



**CIRCULAR ACLARATORIA N° 5
SUBASTA PÚBLICA N° 392-0044-SPU18
EX-2018-41072635-APN-DCYC#AABE**

Objeto de la contratación: La AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, convoca a SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta de los inmuebles sitos en Avenida Franklin Delano Roosevelt S/Nº esquina Bucarelli, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con una superficie total de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (2.773,16 m²), Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 16 – Sección: 63 – Mz. 100 F - Ex Parcela 2, Actual Parcela 25, identificado con el CIE N° 0200024710.

Aclaración al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Se lleva a conocimiento de los interesados la consulta realizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado mediante Nota N° NO-2019-7574740-APN-DNRBI#AABE, con relación a los “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (ANEXO I, Ley N° 6.099), y la correspondiente respuesta del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante IF-2019-05962854-GCABA-DGIUR, las que pasan a integrar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares como **ANEXO X – “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (ANEXO I, Ley N° 6.099)**.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Nota

Número: NO-2019-07574740-APN-DNRBI#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Jueves 7 de Febrero de 2019

Referencia: Consulta sobre Interpretación, Ley 6099

A: Rodrigo Cruz (GCBA), Veronica Copola (GCBA),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

En función de los párrafos veintitrés (23), treinta y nueve (39), cuarenta (40), cuarenta y uno (41) y cuarenta y dos (42) del Art. 1.4.3 sobre los “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (ANEXO I, Ley N° 6099) que transcribo:

“Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas áreas específicas en que se indique, a saber: Equipamientos Especiales, Áreas de Protección Histórica y Urbanizaciones Determinadas.

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado.

*(*i) Superficie Cubierta Total: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.*

*(*ii) Superficies deducibles aplicables solo al F.O.T.: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá:*

La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros. La superficie de la planta baja libre no trae beneficios, no puede cambiar el área edificable, ni las pautas morfológicas aplicables.

La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;



La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.; Cuando se proyectan para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación; Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras | X c/UF de

4 m² | Hasta 60m²

6 m² | Hasta 90m²

10 m² | Más de 90m²

Superficie edificable: Corresponde a la superficie resultante de restar las superficies deducibles a la superficie cubierta total.”

Que la Ley N° 4477 señala en su Anexo I, Artículo 6.1 una “Sup. Edificable Total: 155.000 m²” (*iii) para el Distrito U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito).

Que la Ley N° 4477 señala en su Anexo II, Artículo 6.1 una “Sup. Edificable Total: 175.000 m²” (*iii) para el Distrito U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers).

Que la Ley N° 4477 señala en su Anexo III, Artículo 6.1 una “Sup. Edificable Total: 99.000 m²” (*iii) para el Distrito U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo).

Que la Ley N° 5875 señala en su Anexo II, Artículo 5.1 una “Sup. Edificable Total: 80.000 m²” (*iii) para el Distrito U66 – Estación Colegiales.

Que la Ley N° 5911, señala en su Anexo II, Artículo 4.c una “Sup. Edificable Total: 25.000 m²” (*iii) para el Distrito U77 – Panamericana Este.

Que la Ley N° 5911, señala en su Anexo IV, Artículo 4.c una “Sup. Edificable Total: 35.000 m²” (*iii) para el Distrito U78 – Ortiz de Ocampo.

Que la Ley N° 5911, señala en su Anexo VI, Artículo 4.d “Sup. Edificable Total: 30.000 m²” (*iii) para el Distrito U79 – Estación Urquiza.

Que la Ley N° 5911, señala en su Anexo VIII, Artículo 4 “Sup. Edificable Total: 85.000 m²” (*iii) para el Distrito U68 – Retiro I.

Que la Ley N° 5912 señala en su Anexo III, Artículo 2.2 inciso 5.3. “Edificabilidad: 150.000 m²” (*iii) para el Distrito U67 – Catalinas Sur 2.

Que la Ley N° 6044 señala en su Anexo I, Artículo 6.1. una “Sup. Edificable Máxima: 75.000 m²” (*iii) para el Distrito U86.

Por lo que, ésta Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entiende que la constructividad total de los predios de las leyes mencionadas es:

(iii) Superficie Edificable = (i) Sup. Cubierta total – (ii) Sup. deducibles aplicables solo al FOT



A fin de brindar información precisa y concisa a los interesados en dichos predios, se solicita entonces confirmar que para los predios nombrados aplica esta interpretación.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION,
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30115117564
Date: 2019.02.07 15:22:01 -03'00'

Santiago Aranguren
Director Nacional
Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA -
GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR,
o=MINISTERIO DE MODERNIZACION,ou=SECRETARIA DE
MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT
30115117564
Date: 2019.02.07 15:22:01 -03'00'



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe

Número: IF-2019-05962854-GCABA-DGIUR

Buenos Aires,

Jueves 14 de Febrero de 2019

Referencia: NO-2019-07574740-APN-DNRBI#AABE

MOTIVO: S/ Consulta sobre Ley 6099.

SEÑORA DIRECTORA GENERAL

DIRECCION GENERAL

DE INTERPRETACION URBANISTICA

1. Por los presentes actuados, la Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles solicita la correcta interpretación de los conceptos presentados en, “(...) los párrafos veintitrés (23), treinta y nueve (39), cuarenta (40), cuarenta y uno (41) y cuarenta y dos (42) del Art. 1.4.3 sobre los “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (Ley N° 6099)”, aplicados a las leyes citadas en la nota de consulta: N° 4477, N° 5875, N° 5911, N° 5912 y N° 6044.

2. De acuerdo a lo solicitado y a la normativa del Código Urbanístico, (Ley N° 6099, B.O.C.B.A N° 5526 – 27/12/2018), se informa que:

2.a) El artículo 4.1.3 – Conceptos Relativos de la Edificabilidad, establece en sus párrafos veintitrés (23), treinta y nueve (39), cuarenta (40), cuarenta y uno (41) y cuarenta y dos (42):

“(...) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas áreas específicas en que se indique, a saber: Equipamientos Especiales, Áreas de Protección Histórica y Urbanizaciones Determinadas.



(...)

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado.

Superficie Cubierta Total: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficies deducibles aplicables solo al F.O.T.: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá:

La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros. La superficie de la planta baja libre no trae beneficios, no puede cambiar el área edificable, ni las pautas morfológicas aplicables.

La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta; La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palières protegidos, etc.; Cuando se proyectan para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación; Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras | X c/UF de

4 m² | Hasta 60m²

6 m² | Hasta 90m²

10 m² | Más de 90m²

Superficie edificable: Corresponde a la superficie resultante de restar las superficies deducibles a la superficie cubierta total. (...)"

3. Ahora bien, toda vez que mediante nota motivo de consulta se solicita intervención acerca de la correcta interpretación de los términos “(iii) *Superficie Edificable* = (i) *Sup. Cubierta total* – (ii) *Sup. deducibles aplicables solo al FOT*”, la Gerencia Operativa de Morfología Urbana hace saber que no encuentra objeciones a lo detallado por la Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles de la Agencia de Administración de Bienes del Estado para los conceptos mencionados previamente.

4. Se elevan los presentes a esa Superioridad, para que previa consideración de lo solicitado, se proceda en efecto al acto administrativo que estime corresponder.



SB

AL

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.02.14 18:24:54 -03'00'

Adriana Landazuri
Gerente Operativo
D.G.INTERPRETACION URBANISTICA (SSREGIC)



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

**Hoja Adicional de Firmas
Circular COMPR.AR**

Número:

Referencia: Circular Aclaratoria N° 5 - Subasta Pública N° 392-0044-SPU18 - EX-2018-41072635-APN-DCYC#AABE

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.