

# Código Urbanístico CABA

*Aplicado a nuevos negocios inmobiliarios*

## PROGRAMA

# Código Urbanístico CABA

## Aplicado a nuevos negocios inmobiliarios

### SEMINARIO DE ESPECIALIZACION PRESENCIAL

2 encuentros de 4hs / 3 encuentros de 3hs

- Impactos de valor y proyección.
- Escenario de los cambios impositivos impulsados por la nueva **Ley de Plusvalía**.

## INTRODUCCIÓN

El código urbanístico condiciona la constructibilidad y el uso de las parcelas en la CABA, esta restricción está directamente relacionada con el valor del suelo urbano, pero no es la única variable que condiciona su valor, si lo fuera, el código debería tener un capítulo destinado a este fin, sin embargo, ningún capítulo o apartado del código establece cómo calcular el valor de las parcelas en la Ciudad de Bs. As., y muchísimo menos cómo ganar plata haciendo negocios inmobiliarios. El mercado, el ciclo macroeconómico, el producto inmobiliario, el riesgo del sector, la Plusvalía son, entre otras tantas, las variables que condicionan el valor de la tierra apta para desarrollos en la ciudad. Nuestro curso sesga la mirada a la normativa desde esta óptica, de comprender el valor de la tierra desde la multiplicidad de factores que confluyen en un proyecto inmobiliario, siendo la eficaz relación de las piezas de este rompecabezas la que permitirá maximizar los resultados del negocio.

*Arq. Sandro Ortiz (Docente especialista del curso)*

## OBJETIVOS DEL CURSO

Hay diferentes formas de aprender el nuevo Código Urbanístico. No es lo mismo la mirada y la información necesaria para Gestoría, Planificación Urbana, Arquitectura, Administración Comercial o Municipal que para el **Desarrollo de Negocios**. Este es nuestro sesgo, nuestra forma especializada de ver lo más importante, ya que la tierra es el único insumo escaso en la cadena de producción de un nuevo negocio y ya no nos es posible equivocarnos en su valuación.

- ¿Qué cambia en el nuevo Código urbanístico? Nueva reglamentación, Normas de uso del suelo: Mixturas de uso.
- Nuevas oportunidades para terrenos ¿Dónde se pueden construir torres y de qué tipo?
- Normas de edificabilidad: alturas, sobre recorrido, proyección de subsuelos, retiros y oportunidades de negocios.
- Nuevas realidades en los barrios ¿Qué y dónde afecta la nueva normativa?
- ¿Qué se agrega al costo? Nueva Ley de Plusvalía.
- Optimización de proyectos de inversión: Completamiento de tejidos y compensaciones.
- Lineamientos de hábitat: cuota ambiental.

## DIRIGIDO A

Directivos de negocios inmobiliarios. Brokers Inmobiliarios. Emprendedores inmobiliarios y todos aquellos involucrados en tomas de decisiones comerciales o de inversión que necesitan comprender los cambios generados por la entrada en vigencia del nuevo Código Urbanístico.

*NOTA: este es un curso de nivel medio orientado a profesionales de negocios inmobiliarios en gestión comercial y/o involucrados en la toma de decisiones, no es un curso técnico para principiantes, no se trabaja con planchetas, para adquirir ese conocimiento le será necesario cursar el curso "Código Fácil" (próximo curso online de EN Real Estate) .*

## ORGANIZACIÓN DEL CURSO

El curso Código urbanístico CABA está organizado de la siguiente manera:

### **Código urbanístico aplicado al desarrollo de nuevos negocios**

Puntos de foco para el análisis de la nueva normativa. Los principales cambios con respecto al Código de Planeamiento Urbano y la importancia de conocer ambas normativas. Análisis de los antecedentes del CUR ¿Por qué hay que conocer las diferencias con la normativa anterior? Código Urbanístico y Código de edificación ¿Qué y cómo puedo construir?

### **Aplicación de la normativa a casos prácticos**

Operatividad del nuevo código en casos prácticos. Cómo identificar oportunidades de negocios

### **MÓDULO 3 Edificabilidad y mixturas de uso**

Mapa de edificabilidad y usos de la Ciudad de Buenos Aires desde la nueva normativa ¿Cómo operar? ¿Cuáles son las zonas de incidencia del nuevo código? ¿Qué zonas siguen operando con el CPU? ¿Dónde se podrán construir torres? Una de las claves del éxito de un desarrollo inmobiliario: Mixturas de uso.

### **MÓDULO 4 Ley de plusvalía, Inmuebles APH y Compromiso ambiental**

¿Qué es Ley de Plusvalía? El caso de la minusvalía y las excepciones a la plusvalía. Capacidad constructiva transferible y cómo opera en los inmuebles APH. Los lineamientos de sustentabilidad en el nuevo código: el compromiso ambiental.