

# TRANSFORMANDO BUENOS AIRES

OPORTUNIDADES PARA DESARROLLAR JUNTOS LA CIUDAD





# ÍNDICE

1. Transformando activos: el inmueble como herramienta para el desarrollo de las ciudades.
2. Buenos Aires: ciudad de oportunidades, talento e innovación.
3. El resultado de un trabajo en equipo.
4. Mirada de los protagonistas.
5. Agencia de Administración de Bienes del Estado.
6. InvestBA
7. Agencia Argentina de Inversiones y Comercio Internacional.
8. Subastas Públicas: paso a paso.
10. Subastas Electrónicas.
11. Principales activos subastados en 2017.
12. Una ciudad en transformación: principales obras en desarrollo.
16. Cronograma de subastas 2018.
17. Fichas de inmuebles.



# TRANSFORMANDO ACTIVOS: EL INMUEBLE COMO HERRAMIENTA PARA EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES

La **Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)** tiene como misión generar un impacto social y económico positivo para los ciudadanos y sus comunidades a través de la gestión transparente y eficiente de los inmuebles del Estado Nacional a fin de contribuir a la transformación de la Argentina.

El inmueble es una herramienta estratégica con un enorme potencial para mejorar la calidad de vida de las personas. En este sentido, la prioridad de nuestra gestión es recuperar las tierras que son propiedad del Estado Nacional en todo el país y en el exterior para ponerlas en valor, garantizando la sustentabilidad del patrimonio público.

En este proceso, al momento hemos identificado más de 50.000 inmuebles que no estaban formalmente incorporados al Registro Nacional de Bienes del Estado (RENABE). Es decir, de 19.600 inmuebles registrados en diciembre 2015, se pasó a un registro cuyo inventario actual asciende a 70.000 inmuebles, propiedad del Estado Nacional. Ahora el desafío es continuar trabajando en mejorar la calidad del dato para tomar decisiones acertadas y adecuadas acerca del uso más óptimo para cada inmueble.

Desde hace unos años la Ciudad de Buenos Aires está viviendo grandes cambios urbanísticos. El objetivo del gobierno nacional es acompañar esta dinámica con la transformación de inmuebles en desuso o subutilizados en activos para la ejecución de políticas públicas en beneficio de la población. Entre los ejemplos más relevantes está el de Catalinas Norte, zona degradada de la ciudad que no contaba con norma urbana ni constructividad y que ahora podrá ser integrada a la urbe, generando fuentes de trabajo e integración con el Paseo del Bajo, la obra de infraestructura más importante de la ciudad en los últimos 50 años. Un proyecto que además de descomprimir la arteria de tránsito pesado más importante de la ciudad y una de las más transitadas del país, va a incluir a través de la Red de Expresos Regionales (RER) la primera ampliación significativa de la red de ferrocarriles metropolitanos de los últimos 100 años y la construcción

*“El inmueble es una herramienta estratégica con un enorme potencial para mejorar la calidad de vida de las personas”.*

de nuevos espacios verdes equivalentes a dos veces el Parque Lezama.

Otro caso de transformación de activos es el proyecto de viaductos. A partir de los convenios urbanísticos celebrados recientemente entre la AABE y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se cambió el uso y la zonificación de distintos inmuebles ubicados en diferentes puntos estratégicos de la ciudad. Los fondos obtenidos por su venta se destinarán íntegramente a la construcción de los viaductos de las líneas Mitre y San Martín. Una obra que no sólo impacta en el funcionamiento de la ciudad y la circulación de la gente, sino que también posibilita la mejora del servicio de ferrocarriles para quienes viven en el área metropolitana y usan el transporte público cada día.

Sabemos que ni el Estado Nacional, ni el gobierno local son protagonistas exclusivos en la transformación de las ciudades: se necesita la participación de múltiples actores de la sociedad civil que trabajen de manera articulada bajo criterios de urbanismo sustentable. El sector privado en particular es clave e indispensable para reactivar las inversiones. Algunas estimaciones son elocuentes: por cada peso que el Estado recauda por la venta de un inmueble, el comprador invierte 4. En 2017, las ventas realizadas en la Ciudad de Buenos Aires generaron 7314 empleos directos y 9070 empleos indirectos.

Los invitamos a recorrer juntos este camino hacia la transformación de la Ciudad de Buenos Aires del futuro.

¡Bienvenidos!

**Ramón Lanús**  
**Presidente de AABE.**



## BUENOS AIRES: CIUDAD DE **OPORTUNIDADES, TALENTO E INNOVACIÓN**

Hace poco más de un año creamos investBA, la Agencia de Promoción de Inversiones y Comercio Exterior de la Ciudad de Buenos Aires, en el ámbito de la Subsecretaría de Desarrollo Económico del Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología.

El objetivo de investBA es posicionar la Ciudad de Buenos Aires como plaza atractiva de inversión y potenciar el talento local, aportando al desarrollo económico y la generación de empleo.

Nuestra visión es convertirnos en un socio estratégico para el desarrollo de negocios, con la doble función de difundir oportunidades de inversión concretas y brindar acompañamiento en cada uno de los pasos del proceso de inversión.

Buenos Aires está transitando un proceso de transformación como ninguna otra ciudad en la región que potenciará su rol como meca de innovación y talento, y como puerta de entrada para las inversiones en América Latina. El capital humano único que la compone ha generado una Ciudad pujante con un gran ecosistema empresario y de negocios y un patrimonio urbanístico de escala internacional.

Es por ello que los convocamos para que nos acompañen a aprovechar todo el potencial de Buenos Aires, y que juntos construyamos una ciudad del futuro, aprovechando este momento histórico en el que país y ciudad comparten un proyecto y una visión común. En investBA creemos en el trabajo en

*“Nuestra visión es convertirnos en un socio estratégico para el desarrollo de negocios, con la doble función de difundir oportunidades de inversión concretas y brindar acompañamiento en cada uno de los pasos del proceso de inversión”.*

equipo como herramienta fundamental, aunando esfuerzos con otras áreas del Gobierno de la Ciudad, y con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), la Agencia Argentina de Inversiones y Comercio Internacional (AAICI) y la Red Federal de Agencias y Organismos de Inversiones y Comercio Internacional.

Es por eso que presentamos en conjunto el presente documento, e impulsamos instancias de promoción como el encuentro “Transformando Buenos Aires”, para que entre el sector público y el sector privado, y junto al vecino, construyamos la Ciudad del futuro.

**Alejo Rodríguez Cacio,**  
**Director General de InvestBA**



## EL RESULTADO DE UN TRABAJO EN EQUIPO

En la Agencia Argentina de Inversiones y Comercio Internacional trabajamos para promover a nuestro país como destino de inversión, relevando las oportunidades concretas de sectores clave y asistiendo a las empresas en sus procesos de inversión, actuando como puente entre ellas y el sector público para lograr simplificar los procesos y hacer este camino más eficiente.

Por otro lado, ayudamos a las empresas argentinas a salir al mundo. Para ello, diseñamos un programa integral de formación y promoción de exportadores, basado en las herramientas disponibles desde el Estado nacional y provincial (formación, certificaciones, financiamiento, facilitación de comercio, incen-

tivos fiscales e inteligencia comercial).

En este caso particular, nos complace invitarlos, en conjunto con la Agencia de Administración de Bienes del Estado y la Agencia de Promoción de Inversiones y Comercio Exterior de la Ciudad de Buenos Aires, a ser actores estratégicos en este desafío venidero.

Bienvenidos a seguir construyendo, día a día, una Argentina que hace realidad todo su potencial.

**Juan Pablo Tripodi**  
**Presidente de la AAICI**

# MIRADA DE LOS PROTAGONISTAS

“Esta es la segunda subasta en la que participamos, la vez pasada tuvimos éxito, esta vez no. **Nos parece un proceso hipertransparente y muy seguro para el comprador y para el Estado, con lo cual me parece una metodología espectacular.**”



← TRANSPARENCIA EN LA OPERACIÓN

Fernando Caminal  
Representante de Baresa Real Estate



→ METAS CUMPLIDAS

“Vivo al lado de los terrenos que adquirí. Era un terreno que estaba totalmente sucio, con pastizales. Mi marido empezó limpiar los terrenos, a cortar el pasto, a mantenerlo. Hace no sé cuantos años que quiere poner un limonero y yo le decía: “El terreno no es nuestro, el terreno no es nuestro. No invirtamos en un limonero.” Ahora le dije: “lo primero que hacemos, ¡un limonero!” **Me voy contenta porque hace 25 años que esperaba esto.**”

Marcela Alejandra Mazzucco  
Vecina de Lobos

“Una oportunidad interesante para comprar propiedades de una manera transparente. Hicimos un trámite muy simple en AFIP, **llenamos unos formularios, firmamos y ya está.**”



← SIMPLEZA Y EFICIENCIA

Pablo Masoero  
CEO de WARE (We Are Real Estate)



→ CLARIDAD EN EL PROCESO

“Somos una familia de productores agropecuarios, somos de acá de la ciudad de Bell Ville. Lo que uno rescata es la **transparencia con la que se están realizando todos estos actos.** Cada uno de los pasos se ha cuidado muchísimo. Me parece interesante que el Estado subasta tierras para la producción”

Hugo Marveggio  
Productor agropecuario, Córdoba



# AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO (AABE)

Desde la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) buscamos generar un impacto social y económico positivo para los ciudadanos y sus comunidades a través de la gestión transparente y eficiente de los inmuebles del Estado Nacional a fin de contribuir a la transformación de la Argentina. Trabajamos para identificar y poner en valor las tierras e inmuebles que son propiedad del Estado Nacional en todo el país y en el exterior, garantizando una utilización eficiente, transparente y sustentable del patrimonio público.

## Nos focalizamos en tres ejes estratégicos:



### Servicios Comunitarios:

llevamos adelante diferentes programas para que comunidades de todo el país se sigan desarrollando y para ayudar a disminuir el déficit habitacional que afecta a casi el 30% de las familias argentinas.



### Servicios al Estado:

buscamos modernizar y optimizar el uso de todos los lugares donde funcionan oficinas del Estado, para facilitar la planificación, el desarrollo y la ejecución de políticas públicas.



### Servicios Inmobiliarios:

impulsamos proyectos para dinamizar la economía, generar inversión y empleo, favorecer la integración de áreas postergadas al tejido urbano y mejorar el entorno.



# INVESTBA

**InvestBA** es la **Agencia de Promoción de Inversiones y Comercio Exterior de la Ciudad de Buenos Aires**, creada en enero de 2017 en el ámbito de la Subsecretaría de Desarrollo Económico del Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología.

El objetivo de investBA es posicionar a la Ciudad de Buenos Aires como plaza atractiva de inversión a nivel regional y potenciar el talento local incrementando la capacidad exportadora de las industrias estratégicas de la Ciudad.

## Trabajamos con dos focos generales:



### **Inversiones:**

investBA promueve a la Ciudad de Buenos Aires como plaza atractiva de inversión en sus sectores estratégicos con el fin de lograr la radicación de nuevas empresas, la expansión de las ya localizadas y potenciar la Ciudad y sus proyectos.

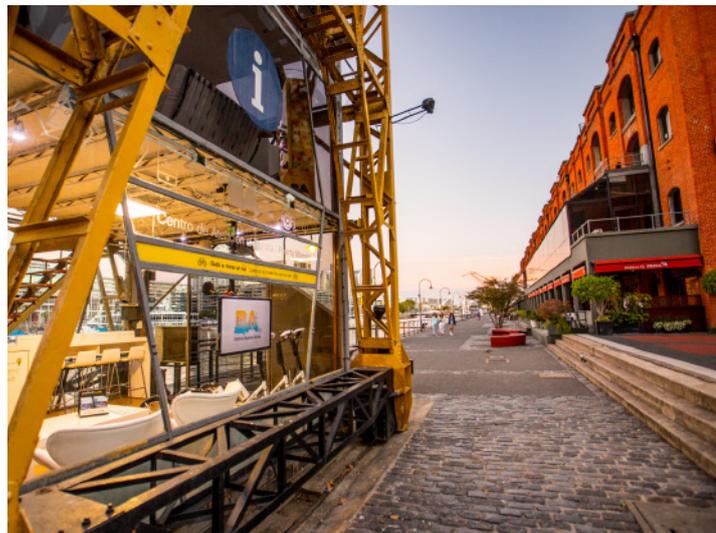


### **Comercio Exterior:**

investBA planifica, diseña e implementa programas de Comercio Exterior para potenciar el talento local y aumentar la capacidad exportadora de las PyMEs y emprendedores de la Ciudad de Buenos Aires.



# AGENCIA ARGENTINA DE INVERSIONES Y COMERCIO INTERNACIONAL



**Trabajamos junto** a las empresas que quieren desarrollar sus negocios en la Argentina, brindando servicios de consultoría, información y facilitación.

**Asesoramos** a inversores y exportadores para **entender** cuáles son las oportunidades de negocios, **identificar** los **obstáculos** que enfrentan a la hora de invertir y exportar, y **recorrer** de manera eficiente las distintas etapas del proceso de inversión y salida al mundo.

El equipo de **Inversiones** promueve a la Argentina como **destino de inversión** relevando las oportunidades concretas que ofrece el país en sectores clave; provee información acerca

de la situación económica y regulatoria; y **asiste a los inversores** durante todo el proceso de inversión: desde la búsqueda y selección de oportunidades, hasta la ejecución del proyecto.

El equipo de **Comercio Internacional** desarrolla e implementa un programa integral para **ayudar** a las pymes argentinas a **recorrer el camino exportador** y **expandir sus negocios** en el mundo. Ofrecemos consultoría, formación y capacitación, ayuda en la simplificación de los procesos, información comercial y acciones de promoción (participación en ferias internacionales, rondas de negocios, misiones comerciales y eventos de posicionamiento).

# SUBASTAS PÚBLICAS: PASO A PASO



Toda la información del inmueble está en el pliego de condiciones específico publicado en:  
**[www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/subastas](http://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/subastas)**

**Participar de una subasta es muy sencillo.  
Hace falta tan solo seguir cuatro pasos:**

## 1. INFORMARSE

Antes que nada, **leer en detalle el Pliego de Condiciones específico del inmueble de interés**. Allí se encuentra la información clave relacionada con el inmueble y la subasta. Éste está disponible en **[www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/subastas](http://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/subastas)**.

En caso de tener dudas es posible mandar un mail a:

**[subastas@bienesdelestado.gob.ar](mailto:subastas@bienesdelestado.gob.ar)** hasta cuatro días hábiles antes de la fecha de cierre de inscripción.

**Importante:** las aclaraciones y las modificaciones del Pliego se actualizan en la página web a través de circulares aclaratorias y/o modificatorias.

## 2. PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN Y ABONAR LA GARANTÍA

Una vez decidido a participar deben seguirse dos pasos importantes: primero, **notificar personalmente a la AABE** sobre la intención de participar y **presentar la documentación requerida**.

Y luego, abonar la garantía de cumplimiento del Pliego.

### PERSONA FÍSICA:

- Nombre y apellido
- Domicilio
- Código postal
- Copia de DNI
- En caso de actuar por apoderado: presentar poder original en escritura pública o copia certificada por escribano público que deberá contener las facultades para comprar, postular en la subasta y suscribir al participante.

### PERSONA JURÍDICA:

- Razón social
- CUIT
- Fotocopia de su estatuto o contrato social y sus modificaciones, debidamente inscriptas ante el Registro Público de Comercio.

**FORMA ASOCIATIVA** (dos o más personas que se presentan a la subasta asociadas):

- Contrato asociativo que prevea el detalle de las obligaciones asumidas por las personas integrantes del consorcio.

### FIDEICOMISO:

- Copia certificada del contrato del fideicomiso constituido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1666 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Además, **en todos los casos** será necesario presentar las cuatro declaraciones juradas establecidas en el Pliego:

- De habilidad y elegibilidad
- Sobre el origen lícito de los fondos
- Sobre condición de persona expuesta políticamente
- Conflicto de intereses
- Declaración de la personería invocada
- Pacto de integridad

### GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL PLIEGO

La inscripción a la Subasta incluye la constitución de una garantía equivalente a un porcentaje del valor base establecido en el pliego de condiciones. El reembolso en el caso de no salir adjudicado se realizará hasta 48 horas hábiles después del Acto. El adjudicado recuperará dicha garantía una vez abonado el 100% del valor de venta y los costos de acreditación.

### Posibilidades de pago:

- Depósito en pesos o en dólares
- Transferencia electrónica en pesos o en dólares
- Entrega de un cheque certificado
- Aval Bancario
- Seguro de caución

## 3. REALIZAR LA OFERTA

### ¿Qué ocurre en el Acto de Subasta?

1. Se acredita a los oferentes y demás asistentes.
2. El martillero anuncia el inmueble a subastar e indica el valor base a partir del cual los interesados pueden ofertar.
3. La mejor oferta resulta ganadora.

### OFERTAS BAJO SOBRE CERRADO Y POR TELÉFONO (\*\*)

Se aceptarán ofertas a distancia conforme el servicio de representación que brinda el **BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES** para tales casos, que permite a los interesados participar de la subasta sin concurrir a la misma y en igualdad de condiciones que los concurrentes.

(\*) Para participar con esta modalidad cumplir con el procedimiento indicado por dicho Banco.

## 4. CONCRETAR LA COMPRA DEL INMUEBLE

**Comisión al Banco Ciudad:** una vez adjudicado el inmueble, el ganador se compromete a pagar dentro de los 7 días hábiles posteriores a la subasta una comisión al Banco Ciudad por un valor equivalente a un porcentaje del precio de venta más IVA.

**Seña del 10%:** Por otro lado, dentro de los 7 días posteriores a la subasta el adquirente deberá pagar una seña a cuenta del pago de precio, equivalente al 10% de su oferta.

Podrá realizarse de las siguientes formas:

- En pesos o en dólares mediante depósito bancario
- En pesos o en dólares mediante transferencia electrónica
- Cheque certificado
- Cheque de pago financiero

### Pago del saldo de precio

El 90% restante del precio de venta deberá ser cancelado luego de que se notifique el acto administrativo que resuelve la correspondiente adjudicación. Este monto se cancelará de la siguiente manera:

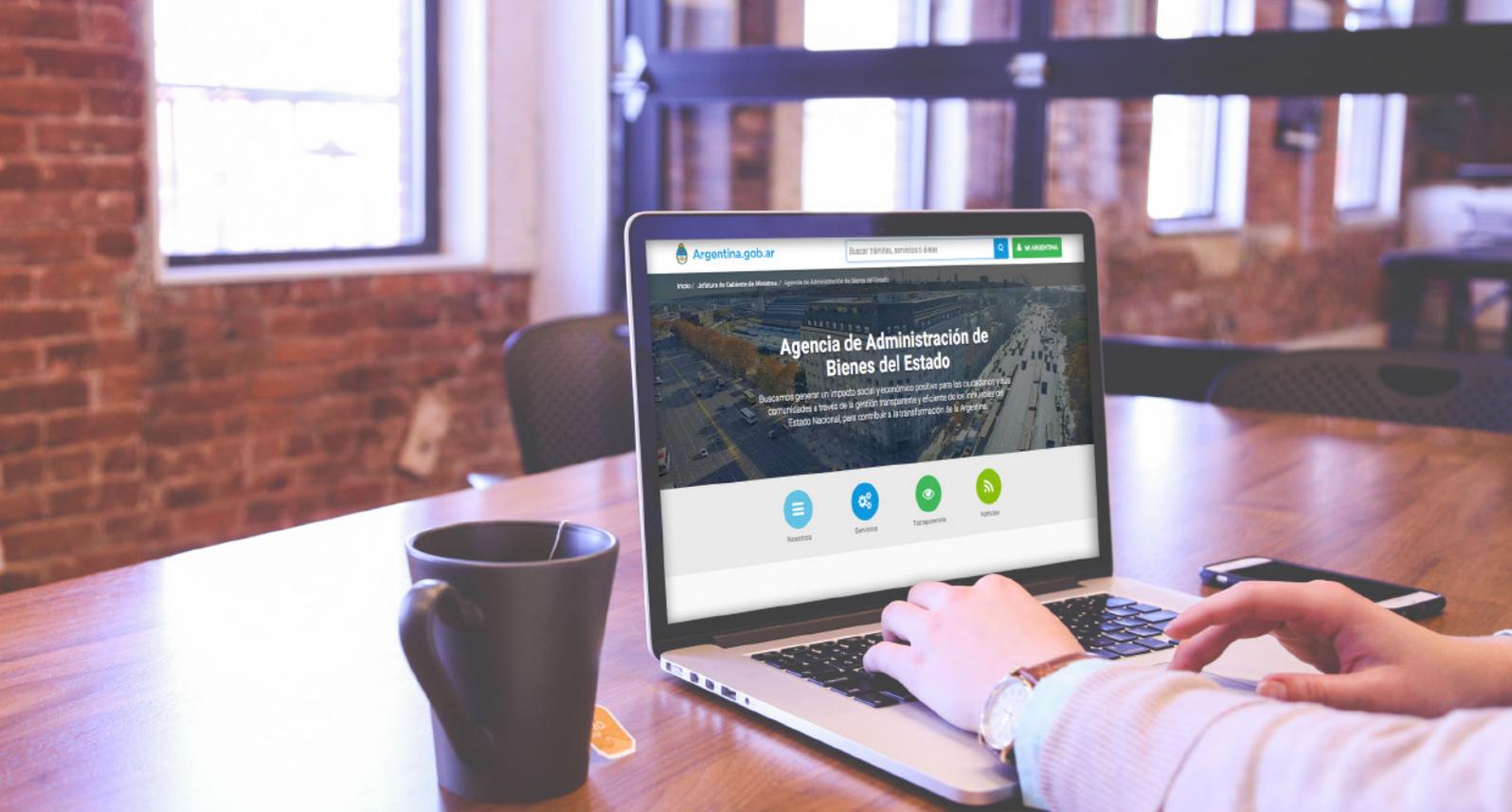
**a) 10% del precio de venta:** dentro de los 20 días corridos posteriores a la notificación.

**b) 80% del precio de venta:** 90 días corridos posteriores a la notificación.

Dicho pago deberá acreditarse de las siguientes formas:

- En pesos o en dólares mediante depósito bancario
- En pesos o en dólares mediante transferencia electrónica
- Cheque certificado
- Cheque de pago financiero

**Esta información se incluye a modo informativo pero queda sujeto a las especificaciones de cada Pliego de Condiciones.**



# SUBASTAS ELECTRÓNICAS

**Accesibilidad y transparencia**, dos virtudes de una nueva herramienta que próximamente estará en funcionamiento. Las subastas públicas ahora serán digitales, es decir, **cualquier persona con acceso a internet podrá participar de una subasta** desde cualquier punto del país.

La plataforma a través de la cual los interesados podrán inscribirse en la subasta y participar de la puja de manera online es el portal **COMPR.AR**. Se trata del sistema electrónico de gestión de las compras y contrataciones de la Administración Pública Nacional. Actualmente son 81 los organismos que operan utilizando este sistema y alrededor de 17.500 los proveedores dados de alta en el mismo. A través de este portal se realizan distintos procedimientos, desde licitaciones públicas y privadas, concursos públicos y privados, contrataciones directas y próximamente también subastas públicas.

**A través de la plataforma se podrán presentar ofertas de forma ágil, transparente y segura.** Estamos trabajando para potenciar las oportunidades de inversión, vivienda y empleo. En los próximos meses podrás conocer las novedades en:

[www.argentina.gob.ar/bienesdelestado.gob.ar/subastas](http://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado.gob.ar/subastas)

## COMPR.AR en cifras

**81**

organismos de la Administración Pública Nacional actualmente utilizan el sistema.

**17.500**

proveedores registrados.

**+7000**

procesos iniciados traducidos en:

**+90.000**

millones de pesos.

**+2800**

procesos adjudicados traducidos en:

**+18.000**

millones de pesos.

# PRINCIPALES INMUEBLES SUBASTADOS EN 2017



**FITZ ROY**

Fitz Roy 851  
entre Vera y Juan  
Ramírez de Velazco

**Superficie de la parcela:** 5589 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 13.600.000



**HUERGO I**

Avenida de los Italianos  
365/375 entre Macacha  
Güemes y Manuela Sáenz

**Superficie de la parcela:** 5887 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 26.000.000



**HUERGO II**

Av. Ingeniero Huergo  
467/475 entre  
Av. Belgrano y Venezuela

**Superficie de la parcela:** 3920 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 20.000.000



**CLAY**

Clay 3071 entre  
Báez 5/99 y  
Dorrego S/Nº

**Superficie de la parcela:** 5927 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 33.000.000



**CAMPOS  
SALLES**

Campo Salles 1565  
esquina Arribeños S/Nº  
y Manuela Pedraza 1580

**Superficie de la parcela:** 5189 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 42.000.000



**CATALINAS  
NORTE II  
(PARCELAS  
4, 5, 6 Y 7)**

Av. Eduardo Madero S/Nº  
entre boulevard Cecilia  
Grierson y San Martín

**Superficie de la parcela:** 12800 m<sup>2</sup>  
**Valor:** USD 180.800.000

**+ USD 315.000.000**

Destinados a:



Atención de  
necesidades sociales.



Saneamiento  
de activos.



Financiación  
de obra pública

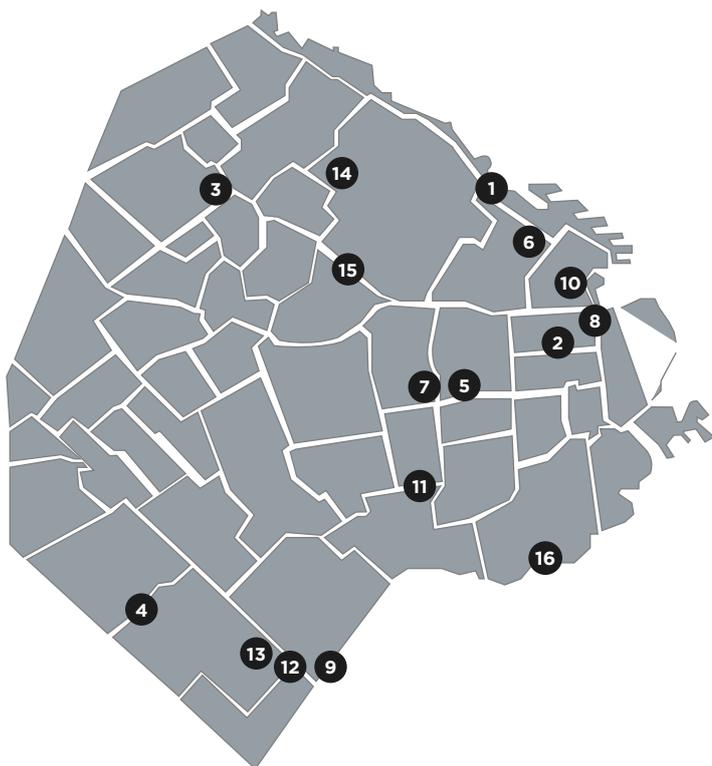


Generación  
de suelo urbano



Promoción de industrias  
y economías regionales

# UNA CIUDAD EN TRANSFORMACIÓN: PRINCIPALES OBRAS EN DESARROLLO



## Referencias:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1 Arroyo Vega                               | 9 Puente Lacarra       |
| 2 Corrientes Cultural                       | 10 Subte Línea E       |
| 3 Donado Holmberg                           | 11 Subte Línea H       |
| 4 Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat | 12 Parque Olímpico     |
| 5 Manzana 66                                | 13 Villa Olímpica      |
| 6 Nueva Illia                               | 14 Viaducto Mitre      |
| 7 Parque de la Estación                     | 15 Viaducto San Martín |
| 8 Paseo del Bajo                            | 16 Camino de Sirga     |





## EL FOCO EN INFRAESTRUCTURA

▶ **2012**

El presupuesto en infraestructura fue de:

**5.500**  
millones de pesos

▶ **2017**

Superó los:

**19.000**  
millones de pesos

▶ **2018**

Se proyecta una inversión que supera los:

**20.000**  
millones de pesos

La **Ciudad de Buenos Aires** se encuentra en pleno proceso de transformación a través de un ambicioso plan de infraestructura que está llevando el Gobierno porteño. En la actualidad, a lo largo y ancho de la Ciudad se están ejecutando obras diversas que buscan mejorar la movilidad y el transporte, crear nuevos espacios públicos e impulsar la integración y el desarrollo social. En efecto, mientras que en 2012 el presupuesto en infraestructura fue de 5.500 millones de pesos, en 2017 superó los 19.000 millones. Para 2018 se proyecta una inversión que supera los 20.000 millones de pesos (todo medido en moneda constante).

### Villa Olímpica

La zona sur de la Ciudad es uno de los centros neurálgicos de las obras que están en ejecución. La Comuna 8, comprendida por los barrios Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo, concentra una buena parte de la inversión. En ese marco, una de las apuestas más fuertes del Gobierno de la Ciudad es la de la **Villa Olímpica**, sobre el Parque de la Ciudad se están terminando 31 edificios de viviendas con 1.050 departamentos de 1, 2 y 3 ambientes que, en principio, servirán de alojamiento para los 4.000 atletas que participarán de los Juegos Olímpicos de la Juventud en octubre de 2018. Después del evento deportivo, los departamentos serán vendidos a través de créditos blandos instrumentados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y el Banco Ciudad, con prioridad para familias de la Comuna. De este modo, se creará un nuevo barrio que contará con infraestructura totalmente nueva.

### Parque Olímpico

También con motivo de los Juegos Olímpicos de la Juventud, se está desarrollando el **Parque Olímpico** frente a la Villa Olímpica. En el Parque Roca se está construyendo un complejo multidisciplinario de alto rendimiento deportivo según estándares del Comité Olímpico Internacional. Del mismo modo que ocurrirá con las viviendas, al finalizar el evento, se proyecta que las instalaciones queden para el uso y entrenamiento de los atletas del país.

### Nueva sede del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat

Otra de las obras destacadas en el sur de la ciudad es la que se está haciendo en Villa Lugano con el edificio conocido como Elefante Blanco, un proyecto de infraestructura de salud que nunca pudo concretarse. En su lugar, se construirá la nueva sede del **Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat** que contará con un subsuelo, una planta baja, tres pisos y un piso azotea con terraza verde, sumando un total de 17.700 metros cuadrados. La obra incluye la puesta en valor de las áreas cercanas, lo que impulsará la integración de la Villa 15, mejorando la calidad de vida de los vecinos.

### Puente Lacarra

Detrás del predio del Parque Olímpico, en el límite con la Provincia de Buenos Aires, se está construyendo el **Puente Lacarra**, un nuevo puente vehicular y peatonal sobre el Riachuelo que conectará la Ciudad y el Municipio de Lanús, vinculando la autopista Cámpora con las avenidas Coronel Osorio y Manuel Castro.

### Paseo del Bajo

En cuanto a movilidad y tránsito, una de las apuestas fuertes del Gobierno de la Ciudad es la del **Paseo del Bajo**, el nuevo corredor vial de 7,1 kilómetros que conectará a las Autopistas Illia y Buenos Aires-La Plata. Tendrá 12 carriles: cuatro exclusivos para camiones y micros de larga distancia. Permitirá circular más rápido, y tendrá acceso directo al puerto y a la Terminal de Retiro. Los ocho carriles restantes serán para vehículos livianos: cuatro de ellos se extenderán sobre Av. Moreau de Justo y tendrán sentido norte y los otros cuatro se desarrollarán sobre calle Hergo y tendrán sentido sur. Con fecha de inauguración prevista para abril de 2019, la traza generará un impacto enorme en el tránsito del bajo porteño, ya que mejorará la conexión entre norte y sur, reducirá notablemente el tiempo de viaje de ingreso a la Ciudad y quitará el tránsito pesado de la superficie.

## Nueva traza de la Autopista Illia

También se encuentra en obra la **nueva traza de la Autopista Illia** que se extenderá entre la avenida 9 de Julio y el peaje Retiro. Se generará una nueva configuración vial en línea con la iniciativa de urbanización del Barrio 31, priorizando la seguridad de vecinos y automovilistas.

La finalización de esta obra está prevista para fines de 2018 y desarrollando un nuevo parque en altura en la vieja traza de la autopista para el disfrute de todos los vecinos.

## Transporte de la Ciudad de Buenos Aires

Actualmente se están desarrollando una serie de trabajos de infraestructura para mejorar su calidad. En la red de subte, están en obra cuatro estaciones: **Facultad de Derecho de la Línea H**, cuya inauguración está prevista para mayo de 2018; y la **extensión de la Línea E**, con las estaciones Correo Central, Catalinas y Retiro. En cuanto al transporte ferroviario, se están ejecutando las obras de los **viaductos Mitre y San Martín**, para elevar las vías de ambas líneas y eliminar los pasos a nivel, mejorando la seguridad y la fluidez del tránsito. La primera irá desde la Av. Dorrego hasta la Av. Congreso, y quitará 8 barreras ferroviarias. La segunda correrá entre Palermo y La Paternal y eliminará 11 barreras.

## Espacio público

En 2018 también se iniciarán otros dos importantes proyectos de espacio público que impactarán directamente sobre los vecinos de la Ciudad: la **Manzana 66** y el **Parque de la Estación**, dos intervenciones que se diseñaron en conjunto con los vecinos. Con la primera se transformará completamente una zona central de Balvanera, al convertir la manzana delimitada por las avenidas Belgrano y Jujuy y las calles Moreno y Camarca en un parque abierto de 1 hectárea con una amplia área de juegos infantiles didácticos y circuitos aeróbicos. Además, se construirá una nueva escuela, a pedido de los vecinos del barrio. En la segunda, los terrenos ferroviarios de la estación Once que le dan un aspecto de abandono a la zona se convertirán en un parque para el disfrute de todos los vecinos de la zona de Almagro. Con una superficie de 9.742 m<sup>2</sup>, el predio delimitado por las calles Juan D. Perón, Tomás Anchorena, Sánchez de Bustamante, Gallo y Av. Díaz Vélez, pasará a tener un área verde, un jardín de infantes, una zona deportiva, juegos infantiles y un anfiteatro.

Otro trabajo relacionado con el espacio público es el de la **intervención de la zona teatral de la Av. Corrientes** que le dará más seguridad a vecinos y turistas. La intervención abarca dos etapas: la primera desde Carlos Pellegrini hasta Florida, que implica el ensanchamiento de veredas, la incorporación de áreas de descanso y la reconstrucción de ochavas. La segunda etapa va desde Av. Callao hasta Libertad, y suma al ensanchamiento de veredas, la creación de dos carriles peatonales nocturnos que funcionarán desde las 7 de la tarde hasta las 2 de la mañana. Durante el día, serán utilizados para el uso de autos

*“Estamos llevando adelante el plan de infraestructura más importante de los últimos 30 años en la Ciudad de Buenos Aires. En los últimos dos años cuadruplicamos la inversión de los últimos cuatro para dejarles a todos los vecinos infraestructura, transporte y espacio público de calidad”* Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte de la Ciudad de Buenos Aires.

particulares. Los otros dos carriles serán de uso exclusivo para taxis y colectivos desde Av. Callao hasta Libertad todos los días, durante las 24 horas. Las obras ya están en marcha y estarán finalizadas durante el primer semestre de 2019.

Dentro de las obras de infraestructura pública también se encuentra el **Barrio Parque Donado-Holmberg** en la traza de la ex AU3, entre los barrios de Villa Urquiza, Coghlan y Saavedra. A través de este proyecto, se encaró un Plan de Soluciones Habitacionales para la reinserción de las familias que vivían en la zona y la llegada de nuevos vecinos con una serie de viviendas otorgadas con créditos blandos. Hasta ahora se construyeron 106 nuevas unidades funcionales, y están en obra otras 104. Asimismo, se realizó una puesta en valor de toda el área mediante la creación de un parque lineal, una escuela y una nueva sede comunal.

## Nuevo túnel del Arroyo Vega

Finalmente, por debajo del suelo se está llevando a cabo una obra hidráulica fundamental con el **segundo emisario del Arroyo Vega**, que mitigará las inundaciones en las Comunas 11, 12, 13 y 15, beneficiando a 315.000 vecinos. La obra comienza en Costanera Norte y corre debajo de la calle La Pampa hasta la calle Victorica, en Parque Chas. Allí se utiliza una tuneladora traída de Alemania de 120 metros de largo y 5,30 m de diámetro interno que pasará por debajo de las líneas D y B de subte y el río subterráneo de AySA hasta conectar con un segundo tramo, debajo de la calle Nueva York, desde Victorica hasta la Helguera. Estas obras tendrán un impacto mínimo en la superficie y se prevé que terminen a fines de 2019.

# RER: RED DE EXPRESOS REGIONALES

Estación Central de **400 metros** de largo.

**2,8 millones** de viajes diarios.

**16 kilómetros** nuevos de túneles.

El proyecto se enmarca en el **Plan de Movilidad Sustentable** que apunta a un transporte público con mejor conectividad, rapidez, economía, comodidad, previsibilidad, seguridad, equidad, modernidad y sustentabilidad.

La primera etapa del RER prevé la construcción de una gran Estación Central en el subsuelo de la Avenida 9 de Julio, entre el Obelisco y Av. de Mayo, con una extensión de 400 metros de largo que integrará físicamente los distintos modos de transporte disponibles en la Ciudad.

Además, en esta etapa se construirá una nueva estación subterránea en Constitución, ubicada próxima a la actual.

En la red se hacen actualmente unos 1,4 millones de viajes diarios y el nuevo sistema de conectividad funcionando en pleno posibilitará que se dupliquen las frecuencias y la cantidad de pasajeros de los ferrocarriles.

**RER (Red de Expresos Regionales)** es un sistema que va a conectar las distintas líneas de trenes para que el viaje diario de los usuarios sea más rápido, práctico y previsible. Es la obra de transporte de pasajeros más importante en la historia de la Ciudad. 16 kilómetros nuevos de túneles conectarán los más de 800 que ya existen en los Ferrocarriles de la Región Metropolitana, devolviéndole a la red el nivel de excelencia que tuvo históricamente.

RER enlazará las líneas que vienen desde el Sur (Roca y Belgrano Sur), desde el Norte (San Martín y Mitre en sus tres ramales de Tigre, Suárez y Mitre, y Belgrano Norte), y desde el Oeste (Sarmiento), generando un gran nodo de conectividad regional.



## PASEO DEL BAJO PROYECTO DE TRANSFORMACIÓN URBANA

El nuevo corredor vial conectará el Sur y el Norte de la Ciudad, y creará nuevos espacios verdes y de recreación para los vecinos. Además incluirá nuevas ciclovías y cruces peatonales.



Conexión de autopistas Illia y Buenos Aires - La Plata.



**12** carriles de acceso.



Desarrollo de paseo ribereño.



**6,7 KM** se construirán para conectar el sistema de autopistas urbanas.



**75.000** vehículos mejorarán su circulación diaria.



**15.800** camiones y micros reducirán la duración del trayecto de 40/60 minutos a solo 15 minutos.



**60.000 m<sup>2</sup>** de nuevos espacios públicos para que disfruten los vecinos.

# CRONOGRAMA DE SUBASTAS 2018

## SEGUNDO TRIMESTRE

### HOLMBERG

#### UBICACIÓN

Entre las calles Holmberg, Pico, las vías del Ferrocarril Mitre y la Av. General Paz.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**25.000 m<sup>2</sup>**

### OCAMPO

#### UBICACIÓN

Entre Av. Ortiz de Ocampo, las vías del ferrocarril San Martín y las vías del ferrocarril Bartolomé Mitre.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**35.000 m<sup>2</sup>**

### SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA

#### UBICACIÓN

Soldado de la Independencia 500. Entre las calles San Benito de Palermo y Ortega y Gasset.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**13.500 m<sup>2</sup>**

### CATALINAS NORTE

#### UBICACIÓN

Av. Eduardo Madero 1255 entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**44.800 m<sup>2</sup>**

## TERCER TRIMESTRE

### ESTACIÓN COLEGALES

#### UBICACIÓN

Entre las vías del Ferrocarril Mitre, Virrey Avilés, Moldes y Av. Federico Lacroze.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**76.859 m<sup>2</sup>**

### URQUIZA

#### UBICACIÓN

Entre Bucarelli, Av. Franklin D. Roosevelt, Av. Triunvirato.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**30.000 m<sup>2</sup>**

### MADERO 1Q

#### UBICACIÓN

Entre Av. Juana Manso y Av. de los Italianos, Emma de la Barra y la proyección de Trinidad Guevara.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
Perímetro libre:  
hasta **71.280 m<sup>2</sup>** por FOT.  
Entre medianeras:  
**28.000 m<sup>2</sup>**, incrementable por  
completamiento de tejido.

## CUARTO TRIMESTRE

### CATALINAS SUR

#### UBICACIÓN

Entre calles: Brasil, Pedro de Mendoza, Guauguay, Caboto y D'Espósito.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**150.000<sup>2</sup>**

### RETIRO

#### UBICACIÓN

Entre Av. del Libertador, Terminal de trenes de Retiro y las edificaciones sobre Av. Dr. José María Ramos Mejía.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**85.000 m<sup>2</sup>**

### SANTA FE

#### UBICACIÓN

Santa Fe 4645, Palermo. Entre Av. Intendente Bullrich y Godoy Cruz.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**12.282 m<sup>2</sup>**

### PALERMO GREEN

#### UBICACIÓN

Sobre Av. Juan B. Justo, Soler, Niceto Vega y Godoy Cruz, C.A.B.A.

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
**99.000 m<sup>2</sup>**

### PARQUE DE LA INNOVACIÓN

#### UBICACIÓN

Av. del Libertador y Av. Udaondo, Nuñez, CABA

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
Lote A **150.000 m<sup>2</sup>**  
Lote C **302.200 m<sup>2</sup>**

### PUEBLO DE LA CIUDAD

#### UBICACIÓN

Av. Escalada, Av. F. de la Cruz, Au. Cámpora y Av. Roca, Villa Soldati, CABA

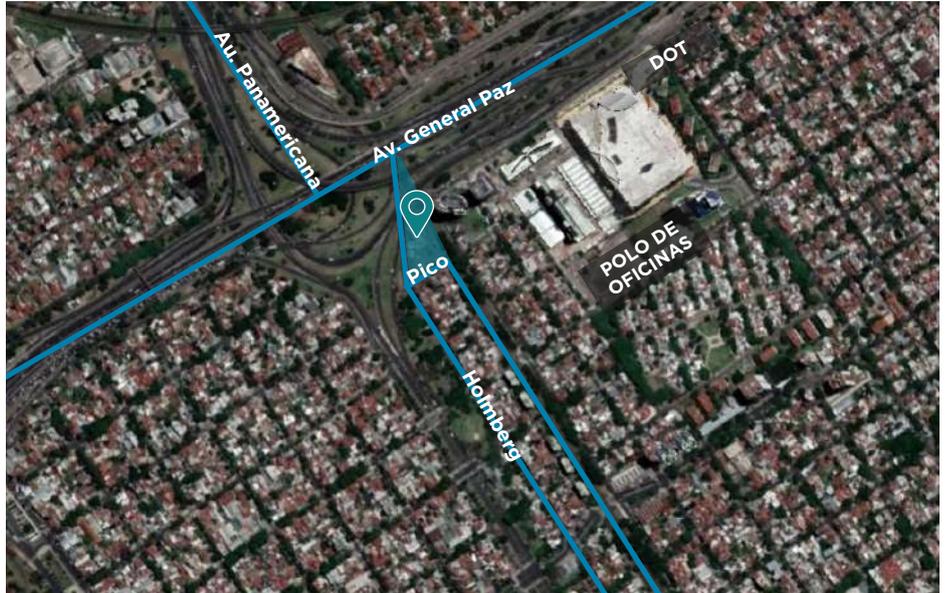
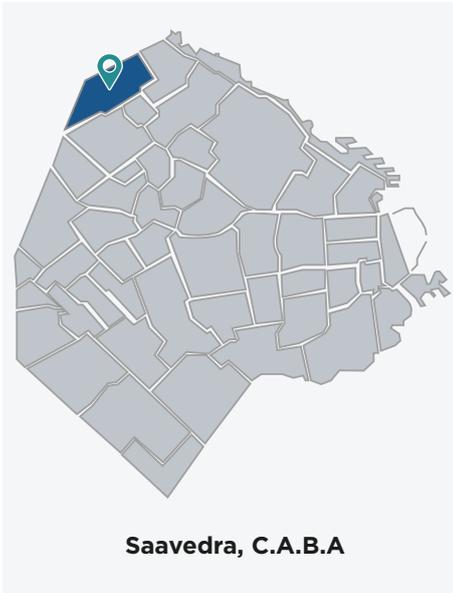
La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

**FICHAS**  
DE INMUEBLES

**SEGUNDO**  
TRIMESTRE

# HOLMBERG

Predio ubicado en el límite de la Ciudad de Buenos Aires y provincia. Sobre el eje General Paz y con conexión rápida con Autopista Panamericana. Se sitúa próximo al centro comercial DOT y al nuevo Polo de oficinas.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre las calles Holmberg, Pico, las vías del Ferrocarril Mitre y la Av. General Paz.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

4131 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

25.000 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



### BASAMENTO

**Plano Límite:** 9 m por encima de la cota de la parcela.



### EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

**Plano Límite:** 65 m por encima de la cota de la parcela.

**Área edificable:** 1200 m<sup>2</sup>



## USOS PERMITIDOS

Distrito C2 de Zonificación General del Cuadro de Usos N° 5.2.1. del CPU.

Residencial, oficinas y comercial.

NORMATIVA APLICABLE



## OBSERVACIONES

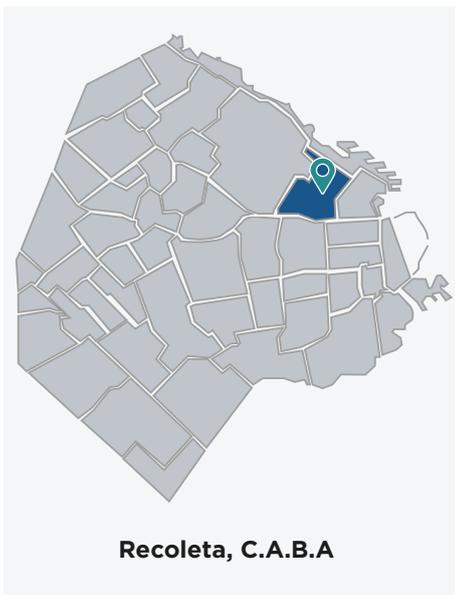
La cubierta de la edificación deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# OCAMPO

Zona exclusiva, residencial y de oficinas. Se ubica en los alrededores de Barrio Parque y próximo al centro comercial Paseo Alcorta.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre Av. Ortiz de Ocampo, las vías del ferrocarril San Martín y las vías del ferrocarril Bartolomé Mitre.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

7660 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

35.000 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



### BASAMENTO

**Altura máxima:** 6 m a partir del nivel +/- 0.00 m. del predio, sobre calle Ocampo.

**Área edificable:** Podrá ocupar la totalidad de la parcela.



### EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

**Plano Límite:** 26 m. a partir del nivel +/- 0.00 m. del predio, sobre calle Ocampo.



## USOS PERMITIDOS

Se admitirán los usos del Distrito C2 de Zonificación General del Cuadro de Usos N° 5.2.1. del CPU.

Residencial, oficinas y comercial.

**NORMATIVA APLICABLE**



## OBSERVACIONES

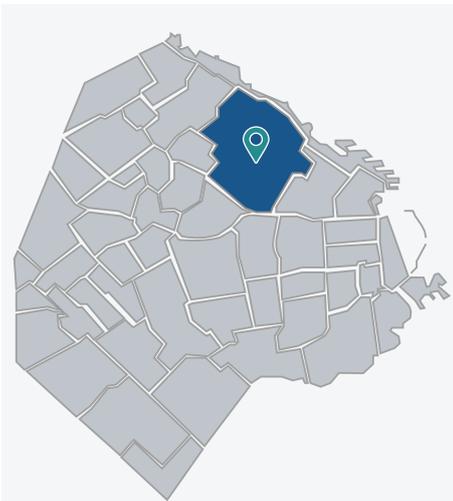
Tratamiento paisajístico: la cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA

Zona con impronta residencial y gastronómica. Una de las últimas fracciones a la venta en el barrio de Las Cañitas.



Palermo, C.A.B.A



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Soldado de la Independencia 500. Entre las calles San Benito de Palermo y Ortega y Gasset.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

3471 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

13.500 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamentos.

**Altura máxima:** 29.60 m



## USOS PERMITIDOS

Serán de aplicación lo admitido en el distrito de acuerdo a los límites y condiciones del cuadro de usos 5.2.1. del CPU.

Residencial.

**NORMATIVA APLICABLE**



## OBSERVACIONES

Actualmente, existen pocos terrenos disponibles para desarrollar en la zona. A su vez, cuenta con gran conectividad a través de distintos transportes públicos e importantes avenidas.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# CATALINAS NORTE

Catalinas Norte II es un nuevo distrito que estará ubicado frente a las torres originales que llevan su nombre, próximo a la costa. Este nuevo espacio de usos mixtos se inserta dentro de un megaproyecto de transformación urbana conjunto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Gobierno Nacional.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Lote 2: San Martín 1355.  
Lote 3: Av. Eduardo Madero 1255 entre Boulevard Cecilia Grierson y San Martín.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO

Lote 2: 3954 m<sup>2</sup>  
Lote 3: 3188 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

Lote 2: 22.400m<sup>2</sup>  
Lote 3: 22.400 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Volumen Torre.



## USOS PERMITIDOS

Serán de aplicación los referentes al Distrito C2 de Zonificación general del cuadro de USOS N° 5.2.1.

Como dice la Ley "El uso vivienda colectiva y oficina comercial se admite conforme lo establece dicho cuadro". Se podría realizar entonces residencial, oficinas y comercial

**NORMATIVA APLICABLE**



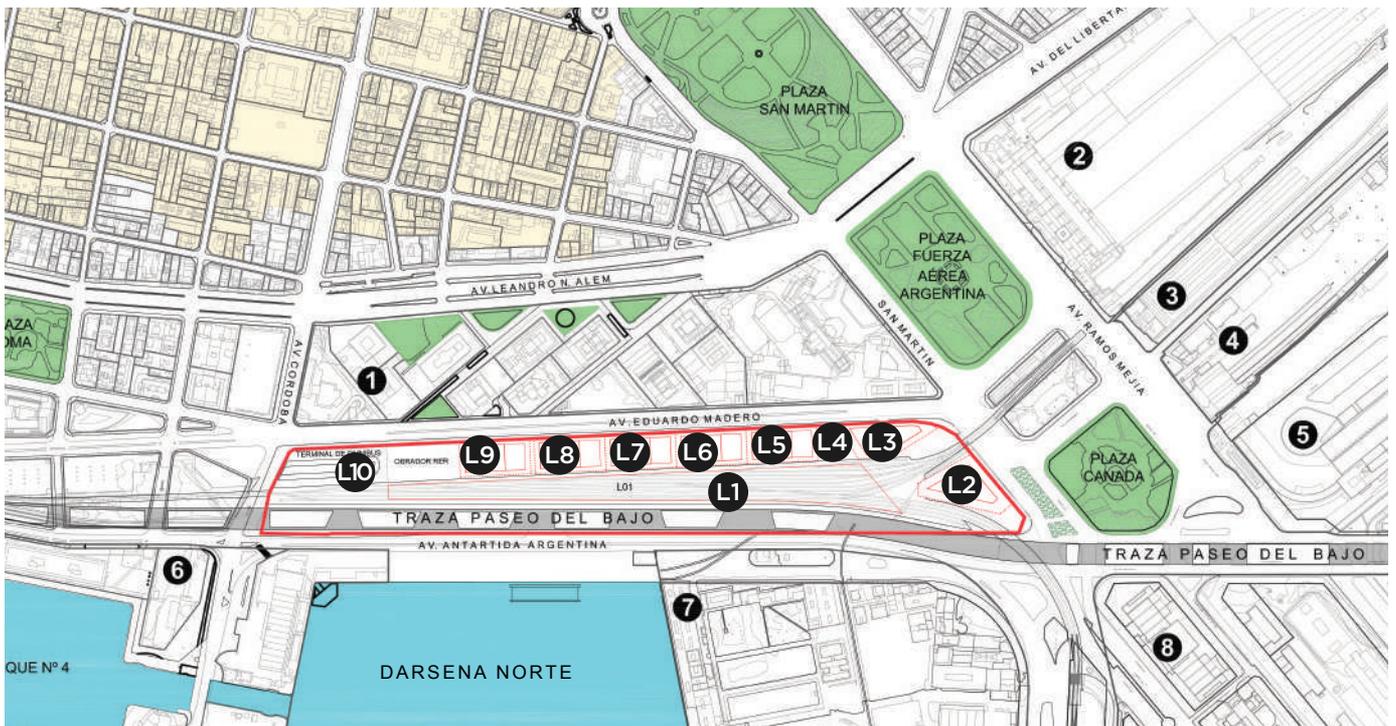
## OBSERVACIONES

Ubicado en un área de gran conectividad multimodal próximo a Estación Retiro, integración con obras del nuevo Paseo del Bajo, consolidación del Antepuerto con el eje cívico Plaza San Martín, Metrobus, subtes, bicisendas y sendas peatonales que conectarán de Norte a Sur y de Este a Oeste.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# FICHA PARCELARIA



**L2**

**SUPERFICIE TOTAL**

3954 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIBLE  
(Según uso)**

Oficinas: 22.400 m<sup>2</sup> aprox.

**L3**

**SUPERFICIE TOTAL**

3188 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIBLE  
(Según uso)**

Oficinas: 22.400 m<sup>2</sup> aprox.

**1**

Catalinas Norte 1.

**2**

Estación Retiro línea Mitre.

**3**

Estación Retiro línea Belgrano.

**4**

Estación Retiro línea San Martín.

**5**

Terminal de omnibus Retiro.

**6**

Puerto Madero.

**7**

Puerto.

**8**

Distrito antepuerto.

*La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.*

**TERCER**  
TRIMESTRE

# MADERO 1Q

Último predio vacante en Puerto Madero. Con vistas al río, la Reserva Ecológica y la ciudad, admite usos tanto residencial como administrativo - comercial.



Puerto Madero, C.A.B.A



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre Av. Juana Manso y Av. de los Italianos, Emma de la Barra y la proyección de Trinidad Guevara.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

17.114,44 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

La suma resultante de las siguientes tipologías:

**Perímetro libre:**  
hasta 71.280 m<sup>2</sup> por FOT.

**Entre medianeras:**  
28.000 m<sup>2</sup>, incrementable por completamiento de tejido.



## TIPOLOGÍA EDILICIA



### EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

**Capacidad constructiva:**  
28.000 m<sup>2</sup> incrementable por completamiento de tejido.

**Altura máxima:** sobre L.O. 23,60 m, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2 m de la L.O. A partir de dicha altura puede materializarse un plano a 450 hasta alcanzar plano horizontal de 29,50 m desde la cota de manzana.



### EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

**Capacidad constructiva:**  
hasta 71.280 m<sup>2</sup> por FOT.

**Altura máxima:** 140 m sobre L.O., con altura final determinada por la carpa de las tangentes para el Distrito C1.



## USOS PERMITIDOS

**Parcelas 1d y 1c:** los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12 para Distrito C.

**Parcela 2:** los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12 para Distrito R.

[VER CATÁLOGO](#)

[NORMATIVA APLICABLE](#)



## OBSERVACIONES

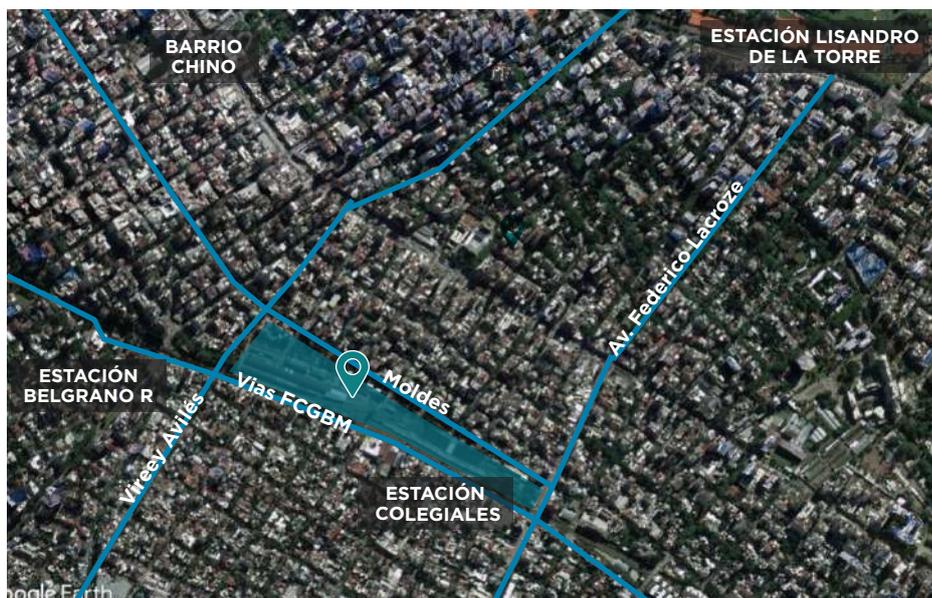
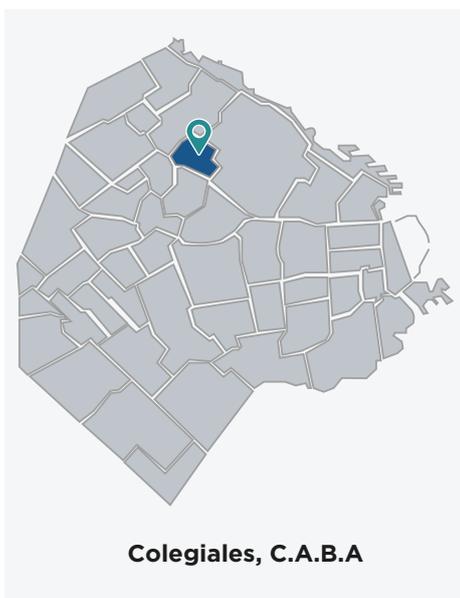
Las parcelas deberán ceder al uso público mediante servidumbre administrativa una calle de 10 metros de ancho desde el límite norte del Campo de Deportes CNBA para comunicar la Av. Juana Manso con la Av. de los Italianos.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# ESTACIÓN COLEGIALES

Ubicado en un barrio que se encuentra en plena transformación, lindero a la estación Colegiales. Área residencial de fuerte impronta barrial.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre las vías del Ferrocarril Mitre, Virrey Avilés, Moldes y Av. Federico Lacroze.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

43.047 m<sup>2</sup>

### ÁREAS VERDES

23.150 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE DE LOS LOTES

Entre 700 m<sup>2</sup> y 2500 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

76.859 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamento.

**Altura máxima:** 25 m por encima de la cota de la parcela.

**Plano límite:** 29 m por encima de la cota de la parcela.



## USOS PERMITIDOS

Residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

### Usos requeridos:

Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los predios.

[VER CONCURSO](#)

[NORMATIVA APLICABLE](#)



## OBSERVACIONES

El Master Plan urbanístico surgió a partir de un concurso público de proyectos urbanos promovido por AABE y auspiciado por el Gobierno de la Ciudad. El proyecto privilegia áreas verdes y visuales.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# FICHA PARCELARIA



- Edificaciones a conservar
- Espacios verdes

**L1**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 950 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 5815 m<sup>2</sup>

**L2**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 728 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 5804 m<sup>2</sup>

**L3**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 760 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 6086 m<sup>2</sup>

**L4**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 877 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 6622 m<sup>2</sup>

**L5**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 920 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 6958 m<sup>2</sup>

**L6**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 1011 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 7648 m<sup>2</sup>

**L7**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 1254 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 9.136 m<sup>2</sup>

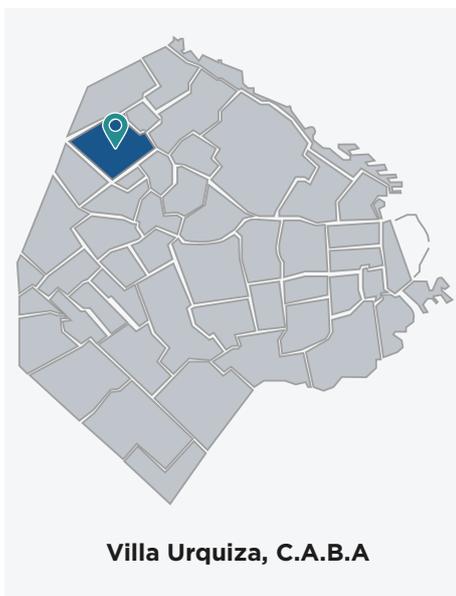
**L8**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 2535 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 18645 m<sup>2</sup>

**L9**  
**SUPERFICIE DEL LOTE**  
 1392 m<sup>2</sup>  
**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
 10.145 m<sup>2</sup>

*La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.*

# URQUIZA

Proyecto frente a la estación con óptimas características de conectividad.  
Barrio en plena expansión, con fuerte impronta residencial y comercial.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre Bucarelli, Av. Franklin D. Roosevelt y Av. Triunvirato.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

2600 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

30.000 m<sup>2</sup>

No se admite subdivisión parcelaria.  
Ver normativa.



## TIPOLOGÍA EDILICIA



### BASAMENTO

**Altura máxima:** 6 m por encima de la cota de la parcela.



### EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

**Plano límite:** 45 m por encima de la cota de la parcela.



## USOS PERMITIDOS

Distrito C3 de Zonificación General del Cuadro de Usos N° 5.2.1. del CPU.

Residencial, comercial y de oficinas.

**Usos Requeridos:** Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 5.2.1.

**NORMATIVA APLICABLE**



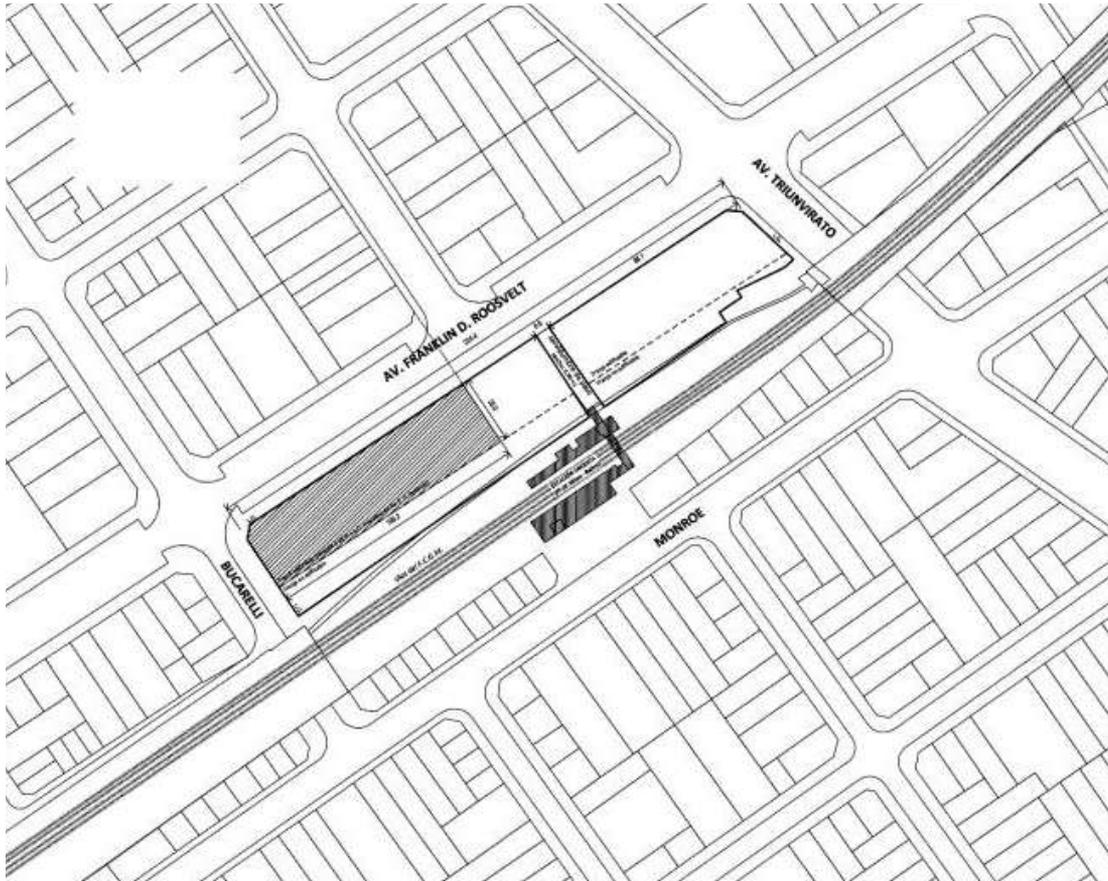
## OBSERVACIONES

El 35% de la superficie de la parcela será destinada a área edificable, mientras que el 65% restante será destinado a espacio público preferentemente parqueado.

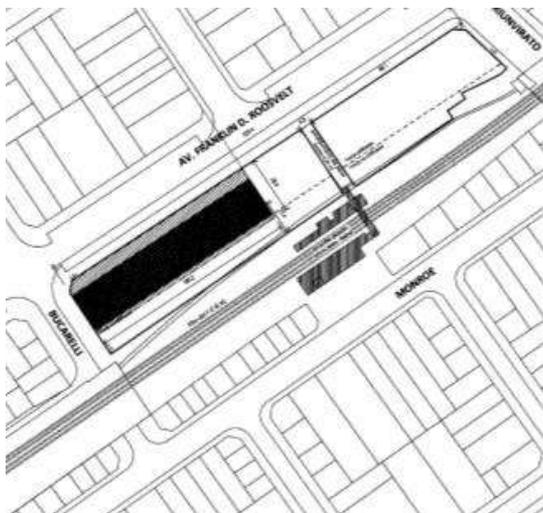


La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

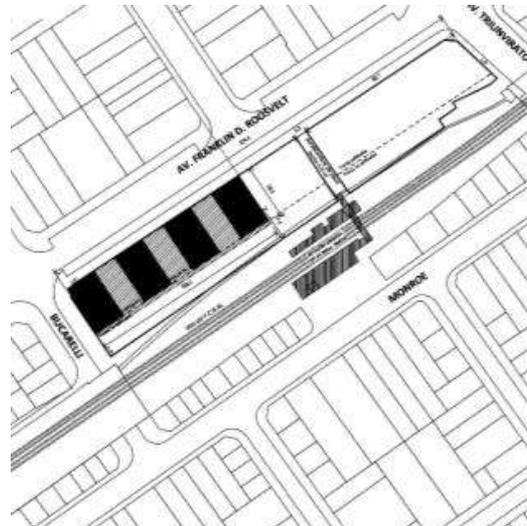
# FICHA PARCELARIA



## EJEMPLOS VOLUMÉTRICOS



**CONSTRUCTIBILIDAD**  
30.000 m<sup>2</sup>



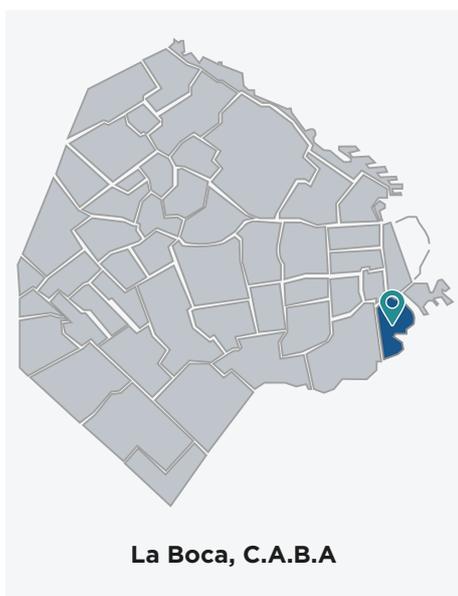
**CONSTRUCTIBILIDAD**  
28.500 m<sup>2</sup>

*La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.*

**CUARTO**  
TRIMESTRE

# CATALINAS SUR

Área destinada a oficinas y edificios residenciales de alta densidad.  
Masterplan dividido en cinco parcelas de entre 800 m<sup>2</sup> y 1500 m<sup>2</sup>.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Brasil, Pedro de Mendoza, Gualaguay, Caboto y D'Espósito



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

15.458 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE EDIFICABLE

5354 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO PÚBLICO

10.103 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

150.000 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



### TIPOLOGÍA EDILICIA LIBRE

**Altura máxima:** 75 m sobre la calle Brasil y 60 m sobre Gualaguay y Caboto.



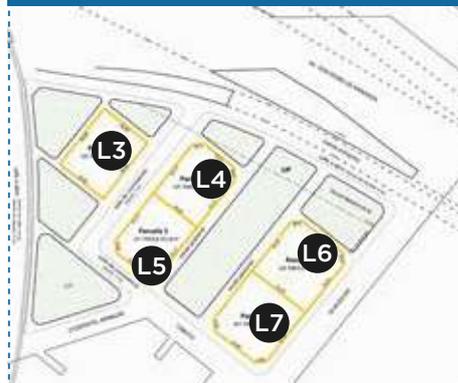
## USOS PERMITIDOS

Se admitirán los usos del Distrito C2 de Zonificación General del Cuadro de Usos N° 5.21. del CPU.

Oficina o vivienda con basamento comercial.



## FICHA PARCELARIA



NORMATIVA APLICABLE



## OBSERVACIONES

En el proyecto de los volúmenes edificables se usarán criterios de alineación, en planta y altura con los edificios linderos. Similar criterio deberá tenerse en cuenta para la conformación y continuidad del espacio público, la accesibilidad y conectividad interior del conjunto.



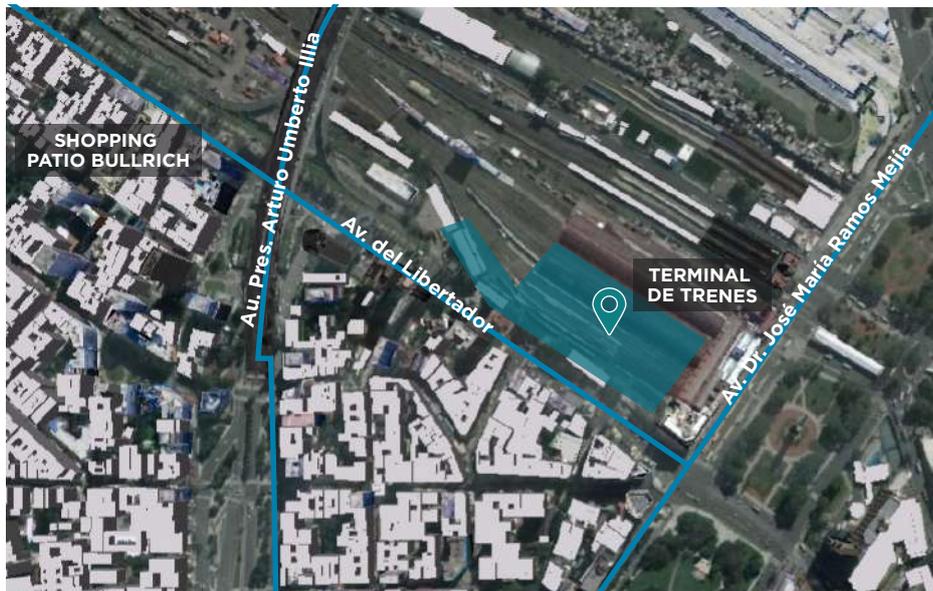
La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# RETIRO

Área de oficinas AAA con óptimas características de conectividad.



Retiro, C.A.B.A



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre Av. del Libertador, Terminal de trenes de Retiro y las edificaciones sobre Av. Dr. José María Ramos Mejía.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

14.207 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

85.000 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y subdivisión parcelaria.



## USOS PERMITIDOS

Se admitirán los usos del Distrito C2 de Zonificación General del Cuadro de Usos N° 5.2.1. del CPU.

Oficina o vivienda con basamento comercial.

NORMATIVA APLICABLE



## OBSERVACIONES

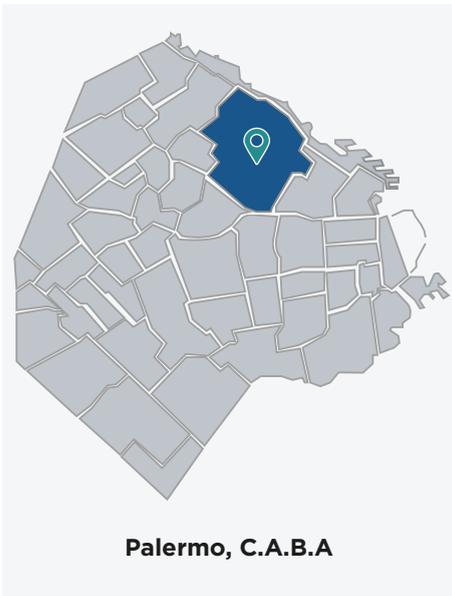
La cubierta de la estación deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# SANTA FE 4645

Predio ubicado estratégicamente en Palermo destinado preferentemente a oficinas y residencias.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Santa Fe 4645 entre Godoy Cruz y Antonio Beruti



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

2103 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

12.282 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro.

**Altura máxima:** 66,50 m.



## USOS PERMITIDOS

Distrito C3 I.

Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con adecuada accesibilidad.

Oficina, residencial y comercial.

**NORMATIVA APLICABLE**



## OBSERVACIONES

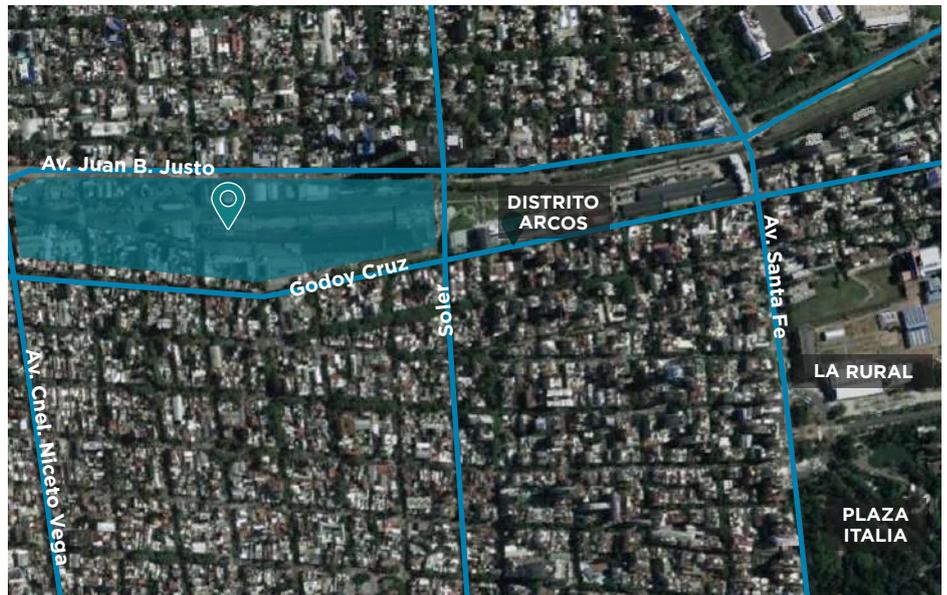
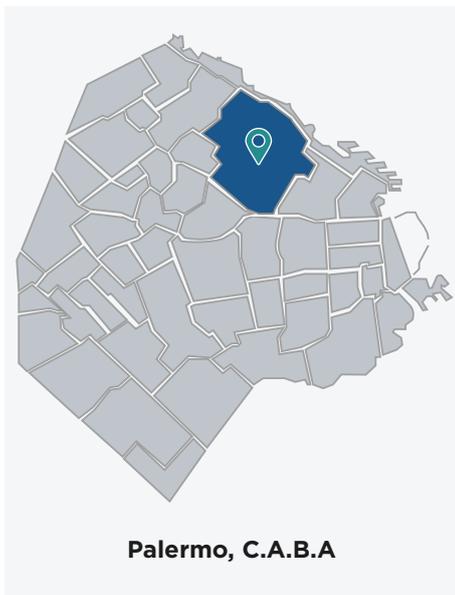
El predio se ubica en un entorno comercial y residencial de alta densidad. Posee gran movilidad peatonal.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# PALERMO GREEN

Un nuevo espacio de alto valor en Palermo. Espacio de usos mixtos integrados con extensas áreas verdes. Masterplan dividido en 3 etapas compuesta por 31 lotes.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Entre Av. Juan B. Justo, Soler, Niceto Vega y Godoy Cruz.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

105.000 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE LOTEABLE

30.000 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO PÚBLICO

75.000 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE DE LOS LOTES

Entre 450 m<sup>2</sup> y 1500 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA TOTAL

99.000 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamentos.

**Altura máxima:** 50 m (los lotes sobre Av. Juan B. Justo) y 30 m (los lotes sobre Godoy Cruz).



## USOS PERMITIDOS

En este distrito resultará de aplicación lo normado para el R2all. En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales; como así tampoco aquellos usos del agrupamiento Cultura, Culto y Esparcimiento Clase V Locales de Diversión del Cuadro de Usos 5.2.1. a). Los usos industriales serán referenciados con Numeral "C".

Residencial con servicios complementarios a la vivienda.

[VER CATÁLOGO](#)

[NORMATIVA APLICABLE](#)



## OBSERVACIONES

La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

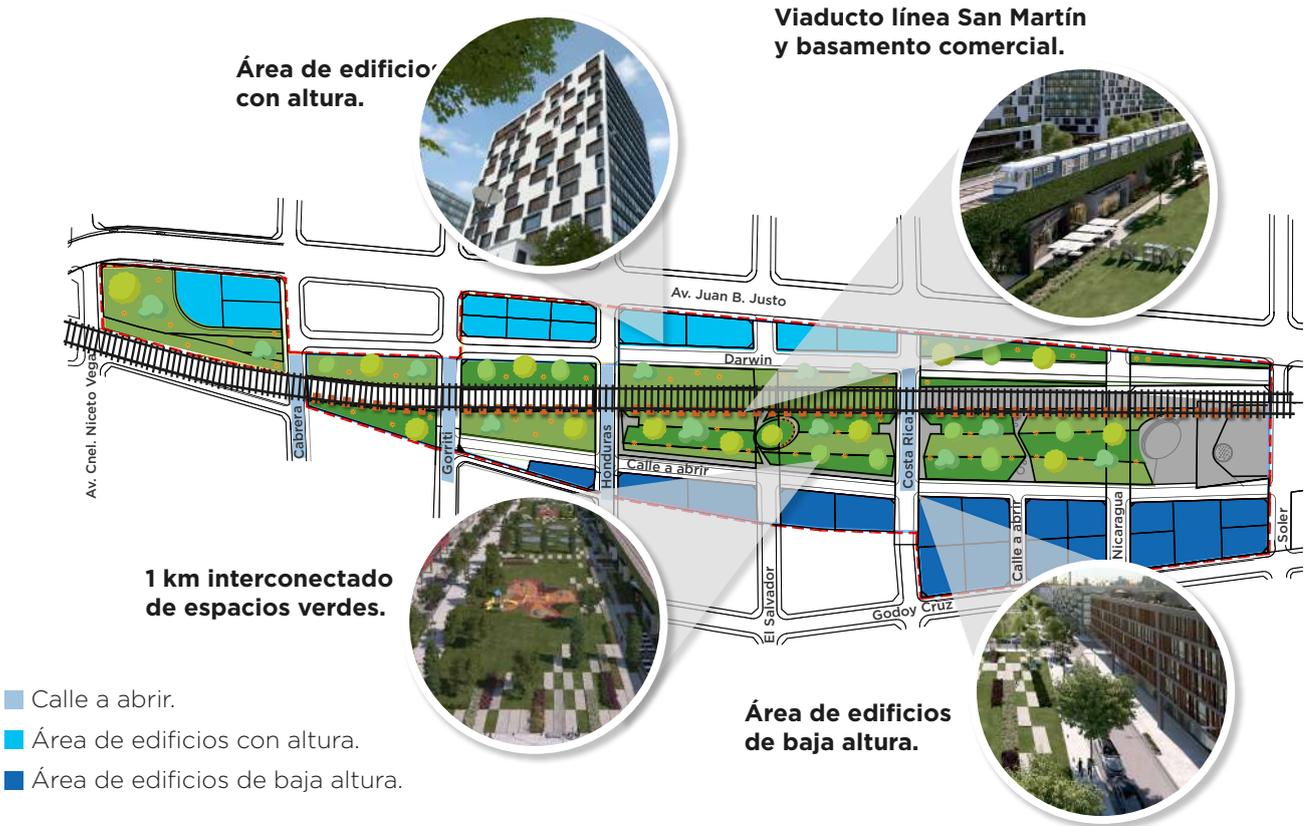
# FICHA PARCELARIA

Palermo Green es espacio verde y desarrollo urbano unidos bajo la armonía de una planificación clara y transparente.

Este nuevo desarrollo es una oportunidad de inversión segura, se apoya en la decisión política de transformar la zona en el corto plazo a través del trabajo en conjun-

to del Ministerio de Transporte y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Palermo Green es una combinación de energía pública y privada trabajando por un mismo objetivo: generar un nuevo espacio de alto valor en Palermo.



## ETAPA 3

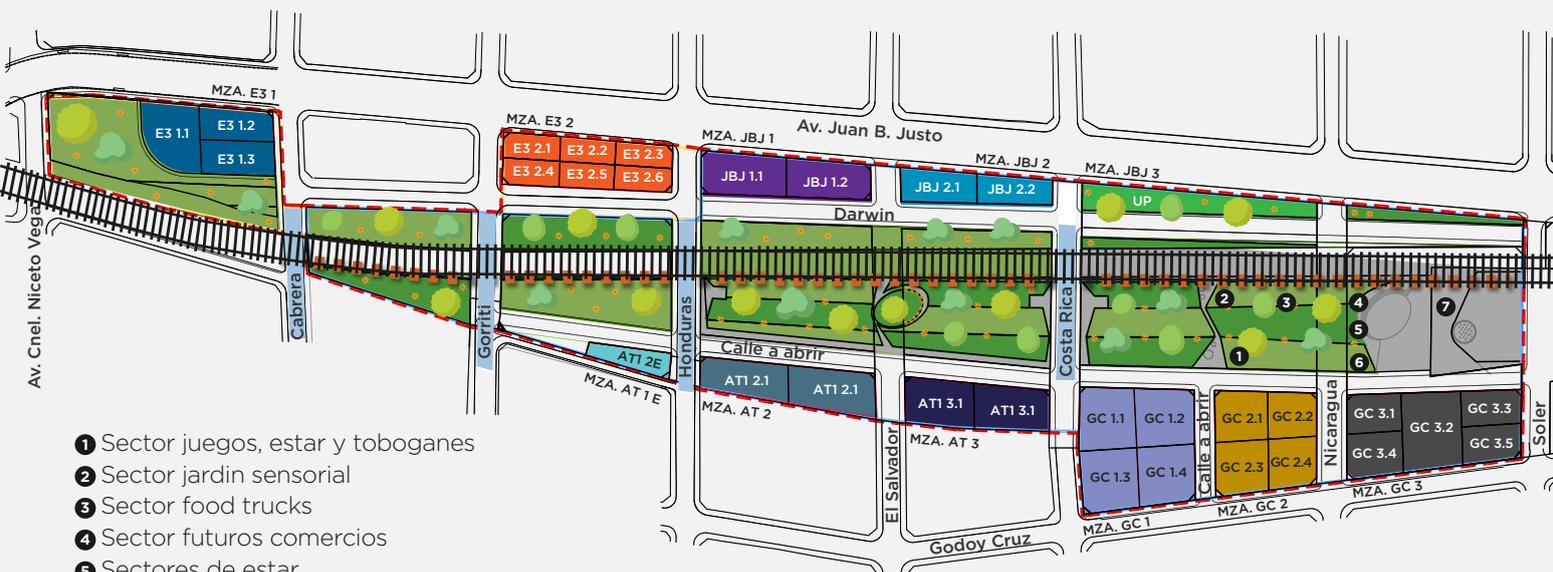
Desde Honduras hasta Av. Cnel. Niceto Vega

## ETAPA 2

Desde Costa Rica hasta Honduras

## ETAPA 1

Desde Soler hasta Costa Rica

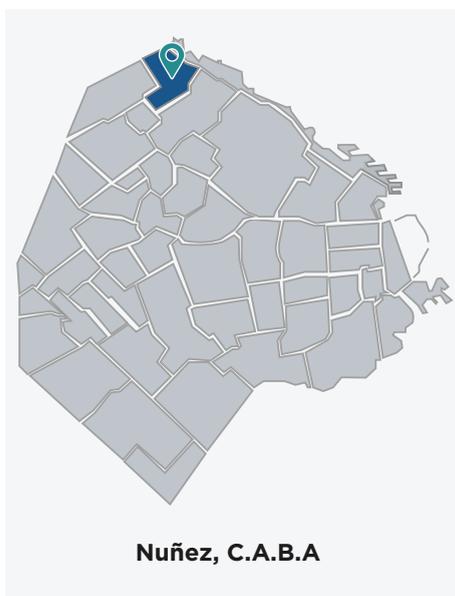


- 1 Sector juegos, estar y toboganes
- 2 Sector jardin sensorial
- 3 Sector food trucks
- 4 Sector futuros comercios
- 5 Sectores de estar
- 6 Sector aerobico
- 7 Sector estar y anfiteatro

■ Mza. E3.1 ■ Mza. E3.2 ■ Mza. JBJ.1 ■ Mza. JBJ.2 ■ Mza. JBJ.3 ■ Mza. AT.1E ■ Mza. AT.2 ■ Mza. AT.3 ■ Mza. GC.1 ■ Mza. GC.2 ■ Mza. GC.3

# PARQUE DE LA INNOVACIÓN

El proyecto contempla el desarrollo de un Ecosistema de Innovación en las actuales instalaciones del Tiro Federal Argentino, ubicado estratégicamente en el barrio de Núñez.



## FICHA TÉCNICA



### UBICACIÓN

Av. Del Libertador y Av. Udaondo.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

Lote A 15.000 m<sup>2</sup>  
Lote C 120.000 m<sup>2</sup>



### CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

Lote A 150.000 m<sup>2</sup>  
Lote C 302.200 m<sup>2</sup>



## TIPOLOGÍA EDILICIA



Se admiten basamentos.

### Lote A

#### Torres de uso mixto

**Capacidad constructiva:**

150.000 m<sup>2</sup>

**Altura máxima:** 100 m<sup>2</sup>

Se admite zócalo comercial

### Lote B

#### Área de protección histórica

Conservación del casco histórico del Tiro Federal

### Lote C

#### Parque de la Innovación

**Capacidad constructiva:**

302.200m<sup>2</sup>

**Altura máxima:** 37 m



## USOS PERMITIDOS

Usos Mixtos, Residenciales, Comerciales, Oficinas, Centros Educativos y de Innovación.

## OBSERVACIONES

La superficies corresponden a los Lotes A y C, debido a la condición de protección histórica que presenta el Lote B.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

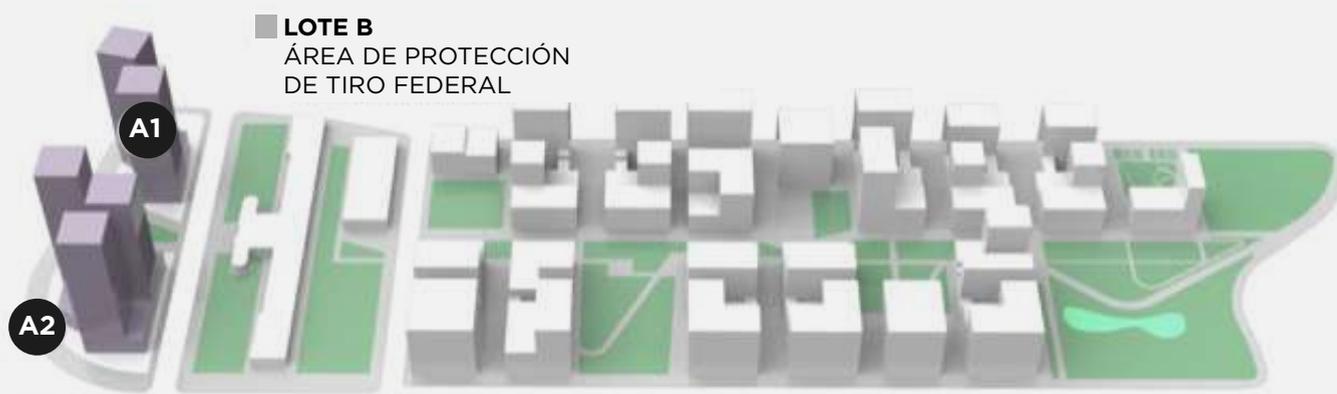
# PARQUE DE LA INNOVACIÓN



El Parque de la Innovación se desarrollará estratégicamente en una de las zonas más integradas y mejor conectadas de la Ciudad de Buenos Aires: Núñez.

El predio (ex Tiro Federal) está situado en el centro de una amplia red educativa conformada por las universidades e instituciones públicas y privadas más prestigiosas de Latinoamérica.

Esta iniciativa busca crear las condiciones necesarias para promover la atracción, desarrollo y retención del talento a través de un ecosistema de innovación



**LOTE B**  
ÁREA DE PROTECCIÓN  
DE TIRO FEDERAL

**LOTE A**  
TORRES DE USO MIXTO

**LOTE C**  
PARQUE DE LA INNOVACIÓN

**SUPERFICIE TOTAL DE LOTES**  
15.000 m<sup>2</sup>

**ALTURA MÁXIMA**  
100 m

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
150.000 m<sup>2</sup>

**A1:** 50.000 m<sup>2</sup>  
**A2:** 100.000 m<sup>2</sup>

*Permite zócalo comercial.*

**SUPERFICIE TOTAL DE LOTES**  
120.000 m<sup>2</sup>

**ALTURA MÁXIMA**  
37 m

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**  
302.200 m<sup>2</sup>

**DESTINADO A USO MIXTO**  
175.800 m<sup>2</sup>

**DESTINADO A INNOVACIÓN PRIVADA**  
63.200 m<sup>2</sup>

**DESTINADO A INNOVACIÓN GCBA**  
63.200 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES

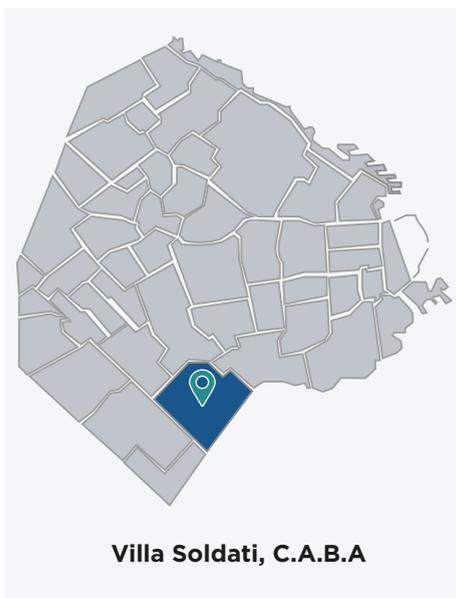
Integración de programas educacionales, instalaciones I+D, tecnología, en combinación con usos comerciales y desarrollos residenciales con vista al río.



*La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.*

# PUEBLO DE LA CIUDAD

El proyecto contempla la urbanización de 35 Has alrededor del Parque Metropolitano (49 Has), incluyendo la Villa Olímpica y edificios gubernamentales como catalizadores del desarrollo del Pueblo.



## FICHA TÉCNICA



## TIPOLOGÍA EDILICIA



## USOS PERMITIDOS



### UBICACIÓN

Entre Av. Escalada, Av. F. de la Cruz, Au. Cámpora y Av. Roca.



### SUPERFICIE DEL POLIGONO URBANIZABLE

20,9 Has



Se admiten basamentos.

### Área Residencial:

**Constructividad:** 736.900 m<sup>2</sup>

**Altura máxima:** 21 m

**Tipología:** entre medianeras

Se admite zócalo comercial (27.000 m<sup>2</sup>)

### Área Comercial / Industrial:

**Altura máxima:** 21 m

**Superficie total de lotes:** 8,7 Has

**Ocupación suelo:** 100%

Residencial, Comercial/Industrial, Villa Olímpica, Edificios Gubernamentales, Instituciones de Educación y Salud.

## OBSERVACIONES

Se llevará a cabo una subasta pública por etapas a lo largo del 2018 y 2019.



La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.

# PUEBLO DE LA CIUDAD



El proyecto impulsa el desarrollo del sur de la Ciudad a través de la inversión pública, el fortalecimiento institucional y la articulación con el sector privado.

El Pueblo de la Ciudad se encuentra en un entorno favorable, en las cercanías del Parque Roca y el Centro de Transferencia, y acompañado por la puesta en valor del Autódromo y la Urbanización de la Villa 20.



**COMERCIAL / INDUSTRIAL**  
Coexistencia con uso residencial y oficinas

**RESIDENCIAL**  
Villa Olímpica  
Usos Mixtos

**ESPACIOS VERDES**  
Parque Metropolitano

**EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

- ① Edificio Gubernamental
- ② Emprendimientos Educativos
- ③ Hospital Grierson
- ④ Destacamento Policial Integral

## OBSERVACIONES

El predio está rodeado de 2,5 millones de personas en un radio de 10 km.



*La presente ficha tiene carácter meramente informativo, las superficies y cálculos expresados son aproximados y están sujetos a modificaciones. Es competencia del GCBA aprobar y autorizar los usos, proyectos y obras relativos al inmueble.*

