

Buenos Aires, 18 de marzo de 2010

Señor
Jefe de Gobierno
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Ing. Mauricio MACRI
S / D

De nuestra consideración:

Cumplimos en dirigirnos al señor Jefe de Gobierno con relación al modo en que se califica como "inmueble con valores patrimoniales" a determinados inmuebles cuando ellos son objeto de un Aviso de Obra o de un Permiso de Obra ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro por parte de los profesionales matriculados en este Consejo.

Este Consejo considera que el régimen de protección patrimonial que resulta de la ley 3.056 no se compadece con un criterio razonable y técnico de preservación del patrimonio urbano, pero, no es éste el motivo por el cual se dirige por la presente al Sr. Jefe de Gobierno. La razón de esta carta es la total arbitrariedad con que actúa el CAAP y la irregular normativa que lo rodea.

I.-

La resolución respecto de si un inmueble cuyos planos hayan sido registrados con anterioridad al año 1941 o cuyo año de construcción sea anterior a dicho año (art. 2 de ley 2548 modif. por ley 3056) ha quedado a cargo del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP). Es este Consejo Asesor el que al expedirse respecto de la presentación que le efectúa la Dirección General de Interpretación Urbanística resuelve el tema (art. 4 de la ley 2548, modificado por ley 3056).

Pues bien, el CAAP, como su nombre lo indica, fue creado como un organismo asesor y de apoyo de las áreas a cargo de cuestiones urbanas, sus funciones fueron adelantadas por la Ordenanza 45.517 del 19 de febrero de 1992 y determinadas por el decreto 1285 del 19 de noviembre de 1997. Sus funciones son la de acordar lineamientos, evaluar solicitudes, actuar como jurado, opinar, brindar apoyo e intervenir con opinión fundada, y otras con semejante alcance (art. 2 decreto 1285/97), pero no se le otorgó facultad alguna de dictar resoluciones.

Tan ello es así que su integración definida por el art. 1º del referido decreto 1285/97 es muy poco precisa, pues, es presidida por quien no la integra, y la integran con seguridad representantes de tres organismos y, en forma aleatoria, pues dependerá de la aceptación o no de la invitación que se les formule, representantes de siete instituciones. Lógicamente, como organismo asesor y de consulta del ahora Director General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, su composición no era de trascendental importancia ni tampoco la calidad de los representantes de las instituciones invitadas, ni tampoco conocer la respuesta a la invitación que éstas daban.

El CAAP se ha reunido en diversas oportunidades desde su creación sin que se haya dictado un reglamento que refiera como ha de funcionar y sin que se haya podido conocer si existen en algún documento normas relativas a quórum, mayorías, calidad de los representantes, situación de las instituciones invitadas, etc. Más aun, no se han labrado actas de las reuniones, documentos en los que debió quedar constancia de los fundamentos por lo que se resolvía en un sentido u otro y de las diferentes opiniones de

los integrantes.

Esta total informalidad en la actuación del CAAP era en todo caso entendible cuando su actuación se limitaba a aquella para la que se había creado. Pero, desde que en la actualidad, y a partir de la promulgación de la ley 3056, el CAAP resuelve qué inmueble de la Ciudad de Buenos Aires tiene o no valor patrimonial, es imprescindible no solo modificar las normas de su creación para otorgarle facultad de dictar resoluciones sobre tan delicado tema sino regular con total precisión su integración y reglamentar aún con más precisión su modo de actuación.

II.-

A todo ello se agrega que el CAAP entiende que puede resolver según su total arbitrio, es decir, que su valoración sobre el "valor patrimonial" no debe sustentarse en criterios o pautas de evaluación predeterminadas por norma o funcionario alguno, sino que lo hace según el más libre leal saber y entender de sus integrantes.

Cabe señalar que esta total falta de pautas y criterios evaluadores con que actúa el CAAP, no solo resulta irrazonable y arbitrario, sino que no se compadece con lo previsto en la Sección 10, Protección Patrimonial, del Código de Planeamiento Urbano.

El art. 4 de la ley 2548 modificado por la ley 3056 expresamente prevé que resuelto por el CAAP que un inmueble tiene valor patrimonial debe darse inicio al proceso de catalogación, según lo prescripto por la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano. En dicha Sección se establece que el Gobierno de la Ciudad llevará a cabo lo referente a protección patrimonial en los lugares y edificios que las normas del Código de Planeamiento Urbano prescriben.

De la lectura de tales normas surgen cuales serán las formas en que el Gobierno definirá tal protección, previéndose una protección general, protecciones especiales, protecciones por proximidad a lugares con valor patrimonial, túneles y sótanos e inmuebles en los que en el mismo reside el valor patrimonial. Para cada una de estas formas de protección indica qué debe considerarse (10.1.3). En el capítulo 10.3.2 se refiere a la catalogación y determina cuales son los criterios de valoración y los procedimientos para la revisión del catálogo.

Pues bien, según estas formas de protección y criterios de valoración deben catalogarse aquellos inmuebles que el CAAP resuelve que tienen valor patrimonial. Por tanto, a fin de asegurarse que ello sea posible, el CAAP debe resolver teniendo en cuenta tales formas y criterios, pues, no solo evitaría que lo por ellos resuelto sea luego imposible de catalogar por no adecuarse a ninguno de los criterios previstos en la Sección 10, sino que, además, desde que el CAAP resuelve como si fuese un organismo del Gobierno de la Ciudad, aunque no lo es, no puede soslayar en sus decisiones las normas de tal Sección ya que ceñirse a ellas es imperativo para el Gobierno de la Ciudad, según lo prevé el punto 10.1.1 de tal Sección.

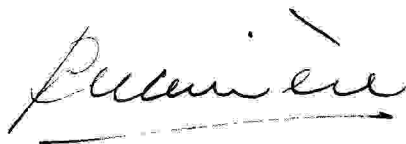
En suma, (i) por medio de una ley que prevé por un tiempo determinado un Procedimiento de Promoción Especial de Protección Patrimonial se ha atribuido a un organismo consultor la facultad de dictar resoluciones cuando tal facultad no le fue concedida a su creación, (ii) el organismo consultor carece de reglamento funcional, (iii) se desconocen las reglas de quórum y mayorías para la toma de decisiones, (iv) no quedan actas de sus reuniones donde consten sumariamente las deliberaciones y opiniones de sus integrantes, (v) lo integran instituciones "invitadas" sin definir el real alcance de su participación, (vi) a los representantes de las instituciones no se les requiere idoneidad alguna en el tema y (vii) sus decisiones no se adecuan a pautas o criterios de evaluación predeterminados.

III.-

Esta situación y actuación del CAAP ha sido objeto de conversaciones mantenidas con

distintos funcionarios del Gobierno de la Ciudad, sin que ninguna medida se haya tomado al respecto. Es por ello que nos dirigimos al Sr. Jefe de Gobierno a fin de ponerlo de manifiesto ya que, como usted comprenderá, constituye un serio impedimento para cualquier interesado en un desarrollo inmobiliario pues la incertidumbre sobre la calificación que pueda recibir un inmueble por parte del CAAP no puede ser esclarecida por ningún profesional de la arquitectura ni por ningún asesor del interesado, y ello afecta en forma directa al ejercicio profesional de los arquitectos en la Ciudad de Buenos Aires.

A la espera de una pronta solución al tema, saludamos al Sr. Jefe de Gobierno con distinguida consideración.




Arq. MARGARITA M. CHARRIERE
Prosecretaria



Arq. CARLOS F. del FRANCO
Presidente

GT/EP/IK/r



Paul
OQUENDO
19/03/10