



**CIRCULAR Nº 5 ACLARATORIA**  
**SUBASTA PÚBLICA Nº 392-0001-SPU19**  
**EX-2019-00050300-DCYC#AABE**

**Objeto:** 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 la siguiente SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta de una fracción de terreno con una superficie aproximada de CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (5.413 m<sup>2</sup>), identificada con el CIE: 0200011880 (parte), emplazada dentro de un Polígono de Intervención con una superficie aproximada de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (15.553 m<sup>2</sup>), sito en la Avenida Dr. José María Ramos Mejía Nros 1.302, 1.320, 1.340, 1.346, 1.348, 1.350, 1.358, 1.382, 1.384, 1.386, 1.388, 1.390, 1.392, 1.394, 1.396, 1.398, 1.400, 1.402, 1.404, 1.408, 1.420, 1.422, 1.430, 1.442, 1.452, Avenida del Libertador Nros. 165, 199, 341, 343, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 407, 705, 897 y calle Brigadier General Facundo Quiroga S/Nº, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20 – Sección 03 – Manzana 66B – Parcela 1h.

**Aclaraciones 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 Nº NO-2019-7574740-APN-DNRBI#AABE, con relación a los “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (ANEXO I, Ley Nº 6.099), y la correspondiente respuesta del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante IF-2019-05962954-GCABA-DGIUR, las que pasan a integrar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares como **ANEXO XIV – “Conceptos Relativos de la Edificabilidad” del Código Urbanístico (ANEXO I, Ley Nº 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 m<sup>2</sup> | Hasta 60m<sup>2</sup>

6 m<sup>2</sup> | Hasta 90m<sup>2</sup>

10 m<sup>2</sup> | Más de 90m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*iii) para el Distrito U79 – Estación Urquiza.

Que la Ley N° 5911, señala en su Anexo VIII, Artículo 4 “Sup. Edificable Total: 85.000 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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 m<sup>2</sup>” (\*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, o=AR, ou=MINISTERIO DE MODERNIZACION,  
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUII 30715117564  
Date: 2019.02.07 15:22:01 -0300

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, o=AR,  
ou=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE  
MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUII  
30715117564  
Date: 2019.02.07 15:22:01 -0300



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

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 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 m<sup>2</sup> | Hasta 60m<sup>2</sup>*

*6 m<sup>2</sup> | Hasta 90m<sup>2</sup>*

*10 m<sup>2</sup> | Más de 90m<sup>2</sup>*

**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)

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



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

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

**Número:**

**Referencia:** Circular N° 5 Aclaratoria - Subasta Pública N° 392-0001-SPU19 - EX-2019-00050300-DCYC#AABE

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.