



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2016.

EL "PASEO DEL BAJO"
UN NEGOCIO CON LA TIERRA PÚBLICA, INMOBILIARIO,
CON LA OBRA PÚBLICA Y FINANCIERO

[CLICK AQUÍ PARA ACCEDER A INFORME COMPLETO](#)

RESUMEN

El día de hoy, 9 de marzo de 2017, la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires **aprobó en forma definitiva** (en segunda lectura[1]) el **proyecto de Ley N° 3881-J-2016** que[2] otorgará la zonificación necesaria para la **construcción de "El Paseo del Bajo"**[3] y autorizará la venta de tierras públicas que financiarán dicha obra (Conocida como Empalme Norte o Catalinas Norte 2).

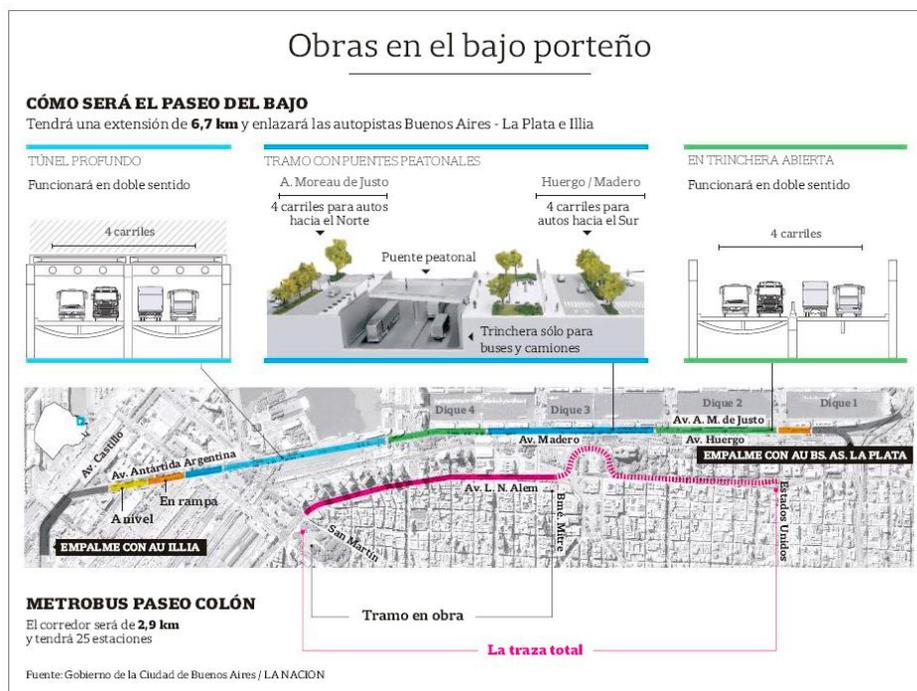
DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

El proyecto Paseo del Bajo crea un corredor vial de unos seis kilómetros, entre Alicia Moreau de Justo-avenidas Huergo-Madero, con cuatro carriles exclusivos para camiones y micros de larga distancia.

La traza comenzará al sur de la Ciudad en el empalme con las Autopistas 25 de Mayo y Ricardo Balbín (Buenos Aires-La Plata). Los problemas que supuestamente resolvería son la vinculación por ómnibus entre la terminal de Retiro y el sur, y el acceso de los camiones al puerto. La trinchera para vehículos pesados tendrá dos carriles de circulación por sentido. El proyecto también incluye cuatro carriles en superficie por lado para autos.

En síntesis, se vende tierra pública sin autorización del Congreso Nacional (**Negocio con la tierra pública**) para impulsar la construcción de grandes torres y la especulación inmobiliaria (**Negocio inmobiliario con lo público**) para financiar conjuntamente con la toma de deuda pública (**Negocio Financiero**) la obra de "El Paseo del Bajo", que es un proyecto

altamente cuestionado técnicamente y una solución innecesaria frente a diversas alternativas muchísimos menos costosas. La obra será ejecutada en su mayor parte por la empresa IECSA de Angelo Calcaterra, primo hermano del Presidente de la Nación, Mauricio Macri (**Negocio con la obra pública**).



NEGOCIO INMOBILIARIO CON LO PÚBLICO

El Expte. M° 3881-J-2016 aprueba el Convenio suscripto entre el Poder Ejecutivo de la Ciudad, la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y el Ministerio de Transporte de la Nación. En este convenio, el GCBA se obligó a que la Legislatura Rezonificará[4] los inmuebles del Empale Norte, un terreno ferroviario de 9 hectáreas. **Hoy cumplió con dicha obligación permitiendo en dicho inmueble la construcción de siete (7) torres de perímetro libre, dos de 62 m y cinco de 139 m (casi 45 pisos). Otra pared más entre la ciudad y el río.**

Eduardo Constantini ha manifestado que tiene 500 millones de dólares a la espera de la venta de dicho inmueble[5]. Esta obra también revalorizará todas las zonas a lo largo de su trayecto y habilitará grandes emprendimientos inmobiliarios. Esto gracias a la gran inversión pública pero la Ciudad no ha establecido ninguna herramienta urbanística para recuperar un peso de dicha inversión que será apropiada por unos cuantos propietarios[6].

NEGOCIO CON LA VENTA DE TIERRA PÚBLICA

La obra Paseo del Bajo costará 670 millones de dólares. Será financiada con un préstamo por 400 millones de dólares por el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) y con la venta de los terrenos conocidos como Catalinas Norte 2 (o Empalme Norte) y de la parcela IQ de Puerto Madero.

En el convenio referido, la AABE se obliga a vender a favor de un tercero el predio Empalme Norte en un plazo máximo de 24 (veinticuatro) meses y deberá aplicar el Mayor Valor[7] obtenido con causa en la Rezonificación exclusivamente al pago de la construcción del Paseo del Bajo.

En este convenio no se establece como condición previa la autorización por el Congreso Nacional de la venta de estas tierras tal como lo ordena el art. 75, inciso 5, de la Constitución Nacional. Cabe advertir que la Ley N° 22.423 (un Decreto Ley de la Dictadura que autorizaba la venta por parte del Poder Ejecutivo de bienes inmuebles nacionales sin pasar por el Congreso) se encuentra vencida desde el año 2010. El Presidente de la Nación ha sido denunciado penalmente, por Izquierda Popular (IP) y el Observatorio del Derecho a la Ciudad (ODC), por la autorización de la venta de 53 inmuebles de la nación a través de tres decretos (952/2016, 1064/2016 y 1173/2016) fundándose en aquél Decreto-Ley no vigente. **Entre los inmuebles puestos a la venta en estos Decretos se encuentra el inmueble del Empalme Norte (o Catalinas Norte 2). Se venderán 9 hectáreas de tierra pública por decisión unilateral del Presidente de la Nación sin autorización legal del Congreso.**



NEGOCIO FINANCIERO

La obra será financiada con un préstamo por 400 millones de dólares por el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF). Esta obra generará el aumento del valor del suelo a lo largo de toda la traza del Paseo del Baro que será únicamente capitalizado por los propietarios aledaños. Inversión pública aumentando la riqueza de unos pocos. Son varios los megaemprendimientos inmobiliarios que se están anunciando en la zona para aprovecharse de esta situación.

NEGOCIO CON LA OBRA PÚBLICA

Toda esta inversión pública se hace para la construcción de una obra muy cuestionada técnicamente y que constituye la alternativa más cara para la solución de los problemas urbanos que se pretenden solucionar. La parte de mayor costo de la obra, 3 mill millones de pesos, se adjudicó la obra a IECSA - Calcaterra, primo hermano de Macri.

Cabe recordar que la empresa IECSA estuvo involucrada en pagos irregulares cuando construyó los túneles aliviadores del Arroyo Maldonado. En virtud de este hecho, la Justicia suspendió la obra durante meses.

Actualmente existen acusaciones del pago de coimas para que se le adjudique las obras del Soterramiento del Sarmiento de acuerdo a informaciones que surgen en Brasil de las investigaciones de los procesos de corrupción conocido como "Lava Jato".

CONTACTO:

Observatorio del Derecho a la Ciudad:

Jonatan Baldiviezo: (011) 15 3266-7008

Nahuel Eduardo Morandi Bel.

Especialista en Transporte Urbano (011) 15 5023 0841

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

<http://www.observatoriociudad.org/>

[1] El proyecto obtuvo Aprobación Inicial el 15 de Diciembre de 2016 resultando publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 5036 del 29/12/2016.

[2] Este proyecto es complementado con el proyecto de Ley 3882-J-2016 que también fue aprobado en primera lectura el 15 de diciembre de 2016 y cuya audiencia pública ya fue realizada.

[3] Obra vial paisajística cuyo objetivo es la conexión vial rápida entre las zonas norte y sur de esta Ciudad -vinculando la Autopista Ilía (Norte) con la Autopista Buenos Aires La Plata (Sur)-.

[4] Se refiere al acto legislativo de la Jurisdicción por el cual se modifica la normativa urbana local aplicable a cada uno de los Inmuebles, mediante la cual se otorga a los Inmuebles una zonificación distinta a la que actualmente les corresponde y que les otorga un mayor valor a los mismos.

[5] Cabe recordar que este espacio superaría a la de Catalinas, el grupo de rascacielos en la zona de Retiro en la que invirtieron millones de dólares empresarios de la talla de Nicolás "Nicky" Caputo, Eduardo Costantini, Eduardo Elsztain y Jorge Brito.

<http://www.lapoliticaonline.com/nota/103933/>

[6] <http://www.lanacion.com.ar/1990808-ultimas-horas-para-entrar-a-los-fondos-que-invertiran-en-proyectos-inmobiliarios>

[7] Se refiere al importe en Dólares Estadounidenses resultante de la enajenación de los Inmuebles, considerados individualmente o en partes subdivididas de cada uno de ellos o todos ellos en conjunto, y que será destinado a financiar la construcción del proyecto Paseo del Bajo, descontado el Valor Recuperable.

--



"OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD"

<http://observatoriociudad.org/>

Contacto: (011) 15 3266-7008

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

[@obs_der_ciudad](https://www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad)

www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad