

Segundo Congreso Internacional de Ciencias Humanas "Actualidad de lo clásico y saberes en disputa de cara a la sociedad digital". Escuela de Humanidades, Universidad Nacional de San Martín, San Martín, 2022.

El GCABA y los negociados inmobiliarios con espacios públicos: ilegalidad, abuso de autoridad y cinismo.

Burin, David.

Cita:

Burin, David (2022). *El GCABA y los negociados inmobiliarios con espacios públicos: ilegalidad, abuso de autoridad y cinismo. Segundo Congreso Internacional de Ciencias Humanas "Actualidad de lo clásico y saberes en disputa de cara a la sociedad digital". Escuela de Humanidades, Universidad Nacional de San Martín, San Martín.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/2.congreso.internacional.de.ciencias.humanas/364>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/eoQd/Y7n>



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons.
Para ver una copia de esta licencia, visite
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>.

Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.

El GCABA y los negociados inmobiliarios con espacios públicos: ilegalidad, abuso de autoridad y cinismo

A fines de 2015 se aprobó una ley anticonstitucional que reglamenta el funcionamiento de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y se le transfirieron los terrenos ferroviarios en desuso, desafectándolos del uso ferroviario, entre ellos los principales pulmones verdes vacantes en CABA: Urquiza, Colegiales y Caballito¹. La agencia administra el patrimonio común en Argentina.

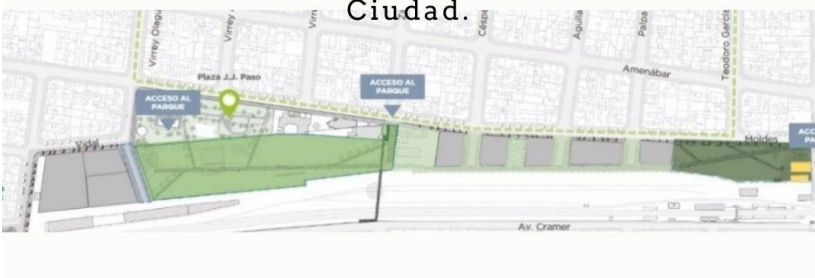
Un conjunto de vecinos de Colegiales, anticipando el posible negocio inmobiliario, presentó en 2016 un proyecto de Ley en la Legislatura para crear el Parque Cultural Colegiales 100% verde, a lo largo de las 7 has al costado de las vías, concesionadas hacía años por un canon ridículo. Nunca se trató ese proyecto, aunque según la Constitución era obligatorio. Al poco tiempo el gobierno de la Ciudad presentó y logró aprobar la ley N° 5875/2017 que dispuso privatizar el 35% de la superficie para construir edificios de hasta 9 pisos. Para permitirlo cambió la zonificación del lugar. Se firmó un acuerdo GCABA - AABE para subastar ese 35%.

EL JUEGO DE LAS DIFERENCIAS

Polígono según el proyecto vecinal para el
Parque Estación Colegiales



Polígono según el proyecto del Gobierno de la
Ciudad.



Más allá de la pérdida de terreno público, esa ley planteaba cuatro criterios:

- la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) llamaría a un concurso de proyectos (no vinculante) para definir el diseño de las construcciones (35%) y del parque (65% de la superficie).

¹ Según el testimonio de un viejo investigador ferroviario “cuando crearon la AABE, crearon un Frankenstein que luego empezó a manejarse solo... y nadie lo puede controlar”.

- los proyectos debían respetar el concepto de parque lineal, tratando de conservar la mayor cantidad de espacio verde continuo a lo largo de las vías.
- completado el concurso, debía convocarse al Consejo Consultivo Comunal (CCC) para tomar la perspectiva de los vecinos antes de completar el diseño y el loteo de los terrenos.
- debía mejorarse la integración barrial, ya que la vía opera como barrera arquitectónica entre ambos lados del barrio. A lo largo del playón solo hay un cruce peatonal en Zabala, en la mitad del recorrido. Los vecinos del lado de la calle Cramer tendrán que caminar 10 o más cuadras para acceder a su parque².
- debía disponerse de espacios para servicios sociocomunitarios.

Al concurso de la SCA se presentaron 47 proyectos³. Todos respetaron el criterio de parque lineal ubicando los edificios en los extremos del terreno. El ganador fue el único que los instaló en el medio. El parque lineal se transformó en dos plazas a ambos lados de los edificios, mejorando las vistas de los departamentos y aumentando la cotización⁴. Según la ley el concurso de la SCA no era vinculante, con lo cual el Gobierno podría no haber tomado el proyecto ganador, pero fue el que ejecutó y nunca se convocó al CCC⁵.

Ese diseño no previó nada sobre la integración barrial. Los vecinos propusieron 2 nuevos puentes peatonales y abrir el acceso al puente peatonal de la estación –cerrado en 2015 al reformarse la misma– para facilitar el acceso a la futura plaza desde Cramer. Se respondió que la empresa ferroviaria veía compleja esa apertura (se trata de ubicar dos molinetes y desoldar unas rejas). Evitar que más vecinos accedan al espacio público parece ser el objetivo.

En una reunión entre representantes del CCC con García Resta, Secretario de Desarrollo Urbano, el 9 de agosto de 2022, los vecinos plantearon estos incumplimientos. Afirmó que no se cumplió la ley 5875 porque seguramente se habría sancionado otra ley posterior que la modificó. No es verdad. Por disponer de terrenos y tener efectos medioambientales, sancionar una nueva ley hubiera implicado convocar una Audiencia Pública y tener doble lectura. Resta afirmó, algo pálido: “si no hay otra ley posterior, esas construcciones son judicializables”. ¿Quién fue el responsable y cómo se aprobó el loteo que permitió vender los terrenos en el medio del predio? Resta prometió informar cuál era la nueva ley. Dos semanas después, en una reunión de diseño participativo, una de las arquitectas del GCABA sugirió que la definición de “parque lineal” implicaba un debate conceptual y que, de parquizarse el pasillo de 6 metros de ancho y 400 de largo al fondo de los edificios en construcción, podría sostenerse la idea de parque lineal. Los vecinos se escandalizaron. Otra funcionaria anunció

² los criterios de la OMS y de varios códigos urbanísticos plantean que no debería exceder de 300 m lineales el acceso a un espacio verde público

³ <http://socearq.org/2018/02/19/concurso-2/>

⁴ Durante un evento del sector inmobiliario un desarrollador explica que Tomás Vidal, funcionario de “la Muni”, les prometió esas plazas para subir el precio. Después de denunciarlo los vecinos, renunció.

⁵ Varias actas del Consejo reclaman esa convocatoria, que no tienen respuesta. Pueden consultarse en: <https://www.buenosaires.gob.ar/comuna-13/transparencia-activa-comuna-13>

que estaba llegando una asesora jurídica, Cami, para informar. Nunca llegó. Al momento no hay respuesta.

La consultora que realizó el estudio de impacto ambiental de los espacios verdes a construir, dictaminó que las obras tendrán “relevante efecto”⁶. Mientras el espacio verde tiene relevante efecto, no se exigió un estudio equivalente para construir los 5 edificios (uno al lado del otro y todos juntos), que suman 10% de habitantes al barrio⁷. Un impacto específico es el del estacionamiento y el tránsito vehicular. Por la nueva ley de estacionamiento en la ciudad⁸ en la calle Moldes no se podrá estacionar a ambos lados porque hay una ciclovía. Hoy en las 10 cuadras entre Virrey Avilés y Lacroze estacionan autos de ambos lados a los que se agregarán los del 30% de unidades sin cochera.

Los vecinos quieren ampliar el predio a parquizar en 7.000 m², reduciendo algo la superficie a privatizar. Son 4 lotes en litigio. Macri no logró subastarlos junto a los otros 5 y, para permitir que el desguace continúe, los transfirió a la Ciudad en el último tramo de su gobierno⁹ –ya habiendo perdido las elecciones–. Al asumir Alberto Fernández inició un reclamo judicial para su devolución. Se dictó un amparo, Larreta apeló y hace dos años el juicio no presenta cambios. En marzo se le pidió públicamente a Larreta que impulse una ley que rezonifique esos lotes. No lo hizo y no retiró la apelación. Son los vecinos quienes presentaron un proyecto de Ley de rezonificación y visitaron a todos los bloques parlamentarios.

Sobre el uso de los inmuebles catalogados a restaurar, se le pidió a García Resta que defina un uso no comercial, sino cultural o sociocomunitario, como decía la ley. A este reclamo se sumó la Junta Comunal, sin embargo en septiembre el Jefe de gabinete Felipe Miguel argumentó en otra reunión vecinal que una concesión permitiría generar el financiamiento para mantener el parque. Nuevamente la privatización de un bien común.

Al construirse los edificios con las salidas del garaje sobre las calles laterales el movimiento vehicular va a ser permanente. Al dejar de ser peatonales, quitaron más superficie al parque.

La historia de pequeñas y grandes mentiras, estafas, tergiversaciones, engaños, promesas incumplidas, afirmaciones sin fundamento, leyes violadas, abuso de autoridad, avance sobre las Comunas, es apabullante y genera una infinita sensación de violencia institucional. Violencia que tiene como objetivo principal privatizar un bien común e impedir el acceso de más vecinos al espacio público. La lucha de los vecinxs lleva 6 años.

⁶ Según la ley 123 esto implica convocar a una audiencia pública.

⁷ Según el Arq. Mintzer, uno de los desarrolladores⁷: “No necesitamos ninguna excepción e hicimos exactamente lo que pide el Código. [...] Los planes salieron por trámite normal. Tampoco hizo falta una evaluación de impacto ambiental, porque la obra no supera los 20.000 m²”. Este cálculo toma los edificios uno a uno, en vez de tratar a los 5 edificios como complejo urbanístico que suma 80.000 m².

⁸ <https://bit.ly/3Q4kioV>

⁹ Esto viola al art. 15 bis de la Ley N° 25.917 que impide este tipo de transferencias en los últimos dos trimestres de mandato