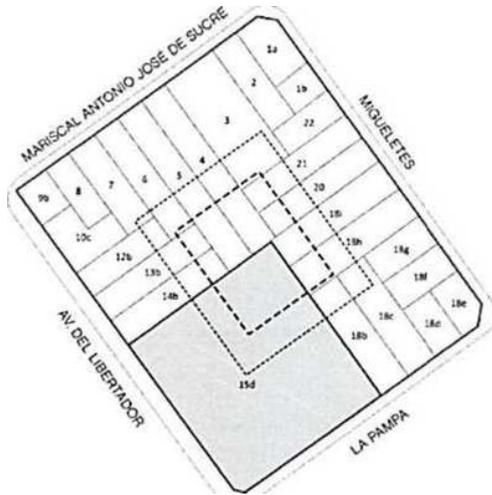
Compensación: 580.092 UVA (490.953 US\$)



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA: PERÍMETRO SEMILIBRE + PERÍMETRO LIBRE

11. Empresa/propietario firmante: MANAGEMENT LIBERTADOR SA, representada por su presidente, el Sr. Alfredo German KLEIN, sociedad fiduciaria del "FIDEICOMISO LIBERTADOR Y PAMPA", con domicilio en la Av. Luis María Campos 559, Piso 10°, Departamento "1", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Zona de desarrollo Urbano 4



Localización: Barrio de Belgrano - Av. Del Libertador Nros.5723/5747, esquina calle La Pampa 1437/1441

Nomenclatura catastral: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 67, Parcela 015d

Superficie parcela: 1558 m²

Zonificación Código Urbanístico: Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja.

Altura por código: 11,6 m + retiro.

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4

Modificaciones Normativas: Altura + m² + Morfología

Altura por convenio: 19,54 m 48,7 m y 51,94

Capacidad constructiva: 31406 m²

Tipología: Entre medianeras, perímetro semilibre

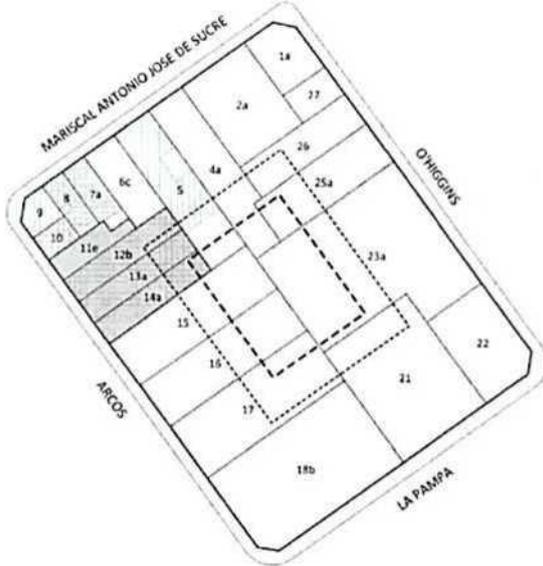
Compensación: 3.770.044 UVA (US\$ 3.190.723)



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS
+ PERÍMETRO SEMILIBRE

12. Empresa/propietario firmante: ARCOS 1865 S.A., con domicilio en la calle Echeverría 1880 Piso 14° la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su Apoderado Daniel Morandini.

Zona de Desarrollo urbano 4



Localización: barrio de Belgrano -Arcos N°1865/1883

Nomenclatura catastral: Circunscripción 016, Sección 025, Manzana 022, Parcelas 14a, 13a, 012b, 0011e

Superficie parcela: 720 m²

Zonificación Código Urbanístico: Unidad de sustentabilidad de altura alta

Altura por código: 22 m

Usos permitidos: área de media mixtura de usos 2.

Modificaciones normativas: Altura + m² + Morfología

Altura por convenio: 22,8 m y 71,55 m

Capacidad constructiva: 8060

Tipología: Entre medianeras y perímetro libre

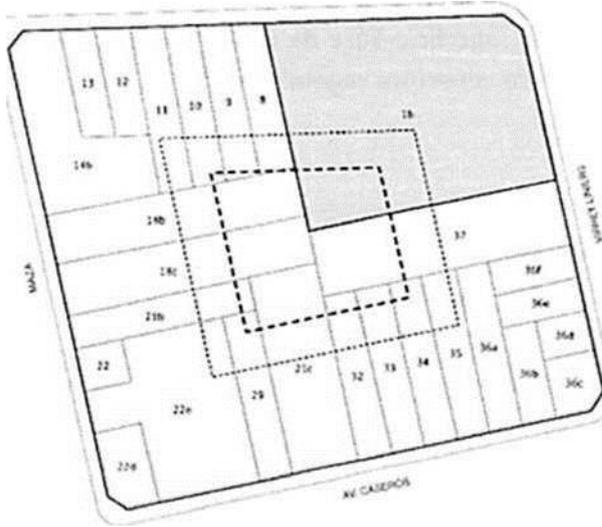
Compensación: 3.405.235 UVA (US\$ 2.881.972)

Compromiso ambiental: Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde



13. **Empresa/propietario firmante: MARBY S.A.**, representada por su presidente, Sr. Andrés José Buhar, con domicilio en la Av. Vélez Sarsfield 602, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Zona de Desarrollo Urbano 2



Localización: Barrio de Boedo - Virrey Liniers 2301/43, esquina Rondeau 3402/40

Nomenclatura catastral: Circunscripción 02, Sección 32, Manzana 28, Parcela 001b

Superficie parcela: 3204 m²

Zonificación Código Urbanístico: Unidad de sustentabilidad de altura media (USAM)

Altura por código: 17,2

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4.

Modificaciones normativas: Altura + morfología

Altura por convenio: 17,2 m y 31,2 m

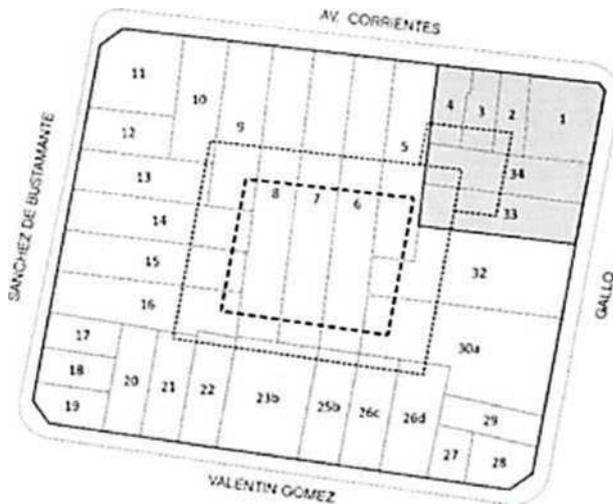
Tipología: Entre medianeras y perímetro libre

Compensación: 46.624 UVA (US\$ 39.460)

Compromiso ambiental: Mínimo de 48% de la superficie libre de planta baja y terrazas superiores a suelo permeable con tratamiento de cobertura vegetal



14. Empresa/propietario firmante: El Sr. **JAVIER IGNACIO PELACH**, la Sra. MARIA GABRIELA DUEK, representados por el Sr. GUIDO ANDRES KATTAN, y el Sr. GUIDO ANDRES KATTAN, domicilio en la calle Juan M Gutiérrez 3960, Piso 2o, Departamento "A", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Localización: Barrio de Balvanera - Avenida Corrientes Nros.3402 /3410/3414, esquina Gallo 382, Av. Corrientes 3416/3418 Av. Corrientes 3424, Av. Corrientes 3428/3434 Calle Gallo 360, Calle Gallo 366/370

Nomenclatura catastral:

Circunscripción 9, Sección 013, Manzana 039, Parcela 001 C 9, S 013, M 039, P 002, C 9, S 013, M 039, P 003, C 9, S 013, M 039, P 004 C 9, S 013, M 039, P 033 C9, S 013, M 039, Parcela 034

Superficie parcela: 1212 m²

Zonificación Código Urbanístico: Unidad de sustentabilidad de altura alta (USAA)

Altura por código: 22 m

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4

Modificaciones normativas: Altura + m² + Morfología

Altura por convenio: 36,8 m 53,6 m y 73,2

Capacidad constructiva: 13319 m²

Tipología: Entre medianeras, perímetro semilibre y perímetro libre

Compensación: 1.908.798 UVA (US\$ 1.615.484)

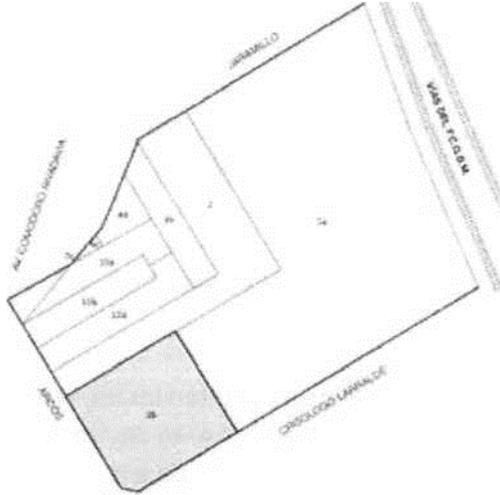
Espacio libre de accesibilidad pública: superficie mínima de 221 m² de acuerdo a los retiros establecidos en el apartado 3.3.1



COMBINACIÓN TIPOLOGICA: ENTRE MEDIANERAS PERIMETRO SEMILIBRE + PERIMETRO LIBRE

15. Empresa/propietario firmante: INSTRUMENTOS MUSICALES S.A., con domicilio en la Avenida Santa Fe 2055 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado por su presidente, Felipe Rozenmuter.

Localización: Barrio Núñez - Arcos 3631/3635, Crisólogo Larralde 2057



Nomenclatura catastral: Circunscripción 016, Sección 029, Manzana 040, Parcela 001b

Superficie parcela: 1491,7

Zonificación Código Urbanístico: Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (USAB)

Altura por código: 11,6

Usos permitidos: Área de alta mixtura de usos 4

Modificaciones normativas: Altura + m2 + Morfología

Altura por convenio: 65,2

Capacidad Constructiva: 10116 m2

Tipología: perímetro libre

Compensación: 4.853.515 UVA (US\$ 4.107.703)

Compromiso ambiental: superficie mínima equivalente al 50% de la parcela de suelo absorbente, cubierta o techo verde y porcentual a vegetación nativa



COMBINACIÓN TIPOLOGICA:
PERÍMETRO LIBRE Y SEMILIBRE