



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

Circular

Número:

Referencia: SUBASTA PUBLICA N° 1/16 - CIRCULAR ACLARATORIA N° 1

CIRCULAR ACLARATORIA N° 1

SUBASTA PÚBLICA N° 1/2016

Objeto de la Subasta: EL BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, por cuenta, orden y en nombre del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, representado por la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE), con domicilio en Av. Dr. José María Ramos Mejía 1302, Of 101/103 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, convoca a SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta de los siguientes inmuebles:

	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	PROVINCIA	PARTIDO	NOMENCLATURA CATASTRAL
1	CERRITO 1244/1246/1248	CABA	CABA	Circ. 20, Sec. 3, Mzna. 5, Parc. 44 Y 45
2	SOLIS 693	CABA	CABA	Circ. 13, Sec. 12, Mzna. 2, Parc. 28a
3	24 DE NOVIEMBRE 84/90/92 ESQ. HIPÓLITO YRIGOYEN 3199, UF 13	CABA	CABA	Circ. 9, Sec. 28, Mzna. 41, Parc. 17, UF. 13
4	CALLE 39 S/N (ENTRE LAS DIAGONALES 29 Y 30)	BUENOS AIRES	LA PLATA	Circ. I, Sec. Q, Mzna. 1342, Parc. 13 y 14

Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares

A fin de brindar mayor precisión al momento de presentar las ofertas se lleva a vuestro conocimiento las siguientes aclaraciones:

1) Respecto del inmueble sito en la calle Cerrito 1244/1246/1248 de la CABA (NC: C.20, S.3, M.5, P.44 y 45) se realizó una consulta de prefactibilidad a la Dirección General de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a fin de desarrollar un proyecto que, por su emplazamiento y morfología beneficie al entorno inmediato.

Dicho Proyecto propone un completamiento de tejido, de manera que el volumen proyectado sea el resultado del enrase con los vecinos del predio. Sobre la cara Sur de la parcela se alcanza la altura del vecino que es el que presenta mayor altura. Además se propone un retiro de 3 metros de la medianera del lado Norte, a partir de la cota máxima edificada del predio. De la misma manera el volumen proyectado se retira 3m del frente, conservando en los pisos inferiores, la fachada del edificio existente en esta parcela.

El proyecto cuenta con una superficie total de 8.946,86m² a construir sobre el nivel de vereda desarrollada en Planta Baja + 13 pisos contando la Sala de Máquinas ubicada en el último nivel. Este total se compone de 8573,39 m² de superficie cubierta, 105,82 m² de superficie semicubierta y 523,341 m² de superficie descubierta.

2) Frente a ello, la Dirección General de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se expidió sobre el proyecto referido precedentemente, en los siguientes términos:

“1. Por los presentes actuados en “IF-2016-21583483-SSREGIC” s/n° orden 7 del expediente, el profesional y el propietario consultan a este Organismo sobre la PREFACTIBILIDAD para el anteproyecto de ampliación en la parcela sita en la dirección que figura en el epígrafe.

2. El predio en cuestión se encuentra emplazada en un Distrito R2aI de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano vigente, y se ve afectada a su vez a la morfología dispuesta según Ordenanza N° 38.875, B.M. N° 17.018, Publ. 28/04/1983.

3. De acuerdo a lo solicitado y teniendo en cuenta la normativa vigente para el presente caso, se informa que:

a. La Ordenanza N° 38.875, B.M. N° 17.018, Publ. 28/04/1983, determina:

“Artículo 4° – Apruébanse los Planos N° 1.898a, b, c, d, e, f, a’, b’, c’, d’ y e’ del Consejo de Planificación Urbana donde se grafican las alturas permitidas y el área edificable permitida en las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano.

La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable.

Donde se admita el basamento éste se registrá por las normas del Distrito en cuanto a la volumetría permitida.

No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

La Altura Fija graficada en los planos está referida a un plano de comparación cuya cota será suministrada por la Dirección de Catastro...”

4. Del análisis de la documentación obrante s/n° orden 7 “IF-2016-21583483-SSREGIC”: Esquema de planta y corte, axonometrías, memoria técnica, relevamiento fotográfico, Relevamiento de perfiles medianeros, así como de información extraída del sistema de información interna “Parcela Digital Inteligente”, se informa que:

a. Se trata del predio resultante de la unificación de las parcelas n° 44 y 45, de la manzana típica delimitada por las calles Cerrito, Arenales, Libertad y Juncal.

b. Dicho predio posee aproximadamente 17.55m de frente sobre la L.O. de la calle Cerrito y 60.08m sobre uno de sus lados, con una superficie total aproximada de 1044.86m², de acuerdo a lo declarado por los solicitantes.

c. Se observa que la actual parcela n°45, posee un edificio protegido con nivel “Cautelar Singular”, según Ley N° 5095, BOCBA n° 4576 del día 9/2/2014, de tipología entre medianeras, que alcanza una altura de +19.33m sobre plano de fachada, de acuerdo a lo declarado en documentación adjunta.

d. Con relación al entorno inmediato, el lindero izquierdo de la parcela n° 42ª, posee un edificio de tipología “entre medianeras”, cuyo perfil medianero alcanza una altura de +34.49m sobre la L.O.;

una altura de +36,85m y 40.01m sobre 1° y 2° retiro respectivamente y una altura total de +42.05m; en tanto el lindero derecho de la parcela n° 46, posee un edificio afectado a catálogo preventivo con nivel de protección "Cautelar" según Resolución n° 177-SECPLAN-2013, BOCBA N°4122 del día 3/4/13, que alcanza una altura de +19.33m sobre plano de fachada, de acuerdo a lo declarado en documentación adjunta.

e. Analizada la propuesta desde el punto de vista morfológico, se pretende la ampliación del edificio protegido existente, a partir de una volumetría entre medianeras que por un lado se adosara al edificio lindero izquierdo consolidado en la parcela n° 42ª, asimilando su perfil edificado, hasta un ancho coincidente con el que posee la actual parcela n°44; en tanto en la actual parcela n°45, se propone respetar y preservar el cuerpo y fachada del edificio protegido, proponiendo una volumetría superior retirada 6m aproximadamente de la L.O, que homologara la altura de la masas del entorno consolidado, unificando la morfología de ambas parcelas tratadas en todo su desarrollo de frente, a los fines dar continuidad al perfil dominante de la cuadra, y previendo futuras ampliaciones en el mismo sentido, tal lo graficado en documentación precitada.

f. Con relación al FOS, se propone en el ancho correspondiente a la actual parcela n° 44, adosarse al perfil edificado de la parcela n° 42ª continuando con la L.E de fondo de dicho lindero y generando un patio de aire y luz que se mancomuna al patio de dicho lindero existente; y en el ancho correspondiente a la actual parcela n° 45, respetar la pisada del edificio original protegido hasta un 3° nivel, y sobre este plano continuar con una L.E. ubicada a 26,22m respecto de la L.O.

5. De lo analizado precedentemente, esta Gerencia Operativa de Interpretación urbanística opina que en una primera instancia, que el proyecto descripto se inserta adecuadamente en el entorno descripto dentro de los parámetros morfológicos y urbanísticos promovidos por la Ley n° 2930, la cual expresa en su Art. 24º.- **Instrumentos Normativos a) Código Urbanístico, que: "...se tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores.**

Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados..."

6. Asimismo se deja expresamente aclarado que toda vez que la presente propuesta morfológica involucra un inmueble protegido de valor patrimonial, el proyecto definitivo deberá contemplar todos los aspectos arquitectónicos de tratamiento e integración adecuados para una efectiva puesta en valor del inmueble, cuidando y respetando a la vez el contexto arquitectónico y patrimonial de sus linderos y de la cuadra en su conjunto.

7. No obstante lo expuesto, en el caso de proponerse un proyecto de acuerdo la prefactibilidad analizada, deberá iniciar un expediente de consulta, debiendo presentar toda la documentación que para estos casos se requiere, a fin de efectivizar el correspondiente estudio por parte de este Organismo."

3) Se adjunta a la presente circular los documentos correspondientes a la consulta de prefactibilidad presentada ante la Dirección General de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (IF-2016-02081740-APN-AABE#JGM), el informe correspondiente a la respuesta brindada por dicha Dirección General (IF-2016-02081802-APN-AABE#JGM) y la notificación del referido informe (IF-2016-02081508-APN-AABE#JGM).

