

## **DUBAC URBANISMO S.A.**

### **Introducción:**

Uno de los inconvenientes más frecuentes con los que tropiezan propietarios y desarrolladores, a la hora de decidir encarar un proyecto urbanístico, es la complejidad normativa, técnica y administrativa, para desarrollar emprendimientos eficaces y obtener con éxito las múltiples aprobaciones que se requieren a nivel municipal, provincial y nacional.

En verdad, no existe -en ningún nivel del Estado- un manual de procedimientos o un curso que oriente, para cada tipo de proyecto, sobre los trámites que hay que realizar, las oficinas públicas que deben intervenir, ni las aprobaciones que se requiere obtener.

Innumerables proyectos de diversa magnitud han sufrido grandes demoras, soportado juicios, clausuras y penalidades de toda índole, cuando no han sido condenados irremediamente al fracaso y al abandono de todas las inversiones realizadas.

Por otra parte, son pocos los Estudios Proyectistas especializados en el desarrollo de emprendimientos urbanísticos, donde se conjugan necesidades comerciales, financieras, técnicas, funcionales, normativas y legales.

Dar seguridad jurídica a los inversores, orientación comercial, técnica y administrativa, encuadre urbanístico-normativo y respaldo profesional a los desarrolladores y -en consecuencia- dar garantías adecuadas a los futuros compradores, requiere de **experiencia, de seriedad y de honestidad**.

Esas son nuestras consignas. Ese es nuestro compromiso. Allí está el elemento distintivo que valoran nuestros clientes.

### **Antecedentes Institucionales:**

En el año 2010, la sociedad **AB&C Desarrollos Urbanísticos** (que operaba desde fines del 2003) se constituye legalmente como **DUBaC Urbanismo S.A.**

A partir de la experiencia obtenida en muchos años de desarrollo profesional y ejercicio de funciones jerárquicas dentro del sector público, especialmente en las áreas de Gobierno, Planeamiento Urbano y Obras Particulares, y atendiendo a crecientes consultas de propietarios y desarrolladores, decidimos constituir nuestro Estudio, a partir de una sólida amistad y un trabajo conjunto.

Para ello integramos un selecto grupo de profesionales, de amplia experiencia en las distintas disciplinas que hacen a esta materia: Arquitectos Urbanistas, Especialistas en Medio Ambiente, Abogados, Ingenieros, Geólogos y Agrimensores.

## **Nuestros Servicios:**

En **DUBaC Urbanismo SA** nos especializamos en cubrir todos los aspectos de la problemática del desarrollo urbanístico e inmobiliario, desde la formación del proyecto hasta el momento de su comercialización.

Algunos de ellos son:

- *Esquema del Negocio a Desarrollar (Estudio Económico):*

Relevamientos de Mercado.  
Análisis de las Características del Entorno.  
Análisis de la Normativa de Aplicación.  
Estudios de Rentabilidad.  
Desarrollo del Negocio Inmobiliario.

- *Marco Jurídico:*

Armado de Fideicomisos.

- *Diseño del Masterplan.*

- *Diseño Arquitectónico.*

- *Gestiones de Encuadre Normativo:*

Factibilidades de Servicios.  
Cambios de Zonificación.  
Levantamientos de Zona de Reserva Urbana.  
Localizaciones.  
Prefactibilidades.  
Factibilidades.

- *Proyectos Técnicos:*

Memorias Descriptivas Urbanísticas.  
Estudios de Impacto Ambiental.  
Estudios de Impacto Vial.  
Proyectos Hidráulicos.  
Proyectos de Construcción de Lagunas.  
Proyectos de Redes de Agua, Cloacas y Plantas de Tratamiento.  
Proyectos de Redes Eléctricas.  
Proyectos de Redes de Gas.  
Proyectos de Infraestructura Vial y Accesos.  
Proyectos de Prevención y Lucha contra Incendios  
Planos de Obra.

- *Gerenciamiento del Desarrollo:*

Armado de planes de gestión (alcance, tiempo, costo).  
Coordinación de los interesados en el desarrollo (inversores, arquitectos, constructores, etc).  
Gerenciamiento de proyectos.  
Flujos de fondos.

- *Mensuras y Relevamientos:*

Planos de Mensura (Unificación, Subdivisión, etc).  
Vinculaciones  
Relevamientos de Planos Origen.  
Relevamientos Plani-Altimétricos.  
Relevamientos de Especies Forestales.

## Algunos de nuestros Clientes y Proyectos:

En estos diez años, desde nuestra constitución, hemos asesorado a importantes clientes y venimos cumpliendo, con éxito, las pautas de todos los proyectos encarados.

A continuación, hacemos una breve reseña de algunos de ellos:

- **Barrio Los Cardos – San Isidro**  
Intecons S.A. – Asociación Educativa Escocesa San Andrés – Barrio Residencial en los predios del Colegio San Andrés en Beccar, San Isidro. Encuadre normativo, asesoramiento al estudio de arquitectura (BMA), desarrollo de proyectos de infraestructura y gestión de Factibilidad del emprendimiento.
- **Hotel Hilton - Pilar Golf Club**  
Saint Piper S.A. – Gerenciadora Iannuzzi-Colombo - Readecuación del Encuadre Urbanístico, elaboración de documentación técnica y Planos de Obra, para aprobaciones municipales. Asesoramiento al estudio de arquitectura (MRA+A) y a la gerenciadora de obra.
- **Santa Rita Desarrollos**  
Rukan Real Estate – Complejo Residencial -de viviendas multifamiliares y de casas apareadas- y Comercial en la antigua fábrica de tanques TAMSE, Boulogne, San Isidro. Asesoramiento, confección de planos de obra y gestión municipal.
- **Ellerstina Desarrollos Inmobiliarios**  
Fideicomiso Emprendimiento Ruta 28 Km. 12 - Pueblo Polo es un complejo de Usos Múltiples ABC1, Suites, Centro Comercial, Cancha de Polo, Laguna - Gral. Rodríguez, Prov. de Bs. As. Encuadre urbanístico y normativo, asesoramiento al Estudio de Arquitectura, confección de proyectos técnicos, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.
- **La Dolfina Polo Ranch**  
Camino del 80 S.A. - (Etapas I y II) Barrio Cerrado temático de Polo ABC1, sobre 457 hectáreas - Cañuelas, Prov. de Bs. As. Proyecto Urbanístico, elaboración de la documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales, asesoramiento al Estudio de Arquitectura del Proyecto Hotel "Grace".  
Asesoramiento al Estudio de Arquitectura para el nuevo desarrollo La Dolfina Polo Ranch Luján, elaboración de la documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.
- **Walmart Argentina SRL**  
Super Center Pilar km 52 - Supermercado - Centro Comercial ubicado en el Km 52 del Acceso Norte Ramal Pilar, Prov. de Bs. As. Proyectos y tramitaciones para obtener la autorización provincial para localizar una "Gran Superficie Comercial". Asesoramiento al Estudio de Arquitectura y gerenciadora de obra (Site Desarrollos), permisos y habilitaciones municipales.
- **Barrio Los Cardos – Pilar**  
Intecons S.A. – Barrio Residencial ubicado a la altura del km 42,5 del Ramal Pilar de Panamericana, en un enclave de premium del partido. Encuadre normativo, asesoramiento al estudio de arquitectura (BMA), desarrollo de proyectos de infraestructura y gestión de Factibilidad del emprendimiento.
- **Puesto Viejo Club de Campo**  
Ancien Poste S.A. – Club de Campo temático de Polo, sobre un predio de 180 has. - Cañuelas, Prov. de Bs.As. Encuadre urbanístico y normativo, asesoramiento al Estudio de

Arquitectura, confección de proyectos técnicos, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.

- **Pilar Bicentenario S.A.**

Estación de Transferencia Ferro-Automotor, en el Km. 46 del Acceso Norte Ramal Pilar. Incorpora Usos Residenciales, Comerciales, Administrativos, Gastronómicos, de Entretenimiento y Servicios. Pilar, Prov. de Bs. As. Encuadre Urbanístico y normativo, asesoramiento al Estudio de Arquitectura (BMA), confección de documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.

- **Insula Urbana SA**

Insula Urbana S.A. - Complejo Urbanístico de gran envergadura (mini ciudad): Residencial, Comercial, Gastronomía, Oficinas, Universidad, Salud, Recreación, sobre predio de 22 hectáreas, frente a Panamericana - Pilar, Prov. de Bs. As. Encuadre Urbanístico y normativo, asesoramiento al Estudio de Arquitectura (BMA), confección de documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.

- **Pueblo Caamaño**

Vitrium Capital S.A. - Complejo Urbanístico de Usos Múltiples: Residencial, Comercial, Gastronomía y Oficinas - Pilar, Prov. de Bs. As. Encuadre Urbanístico y normativo, asesoramiento al Estudio de Arquitectura (BMA), confección de documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.

- **CB Desarrollos Inmobiliarios**

Regularización urbanística, normativa y dominial de 4 barrios cerrados y complejos multifamiliares. Confección de documentación técnica, gestiones y aprobaciones municipales y provinciales.

Desarrollo y consultoría para la Localización de 2 barrios cerrados.

- **Laguna Garzón**

DIZA S.A. - Club de Campo - Punta del Este, Uruguay. Relevamientos y asesoramiento al Estudio de Arquitectura.

- **Dryades Club de Mar**

Nación Fideicomisos - Club de Campo en el Municipio Urbano de la Costa, Prov. de Bs. As. Auditoría Externa Profesional, contratada por el Directorio de Nación Fideicomisos, para verificar viabilidad normativa del proyecto y corroborar grado de avance de las tramitaciones.

- **El Grileón S.A.**

Club de Campo en Pilar, Prov. de Bs. As. Master Plan, Evaluación Económica, Anteproyecto Urbanístico, Propuesta de Cambio de Zonificación y Saneamiento Ambiental y Dominial del Predio.

- **Villalonga-Furlong S.A.**

Proyecto de Inversión para la venta de instalaciones. San Isidro, Prov. de Bs. As. Evaluación Económica, Estudio de Mercado, Proyecto Técnico e Inmobiliario.

- **Miracrown S.A. International Developers**

Barrio Cerrado temático de Polo, con usos múltiples de suelo, en Gral. Rodríguez, Prov. de Bs. As. Asesoramiento a los desarrolladores para el Encuadre Urbanístico y las gestiones municipales y provinciales.

- **Debursa S.A.**

Urbanización de Tejido Abierto, con uso Residencial, Comercial, Deportivo y Recreativo, Ruta Nacional N° 8 y lateral al Río Luján, Pilar, Prov. de Bs. As. Asesoramiento al Propietario, Evaluación Económica y Propuesta de Cambio de Zonificación.