

# *Código Urbanístico CABA y Ley de Plusvalía*

ARQ. SANDRO ORTIZ  
ARQ. DAMIAN SPRINGER

*Curso2: Taller Especializado Práctico*

---

**ANALISIS DE CASOS CON TECNICAS DE  
TASACIONES**

## PROGRAMA

Nuevo Código Urbanístico CABA y Ley de Plusvalía

## TALLER ESPECIALIZADO PRÁCTICO: ANÁLISIS DE CASOS CON TÉCNICAS DE TASACIONES

NIVEL MEDIO/AVANZADO: (Análisis de factibilidad)

2 encuentros de 4 hs. o 3 encuentros de 3 hs.

### INTRODUCCIÓN

El cambio al nuevo Código urbanístico supone un nuevo desafío para todos los que trabajamos en el mercado inmobiliario. Entender cuáles son los nuevos mapas de valor de la tierra, cuáles son los riesgos, donde están las nuevas oportunidades y las dificultades. Todas estas son cuestiones tan importantes que no solo resulta necesario sino imprescindible volver a poner el foco en la normativa, en como ésta impacta en el día a día de nuestros negocios.

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

El nuevo Código Urbanístico CABA supone un cambio de paradigma en la forma de hacer negocios en la ciudad, sus principios están alineados con modernas directrices compartidas por las principales ciudades en todo el mundo y con una visión para que el futuro desarrollo de la ciudad sea más homogéneo y descentralizado

En lo práctico se trata de un cambio significativo en el valor de los terrenos para la mitad de la Ciudad donde opera el cambio normativo. En muchos casos generará una apreciación del valor de las parcelas, al permitir una mayor edificabilidad respecto al Código recientemente derogado, es decir que generará una plusvalía. En otros casos, a la inversa, se producirá una pérdida del valor del activo o minusvalía.

Tasar un terreno o calcular la capacidad edificable de una parcela en CABA supone una tarea bastante más compleja que antes. Se debe dejar en manos de profesionales idóneos la tarea de defender cada metro cuadrado de los terrenos aptos para desarrollos y encontrar el valor de un terreno será el resultado de un exhaustivo análisis luego de considerar su ubicación, comparables similares, el producto inmobiliario adecuado, el costo de construcción y los valores finales de venta entre otras cuestiones.

El 99% de los casos presentan tasaciones fuera de mercado y estudios de prefactibilidad incorrectos que atentan contra el desarrollo de negocios. Por eso nuestro principal esfuerzo va dirigido a alcanzar un mercado inmobiliario más profesional.

*Arq. Damián Springer (Docente especialista del curso)*

## OBJETIVOS DEL CURSO

- ¿Cuáles son los impactos más significativos para hacer nuevos negocios?
- Conocer las normas de edificabilidad del nuevo Código Urbanístico y sus oportunidades de negocios - Casos prácticos
- ¿Cómo calcular correctamente la Plusvalía?
- Reconocer las técnicas de Tasación de terrenos.

## DIRIGIDO A

Directivos de negocios inmobiliarios. Brokers especializados. Desarrolladores inmobiliarios y todos aquellos abocados al análisis de oportunidades inmobiliarias y nuevos proyectos de negocios.

NOTA: este es un curso de nivel medio/avanzado orientado a actuales o próximos analistas de negocios inmobiliarios y/o involucrados en la toma de decisiones, no es un curso para principiantes, para adquirir ese conocimiento le será necesario cursar el curso "Código Fácil" (próximo curso online en desarrollo)

## MODALIDAD DEL CURSO

El curso se realiza en formato "aula/taller" con superficies de apoyo facilitadas tanto para tomar apuntes como asistir con equipo portátil de computación en caso de ser solicitado. Este formato aparte de facilitar el uso de elementos de apoyo a la formación promueve una mayor integración e integración a actividades pedagógicas organizadas por el docente como: debates, trabajo de a pares o equipos

### VIDEOS INSIGHT DEL CURSO

Introducción <https://player.vimeo.com/video/313474486>

Presentación Sandro Ortiz <https://player.vimeo.com/video/313457888>

### PERFIL RESUMIDO DE LOS ESPECIALISTAS

Arq. Sandro Ortiz

El arquitecto Sandro Ortiz es un experimentado profesional con demostrada actividad de obras en el sector privado (44 a la fecha, 3 concursos internacionales y 4 nacionales) y público. Docente Universitario, escritor, socio fundador de OVK Arquitectos y OK Lands

Arq. Damian Springer

El arquitecto Damian Springer es un joven y avezado técnico especializado en el análisis y factibilidad técnica de proyectos y nuevos negocios inmobiliarios. Especialmente los dos últimos años en la ciudad de Buenos Aires ha intervenido en el procesamiento de múltiples oportunidades mientras se desarrollaron todas las etapas de modificación del nuevo Código Urbanístico. Socio fundador de OK Lands

## ORGANIZACIÓN DEL CURSO

El curso TALLER ESPECIALIZADO PRÁCTICO: ANÁLISIS DE CASOS CON TÉCNICAS DE TASACIONES está organizado en cuatro áreas de conocimiento principales, los cuales se irán desarrollando y completando durante el transcurso de toda la actividad:

### CONTENIDOS DEL CÓDIGO URBANÍSTICO APLICADOS AL DESARROLLO DE NUEVO NEGOCIOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Los principales cambios con respecto al Código de Planeamiento Urbano y la importancia de conocer ambas normativas. Puntos de foco para el análisis de la nueva normativa. Constructibilidad en la Ciudad de Buenos Aires a partir de Alturas máximas permitidas y nuevas normas morfológicas de tejidos. Oportunidades de negocios.

### APLICACIÓN DE LA NORMATIVA A CASOS PRÁCTICOS

¿Cómo analizar un terreno en CABA y maximizar su capacidad edificable?

### PLUSVALÍA – LEY 6062

¿Qué es Ley de Plusvalía y cómo se debe calcular? ¿Cuál es su impacto al momento de la tasación de un terreno?

### TASACIÓN DEL ACTIVO

Valoraciones cuantitativas y cualitativas. Aspectos normativos y de mercado. Ciclos. Temporalidad de la tasación. Metodologías aplicables y técnicas de ponderación. Cálculo por comparables. Cálculo por método residual.

### DOCENTES ESPECIALISTAS

Arq. Sandro Ortiz & Arq. Damian Springer