

La subasta de terrenos del Tiro Federal Argentino

El entorno ribereño para los negocios inmobiliarios

1. INTRODUCCIÓN

La venta del Predio del Tiro Federal es la continuación del plan de la clase política inmobiliaria que nos gobierna y de los grandes desarrolladores inmobiliarios de apropiarse del entorno ribereño del Río de la Plata y de consolidar la división de la Ciudad de Buenos Aires, en dos ciudades. Por un lado, una **ciudad ribereña** cuyo paradigma constructivo es Puerto Madero, altos edificios suntuosos no destinados para la gran mayoría de los habitantes de la ciudad, con gran porcentaje de ociosidad, excluyentes y exclusivos, que generan una barrera y una fractura que separa a la ciudad de su río, con una ribera privatizada con boliches y polos gastronómicos (Distrito Joven), escasa conectividad a través de transporte público y sólo accesible con autos privados. Por otra parte, una **ciudad mediterránea**, construida a espaldas al río, con espacios verdes muy por debajo de la necesidades de la población, con todos los servicios colapsados, con un ambiente cada vez más degradado, con desigualdades espaciales y ambientales injustas, y con una profunda crisis habitacional.

En este plan los siguientes pasos serán el traslado Centro Nacional de Alto Rendimiento Deportivo (Cenard) al Parque Olímpico en el Sur (Parte del Parque Roca) y del Instituto Superior de Educación Física Enrique Romero Brest (ISEF N°1) al Parque Sarmiento, y la posterior venta de sus tierras; la unificación de cinco hospitales en el Hospital Muñiz, uno de ellos es el Instituto de Rehabilitación Psicofísica (IREP) ubicado cerca de esta zona; la re zonificación del barrio Nuñez y el traslado de la cancha de River.

Con la gestión del PRO en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), desde fines del año 2007, la sesión de tierras públicas, se transformó en una política de gobierno que dio inicio a un plan sistemático de privatización, a través de ventas y concesiones. La ciudad se vio descapitalizada en más de 350 hectáreas de tierras públicas, más de tres Puertos Maderos, que superan las privatizaciones inmobiliarias de los años noventa. El proceso se profundizó y aceleró con la concentración del gobierno en ciudad, provincia y Estado nacional; y el plan cobró consistencia con la formulación del Código Urbanístico que se reserva la construcción de edificios de gran altura y torres en corredores de la ciudad.

Para llevar adelante este plan sistemático, el GCABA aplicó estrategias diferenciadas para cada caso, que marcan a su vez, diferentes etapas. Se recurrió a: autorizaciones a través de discusiones parlamentarias en la Legislatura; artilugios jurídicos para soslayar el tratamiento legislativo; e instituciones sociales como intermediarias de las privatizaciones y del ingreso de la tierra pública al mercado. Las justificaciones que se dieron públicamente para autorizar estas privatizaciones, han sido múltiples y variadas. En

el centro del debate se sitúan la zona de la Costanera Norte y las tierras aledañas a la Universidad Torcuato Di Tella y al ex Tiro Federal, ocupadas por clubes y centros deportivos.

El martes 20 de noviembre de 2018, tuvo lugar la primera subasta de terrenos del predio del Tiro Federal Argentino a cargo del Banco Ciudad. Se subastarán dos manzanas ubicadas dentro del denominado “Polígono A” en las que se podrá construir solo el 35% de la superficie, con una altura de hasta 100 metros, y capacidad constructiva de 150.000 m2.

La venta de estos predios constituye el mejor ejemplo de la política urbana orientada a favorecer los negocios inmobiliarios con la tierra pública sin ninguna consideración de la planificación urbana ni de las necesidades de los porteños.

Es la más ostensible concreción del Plan que tiene nuestra clase política y empresarial especulativa-inmobiliaria para el entorno ribereño del Río de la Plata en toda su extensión tanto en Provincia de Buenos Aires como en Ciudad de Buenos Aires.

Sobre una ciudad que históricamente le ha dado la espalda al río y ha manipulado la naturaleza para generar tierras a partir de rellenos, desde la década del noventa comenzó un proceso de colonización del borde costero con los “carritos de la Costanera” y demás boliches bailables. **Bajo el gobierno PRO, se consolidó este modelo de cesión de tierras públicas, con la renovación de las concesiones, y con un proyecto sistemático de privatización de todo el borde costero.** Puerto Madero se consolidó como una pieza urbana y modélica, de torres con vista al río. La Corporación Puerto Madero se convirtió también en modelo de gestión de sesión de tierras públicas que se replicó en la Corporación Buenos Aires Sur, y recientemente, en la Agencia de Bienes Sociedad del Estado (ABSE).

Bajo la política de promoción de desarrollo urbano de polos y distritos, el “Parque de la Innovación” significó el comienzo de la liberación de las tierras de clubes y centros deportivos, próximas al borde costero para la explotación inmobiliaria de alta gama, como una suerte de extensión de Puerto Madero hacia el norte. El “Distrito Joven” consolidó el modelo de explotación privada de la costanera norte de la década del noventa.

Lo que comenzó con la venta del predio del Tiro Federal, culminó entonces con la creación de la ABSE, una entidad encargada de administrar y vender la tierra pública de toda la CABA que quedaba por fuera de las jurisdicciones de la Corporación Puerto Madero y Buenos Aires Sur.

En el debate legislativo del día de su aprobación, los pocos legisladores que se opusieron denunciaron la trama política de negociaciones que operaba por detrás de su aprobación llegando a afirmar que quedaría en la historia como una vergüenza pública.

Con la ABSE se terminaba de instituir una modalidad de gestión de inmuebles en poder del gobierno local, que a partir de ese momento, se aplicaría en toda la ciudad, y que había comenzado con la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero¹ y continuó con la Corporación Buenos Aires Sur.² Como se señala en el artículo 3 de la ley, la ABSE deberá “coadyuvar a las áreas competentes en la profundización de la política de distritos”. Finalmente la Agencia de Bienes S.E. fue aprobada sin las facultades que el PRO había impulsado al principio, es decir, vender tierras públicas sin autorización de la Legislatura. Por este motivo, **aprobada esta Sociedad del Estado sin poder cumplir objetivo para el que fue creada, se decidió al año siguiente disolverla a través de la Ley N° 5.941.**

Estas modalidades de gestión colisionan con la implementación de la Ley de Comunas y con los proyectos de Ley de Presupuesto Participativo que implican la descentralización y autonomía de las comunas en aspectos decisivos claves en torno a la gestión de los equipamientos urbanos, servicios y demás necesidades sociales, entre ellas las habitacionales, para los cuales, la tierra pública también es fundamental. También colisionan con los criterios participativos presentes en la Constitución, y con el mismo PUA, que contempla en los inicios de su formulación, un instrumento de promoción clave como la creación “de un banco y un fondo para tierras urbanas y estímulos de financiamiento para el desarrollo de programas de infraestructura, equipamiento y/o renovación urbana” y que se ratificaría con la creación del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en el año 2003, que preveía el traspaso a este instituto de “las tierras e inmuebles” aptos para fines habitacionales, cosa que no ha sucedido.³

El proceso de gestión de la Ley N° 5.558, refleja una ingeniería política, gestada desde una estrategia de progresividad en tanto en cada etapa se iban implicando nuevos actores, instrumentos legislativos y diferentes organismos de gobierno, a los efectos de institucionalizar la descentralización del negocio de los bienes de dominio público en toda la CABA.

2. LA DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LA LEY N° 5.558

2.1. SOBRE EL PROYECTO DE CREACIÓN DE LA CORPORACIÓN METROPOLITANA

¹ El 15 de noviembre de 1989 se suscribió un convenio entre el Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Nación, el Ministerio del Interior y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires por el cual se constituyó una sociedad anónima a la que se le transfirió el dominio de los terrenos del área. Sus accionistas, el Estado Nacional y el Gobierno de la Ciudad son los que designan a los seis miembros del directorio. Esta corporación no recibe partidas de presupuestos públicos y los recursos se generan con la venta de terrenos que se aplican a la gestión de infraestructura y el mantenimiento de servicios, trazados viales, parquizaciones, y puentes (CAPM).

² Creada en el año 2000 como “un ente de desarrollo para el sur de la ciudad creada como sociedad del Estado con la misión específica de promover el desarrollo social y económico” de esta zona.

³ “Créase el Banco de Tierras e Inmuebles, conformado por las tierras e inmuebles que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Estado Nacional, Provincial o Municipal o entidades privadas transfieran al IVC y que sean aptos para la construcción y/o uso de vivienda” Ley N° 1251, artículo 8 (4/12/2003), que luego se reiteró en la Ley N° 1555 (9/12/2004).

El 25 de noviembre de 2015 ingresó a la Legislatura de la ciudad el proyecto de Ley N° 2485-J-15 remitido por el Jefe de Gobierno, en ese entonces, Mauricio Macri.

El proyecto proponía la creación de una “Corporación Metropolitana Sociedad del Estado”. Su ámbito de competencia abarcaba todo el territorio de la ciudad desde la Avenida San Juan hacia el norte y excluyendo Puerto Madero que estaba bajo la competencia de la Corporación Antiguo Puerto Madero. Hacia el sur de la Avenida San Juan ya existía la Corporación Buenos Aires Sur S.E.

Su objeto era el de llevar políticas de fomento que integraran y mejoraran la gestión urbana. Pero detrás de un objeto nada criticable se **encontraba la voluntad del Poder Ejecutivo de crear una inmobiliaria de tierras públicas para continuar con su plan sistemático de privatización de tierras públicas. Su propio nombre era lo suficientemente claro de los propósitos de su creación.** Para alcanzar este objetivo su artículo 5 autorizaba al Poder Ejecutivo a disponer la transferencia a la “Corporación Metropolitana” de los inmuebles del dominio privado de la ciudad, enumerados en los Anexos del proyecto para su venta.

Entre dichos inmuebles a vender se encontraban el Buenos Aires Design, el Tiro Federal (para la creación del Parque de la Innovación), y el Dorrego (para el desarrollo del Centro Metropolitano Audiovisual).

2.2. APROBACIÓN EN PRIMERA LECTURA DE LA AGENCIA DE BIENES

El 3 de Diciembre de 2015, el proyecto de Ley N° 2485-J-15 fue aprobado por la Legislatura en primera lectura⁴ sin ningún debate y con el apoyo del Bloque del PRO y del Kirchnerismo. En esta primera lectura se modificó el nombre de la Sociedad del Estado que pasó a llamarse “Agencia de Bienes S.E.” para intentar camuflar el rol principal que tendría en relación a la administración de las tierras públicas de la ciudad.

El texto ya no habilitaba la venta de unos determinados previos sino que autorizaba al Poder Ejecutivo a disponer la transferencia de todos los bienes del dominio privado de la Ciudad que se encontraran en su ámbito de competencia. El ámbito de competencia de la Agencia de Bienes S.E. se estableció que fuera la Ciudad de Buenos Aires en su totalidad, exceptuando el área de intervención de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. (creada por Ley N° 470) y de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (creada por Decreto Nacional N° 1279/89).

⁴ - Votos positivos: Acevedo, Alegre, Aragón, Arenaza, Bauab, Caballero, Cerruti, de la Torre, Forchieri, Form, Fuks, Garayalde, García, García de Aurteneche, Garzón, Gullo, Herrero, Huici, Ibarra, Lipovetzky, Martínez Barrios, Morales Gorleri, Moscariello, Muiños, Muñoz, Neira, Palmeyro, Penacca, Persini, Petrella, Pokoik, Polledo, Presti, Quattromano, Quintana, Rachid, Ritondo, Roldán Méndez, Rueda, Salvai, Seijo, Spalla, Taiana y Villalba.

- Votos negativos: Arce, Bergel, Bodart, Campagnoli, Camps, Del Corro, Ferraro, Ferreyra, González Gass, Gorbea, Nosiglia, Oliveto Lago, Rossi y Vera.

- Abstenciones: Gentilini y Ocaña. El resultado de la votación fue el siguiente: emitido 60 votos, 44 positivos, 14 negativos y 2 abstenciones.

En la versión original del proyecto de ley no se autorizaba al Poder Ejecutivo a transferir todos los inmuebles a la Agencia de Bienes S.E. sino sólo un grupo individualizado en los Anexos I y I bis. Durante el trámite parlamentario, para alcanzar los votos necesarios para aprobar el proyecto, el PRO decidió modificar el artículo 5 y eliminar los Anexos I y I bis por resultar chocante la cantidad de inmuebles que se ponía a disposición de esta nueva Agencia de Bienes S.E. Pero la modificación terminó teniendo un resultado más perverso. Incrementó en forma absoluta las facultades del Poder Ejecutivo. Ya no sólo autorizó al Poder Ejecutivo a transferir los inmuebles individualizados en los Anexos, sino también todos los inmuebles del dominio privado de la ciudad, aunque no estuvieran consignados en el texto.

Por otra parte, el art. 3, inciso b, del proyecto de ley aprobado en primera lectura dispone que serán funciones de la Agencia de Bienes S.E.: “Disponer de los bienes inmuebles incluidos en esta Ley, para el cumplimiento de su objeto”.

Este proyecto otorgaba a esta Agencia la facultad de realizar actos de disposición, es decir, la venta o concesión de los predios de la ciudad, sin la necesidad del acuerdo o aprobación de la Legislatura de la Ciudad.

El mismo artilugio jurídico, hasta el presente, sigue aplicando con la Corporación Buenos Aires Sur S.E. Por ejemplo, de esta forma se vendieron los terrenos conocidos como Casa Amarilla al Club Atlético Boca Juniors. Esta Corporación, mediante la Resolución 207/2015 del Presidente de su Directorio, aprobó el llamado a Licitación Pública 7-CBAS-2015 para el desarrollo y Mejoramiento Urbano “Casa Amarilla” a ser ejecutado en 7 predios de aproximadamente tres hectáreas. Organizaciones del Barrio de La Boca presentaron una acción de amparo con el patrocinio del Observatorio del Derecho a la Ciudad. Esta venta fue frenada por la justicia al reconocer la violación constitucional por no haber obtenido la aprobación de la Legislatura.⁵

De los predios que expresamente se autorizaba la venta, se eliminó en relación al proyecto original el correspondiente al Buenos Aires Design. Actualmente, en relación a este predio, la Legislatura está autorizando su concesión a 30 años (Ley inicial en el expediente N° 2.005-J-2018 Concesión Buenos Aires Design). Quedaron los predios correspondientes al Dorrego y al Tiro Federal.

2.3. AUDIENCIA PÚBLICA

La Audiencia Pública se realizó el 29 de marzo de 2016. Participaron como oradores alrededor de 70 personas que rechazaron en forma unánime el proyecto. Se hizo presente muy fuerte la campaña “Buenos Aires No se Vende”.

⁵ Causa caratulada “QUINTO NATALIA GIMENA y otros CONTRA CORPORACION BUENOS AIRES SUR S E SOBRE AMPARO”. Expediente A4-2016/0.

Las críticas al proyecto se centraron principalmente:

- a) Por parte de los socios de la Asociación Civil Tiro Federal en la protección de su Club.
- b) En la potestad de la Agencia de Bienes S.E. de vender los inmuebles de la ciudad sin autorización de la Legislatura de la Ciudad, transformándose a la Agencia en una inmobiliaria.
- c) El contexto de masiva privatización de tierras públicas.
- d) Los problemas ambientales que el Parque de la Innovación podría producir en relación a las inundaciones, colapso de servicios públicos, etc.
- e) En la violación a la protección patrimonial del predio del Tiro Federal.

2.3. SANCIÓN DE LA LEY N° 5.558⁶

2.3.1. CREACIÓN DE LA AGENCIA DE BIENES

La Agencia de Bienes fue creada finalmente con la sanción de la Ley N° 5.558 pero sin las facultades para vender y privatizar tierras públicas de la ciudad sin autorización de la Legislatura. Expresamente se estableció que cada decisión de disponer de los inmuebles de la ciudad debía remitir su propuesta a la Legislatura para su aprobación.

Su estructura societaria fue aprobada pero sus competencias como fueron pensadas originariamente fueron mutiladas debido al gran rechazo ciudadano generado.

Por este motivo, aprobada esta Sociedad del Estado sin poder cumplir el objetivo para el que fue pensada y creada a impulso del propio Poder Ejecutivo, la Legislatura decidió al año siguiente disolverla y liquidarla a través de la Ley N° 5.941.

2.3.2. CREACIÓN DEL PARQUE DE LA INNOVACIÓN

El 9 de Junio de 2016 se aprobó en forma definitiva la **Ley N° 5.558**. En virtud de la gran participación ciudadana y el rechazo masivo a que la Agencia de Bienes se constituyera en una inmobiliaria de tierras públicas, en el texto definitivo (artículo 5) se estipuló que toda vez que Agencia de Bienes S. E. realice cualquier acto de disposición de algún inmueble, debe hacerlo siguiendo el procedimiento fijado por la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el artículo 82, incisos 4º y 5º, especificando el

⁶ - Se registran los siguientes votos positivos: Abboud, Acevedo, Arenaza, Bauab, Calciano, Calderon, de la Torre, de las Casas, del Sol, Depierro, Estebarena, Fidel, Forchieri, García de Aurteneche, García de García Vilas, García, Gentilini, Gorbea, Gottero, Guouman, Heredia, Muiños, Niño, Nosiglia, Ocaña, Palmeyro, Penayo, Persini, Petrini, Polledo, Presti, Quattromano, Quintana, Raposo Varela, Roldán Méndez, Rossi, Rueda, Sahonero, Santamarina, Villalba, Vischi y Yuan.

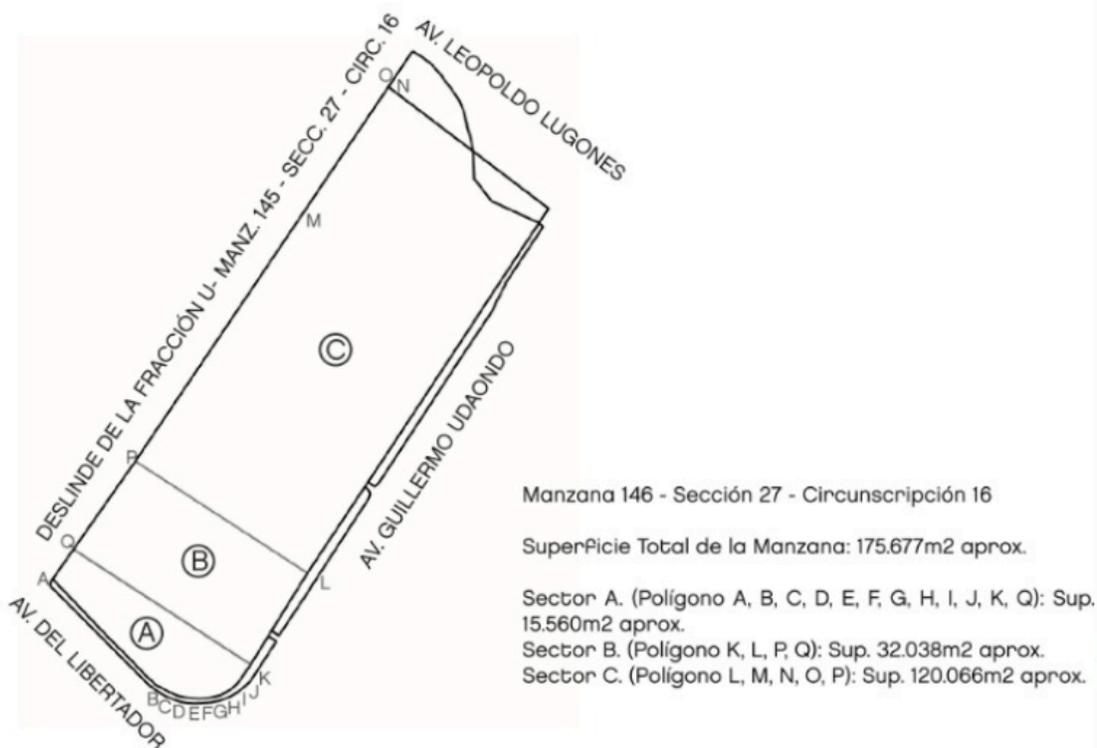
- Se registran los siguientes votos negativos: Andrade, Arce, Campagnoli, Camps, Conde, Cortina, del Corro, Ferraro, Ferreyra, Oliveto Lago, Penacca, Pokoik, Ramal, Tiesso, Vera y Vilardo.

- Se registran las siguientes abstenciones: Fuks y Tomada.

El resultado de la votación ha sido el siguiente: sobre 60 votos emitidos, se registraron 42 positivos, 16 negativos y 2 abstenciones.

destino de los fondos. Es decir, la Legislatura debía cumplir con la aprobación de una ley que autorizara dicho acto de disposición. También se eliminó la venta del Dorrego, pero posteriormente, la Legislatura la autorizó a través de la Ley N° 6.010.

En relación al predio del Tiro Federal, éste se dividió en tres Polígonos (art. 12):



La Ley N° 5.558 autorizó la venta de los Polígonos A y C.

En el Polígono A se autorizó la construcción de edificios con un plano límite de 100 metros de altura y una superficie a construir de 150.000 m².

En el Polígono C se autorizó la construcción de edificios con un plano límite de 37 metros de altura, a construir en el 35% del predio. El restante 65% se distribuirá un 45% en espacio verde y un 20% en superficie destinada a circulación y áreas de juego o recreación.

Dispuso que el producido de la venta debe tener el siguiente destino:

a) El veinte (20%) del producido de la venta del Polígono A para la urbanización de las villas 31 y 31 Bis. El ochenta (80%) del producido restante, para el desarrollo del Parque de la Innovación, y será aplicado exclusivamente a las obras de infraestructura y equipamiento urbano dentro del Polígono C.

b) El producido de la venta de 30.000 metros² del Polígono C, será destinado prioritariamente a Educación y Salud. El Poder Ejecutivo deberá presentar ante la Legislatura, como requisito de carácter obligatorio, un plan urbano en el cual conste el detalle de la ejecución y plazos en los que se realizarán las obras.

Además, se dispuso que la Agencia de Bienes S.E. debe:

I. Mantener 60.000 m² de los metros construibles del Polígono C, bajo dominio de la CABA afectados al uso público. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de los mismos, será destinado a Urbanización Parque (UP).

II. El cincuenta por ciento (50%) de los fondos remanentes del desarrollo del Parque de la Innovación deben ser devueltos por la “AGENCIA DE BIENES S.E.” al GCABA, para ser aplicados conforme lo establecido en el artículo 35 de la presente ley.

El Parque de la Innovación tiene por objetivos (artículo 21):

a) Posicionarse como centro urbano que impulse la ciencia y la tecnología, la generación, atracción y desarrollo de la innovación, del conocimiento y del talento de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

b) Impulsar, fomentar y consolidar la generación y aprovechamiento social de los conocimientos;

c) Promover la radicación en el parque, de las personas físicas y jurídicas, y los empresarios individuales, agrupados por contratos de colaboración empresaria, con la finalidad de generar un ambiente propicio para potenciar el objetivo plasmado en el inciso a), las cuales se dediquen de forma principal a alguna de las siguientes actividades:

I. Enseñanza superior no universitaria y universitaria.

II. Investigación y/o desarrollo experimental.

III. Emprendedorismo y servicios de asesoría para emprendedorismo.

IV. Servicios de apoyo a la educación y a la investigación.

También la Ley autorizó al Poder Ejecutivo a realizar las gestiones para la efectiva relocalización de la Asociación Civil Tiro Federal Argentino. Asimismo, se le otorgó un permiso de uso precario y gratuito sobre el Polígono B hasta tanto se le entregue a la Asociación un polígono equivalente previamente habilitado.

2.3. SANCIÓN DE LA LEY N° 5.940. PREDIOS DE LA COSTANERA NORTE PARA LA ASOCIACIÓN CIVIL TIRO FEDERAL ARGENTINO

Uno de los temas más cuestionados en la discusión del proyecto de ley de la Agencia de Bienes S.E. fue la venta del predio del Tiro Federal y el destino que se le daría a la Asociación Civil. Por estos motivos, se realizaron cambios en el texto. La Ley N° 5.558 dispuso que a la Asociación se le otorgaría un permiso de uso precario y gratuito sobre el Polígono B, hasta tanto la ciudad le construya, y entregue a la misma, un polígono equivalente previamente habilitado.

De esta forma, **el 22 de diciembre de 2017 se sancionó la Ley N° 5.940**. Por esta ley, se autorizó al Poder Ejecutivo a otorgar un **usufructo a favor de la Asociación Civil Tiro Federal Argentino** por el término de 75 años de un predio de 13 hectáreas en la Costanera Norte (Figura 1).

El predio



Figura 1.

También se ordenó al Poder Ejecutivo a construir un Centro Deportivo de Tiro en dicho predio. La obra tendrá un costo de alrededor de \$500 millones de pesos.

Se autoriza a la **Asociación a otorgar o conceder el uso o instalación de comercios o negocios (subconcesionar)** cuya actividad se encuentre contemplada dentro de los siguientes Usos Permitidos tanto en el interior del Centro Deportivo de Tiro como del Polígono B) del ex predio del Tiro Federal:

- Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.).
- Venta de prendas y elementos para el deporte (incluye los requeridos para la actividad de tiro) y recreación socio-cultural.

- Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.
- Alquiler de mallas, toallas, etc. - Servicios personales directos a los socios (peluquería, barbería, masajes, pedicura, etc.).
- Servicios de guardería infantil.
- Servicios de salud (consultorio y sala de primeros auxilios).

Estas actividades comerciales complementarias de servicio sólo se permiten en una proporción no mayor al 10% de la superficie total construible, es decir, casi una hectárea para ser destinada a un polo gastronómico.

2.4. CONCURSO

El 22 de junio del año 2016, con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires como promotor, y la FADU como organizador, se lanzó el Concurso Nacional de Ideas Urbanas Parque de la Innovación para “el diseño conceptual de un ecosistema urbano, orientado al desarrollo emprendedor y a la innovación académica científica” en el predio del Tiro Federal, que a los efectos del *master plan* y del concurso quedó determinado en tres fracciones: A, B, y C. La zona A estaba destinada a desarrollo privado, la zona B en donde se emplaza el edificio histórico; y la zona C en donde se emplazará el Parque de la Innovación propiamente dicho (ver Figura 2).



Figura 2. Plano general de implantación en la zona (GCABA, FADU/UBA 2016:30).

El proyecto ganador fue el del arquitecto Alberto Varas y consiste en una compartimentación con distintos volúmenes aterrizados, con alturas menores hacia lo que se denomina el “eje verde peatonal”, una suerte de vía amplia central hacia la cual la altura de los volúmenes disminuye ligeramente. Varas señala en una entrevista de un programa televisivo dedicado a la arquitectura, que el proyecto es un proyecto

morfológico, en resonancia con las reformas impulsadas por el gobierno con el Código Urbanístico, y propone alturas límites sobre determinados planos, respecto de la vía amplia central y sobre los bordes externos que son más altos (RE 2017). De esta manera, en el proyecto ganador del concurso, los espacios libres de construcción son calles, corredores y limitadas superficies, pavimentadas en su mayoría, que distan mucho de ser caracterizadas como espacios verdes abiertos a la comunidad (ver Figura 3).



Figura 3. Vista desde el eje verde peatonal (GCABA 2016a).

En el programa televisivo mencionado, se entrevista también a Damián Tabakman, un desarrollador inmobiliario que también participó en la ideación del proyecto ganador. Tabakman señala que “se juntaron para este negocio, para este proyecto, para este emprendimiento” a partir de que Varas lo convocó para que le brindara “la visión y la lectura inmobiliaria”.

Si bien destaca las torres sobre la Avenida del Libertador de “altura muy importante”, que estaban inicialmente planteadas desde las bases del concurso, como uno de los atractivos mayores del proyecto; también focaliza en el atractivo económico de la apertura de una calle paralela a Udaondo y perpendicular a la Avenida del Libertador en la que se crean “una serie de parcelas aptas para ser comercializadas o vendidas en el mercado, aptas para construcción y el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios esencialmente privados de una altura considerable” que calcula que podrán ser vendidas “con incidencias muy altas porque van a tener una ubicación muy privilegiada y va a ser como un nuevo lado de la Avenida Libertador... que va a estar encerrando visualmente la larga tira de espacios públicos o de parques... hasta General Paz” a tal punto de tener ese “frente urbano” una “amplísima vista al propio Río de la Plata” (ver Figura 4).



Figura 4. Render desde la calle paralela a Udaondo (GCABA 2016a).

De esta manera, además de compartimentar todo el espacio libre, que debería ser suelo absorbente, en calles y corredores más o menos anchos que ofician como espacio de aireación de los altos volúmenes, el proyecto genera una barrera visual y arquitectural de conexión con los parques que se extienden hacia General Paz que solo serán aprovechados por las viviendas sobre la calle paralela a Udaondo.

En la planta general, se coloreó verde el espacio entre edificios, que es el espacio que queda libre en el terreno. Si se comparan con las imágenes de las Figura 4 y 5, este espacio, lejos de ser verde, está pavimentado en su mayor parte. Lejos de conectar y articular con el entorno verde, el predio del Parque de la Innovación, claramente se constituye como un gran macizo edilicio que interfiere, más que conecta, con todo el espacio verde circundante, y en el que el Parque de la Innovación propiamente dicho, la pieza protagónica del proyecto se reduce a una superficie comprimida contra la Avenida Cantilo, que funciona como “fuelle acústico y visual” del proyecto.



Figura 5. Planta general (GCABA 2016a).

2.5. SANCIÓN DE LA LEY N° 6.037 QUE MODIFICA LA LEY N° 5.558

El 1 de noviembre de 2018 se aprobó la Ley N° 6.037 que modifica los artículos N° 12 y N° 23 de la Ley N° 5.558.

En el artículo 12 se agrega que el Poder Ejecutivo podrá establecer **pagos parciales y/o diferidos** de conformidad con el interés público comprometido, para la cancelación del precio. Asimismo, se autoriza al Poder Ejecutivo evaluar las ofertas de conformidad con el valor presente, entendiéndose el “valor presente” como el valor actual de un monto de dinero que será cancelado en el futuro, en uno o más pagos.

El artículo 23 se modificó para poder vender los Polígonos A y C en el estado de ocupación en el que se encontraren; es decir, **habilita la posibilidad de venderlos ocupados y no desocupados, como suele hacerse para obtener un mayor valor.**

2.6. SUBASTA

El 20 de noviembre se realizó la subasta de las parcelas que conforman el Polígono A del ex Predio del Tiro Federal.

INMUEBLES

Subasta nro. 2092

Fecha Y Hora Subasta: 20/11/2018 11:00

Domicilio de Subasta: El 20 de noviembre de 2018, a las 11:00 hs. en Auditorio Santa María de los Buenos Ayres, Esmeralda 660 3er Piso - Cdad de Buenos Aires

Orden Nro: 1



Detalle:

AV. DEL LIBERTADOR S/N - ESQUINA UDAONDO - NOM.
CATASTRAL: CIRC. 16, SECC. 27, POLIGONO A, MANZANA 146 K Y 146 I. EL POLIGONO A ESTA INTEGRADO POR LAS MANZANAS 146 KY 146 I Y POR POLIGONO A INCORPORAR A VIA PUBLICA SITUADO ENTRE LAS CIUDAS MANZANAS.
PRECIO BASE EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA FÓRMULA:
BASE DE SUBASTA= (TASACIÓN OFICIAL / TIPO DE CAMBIO) * 1,0930754817
VALOR DE TASACIÓN OFICIAL: \$4.762.000.000,00

Domicilio de exhibición:

Exhibición: Consultar los incisos xi y xii del artículo 15 de la Dispo. N°2018-130-DGABC en Condiciones de Venta

Base: \$ 0,00

Estas dos parcelas que tenían un Valor de Tasación Oficial de \$4.762 millones de pesos se vendieron a un precio de \$5.600 millones de pesos, unos 151,5 millones de

dólares. Los que ganaron la subasta y resultaron los compradores de los inmuebles fueron los representantes del fideicomiso financiero privado Buenos Aires Landmark, inversores de la familia Werthein (La Caja de Ahorro y Seguro, entre otros) y de la familia Sielecki.

El propio diario Clarín declara que se pagó US\$ 1.000 el metro cuadrado y que podría vender a US\$ 6.000 una vez construido los edificios⁷ cuando actualmente en la zona el m² está entre US\$ 3.700 y US\$ 4.200.

Las razones que se exponen son: a) El desarrollo va a tener una diferencia competitiva con los que se quieren hacer en forma posterior a la sanción del nuevo Código de Planeamiento, que impide la construcción de torres en varias partes de la Ciudad y en terrenos cercanos al subastado. b) Su diferencia en altura le permitirá tener mejores vistas que en otras áreas. Y, por su localización, serán visuales al Río de la Plata, que cotizan a un nivel superior. c) Será un emprendimiento dirigido al target premium, torres con amenities de mayor calidad. d) El terreno estará muy cerca del futuro Parque de la Innovación, a construirse en otro sector de las tierras del Tiro Federal. La cercanía con ese parque, que el sector inmobiliario califica de manera muy optimista como una especie de Silicon Valley, elevaría el valor del metro cuadrado.

Nuevamente la plusvalía urbana será capturada por el propietario del suelo, la familia Werthein, y no por la ciudadanía porteña.

Entre las condiciones de pago se estableció que el comprador tendrá la posibilidad de integrar el valor del inmueble dentro del plazo de veinticuatro (24) meses corridos posteriores a la celebración de la subasta. Facilidades financieras de privilegio y por primera vez en estos 11 años de gobierno del Pro dadas para la adquisición de estos predios.

Cabe destacar que Gerardo Werthein, miembro de la familia ganadora de la subasta, es el presidente del Comité Olímpico Argentino (COA). Fue el primer funcionario en adelantar que el Centro Nacional de Alto Rendimiento Deportivo (CENARD), lindero al Tiro Federal, sería trasladado al nuevo Parque Olímpico en el sur de la ciudad. Durante los Juegos Olímpicos de la Juventud llevados a cabo en la ciudad, el presidente Macri anunció oficialmente la decisión de llevar adelante este traslado y que los predios que queden ociosos serán vendidos. Pareciera que la familia Werthein ha iniciado el camino para quedarse con todos estos predios.

⁷ https://www.clarin.com/ciudades/tiro-federal-pagaron-us-000-metro-cuadrado-podrian-venderlo-us-000_0_LZXS436VO.html



2.7. OTRAS PRIVATIZACIONES EN EL MARCO DE LAS POLÍTICAS DE ENTREGA DEL ENTORNO RIBEREÑO A NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y EXPLOTACIONES COMERCIALES

En el año 2010, por medio de la Ley N° 3.730 se otorgó permiso de uso y explotación de un sector de 10 hectáreas del Parque Jorge Newbery a la Asociación Civil Club de Amigos por 20 años.

En el año 2013, por medio del Decreto N° 167 se re-privatizaron 10 hectáreas del predio denominado "Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco" por 4 años.

En el año 2014, por medio de la Ley N° 5.165 se otorgó por 20 años al Club Atlético River Plate el uso exclusivo de un tramo de la calle Juan F. Sáenz Valiente y sus aceras, comprendido entre la Avenida Presidente Figueroa Alcorta y Avenida Lugones.

En el año 2015, se concesionaron decenas de Locales Gastronómicos y bailables en Costanera Norte. Se avanzó, en medio del escándalo por los irrisorios importes de las concesiones de estos predios invaluable para la ciudad. La renovación de las concesiones en la Costanera Norte fue polémica. Abarcó la apertura de ofertas por ocho inmuebles en esa zona, entre restaurantes y boliches bailables, que serían cedidos por el gobierno porteño por cinco años. Estos predios cuyos contratos habían vencido en el año 2009 y aún así seguían funcionando con permisos precarios, estaban, y están dentro de una zona catalogada como UP, razón por la cual deberían ser un espacio verde y no un polo comercial.

Desde el gobierno porteño explicaron que esos espacios seguirían funcionando de esta manera hasta la presentación de un *master plan* para la Costanera Norte que estaba

en elaboración. Se trata de un proyecto a 20 años para agregar unas 530 hectáreas al sector de la Costanera, desde el Club de Pescadores hacia el Norte. “En ese contexto sería necesario mantener espacios para servicios, por eso avanzamos con la licitación”, dijo Gabriel Astarloa, director general de Concesiones de la ciudad. Aunque no hubo precisiones, fuentes del Ministerio de Desarrollo Urbano confirmaron que se trabaja en el tema y que durante este año se presentará la iniciativa en la Legislatura. También se avanzará, según los planes oficiales, en la creación del parque Costanera Norte, detrás del complejo Punta Carrasco, entre el Club de Pescadores y la desembocadura del arroyo Maldonado. Se trata de 14.000 metros cuadrados que se sumarán al espacio público, según aseguraron, aunque no se precisó la fecha. Todas estas obras están enmarcadas en la ampliación de la pista de Aeroparque.

Mientras se trabajaba en estos proyectos, los llamados a licitación para el otorgamiento de la concesión de uso y explotación eran para los terrenos en los que funcionaban los boliches Pacha y Tequila, y los restaurantes Pizza Banana, Gardiner, Aquellos Años, Rodizio, Siga la Vaca, y Bahamas.

En el caso particular de Rodizio, se sumaba la contravención al Código Civil y a la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires que establecen que debe existir un Camino de Ribera del Río de la Plata, que antes era de 35 metros y con la modificación del Código Civil quedó en 15 metros, y que este establecimiento no respetaba (Eleistegui 2015).

En el año 2016, por medio de la **Ley N° 5.510** se otorgó a la Fundación Universidad Torcuato Di Tella por el término de 20 años el permiso de uso del predio de 0.2 hectáreas ubicado en la Avenida Figueroa Alcorta 7310.

En el año 2017, con la sanción de la **Ley N° 5.796** se aprobó el convenio urbanístico firmado entre la Ciudad y la Nación para la venta y construcción de torres en el predio del Empalme Norte también conocido como Catalinas Norte 2 (9 ha.)

Por medio de la **Ley N° 5.797** se vendió 1.5 hectáreas de la última parcela libre de Puerto Madero, conocida como la Parcela IQ.

Con la **Ley N° 5.940** se dispuso la privatización de 15 hectáreas a través de un usufructo por 75 años a favor de la Asociación Civil Tiro Federal en la Costanera Norte autorizando que pueda subconcesionar y crear un polo gastronómico.

Por último, con la sanción de la **Ley N° 5.911** también se aprobó otro convenio urbanístico entre la Ciudad y la Nación, entre los predios que se pusieron a la venta figura uno en el Barrio de Retiro sobre la Avenida Libertador.

En el año 2018, por medio de la **Ley N° 5.961** se creó el Distrito Joven a través del cual se autorizó la privatización de toda la Costanera Norte, una ley a medida del polo gastronómico existente al norte de Aeroparque, de los boliches de la costanera y para la continuidad de las explotaciones comerciales de Punta Carrasco y Costa Salguero.

Actualmente, la Legislatura está discutiendo el Expediente 1.925-J-2018, ya aprobado en primera lectura, que tiene por objeto otro Convenio entre la Ciudad y la Nación por la cual se extiende Aeroparque hacia el norte y se autoriza el relleno en la ribera para la construcción de estacionamientos subterráneos (12 ha).

Bibliografía

- CONSEJO DELIBERANTE. 1993. "Ordenanza 46.229". En: *Boletín Municipal* 19504, 31/3/1993.
- ELEISTEGUI, Patricio. 2015. "Polémica en la Costanera: denuncian que los restaurants de la zona pagan cánones irrisorios". En: *iProfesional* 14/04/2015. <https://www.iprofesional.com/negocios/209802-restaurantes-ciudad-permisos-Polemica-en-la-Costanera-denuncian-que-los-restaurantes-de-la-zona-pagan-canones-irrisorios>.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. 2011. Ley N° 3.730 15/12/2010. En: *Boletín Oficial* 3593, 27/1/2011. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley3730.html>.
- _____. 2013. Decreto N° 167 9/5/2013. En: *Boletín Oficial* 4153, 15/5/2013. <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/20130515.pdf>
- _____. 2014. Ley N° 5.165 20/11/2014. En: *Boletín Oficial* 4560, 16/1/2015. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5165.html>.
- _____. 2016. Ley N° 5.510 26/4/2016. En: *Boletín Oficial* 4872, 29/4/2016. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5510.html>
- _____. 2016a. "Se definió el proyecto del Parque de la Innovación". <http://www.buenosaires.gob.ar/noticias/el-parque-de-la-innovacion-define-su-proyecto>.
- _____. 2017. Ley N° 5.797 16/3/2017. En: *Boletín Oficial* 5105, 10/4/2017. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5797.html>.
- _____. 2017a. Ley N° 5.940 22/12/2017. En: *Boletín Oficial* 5296, 17/1/2018. http://www.tfaba.com.ar/documents/ck_PL-LEY-LCABA-LCBA-5940-18-5296.pdf
- _____. 2018. Ley N° 5.961 26/4/2018. En: *Boletín Oficial* 5735, 17/5/2018. documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PL-LEY-LCABA-LCBA-5961-18-ANX.pdf.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES. 2016. *Concurso Nacional de ideas urbanas. Parque de la innovación*. <file:///C:/Users/Sandra/Downloads/Bases%20PARQUE%20DE%20LA%20INNOVACION%20C3%93N.pdf>.
- LA NACIÓN. 1999. "Habrá un nuevo parque en Núñez". En: *La Nación* 26/2/1999. <https://www.lanacion.com.ar/129240-habra-un-nuevo-parque-en-nunez>.
- LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS. 2018. *Versión Taquigráfica. Audiencia Pública 1 de noviembre de 2018. Código Urbanístico de la Ciudad (Segunda Parte)*. <https://www.legislatura.gov.ar/modulovt/archivo/vt-181101%20-%20C%3%B3digo%20Urban%C3%ADstico.pdf>.
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO; SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO. 2009. *Modelo Territorial. Buenos Aires 2010/2060*. Buenos Aires: Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO; SUBSECRETARÍA DE PROYECTOS DE URBANISMO, ARQUITECTURA E INFRAESTRUCTURA. 2012. *Libro Verde/2 Corredores Ambientales y Calidad de vida* (Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano). <http://cdn2.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/publicaciones/libro-verde-2012-corredores-ambientales-y-calidad-de-vida.pdf>.

REPORTE INMOBILIARIO. 2017. "Proyecto Parque de la Innovación" 9/1/2017. <https://www.youtube.com/watch?v=7GCM5wXExkw>.

Abreviaturas

CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CD: Consejo Deliberante.

DGT: Dirección General de Taquígrafos.

LA: *La Nación*.

LCABA: Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

MDU: Ministerio de Desarrollo Urbano.

SP: Subsecretaría de Planeamiento.

SPU: Subsecretaría de Proyectos de Urbanismo, Arquitectura e Infraestructura.

UP: Urbanización Parque.

UTDT: Universidad Torcuato Di Tella.