

ANEXO II - METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA VALORIZACIÓN DEL SUELO, COMPENSACIÓN SUFICIENTE Y CONTRAPRESTACIONES DE LAS PROPUESTAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

El presente Anexo, tiene por objetivo establecer los lineamientos generales que se tendrán en cuenta a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 10.9 del Código Urbanístico donde se establece que, cuando haya una valorización del suelo como consecuencia de la suscripción de un Convenio Urbanístico, se deberá determinar una compensación a favor del Estado.

A tal efecto, en el presente se prevé la metodología de evaluación que se aplicará para determinar:

1. La valorización del suelo de la parcela objeto del Convenio Urbanístico.
2. La compensación suficiente a favor del Estado.
3. El valor de la/s contraprestación/es ofrecida/s por el/los propietario/s de la/s parcela/s y/o solicitada/s por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante GCBA).

VALORIZACIÓN DEL SUELO

A fin de definir la compensación a percibir por parte del Estado, como consecuencia del cambio de normativa urbanística solicitado, se tendrá en cuenta:

1. La valorización del suelo como consecuencia de los metros cuadrados adicionales otorgados por la normativa urbanística vigente en el Código Urbanístico (en adelante denominado CUR) con relación al Código de Planeamiento Urbano (en adelante denominado CPU), Ley N° 449 y sus modificatorias, en adelante, "**Valorización del suelo CPU - CUR**".
2. La valorización del suelo como consecuencia, del cambio de normativa urbanística solicitada, respecto a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite, en adelante "**Valorización del suelo CUR - Propuesta**".

En consecuencia:

1. Valorización del suelo CPU - CUR

La valorización del suelo CPU - CUR, se determina tomando como referencia la fórmula prevista para el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable (DDUHS), sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 341° del Código Fiscal (texto ordenado según Decreto N°207/2020), resultando:

$$(1) VS_{(CPU - CUR)} = [(A1 - A2) * B]; \text{ siempre que } A1 - A2 > 0, \text{ caso contrario } 0.$$

Siendo la compensación correspondiente por este concepto: $VS_{(CPU - CUR)} * Alícuota_i$

Donde:

- $VS_{(CPU - CUR)}$: Valorización del suelo correspondiente a los metros cuadrados adicionales otorgados por la normativa urbanística vigente con relación al CPU.
- $A1$: Es el ochenta por ciento (80%) de la capacidad constructiva solicitada sobre cota cero que permita el CUR (Ley N° 6.099 y sus modificatorias).

- A2: superficie edificable sobre cota cero establecida por el CPU (Ley N° 449 y sus modificatorias) para la parcela.
- B: valor de la incidencia del suelo nominado en UVAs por metro cuadrado que surja del Anexo de la Ley Tarifaria (Ver tabla de ley: “Valor de incidencia del suelo UVAs”) vigente para la parcela en cuestión.
- *Alícuota*: alícuota correspondiente a la parcela según la zona en la que se encuentra conforme lo establecido en la Ley Tarifaria vigente (Ver apartado de ley: Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable).

Cuando exista un permiso de obra que comprenda metros cuadrados adicionales a los establecidos en el CPU, para la parcela objeto del Convenio, se tendrán en cuenta los m2 alcanzados por el DDUHS, según la liquidación de derechos correspondiente a dicho trámite.

2. Valorización del suelo CUR - Propuesta

La compensación correspondiente por la valorización del suelo CUR - Propuesta, se determina calculando el mayor valor que resulta de la propuesta del cambio normativo en relación a la normativa urbanística vigente al momento del inicio del trámite, y se lo multiplica por una alícuota de ponderación conforme el “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” y el “Impacto urbano del proyecto arquitectónico” del Anexo I de la presente Resolución.

Con el objetivo de valorizar los metros cuadrados edificables del cambio normativo solicitado para las parcelas en cuestión, se tomará el valor de incidencia previsto en la Ley Tarifaria vigente al momento del inicio del Trámite de Factibilidad previsto en el Decreto Reglamentario N°475/2020, con las siguientes excepciones:

- a) En los casos en los que el inmueble hubiese sido adquirido mediante subasta pública realizada por el GCBA¹, dentro de los tres años anteriores al inicio de dicho trámite, se tomará el valor de incidencia de dicha subasta (considerando los metros cuadrados edificables), siempre que el valor resultante sea mayor al valor de incidencia previsto en la Ley Tarifaria.
- b) Cuando la Ley Tarifaria no prevea el valor de incidencia para la parcela, la autoridad de aplicación determinará el valor correspondiente.

Cuando el propietario optará por iniciar el trámite de Prefactibilidad previsto en el Anexo I del Decreto Reglamentario N° 475/2020, se tomará el valor de incidencia previsto en la Ley Tarifaria al inicio de este, o el valor de incidencia resultante de la subasta pública, de conformidad con lo previsto en el punto b), únicamente a los fines de dicho trámite.

En consecuencia:

¹ En caso de que se tome la subasta pública como valor de referencia y esta estuviese nominada en otra moneda que no sea UVA se realizarán las conversiones pertinentes. Se tomará como fecha de conversión el momento de realización de la subasta y se utilizará el tipo de cambio oficial tipo vendedor del Banco de la Nación de Argentina (BNA) y/o la cotización de la unidad de valor adquisitivo (UVA) para dicha fecha según lo informado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

$$(2) inc_{REF} \equiv inc_{PPP} = \frac{\sum_{i=0}^n inc_i * sup_i}{\sum_{i=0}^n sup_i}$$

Donde:

- inc_{REF} : incidencia de referencia establecida por la Ley Tarifaria para esa Sección y Manzana, o en su defecto aquella obtenida de una subasta pública como se determinará.
- inc_{PPP} : incidencia como precio promedio ponderado del terreno según las alturas a las que edifique.
- i : el número de piso, que inicia en 0 (Planta Baja) y llega hasta n (última planta con superficies computables).
- inc_i : incidencia referida para cada piso, a detallar en (2).
- sup_i : superficie edificable referida para cada piso.

El precio de referencia para cada piso tendrá las siguientes características:

1. Se tomarán las alturas mínimas resultantes de lo estipulado por el Código de Edificación y un criterio arquitectónico para estandarizar los pisos. Estos valores representan una planta baja de tres metros veinte centímetros (3,2m) (3m de altura libre más un espacio para instalaciones de 20 cm), y alturas posteriores de dos metros ochenta centímetros (2,8 m) (2,6 m de altura libre más un espacio para instalaciones de 20 cm).
2. En los casos en los que la propuesta cuente con una altura máxima o plano límite y una capacidad constructiva determinada que impidan una altura de planta baja de tres metros (3,2 m) y entre pisos de dos metros ochenta centímetros (2,8 m), se considerará una altura mayor para cumplir con los lineamientos descritos anteriormente.
3. El precio de la Planta Baja será residual, tal que el precio promedio ponderado para la BASE equivalga a la incidencia establecida por la Ley Tarifaria para las Sección y Manzana en cuestión o subasta pública, como se estableciera en (2).
4. En las plantas subsiguientes, los grados de libertad son reducidos al seguir la fórmula dada por (3).
5. En los casos en que existan planos aprobados vigentes para la parcela objeto del convenio, se tomarán los lineamientos urbanísticos que surjan del proyecto aprobado para la BASE, siempre que este represente el mayor valor.

$$(3) inc(h) = \begin{cases} k, & h = 0 \\ k * 1,02^h, & 0 < h < 15 \\ k * (\ln(h + 45) - 2,7484), & 15 \leq h < 36 \\ k * (\ln(h + 100) - 3,2716), & 36 \leq h \end{cases}$$

Donde:

- *inc*: incidencia, que en (2) y (5) se transcribe como *inc_i* para cada piso.
- *h*: número de piso en un edificio como el descrito a nivel general.
- Notar que $h \geq 0$, siendo el 0 la Planta Baja, y coincidiendo en adelante el número de piso con la denominación convencional (1 es el 1°, 2 el 2°, etc.).
- *k*: es una constante que varía en cada convenio, que viene dada por (4). Por definición en (3), $k = inc_0$.
- Notar también que los saltos de la función partida se producen en ciertos hitos, a partir de los cuales se adquieren características que se mantendrán por los subsiguientes pisos, y en consecuencia se enlentece el aumento; a saber:
 - En el piso quince (15), donde las visuales y ventilación de un edificio se ven favorecidas al superar la altura caracterizada como Corredor Alto según el CUR (altura homogénea de los sectores más altos de la Ciudad en el largo plazo).
 - En el piso treinta y seis (36), donde en un edificio como el estandarizado se perfora la barrera de los cien metros (100 m) de altura, del cual sobresalen actualmente sólo un acotado número de volúmenes en la Ciudad, pasando a integrarse el *skyline* porteño.

Además, como se expresará:

$$(4) k \in R \geq 0 / inc_{PPP} = inc_{REF}$$

Así, la Valorización del Suelo (CUR - Propuesta) total resultante del convenio contra la normativa vigente vendrá dado por (5)

$$(5) VS_{(CUR-Propuesta)} = \sum_{i=0}^n (sup_{ip} - sup_{ib}) * inc_i$$

Donde:

- $VS_{(CUR-Propuesta)}$: la valorización del suelo resultante del convenio contra la normativa vigente.
- *i*: el número de piso, que inicia en 0 (Planta Baja) y llega hasta n (última planta).
- *inc_i*: incidencia referida para cada piso.
- *sup_{ip}*: superficie edificable referida para cada piso, en la propuesta.
- *sup_{ib}*: superficie edificable referida para cada piso, en la base.

De esta manera, a fin de determinar la compensación correspondiente se toma la Valorización del Suelo CUR - Propuesta y se le aplica una alícuota de ponderación de acuerdo con el "Mapa de zonas de Desarrollo Urbano" y al "Impacto urbano del proyecto arquitectónico" conforme lo establecido en el Anexo I de la presente Resolución.

Siendo la compensación correspondiente por este concepto: $VS_{(CUR-Propuesta)} * Alícuota_{ii}$

Donde:

$VS_{(CUR-Propuesta)}$: Valorización del suelo correspondiente al cambio de normativa en relación con la normativa vigente.

Alícuota_{ii}: alícuota de ponderación urbana que se determina de acuerdo con el “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” y al “Impacto urbano del proyecto arquitectónico” correspondiente, conforme lo establecido en el Anexo I de la presente Resolución.

De esta forma:

PUNTAJE DE IMPACTO URBANÍSTICO	MAPA DE DESARROLLO URBANO			
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
A (76%-100%)	15%	25%	35%	45%
B (51%- 75%)	22%	35%	50%	63%
C (26%-50%)	28%	45%	65%	81%
D (0%-25%)	35%	55%	80%	100%

Cuando la metodología descrita no permitiera captar de manera exhaustiva la valorización del suelo resultante del cambio normativo solicitado, la autoridad de aplicación podrá realizar los ajustes que considere necesarios a tales fines.

COMPENSACIÓN SUFICIENTE

Se considerará compensación suficiente, en los términos del Artículo 10.9 del Código Urbanístico, a la sumatoria de las Compensaciones determinadas por la Valorización del Suelo CPU - CUR y la Valorización del Suelo CUR - Propuesta.

De esta forma, tenemos que:

$$(6) CS = VS_{(CPU - CUR)} * Alícuota_{ii} + VS_{(CUR - Propuesta)} * Alícuota_{ii}$$

Donde:

- CS: compensación suficiente al Estado por la valorización del suelo conforme lo establecido en el artículo 10.9 del CUR.
- $VS_{(CPU - CUR)}$: Valorización del suelo correspondiente a los metros cuadrados adicionales de la normativa urbanística vigente con respecto al CPU.
- *Alícuota_{ii}*: alícuota correspondiente a la parcela según la zona en la que se encuentra conforme lo establecido en la Ley Tarifaria.
- $VS_{(CUR - Propuesta)}$: Valorización del suelo correspondiente al cambio de normativa en relación con la normativa vigente.
- *Alícuota_{ii}*: alícuota de ponderación urbana que se determina de acuerdo con el “Mapa de Zonas de Desarrollo Urbano” y al “Impacto urbano del proyecto arquitectónico” correspondiente, conforme lo establecido en el Anexo I de la presente Resolución.

CONTRAPRESTACIÓN

La contraprestación ofrecida por el/los propietario/s de la/s parcela/s o solicitada por el GCBA debe ser mayor o igual a la compensación suficiente indicada en el apartado anterior (CS), y puede ser de diversa índole.

Constitución de derechos reales

a) Servidumbre administrativa a perpetuidad:

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

Es decir:

$$(7) \text{ serv} = \text{sup} * \text{inc}_{REF}$$

Donde:

- *serv*: valor a asignarle a la servidumbre ofrecida.
- *sup*: superficie a otorgar en servidumbre.
- *inc_{REF}*: la incidencia establecida en UVAs por metro cuadrado por el Anexo de la Ley Tarifaria para las Sección y Manzana donde se encuentre el terreno a otorgar, o en su defecto aquella obtenida de una subasta pública como se determinará.

b) Dominio:

En los casos en los que se ceda suelo al dominio de la Ciudad, el terreno será valuado en función del potencial edificable de la parcela según la normativa vigente, tomando como base la incidencia determinada conforme al criterio establecido para la valorización del suelo CUR - Propuesta.

En estos casos:

$$(8) \text{ suelo} = \text{sup}_{ED} * \text{inc}_{REF}$$

Donde:

- *sup_{ED}*: superficie edificable del terreno a otorgar conforme lo establecido en la normativa urbanística vigente.
- *inc_{REF}*: la incidencia establecida en UVAs por metro cuadrado por el Anexo de la Ley Tarifaria (Ver tabla de ley: "Valor de incidencia del suelo UVAs") para las Sección y Manzana donde se encuentre el terreno a otorgar, o en su defecto aquella obtenida de una subasta pública como se determinará.

Coefficiente de Ponderación

Cuando la contraprestación consista en la constitución de un derecho real y esté destinada a un Espacio Verde (según se define en el 1.4.4. Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental del CUR) se aplicará un coeficiente de ponderación de Espacios Verdes. Este coeficiente se determinará según el índice de Prioridad de Ubicación de

Espacios Verdes (IPUEV) conformado por las zonas delimitadas en el Anexo I “Mapa de Zonas prioritarias para la ubicación Espacios Verdes” y la escala del Espacio Verde a recibir.

De esta manera, tenemos que:

Coeficiente de ponderación de espacios verdes (<i>Coeficiente</i>)			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	0,1ha - 0,25ha	1,15	1,10	1,08	1,00	1,00
	Barriales	0,25ha - 2ha	1,20	1,15	1,10	1,00	1,00
	Urbanos	2ha - 20ha	1,25	1,20	1,15	1,10	1,08
	Metropolitanos	Mayor a 20ha.	1,30	1,25	1,23	1,20	1,20

Donde:

- *Coeficiente*: coeficiente de ponderación por contraprestación de un derecho real con destino a un Espacio Verde.

En caso de que la constitución del derecho real a recibir sea una servidumbre a perpetuidad resultaría que:

$$(9) \text{serv} = \text{sup} * \text{inc}_{REF} * \text{Coeficiente}$$

En caso de que la constitución del derecho real a recibir sea un dominio resultaría que:

$$(10) \text{suelo} = \text{sup}_{ED} * \text{inc}_{REF} * \text{Coeficiente}$$

Ejecución de obra de espacio público

En los casos en que la contraprestación sea la ejecución de espacio público la fórmula será:

$$(11) \text{ep} = \text{sup}_{EP} * c_{EP}$$

Donde:

- *ep*: valor a asignarle a la obra de espacio público expresado en UVAs.
- *sup_{EP}*: superficie del terreno a intervenir.
- *c_{EP}*: costo unitario de referencia para este tipo de obras expresado en UVAs por metro cuadrado.

Pago de sumas de dinero

Cuando la contraprestación consista en una obligación de dar sumas de dinero, esta será expresada en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).

Otras contraprestaciones

Cuando la contraprestación incluyera otro tipo de obligaciones no previstas en el presente Anexo, la autoridad de aplicación determinará la metodología aplicable.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Anexo II- METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA VALORIZACIÓN DEL SUELO,
COMPENSACIÓN SUFICIENTE Y CONTRAPRESTACIONES DE LAS PROPUESTAS DE
CONVENIOS URBANÍSTICOS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.