



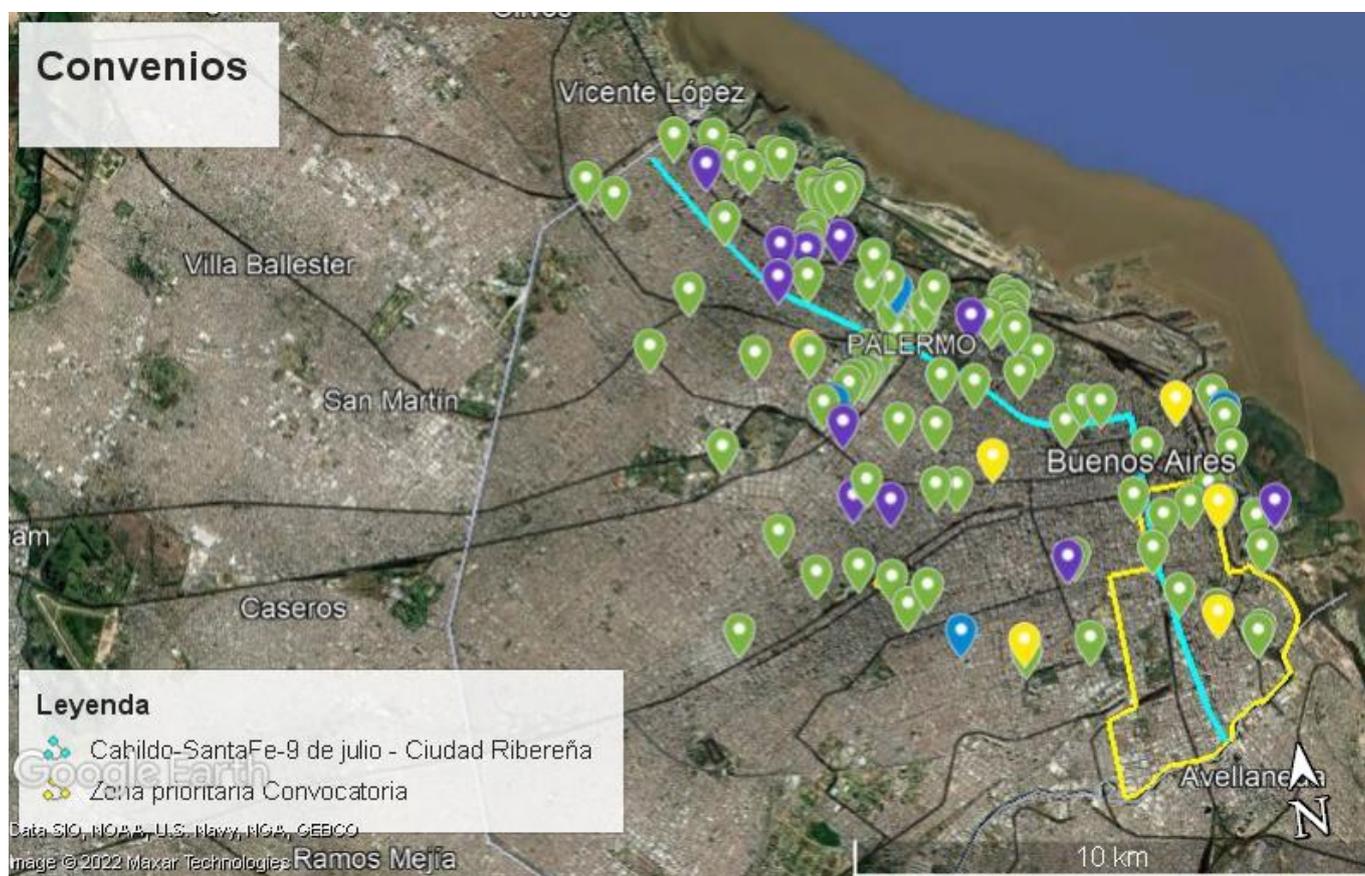
## El ConvenioVirus se propaga por la Ciudad de Buenos Aires

### El GCBA prepara más de cien excepciones inmobiliarias (Convenios Urbanísticos)

Por la Arq. Liana Battino<sup>1</sup>, Myriam Godoy Arroyo<sup>2</sup>,  
Abog. Jonatan Baldiviezo<sup>3</sup> y la Ing. María Eva Koutsovitis<sup>4</sup>

En este **Mapa** podrán visualizar la ubicación de cada convenio urbanístico:

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1s2PBefhm787KvzaLFYP5fWYiScbCAA4Y&usp=sharing>



1. El 2 de diciembre de 2021, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, sancionó la [Ley N° 6477](#) aprobando 10 convenios urbanísticos de los 15 firmados por el ejecutivo incluidos en el expediente 2195-J-2195.

<sup>1</sup> Integrante del Observatorio del Derecho a la Ciudad y de "El Movimiento La Ciudad Somos Quienes La Habitamos.

<sup>2</sup> Integrante del Observatorio del Derecho a la Ciudad, del IPYPP, y de "El Movimiento La Ciudad Somos Quienes La Habitamos.

<sup>3</sup> Fundador del Observatorio del Derecho a la Ciudad e integrante de "El Movimiento La Ciudad Somos Quienes La Habitamos.

<sup>4</sup> Coordinadora de la Cátedra de Ingeniería Comunitaria, integrante del IPYPP y de "El Movimiento La Ciudad Somos Quienes La Habitamos.

Un convenio urbanístico es una excepción a la planificación urbana de la ciudad, otorgado a una empresa o particular para construir más allá de lo que la norma permite (en altura, m<sup>2</sup> construidos y morfología) a cambio de una contraprestación de parte del proponente para compensar este permiso inmobiliario excepcional.

Se aprobaron convenios de construcción de torres con máximos de 54 y 85 m de altura en barrios de casas bajas o al lado de propiedades patrimoniales.

2. Ese mismo día se aprobó el convenio urbanístico firmado entre el GCBA y la empresa IRSA para construir un nuevo Puerto Madero denominado “Costa Urbana” con decenas de torres de 140 m de altura en el predio de la Ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors, en la Costanera Sur.

**3. De la lista de 118 convenios urbanísticos que aquí les presentamos, 114 surgen de la convocatoria a “Proyectos Urbanos Innovadores” lanzada por el gobierno de la Ciudad el 12 de enero de 2021.**

El listado incluye 97 propuestas de convenios que ingresaron en la Secretaría de Desarrollo Urbano (SECDU) de los cuales alrededor de 30 ya están en estado avanzado de tramitación y en camino hacia la firma. **Debido a la falta de transparencia** en el proceso de tramitación de los convenios, su existencia y contenido sólo se conocen cuando llegan a la Legislatura, lo que no permite una participación de la ciudadanía en la evaluación de esas potenciales excepciones.

4. A pesar de que la convocatoria incentivaba la construcción en la zona sur, ofreciendo alícuotas preferenciales para evaluar las contraprestaciones, tan solo 12 propuestas se ubican en esa zona. **Los inversores buscaron oportunidades en las zonas de mayor valor y desarrollo inmobiliario**, a pesar de las alícuotas más elevadas.

**Más de la mitad (54%) de los convenios propuestos se ubican en un área delimitada por las Avenidas Cabildo, Santa Fe y 9 de Julio hacia el Río de la Plata**, que corresponde al 15% de la superficie de la ciudad. Es el modelo de la Ciudad Ribereña, que captura las inmediaciones del entorno ribereño para los negocios inmobiliarios con pesadas consecuencias sociales y ambientales y priva del goce de los bienes comunes a la mayoría de la población.

En relación a los barrios más afectados, **Núñez (6), Belgrano (17) y Palermo (33), reúnen el 48% de los convenios propuestos.** En estos barrios, con una fuerte identidad residencial y zonas tradicionales de casas bajas, el impacto de la concentración de excepciones podría significar una transformación irreparable de la fisonomía de gran parte de sus zonas residenciales.

Hacia el interior de la ciudad, los inversores buscaron principalmente los barrios de **Chacarita, Colegiales, Villa Crespo, Villa Urquiza y Caballito**, barrios sometidos a mucha presión de los desarrolladores inmobiliarios. **En este grupo de barrios se encuentran 21 propuestas.**

Varias propuestas de convenios en barrios de alto valor histórico y patrimonial como San Telmo, San Nicolás, La Boca, despiertan preocupación y requieren una atención particular.

5. En todos estos barrios, los colectivos y asociaciones vecinales están en alerta y movilización por la aplicación del Código Urbanístico aprobado en 2018, de por sí muy laxo en cuanto a las alturas permitidas.

Si nos guiamos por los convenios ya aprobados, la confirmación de las propuestas en trámite significará un importante agravamiento de la situación al autorizarse edificios de gran altura, a veces al lado de edificios catalogados en zonas de protección histórica. La construcción por encima del límite previsto por el Código Urbanístico va a agravar la presión sobre las infraestructuras y los servicios públicos, y agudizará la carencia de espacios verdes públicos.

6. Los convenios urbanísticos son excepciones a la planificación de la ciudad, específicamente, al Código Urbanístico. Están autorizados, siempre y cuando, estén orientados a mejorar la calidad de vida o el ambiente

urbano. Es lo que dice el Plan Urbano Ambiental, la ley de mayor jerarquía en el ámbito del planeamiento y ordenamiento territorial de la ciudad.

Sin embargo, no es esa la idea que alienta los convenios ya firmados por el Ejecutivo. En la mayoría se ofrece como compensación, no una mejora ambiental o en la planificación, sino dinero, una compensación económica, con una lógica meramente recaudadora. El CGBA espera obtener 200 millones de dólares con el conjunto de los convenios ingresados. A cambio, se aprueban leyes a medida de empresarios con nombre y apellido, con el objetivo de favorecer los negocios inmobiliarios. **Literalmente, los sectores inmobiliarios están comprando leyes de excepción en la Legislatura, es decir, privilegios.**

Tampoco está garantizado que el valor recaudado en contraprestaciones se use a favor de un desarrollo más equitativo y sustentable de la ciudad porque será destinado para negocios en el área central, para los cuales ya se aprobaron dos Leyes.

**7. La Ciudad de Buenos Aires está sufriendo la fragmentación de su planificación a través de la acumulación de excepciones.** Carecemos de un Código Ambiental y de un Plan Urbano Ambiental actualizado. Tampoco se respeta el Código Urbanístico porque cada negocio inmobiliario que se impulsa y que no se adecúa a sus parámetros urbanísticos, genera la modificación ad hoc de sus normas en la Legislatura.

La acumulación de excepciones tendrá relevantes impactos sociales y ambientales que solo serán conocidos cuando se aprueben todos los convenios surgidos de la convocatoria o fuera de ella. Así se cambia la planificación de la ciudad, sin información ni participación ni debate público, en un proceso cerrado que sólo se revela a medida que los convenios llegan en tandas a la Legislatura y se aprueban a ritmo exprés.

**8.** El sector inmobiliario mostró sus preferencias. Todo indica que encontrará en el ejecutivo un aliado seguro, y en la Legislatura la aprobación de la que ya nadie duda.

Para que esto no ocurra, será necesaria la movilización de la ciudadanía organizada en cada barrio, en colectivos y asociaciones, para exigir toda la información relevante y resistir caso por caso la vulneración de derechos y el atropello que significa este manejo discrecional e ilegal de la ciudad al que asistimos todos los días.

## CONVENIOS URBANISTICOS EN TRÁMITE EN LA CABA ESTADO AL 03/02/2022

### CONVENIOS FIRMADOS Y REMITIDOS A LA LEGISLATURA

BARRIO	DIRECCION	ESTADO	EXPEDIENTE/LEY
ALMAGRO	Av la Plata 1624- San Lorenzo	Aprobado	Ley N° 6441
PALERMO (LAS CAÑITAS)	Clay 3071	Aprobado	Ley N° 6388
PUERTO MADERO	Juana Manso 350	Aprobado	Ley N° 6411
VILLA CRESPO	Fitz Roy 801	Aprobado	Ley N° 6389
ALMAGRO	Avenida Corrientes Nros. 3402	Firmado reservado	N° 2195-J-2021
BOEDO	Virrey Liniers 2301	Firmado reservado	N° 2195-J-2021
COLEGIALES	Av. Álvarez Thomas 401	Firmado reservado	N° 2195-J-2021
LA BOCA	Pinzón 1254	Firmado reservado	N° 2195-J-2021
SAN NICOLAS	Reconquista /al lado del Convento Santa Catalina de Siena	Firmado reservado	N° 2194-J.2021
SAN TELMO	Azopardo N° 836/42	Firmado reservado	N° 2195-J-2021
BELGRANO	Av. Del Libertador Nros. 5723	Aprobado	Ley N°6477
BELGRANO	Arcos N° 1865	Aprobado	Ley N°6477
BELGRANO	11 de septiembre de 1888 N° 1535	Aprobado	Ley N°6478
CABALLITO	Campichuelo 644	Aprobado	Ley N°6477
CABALLITO	Díaz Vélez 5476,	Aprobado	Ley N°6477
COLEGIALES	Amenábar 1501,	Aprobado	Ley N°6477
NUÑEZ	Arcos 3631	Aprobado	Ley N°6477
PALERMO	Lafinur N° 3126,	Aprobado	Ley N°6477
SAN CRISTOBAL	San Juan N° 2502	Aprobado	Ley N°6477
VILLA CRESPO	Av. Corrientes N° 5761	Aprobado	Ley N°6477
LA BOCA	Av España 2230-COSTA URBANA	Aprobado	Ley N°6476

## CONVENIOS EN TRAMITE EN EL PODER EJECUTIVO

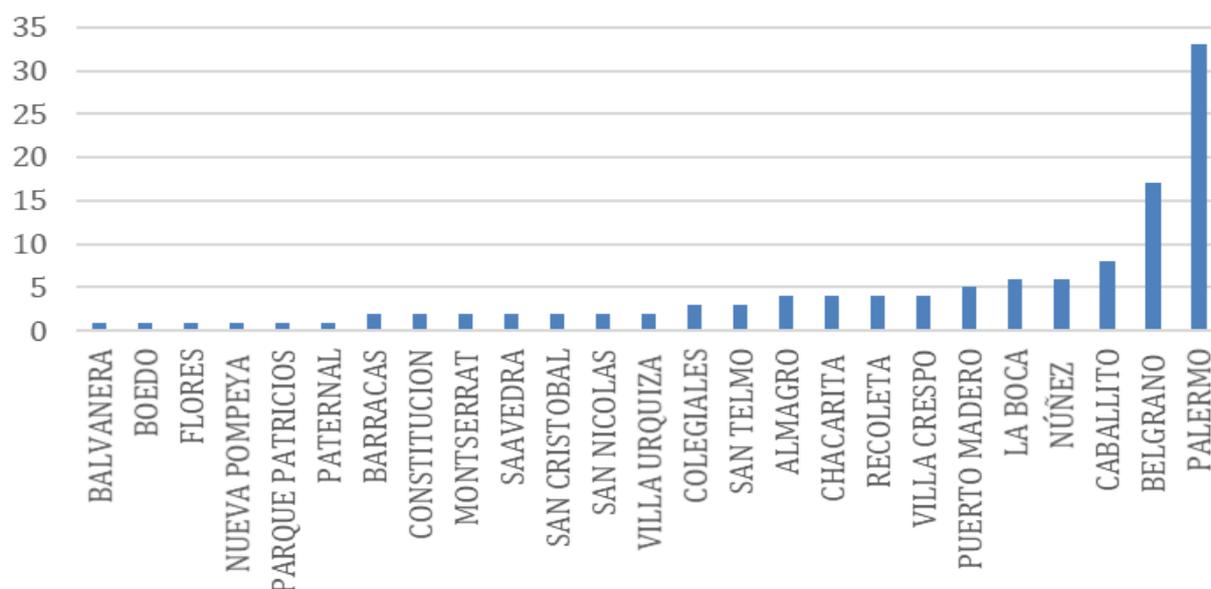
BARRIO	DIRECCION
ALMAGRO	Av. Diaz Vélez 3901/07/13
ALMAGRO	Rawson 395 e/Diaz Vélez y Potosí
BALVANERA	Av. Córdoba 2100 esq. Junín 779/85
BARRACAS	Aristóbulo del Valle 1253
BARRACAS	Hornos 330/400 Ituzaingó 947/87
BELGRANO	Sucre 925
BELGRANO	Sucre 865/71
BELGRANO	Mendoza 1046
BELGRANO	Echeverria 1040 esq. Husares 1984/94
BELGRANO	Virrey del Pino 2050
BELGRANO	Ciudad de la Paz 2790 esq. Ugarte
BELGRANO	Echeverria 677, Castañeda 2099
BELGRANO	Ramsay 1859
BELGRANO	Pte F. Alcorta 7706
BELGRANO	F.Alcorta 7576
BELGRANO	Libertador 5608/esq. J. Hernández
BELGRANO	Virrey Del Pino 1783
BELGRANO	Arribeños 1530
BELGRANO	Av. Pres Figueroa Alcorta 6464 y la Pampa
CABALLITO	Avellaneda 1582/88
CABALLITO	Donato Álvarez 1230
CABALLITO	Yerbal 987
CABALLITO	J.B.Alberdi 713
CABALLITO	Directorio 571/79 y Riglos 746/80
CABALLITO	P.Goyena 241 e/ Viel y Doblas
CHACARITA	Fitz Roy 1192
CHACARITA	Av. Elcano 3820-3850 Y <u>Roseti</u>
CHACARITA	Dorrego 850/870
CHACARITA	Jorge Newbery 3431

COLEGIALES	Av. Dorrego e/ Conde y C. Arenal y Freire
CONSTITUCION	Cochabamba 1150
CONSTITUCIÓN	Estados Unidos 929
FLORES	Bacacay 2952/54
LA BOCA	Rocha 891
LA BOCA	Pedro de Mendoza 301
LA BOCA	Pedro de Mendoza 1973 esq. Rocha y Magallanes
LA BOCA	Garibaldi 1576 e/Rocha y Magallanes
MONTSERRAT	Paseo Colon 540
MONTSERRAT	Venezuela 1319
NUEVA POMPEYA	Almafuerte 47
NUÑEZ	Arribeños 3417
NUÑEZ	Guayra 1530
NUÑEZ	Cuba 4501
NUÑEZ	Libertador 7402- Nuñez 1519
NÚÑEZ	Vilela 1617/79 Y Cdo Rivadavia 1666/82
PALERMO	Av. Cabildo 1101/07 esq. Aguilar 2365/95
PALERMO	J. Salguero Esq. Cabello (El Lazo)
PALERMO	Av. Luis María Campos 102/124
PALERMO	Santa Fe 4665
PALERMO	Córdoba 5601/13
PALERMO	L.M. Campos 521
PALERMO	J.B. Justo 1711/37 esq. Cabrera 5480/550 y Humboldt 1465/93
PALERMO	Charcas 5151 esq. Fitz Roy y Bonpland
PALERMO	Bonpland 1790 esq. El Salvador
PALERMO	Costa Rica 5464 e/Humboldt y J.B.Justo
PALERMO	Honduras 5473
PALERMO	Beruti 4540/44 e/Oro y Godoy Cruz
PALERMO	J.B.Justo 1779 y

	N.Vega
PALERMO	J.Salguero 2994/98 esq. Castex 3402
PALERMO	J.F.Segui 4585 esq. J.A. Buschiazzo
PALERMO	Cavia 3094/98 esq. Gelly 3518/20
PALERMO	Honduras, Bonpland, Fitz Roy y El Salvador
PALERMO	Figuroa Alcorta 3428
PALERMO	Av. Santa Fe 4546
PALERMO	Cabello 3010
PALERMO	Arévalo 3045
PALERMO	Scalabrini Ortiz 1929
PALERMO	Godoy Cruz 2930
PALERMO	Bulnes 2711/19 Esq. Cerviño
PALERMO	Cabildo 1101/07 esq. Aguilar 2365
PALERMO	Mansilla 3640
PALERMO	Humboldt 2303
PALERMO	Cerviño 3602
PALERMO	Matienzo 1530
PALERMO	Niceto Vega 5541
PALERMO	Humboldt 2356
PARQUE PATRICIOS	Avenida Colonia Y Uspallata
PATERNAL	Warnes 2352
PUERTO MADERO	J.Manso 474 esq. Trinidad Guevara
PUERTO MADERO	B.C. Grierson 142
PUERTO MADERO	Juana Manso 909 y Carola Lorenzini
PUERTO MADERO	E.R de Dellepiane 550
RECOLETA	Agüero y Beruti
RECOLETA	P. de Melo 2592/00 esq. Agüero 2189
RECOLETA	Callao 1033
RECOLETA	Marcelo T. De Alvear 1560
SAAVEDRA	Vedia 3892
SAAVEDRA	Ruiz Huidobro 3709
SAN CRISTOBAL	San Juan 2379
SAN NICOLAS	Carlos Pellegrini

	211/291
SAN TELMO	Av. Ingeniero Huergo 839/853
SAN TELMO	Bolívar 793 esq. Independencia
VILLA CRESPO	Scalabrini Ortiz 901
VILLA CRESPO	Ángel Gallardo 699 esq. Acoyte
VILLA URQUIZA	Triunvirato 4340
VILLA URQUIZA	Olazábal 3731
	Rosetti

## Título del gráfico



### Convenios por BARRIO

BALVANERA	1
BOEDO	1
FLORES	1
NUEVA POMPEYA	1
PARQUE PATRICIOS	1
PATERNAL	1
BARRACAS	2
CONSTITUCION	2
MONTSERRAT	2
SAAVEDRA	2
SAN CRISTOBAL	2
SAN NICOLAS	2
VILLA URQUIZA	2
COLEGIALES	3
SAN TELMO	3
ALMAGRO	4
CHACARITA	4
RECOLETA	4
VILLA CRESPO	4
PUERTO MADERO	5
LA BOCA	6
NÚÑEZ	6
CABALLITO	8
BELGRANO	17
PALERMO	33

**Total**

**117**

