



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 06 de Diciembre de 2016.

DISTRITO JOVEN

La privatización de toda la Costanera Norte

Reminiscencias de los '90

Salvataje a las concesiones de Punta Carrasco y Costa Salguero

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO CON APROBACIÓN INICIAL DEL DISTRITO JOVEN

Durante el tratamiento del **proyecto de Ley N° 2464-J-2015** que tenía por objeto crear **el Distrito Joven**¹ y su **aprobación inicial**² elaboramos un **INFORME**³ donde denunciábamos que éste proyecto venía a **legalizar concesiones y permisos** para explotaciones comerciales otorgados ilegalmente sobre terrenos destinados a ser parques de la ciudad y, que por otra parte, el GCBA no estaba autorizado para privatizarlos por mandato de la **Ordenanza N° 46.229**⁴. En esta dirección, el proyecto **desafectaba alrededor de 5 hectáreas** de predios del distrito Urbanización Parque y se las destinaba a Distrito E4 - Distrito Joven-. Además, autorizaba a concesionar estos predios por un plazo de hasta diez (10) años.

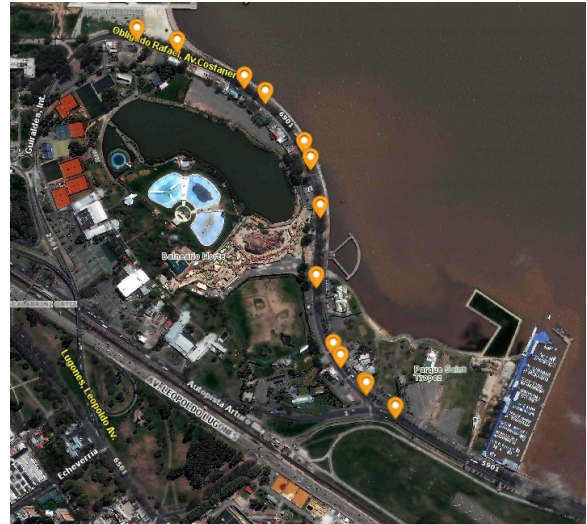
¹ <https://es.scribd.com/document/333433223/Distrito-Joven-Presentacion-12-04-2016>.

² Aprobado en primera lectura el día 3 de diciembre de 2015 por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y la Audiencia Pública se realizó el día 19 de abril de 2016.

³ <https://es.scribd.com/doc/310529701/2016-04-Abril-23-Distrito-Joven>

⁴ Por el año 1993, el Concejo Deliberante, reconoció la problemática de la pérdida de espacios verdes en la Ciudad era un problema necesario a resolver para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad y el ambiente urbano. Para ello decidieron adoptar un mecanismo de recuperación y protección de espacios verdes y sancionaron la Ordenanza N° 46.229. La herramienta institucional elegida consistió en prohibir la concesión o permiso de todo espacio destinado a espacio verde (Distritos Urbanización Parque). De esta forma, se garantizaba jurídicamente que estos espacios no fueran privatizados por el Poder Ejecutivo y se cumpla con el destino establecido en el Código de Planeamiento.

Por otra parte, se prohibió también el cambio del destino de los espacios destinados a espacios verdes públicos. Esta ordenanza está acorde con la regulación de los Distritos Urbanización Parque (UP) que dispone el Código de Planeamiento en el que se establece el carácter de uso público de los distritos UP, (no privatizables) y su destino a constituir espacios verdes.



Pero el GCBA decidió no sólo salvar a estos empresarios gastronómicos y de la noche sino también extender el Distrito Joven a toda la Costanera Norte, para salvar a otros empresario con quienes mantienen vínculos desde el inicio de la gestión del Pro.

2. DESCRIPCIÓN DEL ACTUAL PROYECTO DEL DISTRITO JOVEN AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE PRIVATIZACIÓN

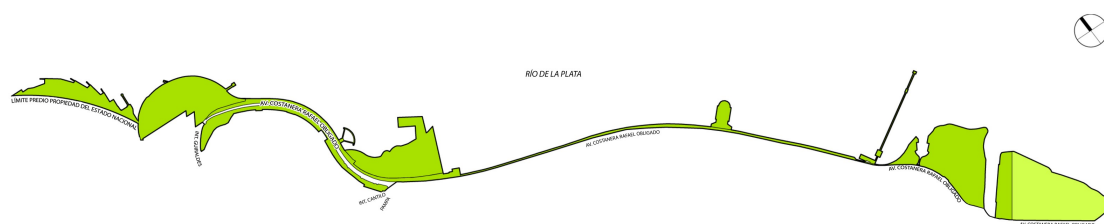
El día 5 de diciembre, las Comisiones de Planeamiento Urbano y de Presupuesto, Hacienda, Administración Financiera y Política Tributaria **despacharon conjuntamente** el proyecto de ley para que pueda ser aprobado en segunda lectura (definitivamente) en la sesión del día 15 de diciembre de 2016.

Este Despacho modifica sustancialmente la ley aprobada en primera lectura y sometida a audiencia pública.

El **nuevo texto propone crear el Distrito Área Costera** de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que comprende la franja costera del Río de la Plata y **el Distrito Joven - Costanera Norte**. Este último, sería un área de esparcimiento, cuyos usos predominantes estarían vinculados a lo deportivo, cultural, conmemorativo, recreativo y gastronómico.

El Distrito Joven - Costanera Norte amplía su polígono a toda la Costanera Norte, abarcando parte de la Reserva Ecológica Ciudad Universitaria-Costanera Norte, la totalidad del Parque de las Américas, Parque de la Memoria, Parque Saint Tropez, Parque Deportivo Costanera Norte, Punta Carrasco y Costa Salguero.

PLANO ANEXO I
Plano de delimitación polígono
DISTRITO JOVEN COSTANERA NORTE

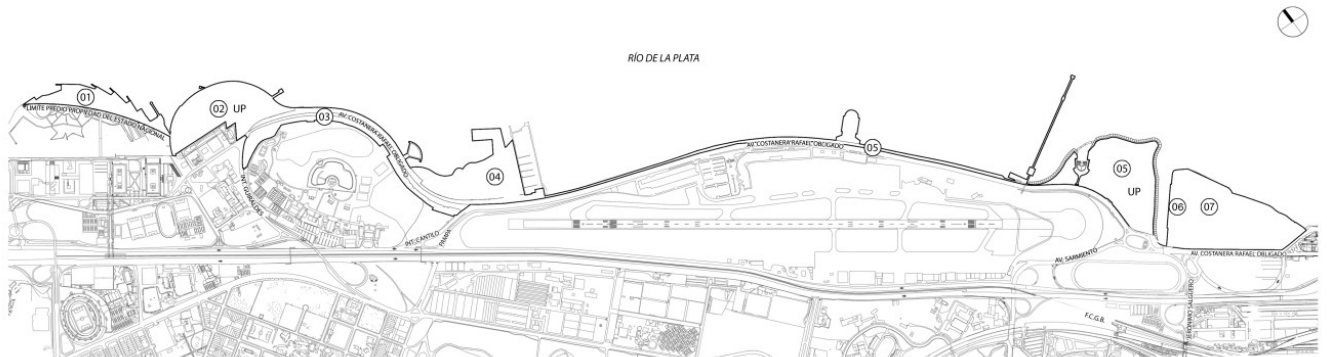


En este polígono, se autoriza al Poder Ejecutivo a **otorgar en concesión o adjudicación** de permisos de ocupación, uso y explotación los espacios de dominio público ubicados en el polígono indicado en el Plano Anexo I (Distrito Joven - Costanera Norte), **por un plazo de hasta diez (10) años**. Se establece como límite que la superficie de dichos espacios, no podrá superar el 35% de la superficie total del Distrito Joven - Costanera Norte que por esta Ley se aprueba. También se crea un fondo de mantenimiento, destinándose como mínimo el 35% del producido de las concesiones o adjudicaciones, para sustento e infraestructura de dicho distrito.

También el proyecto acepta nuevos rellenos en el Río de la Plata.

Se admitirán los siguientes usos:

- Locales de representación o exhibición;
- Locales de Cultura;
- Locales Deportivos, a excepción de clubes, natatorios y polígonos de tiro;
- Locales de Fiesta;
- Locales de Diversión.
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill.
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.



REFERENCIAS
SECTORES:

ÁREA COSTERA - AC (N° A DESIGNAR)
DISTRITO JOVEN COSTANERA NORTE
PLANO N° 5.4.14. (N° A DESIGNAR)

3. CONCLUSIONES

1) De acuerdo al **Código de Planeamiento de la Ciudad** todos estos terrenos, que ahora pasarán a formar parte del polígono del Distrito Joven, **tenían zonificación Urbanización Parque (UP)**, es decir, deberían ser parques y plazas. Algunos de los predios cumplían esta función social y ambiental pero otros como por ejemplo, Punta Carrasco y Costa Salguero fueron destinados a explotaciones comerciales (boliches, estacionamientos, hoteles, bares, etc.). **Toda la Costanera Norte debería ser, de acuerdo a la normativa porteña, un gran corredor verde.** Lamentablemente las concesiones ilegales de los noventa impidieron que los habitantes de la ciudad pudieran disfrutar de grandes extensiones de estos predios.

2) Por otra parte, en los años ´90, luego de muchos reclamos y acciones por parte de la ciudadanía, se había logrado prohibir la privatización de la Costanera Norte a través de la **Ordenanza N° 46.229**⁵.

⁵ Por otra parte, la **Ordenanza N° 46.229** del año 1993 agrega una **NUEVA CONDICIÓN** que debe respetarse en los Distritos UP. En su art. 1 establece que desde su promulgación está prohibido otorgar concesión, cesión transferencia de dominio, tenencia precaria permiso de uso ni cambio de destino de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parqueizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal.

Su art. 2 dispone que las concesiones y permisos de uso vigente se mantendrán hasta que opere su vencimiento a partir del cual no podrán ser renovados.

La Ordenanza N° 46.229 habla de espacio destinado a parque, plaza, etc, que son en definitiva espacios verdes públicos de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano (art. 1.2.1.1.a). Estas palabras coinciden con las empleadas también por el Código de Planeamiento Urbano cuando define al *Distrito Urbanización Parque. UP* ("*Corresponden a áreas destinadas a **espacios verdes y parqueización de uso público***"). Así, cuando la Ordenanza N° 46.229 en su texto hace referencia que se aplica a los espacios destinados a parque y plazas está hablando explícitamente de los espacios zonificados como Urbanización Parque (UP).

No solamente debería existir un **gran corredor verde a lo largo de la Costanera Norte, también éste debería ser de acceso público y gratuito en toda su extensión y superficie.**

Posteriormente, con fecha 07/06/1994, dicho cuerpo legislativo sancionó la **Ordenanza N° 47.666** que, en el mismo sentido y específicamente respecto de la "Ribera del Río de la Plata", establece "**prohíbese en la rambla Costanera Norte el otorgamiento de permisos de ocupación, uso y explotación, cualquiera sea su índole**".

3) Luego de la tragedia de "Time Warp" nuevamente surgió en **escena las ilegalidades de las concesiones con mayor superficie de la Costanera Norte: Punta Carrasco (alrededor de 5 ha) y Costa Salguero (alrededor de 18 ha).** En estos espacios que deberían ser parques de la ciudad se construyeron edificios para explotaciones gastronómicas, comerciales y bailables nocturnas. Sus habilitaciones no respetan el Código de Planeamiento de la Ciudad (ver los puntos 4 y 5). Por otra parte, Punta Carrasco no podría ser nuevamente privatizada una vez que venció su concesión en el año 2008 de acuerdo a las Ordenanzas N° 47.666 y 46.229. El último permiso otorgado a Punta Carrasco S.A. venció en noviembre de 2016.

4) El nuevo contenido del proyecto de ley del Distrito Joven que podría ser aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 2016 en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires extendió el polígono de concesión a toda la Costanera Norte. Esta extensión no fue ni imaginada por los que participamos en la audiencia pública. **Esto constituye una inconstitucionalidad insalvable del proyecto de ley al lesionar el proceso de doble lectura establecido por la Constitución de la Ciudad.**

5) Constituye un **cambio de paradigma** en relación a la Costanera Norte. Desde los noventa, el **paradigma al menos en las normas era la desmercantilización** de la Costa y los espacios destinados a parques y plazas. **Con este proyecto se vuelve a las políticas de privatización y mercantilización de principios de los '90.** El espacio verde (65%) que se establece que quedará luego de la ejecución del Plan no constituye un incremento o una mejora. Cabe recordar que las leyes establecían que el 100% debían ser espacios verdes. Lo que sucede es que ahora se permitirá la privatización del 35 por ciento de la Costanera Norte. **Esto es una superficie de alrededor de más de 25 ha como mínimo.**

6) Esta ampliación del polígono del Distrito Joven **responde a la urgencia por el vencimiento de la privatización de Punta Carrasco en noviembre de 2016 y de salvar las ilegalidades de la concesión de Costa Salguero que tomaron carácter público durante este año.**

4. SOBRE PUNTA CARRASCO

El predio del dominio público de la Ciudad sito en Avenida Rafael Obligado sin número - Costanera Norte - denominado "Solarium Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco", fue concesionado a las Firms Francisco Natino e hijos, Parenti Mai S.A. y Riva S.A. UTE, mediante Decreto N° 2.153/88 y de conformidad con las prescripciones del Pliego de Bases y Condiciones aprobado por Ordenanzas N° 41.742 y N° 42.119.

El contrato de concesión, entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la Unión Transitoria de Empresas - luego Punta Carrasco S.A. - fue suscripto con fecha 26 de Julio de 1988 por el término de diecinueve (19) años y seis (6) meses, **operando su vencimiento de pleno derecho el día 25 de Enero de 2008.** En virtud del cumplimiento de dicha concesión, hasta la mencionada fecha la referida empresa

abonaba al Estado de la Ciudad, en concepto de canon, la suma total mensual de \$2.340,35.

Con fecha 31/03/93, el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires sancionó la **Ordenanza N° 46.229**, a fin de impedir el otorgamiento de concesiones o tenencia precaria de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal (art. 1), estableciendo específicamente en su artículo 2º que "**las concesiones y permisos de uso vigentes se mantendrán hasta que opere su vencimiento, a partir del cual no podrán ser renovados...**".

Posteriormente, con fecha 07/06/1994, dicho cuerpo legislativo sancionó la Ordenanza N° 47.666 que, en el mismo sentido y específicamente respecto de la "Ribera del Río de la Plata", establece "***prohíbese en la rambla Costanera Norte el otorgamiento de permisos de ocupación, uso y explotación, cualquiera sea su índole***".

Vencida la concesión, en fecha **2 de mayo de 2008** se alcanzó un nuevo acuerdo, ratificado por el **decreto 993/08**, entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Punta Carrasco S.A., por el cual se otorgó un permiso de ocupación, uso y explotación de carácter precario y oneroso respecto del espacio de dominio público denominado Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco, por el plazo que demande la conclusión de los Proyectos aludidos en la Cláusula Primera - los que de conformidad con el Documento de Licitación LPI - N° 1/2007 aprobado por Decreto N° 599/07, consignado en Informe 019/SDGRBM/2008 elaborado por la Dirección General de Crédito Público, **se fijan en cuarenta y ocho (48) meses-**.

Vencido el plazo de 48 meses, el día 9 de mayo de 2013 se dicta el **Decreto N° 167/2013**. En su artículo 1º se ratifica **el Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso suscripto con fecha 13 de noviembre de 2012, entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires representado por la Directora General de Concesiones y la firma Punta Carrasco S.A.**

El referido Convenio en su cláusula PRIMERA expresa que: "El presente Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso se efectúa **en virtud del vencimiento del Permiso de Uso otorgado a la firma Punta Carrasco S.A.** para la explotación del predio perteneciente al dominio público denominado Ingeniero Agrónomo Benito Carrasco." El permiso se otorga por el plazo 4 años. Finalizando en noviembre de 2016.

El Canon mensual se estipuló en \$65.000, incrementándose dicho monto en un 20% anual acumulativo respecto del canon establecido para el primer año de vigencia. Luego pasó a pagar \$93.600.

Con fecha 29/01/15 se suscribió entre la Dirección General de Concesiones y la firma Punta Carrasco S.A. el Acta Acuerdo de renegociación de canon, estableciéndose el canon mensual a abonar por el permisionario en la Suma de Pesos Doscientos Veinte Mil (\$220.000), a partir del mes de enero de 2015, reajustándose anualmente en el mismo porcentaje en que incrementen los salarios de la Categoría 3 del Sector gastronómico conforme la escala salarial del Convenio Colectivo de Trabajo de la Unidad Trabajadores del Turismo, Hoteles y Gastronómicos de la Republica Argentina (U.T.H.G.R.A)" en idéntico periodo.

La superficie permisionada es de 47.430 m². A \$220.000 pagan \$4.63 por m².

5. SOBRE COSTA SALGUERO

El GCBA durante años ha violado la normativa de la Ciudad que prohíbe que se puedan realizar actividades comerciales en el Complejo Costa Salguero.

5.1. Actualmente **Telemetry S.A. paga \$ 263.576** como canon por todo el predio Costa Salguero por mes. Son aproximadamente diecisiete (17) hectáreas (170.000 m²) donde existen 23 sub-concesionarios que explotan distintos emprendimientos. Es decir, **el GCBA está cobrando \$ 1,5 por m² por mes. Un canon en extremo irrisorio si comparamos que en la zona más cercana se está pagando por el alquiler de 1 m² desde \$ 160 a \$250⁶. La concesionaria paga, por lo menos, 100 veces menos de acuerdo a lo que el mercado establece.** Para entender porque el GCBA sigue sosteniendo esta concesión que ha incumplido en forma reiteradas las leyes de la ciudad, cabe destacar que uno de los sub-concesionarios es la empresa Centro Costa Salguero S.A. que explota los cinco pabellones del Centro de Exposiciones, en los cuáles se realizó la fiesta electrónica Time Warp. El esposo de Carmen Polledo (Vicepresidente primero de la Legislatura de la Ciudad y diputada del PRO), el Sr. Fernando Polledo Olieria integra el Directorio de Centro Costa Salguero S.A.

5.2. La Resolución de la Autoridad General de Puertos S.E. N° 025/92 concesionó los predios de Costa Salguero a la empresa Telemetry S.A. por un plazo de 30 años⁷. **Las actividades que actualmente se desarrollan en los establecimientos exceden ampliamente el objetivo inicial de la concesión.** La cláusula Primera del título II OBJETO del contrato del día 29 de diciembre de 1988 dispone que el predio será destinado para la ejecución de obras civiles e instalaciones para la habilitación de un **Complejo Polideportivo** y actividades comerciales complementarias relacionadas con el conjunto a desarrollar en el predio.

5.3. Al momento de la concesión de uso y explotación estos predios no figuraban en las Planchetas de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza N° 33.387) porque eran terrenos de relleno ganados al río. La Constitución de la Ciudad, en su art. 8 "Capítulo Segundo. Límites y Recursos" dispone que la Ciudad de Buenos Aires es corribereña del Río de la Plata y del Riachuelo, los cuales constituyen en el área de su jurisdicción bienes de su dominio público. Luego establece que "los espacios que forman parte del contorno ribereño de la Ciudad son públicos y de libre acceso y circulación". De esta forma, los predios ribereños como Costa Salguero fueron destinados constitucionalmente a UP (urbanización parque). Actualmente, **según la ley 449 el predio conocido como Costa Salguero posee zonificación Urbanización⁸ Parque (UP)⁹ y Urbanización Futura (UF)¹⁰.** En los distritos UF sólo se permiten los usos que sean compatibles con las zonificaciones adyacentes. En este caso, las zonificaciones adyacentes son UP. **Ninguna de las actuales actividades que se desarrollan en el predio de Costa Salguero son compatibles con la zonificación UP** (playas de estacionamiento, boliches bailables, restaurantes, hoteles, oficinas comerciales, salones de conferencias, centros de exposiciones, agencia de autos, eventos musicales, etc.).

⁶ <http://www.lanacion.com.ar/1876002-mapa-interactivo-mira-cual-es-la-esquina-mas-cara-de-la-ciudad-y-compara-el-metro-del-precio-cuadro>

⁷ Plazo computable a partir del 01/05/1991.

⁸ Los distritos U son aquellos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.

⁹ Los distritos UP (urbanización parque) corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. Las Disposiciones Particulares (CPU 5.4.10) establecen que en estos distritos el Gobierno de la Ciudad puede autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

¹⁰ Los distritos UF (urbanización futura) corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como tierras destinadas a uso ferroviario, zonas de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos. Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, sobre la base de normas y programas especiales.

Contacto:

Observatorio del Derecho a la Ciudad:

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

Jonatan Baldiviezo: (011) 15 3266-7008.