

Versión Taquigráfica

Audiencia Pública

7 de diciembre de 2023

Análisis del proyecto bajo la titularidad de la firma
Banco Hipotecario S. A.

S U M A R I O

AUDIENCIA PÚBLICA	4
Iniciación	4
Expertos	5
Sr. Javier Eduardo Varani	5
Sra. María Elisenda Hojman	8
Sr. Juan Pablo Russo Mac Adden	11
Participantes	14
4.- Sra. Myriam Godoy Arroyo	14
5.- Sra. Ana García Mac Dougall	16
6.- Sra. María Emilia Funes	18
3.- Sra. Rosana del Carmen Olivieri	19
9.- Sr. Raúl Cegarra	21
Finalización	23

AUDIENCIA PÚBLICA

-A siete días de diciembre de 2023, a la hora 12 y 33, a través de la plataforma Zoom y con transmisión por el canal de *Youtube* del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

Iniciación

Sra. Presidenta (Azcurra).- Buenas tardes a todas y todos.

Damos la bienvenida y el inicio a esta audiencia pública convocada por Resolución N° 268-2023-GCABA-APRA, Expediente. N° 38724050-GCABA-APRA/23, mediante el cual tramita la evaluación del proyecto: OPyES5 Obras que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares; (9.2) Vivienda colectiva; (1.8) Comercio minorista excluido comestibles como uso principal para el establecimiento sito en Carlos Pellegrini N° 211/13/51/81/91, Carabelas N° 222/40/42/58/82/86, Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 981/83/91/93 Sarmiento N° 980/82/90/92, 1°, 2°, 3°, 4° Subsuelo, Planta Baja, Entrepiso, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12° y 13° Piso, Azotea (Área según CUR: 4/AE26/AE27), de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie total de 60.357,10 m², bajo la titularidad de la firma BANCO HIPOTECARIO S. A.

En dichas actuaciones se emitió el informe técnico, N° 40240732-GCABA-DGEBBA/23, por el cual se caracterizó el proyecto bajo examen “con relevante efecto ambiental” en el marco de la Ley 123 que determina el procedimiento técnico administrativo de evaluación de impacto ambiental, motivo por el cual desarrollamos la presente audiencia pública temática.

Esta audiencia pública es presidida por quien les habla, María Luján Azcurra, Directora General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental. Ello atento a la delegación que hiciera el presidente de dicha agencia, el licenciado Renzo Morosi, mediante Resolución N° 303-GCABA-APRA/23.

Estando presentes los titulares y expertos que van a exponer sobre el proyecto y los participantes inscriptos, voy a darle la palabra para iniciar los aspectos formales y de organización correspondiente para poder escucharlos a todos al organismo de implementación de audiencias pública a Susana Estrabaca.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchas gracias, señora presidenta.

Voy a dar una breve explicación sobre la metodología a seguir. La presente audiencia pública está regulada por la Ley 6 y sus leyes modificatorias. La misma es en modalidad virtual, se transmite en directo por *Youtube*, a través del canal de audiencias públicas GCBA.

Más allá de la modalidad virtual, el organismo de implementación de audiencias públicas ha dispuesto en este caso la Sede Comunal 1 como terminal telemática. Allí se encuentra Daniel González, integrante del organismo de audiencias públicas, por si alguna de las personas inscriptas hoy carece de conectividad y saben que pueden acercarse allí para hacer uso de la palabra. En cuanto a la participación, la misma se conforma a través de un Orden del Día. El mismo empieza con los expertos, que son aquellas personas que presentan y/o defienden el proyecto objeto de la audiencia. Y en los casos como la presente audiencia,

que es convocada por Ley 123, también los profesionales o el profesional a cargo del estudio de impacto ambiental. Cada uno de ellos dispone de quince minutos para el uso de la palabra.

Después están los participantes, los que se consideran aquellas personas humanas o jurídicas inscriptas en el registro abierto a tales fines con una antelación no menor a los dieciocho días de la realización de la audiencia. Los mismos disponen de cinco minutos para hacer uso de la palabra.

También forman parte del registro de participantes los expositores. Se denominan así a los miembros de la Defensoría de la Ciudad, legisladoras y legisladores de la ciudad, funcionarias y funcionarios del Poder Ejecutivo de la ciudad y miembros de las juntas comunales. Ellos también disponen de cinco minutos para hacer uso de la palabra.

Si alguna de las personas inscriptas para el día de hoy no pudieran hacerse presente en el *zoom* o en la Sede Comunal 1 y quiere enviar por escrito su ponencia, las mismas serán anexada al expediente detrás de la versión taquigráfica y tomadas en cuenta por las autoridades ante la toma de decisión.

Una vez que se convoca a todos los participantes, se vuelve a hacer una llamada a aquellos que no estaban presentes cuando fueron convocados, teniendo en cuenta que pudieran carecen momentáneamente de conectividad.

Dicho esto, le doy la palabra a Viviana Lanari, también integrante del organismo de audiencias públicas para que convoque a los inscriptos, conforme al Orden del Día.

Muchas gracias.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

Buenos días a todas y todos.

Expertos

[Sr. Javier Eduardo Varani](#)

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Javier Eduardo Varani, Gerente de Relaciones Institucionales del Banco Hipotecario S.A.

Sr. Varani.- Buenas tardes a todos.

Mi nombre es Javier Varani. Soy el Gerente de Relaciones Institucionales del Banco Hipotecario.

-Se proyectan filmas.

Sr. Varani.- Nos encontramos en le sede central del Banco Hipotecario, uno de los edificios emblemáticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicado en la esquina que forman las calles Reconquista y Bartolomé Mitre. Fue diseñado por el arquitecto Clorindo Tesla, de cuyo nacimiento este año se cumple el primer centenario.

Quiero agradecer a los participantes de la presente audiencia pública por la posibilidad de exponer y dar a conocer en representación del Banco Hipotecario el proyecto de refuncionalización y puesta en valor del edificio del Plata.

Me acompañan, la arquitecta María Elisenda Hojman, del Estudio AISENSEN y el doctor Juan Pablo Russo de la Consultora Ambiente y Territorio.

El objetivo de mi exposición será hacer un breve recorrido por la historia del edificio del Plata, presentar los fundamentos por los cuales entendemos que la refuncionalización del inmueble tendrá un efecto positivo en su entorno y enumerar los elementos por los cuales lograremos la puesta en valor del inmueble.

Si les parece entonces, introduciéndonos de lleno en un acto breve de historia del inmueble, los invito a trasladarnos a octubre de 1856, año en el que el estado de Buenos Aires decidió mudar en el solar de la antigua Plaza Nueva un mercado destinado al abasto y provisión de alimentos, buscando regular la desorganización y falta de higiene que ocurría en los mercados al aire libre que se improvisaban en las plazas de la ciudad.

El nuevo mercado designado con el nuevo nombre de Mercado del Plata se ubicaba en el perímetro delimitado por las actuales calles Carlos Pellegrini, Sarmiento, Perón y el Pasaje Carabelas. Es decir, en la misma manzana donde actualmente se encuentra ubicado el inmueble motivo del presente estudio.

El Mercado funcionó allí entre los años 1856 y 1947. Si bien con anterioridad del Mercado del Plata ya existían los mencionados mercados de provisión al aire libre, la característica de este flamante edificio de una única planta era muy novedosa para la época. Se trató del primer mercado inaugurado en Buenos Aires en ser totalmente cubierto, con techo vidriado, que permitía la iluminación natural, diseñado específicamente para la tarea de abasto y venta al mayoreo.

Pero cuando en 1880 la Ciudad de Buenos Aires se convierte en Capital de la República Argentina, su primer Intendente, Torcuato de Alvear propone una reforma del mercado en el año 1882.

Conforme el paso del tiempo, el aumento de la población de la ciudad y el nuevo límite geográfico de Buenos Aires, tras ser declarada Capital Federal, que incorpora los barrios de Flores y Belgrano, trajeron como consecuencia la aparición de nuevos mercados de abastecimiento en puntos específicos de la ciudad.

El barrio San Nicolás comenzó así a transformarse en una zona caracterizada por la concentración de edificios administrativos, casas centrales de bancos, oficinas, galerías, locales comerciales y de sitios de recreación como cines y teatros.

Esta transformación del barrio en centro financiero le valió el seudónimo de “microcentro”. Y cambió por completo el entorno y la fisonomía de la zona. La ubicación del mercado en un período relativo cambió rápidamente, siendo usado por los propios vecinos por la vasta presencia de carros que transportaban productos, no coincidentes con el nuevo entorno del barrio.

En 1912 se pensó reemplazarlo por un edificio de 14 pisos y unirlo con la red de subterráneos. La idea no prosperó y años después, en 1947, cuando todo el entorno que acompañó el mercado había desaparecido, se procedió a su demolición.

El nuevo edificio inicia su construcción en el año 1948, después de haberse demolido el anterior y recién se termina en el año 1961. Se concluyó con 119 metros de largo, 11 pisos de altura hacia el frente, en dos cuerpos de igual altura, además de tres subsuelos. Se hace con un mercado debajo y arriba las dependencias municipales.

El nuevo Edificio del Plata fue inaugurado definitivamente el 23 de diciembre de 1962. Fue tal el retraso de la obra que el mercado terminó desapareciendo al poco tiempo,

como otros mercados de la ciudad que dejaron de existir en la segunda mitad del siglo XX, víctimas de un nuevo progreso que trajo nuevas formas de comercialización.

Actualmente hay un edificio imponente, que se fue convirtiendo poco a poco en la insignia de la administración pública donde supieron funcionar numerosas oficinas municipales, despachos de ministros y dependencias del gobierno, mientras que los depósitos y las cámaras frigoríficas que funcionaban en los subsuelos del mercado se transformaron en archivo de expedientes.

La fachada del edificio fue escondida con gigantografía en su frente sobre la Avenida Pellegrini, con diferentes temáticas, proponiendo por lo tanto una gran vista visual sobre el eje de la Avenida 9 de Julio.

En el año 2012, motivados por la idea de concentrar la mayoría de las dependencias municipales al sur de la ciudad, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires declaró innecesario al edificio para la gestión gubernamental, promoviendo su venta mediante subasta pública.

Finalmente, en el año 2016, el Edificio del Plata es subastado, siendo adquirido por el Banco Hipotecario. Actualmente, el Edificio del Plata luce cerrado, en desuso, pero conservando intacto su enorme potencial.

Estamos convencidos de que este es el principio de una nueva etapa para este inmueble icónico de la ciudad de Buenos Aires. Una tercera etapa, innovadora, vinculada con el contexto actual del microcentro post pandemia. Una tercera etapa del edificio enfocada en el concepto de “ciudad de quince minutos”, que proponga transformar la zona en un área residencial con promoción de actividades comerciales, y puesta en valor de espacios públicos.

¿Sobre qué contexto normativo nos fundamentamos para este desafío? Basándonos en la Ley N° 6508, de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley N° 6292, de ministerios y sus competencias y la Ley N° 6466, de promoción al desarrollo urbano equitativo y sustentable de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, proponemos un proyecto de reconversión del inmueble, que colaborará con el desafío de transformar el área céntrica de la ciudad en un área urbana residencial inteligente y sostenible.

El proyecto plantea la refuncionalización y puesta en valor de un edificio construido en el año 1962 a un edificio moderno que ofrecerá viviendas contemporánea para promover la renovación de ese sector de la ciudad, atrayendo nuevos tipos de vecinos y de actividades, siendo ventajoso desde todo punto de vista, ya que los nuevos habitantes en el barrio demandarán nuevos servicios que tendrán que ser ofertados, fomentando el desarrollo económico y la cohesión social en el área céntrica de la ciudad.

Por el soporte de estas leyes mencionadas, me gustaría contarles cómo ha sido el proceso por el cual el Banco Hipotecario llega a este proyecto de reconversión y puesta en valor del Edificio del Plata.

Instalar oficinas administrativas y bancarias en un edificio de las características del Edificio del Plata era un proyecto sumamente razonable en la época pre pandemia. Debido a su centralidad en un contexto donde coexistían la presencialidad de prácticamente de todos los empleados, junto a personas que requerían de hacer trámites presenciales, era muy necesaria una sede de fácil accesibilidad.

Ante el nuevo escenario surgido post pandemia, con cambios en las modalidades de trabajo, la existencia del empleo remoto y el avance de los trámites a distancia, el proceso inicial de poder hacer oficinas corporativas del Banco Hipotecario quedó extemporáneo.

Ahora bien, es importante que entendamos que la pandemia modificó fuertemente el paisaje urbano y hoy casi el 50 por ciento de los empleados que trabajaban en el microcentro mantienen el esquema de trabajo a distancia. De manera que la zona en nada se parece a como la conocimos en el mes de marzo del año 2020. Debido al empleo remoto y los trámites municipales a distancia, muchos oficinistas que asistían diariamente a esta zona de la ciudad, ya no tienen que hacerlo con la misma frecuencia, obligando a las empresas a adaptarse a esta nueva realidad y prescindir de espacios de oficinas.

Por esta razón en el barrio de San Nicolás actualmente hay gran presencia de locales comerciales desocupados y oficinas ociosas, situación que afecta al desarrollo económico integral de esta zona de la ciudad, realidad acabada a su vez, por tratarse de un barrio caracterizado por no ser totalmente residencial.

Por estas razones, el Banco Hipotecario se encontró ante el desafío de proponer un nuevo proyecto, un nuevo proyecto que se adapte a la realidad post pandemia, que busque transformar el barrio, mejore las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial. Este gigante olvidado podría tener ahora otros usos, como el de viviendas residenciales, adaptándose al plan de transformación del microcentro que promueven las autoridades de la ciudad.

La puesta en valor del Edificio del Plata crea una oportunidad ya que su partido estructural y su forma permiten su refuncionalización para uso de vivienda, posicionándose como un posible *living healthy* a nivel local y regional de residencia edilicia y urbana. Un modelo basado en que los nuevos vecinos de la zona solo tengan que desplazarse durante un cuarto de hora para satisfacer sus necesidades esenciales, vivienda, trabajo, abastecimiento, educación, salud y por supuesto, el ocio.

Por otra parte, el uso de vivienda colectiva y mixtura de uso es un reflejo de la ley de reconversión y actividades estratégicas en este inmueble permitirá mejorar las condiciones de habitabilidad y el reequilibrio demográfico de esta zona de la ciudad, promoviendo así las virtudes de las mencionadas leyes 6466 y 6508 que el Gobierno de la Ciudad decretó para el fin.

El proyecto presentado pretende efectuar una importante contribución a todo su entorno, refundar un área de la ciudad, constituyéndose como un nuevo hito urbano, consolidando el paisaje metropolitano e introduciendo un concepto disruptivo en referencia a su uso para el centro financiero de la ciudad.

Su planteo se basa en cuatro pilares fundamentales: intervención y puesta en valor del edificio existente, retiro sobre Pasaje Carabelas, cumplimiento de las condiciones reglamentarias al uso residencial y diseño de un proyecto comercialmente sustentable.

Llegando al cierre de mi exposición, quiero agradecer una vez a los participantes presentes de la audiencia.

Tenemos la firme convicción de que el presente proyecto no solo implica recuperar y poner en valor el Edificio del Plata, sino proponer una transformación de la zona del microcentro que aporte un importante incentivo para su desarrollo.

Muchas gracias.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

[Sra. María Elisenda Hojman](#)

Sra. Coordinadora.- A continuación expone la arquitecta María Elisenda Hojman del Estudio AISENSON.

Sra. Hojman.- Buenas tardes y muchas gracias a todos los presentes. Gracias Javier por tus palabras.

Voy a tratar de describir el proyecto que realiza el estudio. Me presento. Soy la arquitecta María Hojman, y socia del estudio AISENSON.

AISENSON Arquitectos estudio ha realizado en sus nueve años de trayectoria un significativo conjunto de obras que suman al día de hoy más de cuatro millones de metros cuadrados, en su mayoría en la ciudad de Buenos Aires. Con lo cual, nos ubica en uno de los estudios de arquitectura líderes en el país, identificando su nombre a calidad de diseño y calidad constructiva aportando una respuesta eficaz a los distintos requerimientos solicitados en todos los órdenes en los que nos ha tocado intervenir.

Es en este marco que el Banco Hipotecario, después de la adquisición por subasta del Mercado del Plata en el año 2016, realiza en el año 2018, un concurso de ideas, en el que invita a participar a los estudios más reconocidos por su trayectoria y experiencia.

El programa entonces era edificios de oficinas, sede central del Banco Hipotecario. Nuestro estudio obtiene el primer premio y a partir de ese momento se trabajan en ensayos de diversos ante proyectos atendiendo los ajustes del programa que se van sucediendo normales en cualquier escala profesional.

-Se proyectan filminas.

Sra. Hojman.- El Mercado del Plata se encuentra en el microcentro de la ciudad. El proceso de vaciamiento del área central no es exclusivo de nuestro microcentro ni se desarrolla a partir de la pandemia. Este proceso se venía produciendo lentamente a partir de la modalidad *home office* y de la plataforma virtual de hacía tiempo.

La pandemia aceleró este proceso y se constituye como el golpe de gracia de los centros administrativos. CABA y tantas otras ciudades del mundo enfrentan a partir de esta realidad enormes desafíos para recuperar la infraestructura instalada, edilicia, tecnológica, de redes, etcétera, apareciendo en los microcentros áreas de oportunidad para generar áreas residenciales, universitarias, comerciales, con una buena calidad de vida.

A partir de jornadas de debate en la sociedad, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires finalmente encara la refuncionalización del área central de la ciudad en un área de reconversión. La ley habla en su texto de la "...transformación urbana del área céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como un área urbana residencial, inteligente y sostenible a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial...".

Y mencionemos también además los conceptos que revolucionan el hábitat de las ciudades como la "ciudad de quince minutos", donde todo debe estar cerca para evitar traslados y consecuentes ahorros de tiempos.

La "ciudad de quince minutos" cuyo principio subyacente es que las necesidades cotidianas se tengan al alcance de la mano en todos los barrios en un trayecto de quince minutos promueve la escala humana y desplazamiento a pie y en bicicleta.

Este concepto justifica y empodera la decisión de cambio de programa del Banco Hipotecario buscando un edificio acorde a las necesidades actuales.

Veamos entonces el nuevo programa para el edificio del Mercado del Plata. En el 2022 el Banco Hipotecario convoca nuevamente a nuestro Estudio para ajustar el proyecto a un edificio de usos mixtos con locales comerciales, viviendas, desestimando su uso para oficinas.

No vamos a relatar la historia del edificio que fue tan bien documentado por Javier y sí vamos a aportar al desarrollo del proyecto.

El Mercado del Plata se encuentra en una parcela clave del barrio de San Nicolás. Recordemos que el barrio está atravesado por la arteria Avenida 9 de Julio, pero tiene dos partes características muy diferentes. Hacia el este, el área central administrativa de la ciudad y sedes de empresas relevantes del país. Hacia el oeste, más comercial. Uno de los bordes del edificio conforma el frente urbano de la Avenida 9 de Julio, una de las avenidas más emblemáticas de la ciudad, a escasos metros del Obelisco, monumento histórico de Buenos Aires, construido con motivo de la celebración del cuarto centenario de su fundación.

Por su carácter administrativo, esta zona del microcentro tiene una alta concentración de edificios. Y como vemos en la filmación, una escasa cantidad de plazas y verdes y una altísima densidad. En color naranja, se indica la ubicación del Mercado del Plata.

En el inicio del trabajo del proyecto, se plantearon tres ejes fundamentales para la generación de las ideas rectoras del proyecto. A, mantener la presencia icónica del edificio en el *skyline* de la ciudad; B, generar permeabilidad al volumen construido y crear una plaza hacia el interior del barrio; y, C, la quinta fachada.

Desarrollemos cada una de las ideas rectoras. El edificio en el *skyline* de la ciudad. Los 120 metros que el edificio desarrolla sobre la Avenida 9 de Julio se encuentran hoy, como toda construcción general del edificio en estado de enorme desactualización constructiva y precariedad edilicia. Igualmente, el edificio tiene una fachada integral de chapa plegada, con parasoles y vidrios simples. Esta tecnología no responde a los criterios de sustentabilidad contemporánea. Ineficiencia de control ambiental, inseguridad en la fijación de carpintería y parasoles, entre otros.

Por otra parte, aparece la necesidad de oportunidades de generar relación con el exterior en las unidades de residencias proyectadas generando balcones. La estructura resistente del edificio posee hoy una modulación sencilla de columnas cada 3.80 metros aproximadamente. Esto permite generar unidades flexibles y agrupadas, que irán conformando las plantas del edificio según el correr del tiempo.

En las cabeceras de las calles Perón y Sarmiento, los actuales núcleos de circulación vertical, no cumplen hoy con las normativas de evacuación. En base a esta dificultad se relocalizan los núcleos en el proyecto y se transforman estas cabeceras en módulos de uso residencial.

Todos estos movimientos internos generan una lectura diferente del edificio en su volumetría exterior. De esta manera, una malla, conformada por llenos y vacíos en su parte central se conjuga con operaciones de apertura del edificio hacia el norte, en Sarmiento, y hacia el sur, en Perón, que dialogan con su entorno. Cambio de lenguaje con balcones corridos y más transparencia en la esquina de Perón anticipa el desarrollo de la masa central.

La misma operación de construcción arriba de Sarmiento rinde homenaje con sus terrazas a íconos centrales de las ciudades, el Obelisco. La pérdida de la lectura simétrica del

viejo edificio se convierte de esta manera en un objeto de reflexión del edificio con su entorno, hoy de lenguaje definitivamente contemporáneo.

Pasemos al Pasaje Carabelas. La plaza que se origina ahí. El Mercado del Plata siempre ha actuado como una barrera simbólica y de hecho con su barrio. El Pasaje Carabelas es hoy a espaldas de servicios, degradada y lúgubre. Devolviendo el volumen bajo que ocupa el edificio sobre el Pasaje Carabelas, proponemos una plaza, ensanchando el nivel de la planta baja en el curso del pasaje. La propuesta es de una plaza a la que se ingresa tanto desde el barrio como a través del hall desde Carlos Pellegrini. A partir de esta conexión en la planta baja se revolucionará el barrio y la calidad de vida de todo el entorno. Mil metros cuadrados de plaza con entradas en el edificio y oferta comercial gastronómica invertirá la posición urbana del edificio, mejorando todos los aspectos necesarios para crear otra calidad urbana. Otra escala, otra calidad sonora, otro compacto ambiental. El Mercado del Plata parece entonces como articulador de una escala macro definida por su pertenencia al *skyline* de la 9 de Julio y la escala íntima de una plaza que genera esparcimiento y espacio urbano.

Quinta fachada. Hablamos de la terraza del Mercado del Plata, siempre fue una azotea sin otro uso que el de lugar para infraestructura y salas de máquina. Hoy se propone recuperar este espacio como área de paseo, recreo y contemplación. Su paisajismo será realizado con florales. La Quinta fachada se constituye entonces como un área del nuevo edificio que aporta calidad de vida a sus residentes.

Cerrando esta exposición. Con este proyecto el Mercado del Plata mantendrá su carácter histórico, su presencia central en el perfil de la 9 de Julio y en tándem con el Obelisco serán las nuevas postales de la ciudad y el país, funcionando como un disparador, como un motor de cambio en el área central. Es la intención del comité de arquitectos.

Sr. Juan Pablo Russo Mac Adden

Sra. Coordinadora.- A continuación, expone Juan Pablo Russo Mac Adden, de la consultora Ambiente y Territorio.

Sr. Russo.- Buen día. Gracias a todos por estar presentes.

Soy consultor entre el Gobierno de la Ciudad y el Banco Hipotecario. Soy Juan Pablo Ruso, socio, fundador y gerente de Ambiente y Territorio, consultora de larga trayectoria en la evaluación de proyectos urbanos de arquitectura y energía.

Básicamente nos contrató el Banco Hipotecario para realizar el Estudio de Impacto Ambiental, para lo cual armamos un equipo multidisciplinario, el que le da razón de ser al procedimiento de evaluación de impacto ambiental que nos convoca la presente audiencia.

-Se proyectan filminas.

Sr. Russo.- Dentro del estudio de impacto, lo que hicimos fue evaluar los distintos y posibles impactos, positivos y negativos en relación a la memoria descriptiva que tienen base tanto a nivel físico, social y ambiente. Se sugieren medidas de prevención, de mitigación, de corrección, tanto positivos como negativos, logrando así la menor afectación de la calidad de vida.

A continuación, se muestra la metodología que utilizamos que es la propuesta por Vicente Conesa.

Primero aplicamos el marco legal que aplica, más allá de que es vasto. Básicamente son las normativas que corresponden a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Luego, delimitamos el área de estudio y después generamos una línea de base ambiental que se subdivide en los aspectos que hacen a lo físico, lo biótico, y el socioeconómico y cultural.

Eso luego lo enlazamos con la descripción del proyecto, en donde desarrollamos todas las acciones para la Etapa de Construcción y la Etapa de Operación, en los que vemos los impactos y los valorizamos. De esto se genera un Plan de Gestión Ambiental y Social, un Plan de Monitoreo y un Plan de Emergencias.

Destacamos la Ley 123, su artículo 15, inciso f, por el cual, por el tipo de proyecto que ocupa más del 50 por ciento de una manzana, se tiene que realizar el estudio de impacto ambiental, como el caso presente.

La Ley 6508 cumple con lo dispuesto según la Ley de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Resolución 67/21. Básicamente lo que exceptúa este proyecto es tener que hacer una evaluación específica por ruidos y vibraciones.

Y, la Ley 2214, cumple con la gestión de asbestos existentes en el edificio.

La línea de base es lo más destacable. Es un área urbana, que tiene un entorno totalmente compatible con el proyecto que se genera, caracterizado por el uso de vivienda multifamiliares, locales comerciales de variados rubros y servicios, oficinas, consultoras, bancos, hoteles, cines y teatros. Con lo cual, inicialmente, se ve la gran compatibilidad con el proyecto y con el entorno.

Tiene una muy buena conectividad ya existente: confluencia de avenidas, subte, colectivos, combis, ciclovías. Con lo cual, a nivel de las infraestructuras que existen en el entorno tiende a generar nuevos espacios verdes en una zona que carece de gran cantidad de ellos, los cuales hoy están aislados.

Respecto al ruido, más allá de la excepción, el estudio concluye que todos los promedios de ruido de fondo, fueron menores a 70 dBA, acorde a la zona ASAE tipo III.

El desafío del proyecto básicamente es abastecer la creciente demanda de viviendas en general en toda el Área Metropolitana de Buenos Aires. Se trata de un edificio sin uso desde hace varios años, en un punto emblemático de la ciudad y cumple con el plan de reconversión del microcentro.

Le metodología de evaluación de impactos es propuesta por Vicente Conesa Fernández-Vitora. Es una metodología conocida. Lo que se genera es una matriz de doble entrada: una apunta a los medios socioeconómicos y culturales y la otra, a los factores ambientales. Se genera una matriz para la etapa de construcción y otra para la etapa de operación.

Las filas y columnas están en relación con cada factor y para su identificación se hizo una escala cromática y numérica para poder identificar si es positivo o negativo, y la intensidad de cada uno.

En cuanto al medio natural, vamos a ver que significa el suelo, agua, aire, el paisaje, la flora y fauna. Y el medio socioeconómico y cultural involucra al desarrollo inmobiliario, la población, la economía, la infraestructura y los servicios.

Dentro de los impactos en obra. Las acciones más notables implican la preparación del espacio: limpieza, instalación y uso de los obradores. También las demoliciones, la

construcción de la obra civil, las tareas de interiorismo y terminaciones, la creación y construcción del parque y del espacio verde, la compra de insumos, bienes y servicios. Y el final de obra en la que, lo que se relaciona y se destaca es que el edificio cuenta con un acceso a un subsuelo, el que favorece muchísimo la reducción de impactos en esta etapa de obra, al mismo tiempo que disminuye de forma significativa los impactos de la obra.

Respecto a los impactos en la operación, destacamos: el uso del estacionamiento y las vías de acceso; el uso de dependencias comunes y locales comerciales; la demanda de insumos, bienes y servicios; la oferta de un nuevo espacio público; y, la oferta de viviendas.

En la siguiente filmina podemos observar la matriz en la que se aprecia rápidamente que no tiene impactos negativos significativos y de altos índices. Se puede apreciar tanto en la escala cromática como en la numérica. Dentro de lo más destacable, referente a la etapa de post construcción, puede que el paisaje se vea afectado por la obra y por la etapa de operación. Sin embargo, el paisaje tiene un impacto altamente positivo. En cuanto a los servicios en la operación no vemos impactos significativos.

El proyecto cuenta actualmente con toda la infraestructura de servicios disponibles, tanto en recursos de energía como agua, transporte y accesos. Se va a generar una gestión de tránsito fluido en cuanto al manejo de materiales y horarios, reduciendo el mayor impacto posible, a la vez que se puede tener material de acopio dentro de las instalaciones. También se va a generar un Plan de Gestión de Residuos, tanto en la construcción como en la operación, reduciendo lo máximo posible los residuos en obra.

Es un proyecto sostenible. En la etapa de operación se ve favorable cómo se utilizan de forma eficiente los recursos, tanto de energía como el agua. En cuanto a los servicios y habitabilidad, actualmente, la zona está preparada para recibir personas durante los días de semana, en horario de oficina o de trabajo pero que quedan desaprovechados muchos servicios. El tener un edificio de viviendas se aprovecha mucho mejor la cantidad de servicios que ya están preparados ya que le dan vida al entorno, al horario post oficina y de fines de semana.

Durante la obra se destaca el Plan de Gestión de Residuos, tanto los urbanos como los de la obra. También hay los siguientes programas: de Control de Emisiones Atmosféricas, de Gestión de la Circulación y Carga/Descarga, de Lineamientos de Seguridad e Higiene, de Embellecimiento del paisaje con Creación de Áreas Verdes, de Comunicación a la Comunidad y de Contingencias Ambientales.

Durante el funcionamiento se diseñan los siguientes programas: de Gestión de Residuos Asimilables a Domiciliarios, de Gestión de Tránsito, de Gestión de recursos – Gestión de agua y la energía.

El proyecto cuenta con la Certificación Edge, que es un tipo de certificación avalada por el Banco Mundial, muy reconocida y lo que enfatiza es una eficiencia y una reducción en la energía –en un 20 por ciento–, en el agua –en un 20 por ciento–; y, además, incorpora los materiales sostenibles, por ejemplo, paneles solares en la terraza.

Actualmente, dentro de las mejoras del edificio están el uso del edificio para viviendas y comercio. La idea es generar un área verde de acceso público sobre el Pasaje Carabelas, el que representa un impacto positivo significativo.

La terraza verde representa el 50 por ciento de la superficie de la azotea. Lo cual genera de manera positiva un mayor corredor de biodiversidad significativa en una zona que lo necesita. En la misma terraza también se van a instalar paneles solares para la

autogeneración fotovoltaica para autogeneración, lo cual va a redundar en un uso más eficiente de la energía para dar un alivio en la red de suministro.

Se promueve el estacionamiento para carga de vehículos eléctricos, lo cual es un lineamiento de sostenibilidad, en línea con el plan de transición energética de la ciudad.

La terraza está preparada para captar el agua de lluvia, ralentizar y utilizarla para limpieza de veredas, riego de las áreas verdes. Ello permite usar de forma más eficiente el recurso hídrico.

Dentro de las conclusiones, se considera que es un proyecto de sustentabilidad urbana, genera un punto de partida e impulso al Plan de Reconversión que se promueve desde el Gobierno de la Ciudad, permite mejorar las condiciones de habitabilidad y el equilibrio demográfico de esa zona de la ciudad. Es una propuesta de usos mixtos (residencial y comercial) que potencia la idea de una Ciudad Diversa y Activa, fomentando así un mayor movimiento y permanencia urbana. Presenta una oferta residencial de diferentes tipologías, con espacios de cocheras cubiertas, y locales comerciales en la planta baja con salida a la calle. Crea una plaza sobre el Pasaje Carabelas de acceso público. Tiene un diseño moderno y con criterios de sustentabilidad ambiental y eficiencia energética.

Muchas gracias por su tiempo. Saludos.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

Participantes

Sra. Coordinadora (Lanari).- Vamos a comenzar con el registro de participantes.

Corresponde que haga uso de la palabra la participante número uno, señora María José Lubertino Beltrán.

-La participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 2, señor Luis Enrique Angló.

-El participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 3, señora Rosa del Carmen Olivieri.

-La participante no se hace presente.

4.- Sra. Myriam Godoy Arroyo

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 4, señora Myriam Godoy Arroyo.

Sra. Godoy Arroyo.- Qué tal, buenos días.

Sra. Presidenta (Azcurrea).- Buenos días.

Sra. Godoy Arroyo.- Cuando me puse a leer el estudio de impacto ambiental, vi que el proyecto se apoya en las leyes 6508 y 6466, y bueno, sí está dentro del polígono, pero me preocupa porque estas leyes en un principio habían sido pensadas para que el centro sirviera de oportunidad para aquellas personas que están en crisis habitacional.

Teóricamente esto tenía que servir para esa finalidad. Porque, por ejemplo, como lo dice la ley, respecto a los centros de enseñanza, primaria, secundaria, terciaria, bueno se supone que entonces allí van a ir a vivir familias. También la ley establece centros de enseñanza de idiomas, centros médicos de salud, instalaciones deportivas, lavanderías y tintorerías, peluquerías, establecimientos gastronómicos, centros culturales, centros de estética. Es decir que estamos hablando de lugares tipo barrio. Y no tanto lo que se va a hacer acá.

También lo que veo es que, en función de lo que salió en una nota del diario *El Cronista*, las viviendas van a ser para alquiler temporario, para turismo y no para familias. Incluso, al analizar las leyes, la idea inicial de estas leyes era hacer un registro de personas que necesitan vivienda, y llevar adelante ese tipo de idea. Nosotros nos preguntamos cuáles son las prioridades, ayudar a las personas que necesitan, o ayudar a una empresa grande que tiene un caudal monetario, que en realidad no necesita que se utilicen fondos públicos para ayudar una reconversión o transformación de un edificio.

Asimismo, vemos lo que dice la ley. Qué porcentaje de la inversión que van a hacer nosotros vamos a pagar. Esto lo podemos leer en el artículo 12 de la Ley 6508, que dice: “Los primeros quince (15) proyectos ordenados por orden de presentación, siempre que los mismos hayan sido presentados en cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la Autoridad de aplicación, o los primeros cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), lo que ocurriera primero, podrán computar el sesenta por ciento (60%) de dicha inversión. Los demás proyectos podrán computar el cincuenta por ciento (50%). A efectos de adicionar un diez por ciento (10%) al porcentaje, el proyecto de reconversión deberá contar con al menos dos...” de cuatro condiciones. Para lo cual, yo veo que este proyecto cumple con lo normado por dicha ley cuando dice “...Los proyectos de reconversión que contemplen la incorporación de techos o terrazas verdes en los términos de la Ley 4428 # con al menos un cuarenta y cinco por ciento (45 %)...”; y cuando también dice, “...Los proyectos de reconversión contemplados que incluyan las obras tendientes al despeje de área en la manzana...”, por la parte que van a hacer en el Pasaje Carabelas. Aunque cuando uno mira se da cuenta de que, al observar el proyecto, dice que van a haber locales gastronómicos, y, en realidad, no es que la gente va a acceder libremente a ese despeje que van a hacer en ese pasaje, sino que van a poder acceder allí las personas que puedan pagar algún consumo en el restaurante o confitería que se instale en dicho lugar.

Ahora bien, cuánto sale hacer este proyecto. El edificio fue comprado en 2016 por 68 millones de dólares y en una nota de *El Cronista* se dijo que se iban a gastar 120 millones de pesos en el proyecto, lo cual es imposible de creer, porque arreglar todo el edificio va a costar muchísimo más. Pero sea lo que fuere lo que salga, nosotros vamos a estar pagando el 70 por ciento de eso con los fondos que tenían que ser destinados para ayudar a las personas que tienen problemas habitacionales, para crear viviendas asequibles y accesibles, y no para seguir fomentando negocios que además van a beneficiar a muy poca gente. Ni siquiera que

van a construir viviendas permanentes para familias de clase media, no. Van a construir, porque lo han dicho en el artículo de *El Cronista*, y también públicamente, esto es para alquiler temporario, para turismo y lo vamos a pagar con fondos que son de todos, independientemente de cuánto salga, y quizás terminemos poniendo más dinero del que se recibió por la venta de este edificio.

Sra. Coordinadora.- (Lanari).- Por favor, le pido que vaya redondeando.

Sra. Godoy Arroyo.- Sí. Eso es lo que yo quería decir. En realidad, todos vamos a poner dinero para pagar algo de lujo, que va a beneficiar a poquísima gente. Bueno, estamos en una situación de *roaming food*, en la que se les saca a los pobres para darles a los ricos.

Sra. Coordinadora.- (Lanari).- Muchas gracias.

5.- Sra. Ana García Mac Dougall

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 5, señora Ana García Mac Dougall.

Sra. García Mac Dougall.- Buenos días.

No pongo la cámara porque no tengo buena señal.

Buenos días, y un gusto de saludar a todas y a todos.

Les pido un favor. Como no tuve tiempo de medir el tiempo de mi intervención, lo escribí y lo voy a leer lo más rápido que pueda. Pero, no me corten, por favor. Igual somos muy poquitos.

Soy Ana García Mac Dougall, porteña de nacimiento y me presento en esta audiencia a título personal. Nunca estuve ni estoy afiliada a partido alguno y siempre he militado las causas que me interesan, a veces sola, a veces con grupos junto con otra gente que las milita. En particular, en la Ciudad de Buenos Aires, me oriento en la defensa de nuestros derechos ciudadanos con las acciones del Observatorio del Derecho a la Ciudad, una ONG en la que hoy formo parte.

Me apena mucho que hoy entre los ciudadanos seamos tan pocos, aunque si tengo en cuenta que en la audiencia más numerosa, cuando se inscribieron más de siete mil y en realidad nos presentamos más de dos mil, de los que el 98 por ciento nos opusimos a los planes del Gobierno de la Ciudad, este, por no ser vinculante estas audiencias, siguió adelante con sus planes de negocio en beneficio de los funcionarios y sus amigos, y en mal beneficio de los ciudadanos de la ciudad, llevándose por delante la Constitución de la Ciudad y las leyes y sus reglamentaciones, debería darme lo mismo. Pero soy testaruda y no acepto tirar la toalla y dejar de pedir que la ley se cumpla. Me molestan las mentiras y las injusticias.

Soy jubilada, monotributista como profesional universitaria, e inquilina, y por eso, además de mi defensa en temas ambientales, esta causa me interpela.

Por supuesto que tuve que leer todo el proyecto y ponerme a estudiar para hacer mínimamente digna de ser escuchada acá. Y tengo solo dos temas en los que creo poder decir algo.

Les comento que es la primera vez que leo un proyecto entero y me pareció muy serio como está presentado, muy interesante hasta donde yo logro entender. En la parte técnica y

teniendo en cuenta que por la superficie que ocupa el edificio del Mercado del Plata, según la Ley 123 es “de relevante efecto ambiental”. Considero que dos temas que se desestiman en el capítulo V de la evaluación de impacto ambiental –ojo, tengan en cuenta que no soy una persona preparada y esto es lo que me pareció– deberían ser revisados nuevamente. Uno de ellos es que las vibraciones no son un problema y yo lo pongo en duda, dado que debajo de una esquina, como ustedes mismo grafican, pasa una curva de la Línea C del subte. También refieren a que no hay problemas de ruidos basados en el análisis realizado por un estudio de Lomas de Zamora, pero como si lo que parece es que van a realizar un polo gastronómico entre las calles Carabelas y Carlos Pellegrini con uso incluso nocturno, también habría que revisarlo una vez que eso esté en funcionamiento. O sea que, si va a haber un polo gastronómico en la planta baja, ya conocemos los graves problemas que tienen los vecinos de Palermo Hollywood por cómo el barrio se transformó en un polo gastronómico.

El otro tema técnico que me preocupó es el relacionado con la caldera, mencionan que no presenta tener asbesto y casi me atrevo a garantizar que por la fecha de construcción del edificio lo debe tener. Lo más probable es que el edificio esté infectado de asbesto y saben que no solo es importante quitarlo, sino hacerlo de un modo por el que no se esparza a través del aire por todo el barrio.

Por otra parte, tengo una curiosidad en relación a que si Edesur explica que más de 300 kilovatios es mucho más caro y tiene una multa, ustedes piden que les coticen para 334 kilovatios. Esto me excede más porque es algo técnico, pero me llamó la atención esa diferencia, cuando en la factura de Edesur está clara la diferencia de precio si el consumo supera los 300 kilovatios.

El otro tema sobre el que quiero expresarme es el uso del edificio. Por la información con la que cuento hasta el momento están pensando construir viviendas de lujo –y me guío por las imágenes presentadas– y para alquiler temporario y/o turístico. Ojalá esté mal informada porque creo que esto debería prohibirse por ley en este momento social de la comunidad porteña y paso a explicar por qué.

Primero, la ciudad cuenta con hoteles suficientes para albergar al turismo que recibe.

Segundo, históricamente y hasta la actualidad, las embajadas y empresas no han tenido dificultad para alquilar departamentos para su personal, con contratos legales y con propietarios –me consta–, ya que miembros de mi familia han alquilado sus propiedades a embajadas y estas disponen de la propiedad bajo contrato, según la ley vigente y lo disponen para el personal que la necesiten.

Tercero, los estudiantes del país vienen a departamentos propios, es decir, de sus padres, o de conocidos desde su provincia, o a residencias estudiantiles, y los estudiantes de otros países también usan residencias estudiantiles.

Cuarto, en dieciséis años de gobierno de la ciudad, el PRO, no solo ha resuelto el problema habitacional, sino que lo ha agravado continuamente. Somos los porteños e inquilinos que no tenemos ninguna oportunidad de llegar a ser propietarios quienes necesitamos de la posibilidad de acceso de alquiler social. No necesitamos viviendas lujosas, sí con luz, aire, servicios y un espacio digno, como, por ejemplo, departamentos de dos ambientes de 45 metros cuadrados...

Sra. Coordinadora (Lanari).- Por favor, si puede ir redondeando.

Sra. García Mac Dougall.- Ya termino señora. Me quedan dos renglones.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Termine.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Termine, por favor.

Sra. García Mac Dougall.- Le pedí que no me interrumpa. Me quedan dos renglones. No era necesario interrumpir. Es una falta de respeto.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Termine, por favor, que es pertinente lo que está diciendo.

Sra. García Mac Dougall.- ...como, por ejemplo, departamentos de dos ambientes de 45 metros cuadrados, con baño y cocina con lavadero incorporado, y que fuera apto profesional o trabajo *home office*. Este edificio del que ustedes hablan de 1400 habitantes sería una maravilla si fuera destinado a tal fin y debería ser por ley ese solo y ese su uso. Es justicia.

Buenas tardes.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Buenas tardes.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

6.- Sra. María Emilia Funes

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 6, señora María Emilia Funes.

Sra. Funes.- Hola, qué tal, buenas tardes.

Soy María Emilia Funes, del Observatorio del Derecho a la Ciudad. No estamos de acuerdo con la destrucción del patrimonio histórico de la ciudad de Buenos Aires. Nos parece que ese edificio que era para oficinas, ahora utilizarlo para viviendas, aunque sean para alquileres temporarios, va a ocasionar un problema a nivel de los servicios públicos, como cloacas, luz, gas, electricidad. Frente a la crisis habitacional acá en la ciudad de Buenos Aires no nos interesa destinar el dinero al turismo, sino que sea para los alquileres sociales.

Eso es todo. Gracias.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 7, señora Mónica Liliana Hernanz.

-La participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 8, señora Carina Domínguez.

- La participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 9, señor Raúl Cegarra.

Sr. Cegarra.- Buenas tardes.

Pido hablar en último lugar porque estoy tratando de conectar la cámara.

Sra. Presidenta (Azcurrea).- Sí, lo llamamos después.

Sr. Cegarra.- Gracias.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 10, señora María Eva Koutsovitis.

-La participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 11, señor Jonatan Valdiviezo.

-El participante no se hace presente.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Señora presidenta: ha finalizado el registro de participantes. Vuelvo a convocar a las personas que no estuvieron presentes en el primer llamado de convocatoria.

Participante número 1, señora María José Lubertino Beltram; participante número 2, señor Luis Enrique Angió.

3.- Sra. Rosana del Carmen Olivieri

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 3, señora Rosana del Carmen Olivieri.

Sra. Olivieri.- Hola qué tal.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Hola, buenas tardes.

Sra. Olivieri.- Buenas tardes.

Lamento que seamos tan pocos, porque sinceramente estos temas nos interpelan y son importantes.

Me pareció muy respetuosa la forma en que expusieron los expertos sobre el proyecto, luego de haber estado en la audiencia sobre la costanera norte, en la que no me pareció tan respetuosa la forma en la que expusieron los temas relacionados con el impacto ambiental y el proyecto que fue muy escueto y se supone que tiene que ser comprendido por todos los participantes, los ciudadanos y los habitantes que no tenemos *expertise* en esto. Esta vez estuve bien.

De todos modos, creo que Ana Mac Dougall y Myriam Godoy expresaron con claridad nuestras inquietudes. Básicamente me parece bien revalorizar el microcentro porteño, pero no me parece apropiado hacerlo con fondos públicos, con este gran porcentaje que señalaba Myriam, que se destinan a subvencionar a quien realizara este proyecto.

También me inquieta verdaderamente que sean solamente, una vez más, inmuebles de lujo. Vi que tiene una pileta muy bonita cuando hay una crisis habitacional. Y continuamos subvencionando o admitiendo, como fue al lado de la costanera sur, estas torres de lujo, que lo único que logran es que el inversionista pueda proteger su dinero y no las personas que necesitan vivir o alquilar en la ciudad de Buenos Aires, puedan hacerlo. Porque si estas viviendas van al precio del mercado de acuerdo con sus metros cuadrados, porque no veo que los espacios sean pequeños, el valor del metro cuadrado es muy alto.

Entonces, me inquieta eso. Está bien hacer alguna exención a Ingresos Brutos, y lo que consideren, como un préstamo blando, pero no con fondos públicos, que son destinados a un uso más social y más equitativo. Volvemos a un tema ético y tan normativo.

Bueno, no quiero extenderme, pero me parece que todos los puntos que señaló Ana, los suscribiría completamente y también los que dijo Myriam.

Muchas gracias.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Gracias.

Sra. Coordinadora (Lanari).-Gracias.

Sra. García Mac Dougall.- Señora Susana Estrabaca.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Sí.

Sra. García Mac Dougall.- ¿Podría hablar un segundo de algo operativo de la audiencia? Porque la señora que figura como v_lan, no sé cómo se llama, y por eso me dirijo a usted.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Si me permite, la autoridad de la audiencia pública es la señora presidenta. En principio, tenemos que terminar con el Orden del Día. Si luego, la presidenta de la audiencia, que es la señora María Luján Azcurra, le permite utilizar dos o tres minutos más, podrá volver a intervenir. Pero, primero debemos terminar formalmente el Orden del Día.

Sra. García Mac Dougall.- Sí, claro. ¿v_lan es Luján Azcurra?

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- No.

Sra. Presidenta (Azcurra).- No, ella se está refiriendo al usuario v_lan.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- A Viviana Lanari.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Claro.

Sra. García Mac Dougall.- Ustedes me avisan, gracias.

Sra. Presidenta (Azcurrea).- Sí.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Perfecto.

Viviana, seguí con el Orden del Día.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Participante número 7, señora Mónica Liliana Hernanz; participante número 8, señora Carina Domínguez.

9.- Sr. Raúl Cegarra

Sra. Coordinadora (Lanari).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 9, señor Raúl Cegarra.

Sr. Cegarra.- Sí, voy a hablar sin cámara porque no lo pude solucionar.

Buenas tardes y mucho gusto. Agradezco la oportunidad de participar como corresponde en esta audiencia.

Participo en el Observatorio en el Derecho a la Ciudad porque creo necesario que podamos dejar en claro una posición que lamentablemente no se está aprovechando públicamente. Me refiero a lo que las instituciones públicas no aprovechan que es el objetivo de defender los derechos de los ciudadanos de la ciudad y de defensa del patrimonio público.

Ese edificio tiene muchas ventajas. Estamos hablando de un edificio de muchos metros cuadrados. Es un edificio muy grande, de muchos pisos, de más de 60 mil metros cuadrados. Fue vendido en alrededor de 60 millones de dólares.

En función del primer dato, la pregunta que tendríamos que hacernos es, teniendo en cuenta que se trata de un edificio que era del Gobierno de la Ciudad, o del Estado, ¿podría haberse aprovechado para satisfacer las necesidades de tantas personas que están sufriendo crisis habitacional? Sí, teniendo en cuenta que estamos en una crisis muy profunda en el país, en el que hay alrededor de un 50 por ciento de pobreza, crisis habitacional en todo el país. La ciudad de Buenos Aires respecto de un pueblo del interior tiene muchos más recursos y presupuesto, y además tiene más patrimonios como este edificio, que antes tenía.

Entonces, cabe decir que es un escándalo ético el hecho de que no se pueda aprovechar para satisfacer y ayudar a tantos miles de porteños que la están pasando muy mal. Por ese lado, el Gobierno de la Ciudad argumenta que no hay presupuesto para hacer viviendas sociales. Sin embargo, este edificio se lo podría haber adaptado para eso, si bien era para oficinas, pero por supuesto hubiese costado mucho menos para esta finalidad que hacer uno nuevo. Entonces, el edificio tal como estaba habría que reacondicionarlo para viviendas sociales.

Otro tema que quiero plantear es el argumento de que este proyecto beneficia al turismo. Yo opino que se podría haber acondicionado una parte para beneficiar al turismo, pero al mismo tiempo hacer eventos, y en forma gratuita, para promocionar el tango, o al sector de los pequeños comerciantes que no tienen dinero para alquilar pequeños comercios. Creo que se podría haber destinado a muchas cosas y haberse aprovechado este patrimonio tan importante.

Está claro que al Gobierno de la Ciudad no le interesa mucho la población y estos negociados inmobiliarios ya los venimos viendo reiteradamente con la venta de muchos otros patrimonios más.

Lo último que quiero decir es que esperemos que tengan en cuenta –ya que este edificio se vendió– en el proyecto estos objetivos, por lo menos en algo, si es que tienen algo de solidaridad.

Sra. Coordinadora (Lanari).- Muchas gracias.

Participante número 10, señora María Eva Koutsovitis; participante número 11, señor Jonatan Baldivieso.

Señora presidenta: ha terminado el registro de participante del Orden del Día.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Quisiera escuchar el aporte de la señor Ana Mac Dougall.

Sra. Mac Dougall.- Sí, señora presidenta. Discúlpeme. A algunos ciudadanos y a mí, particularmente, me cuesta prepararme para estas audiencias y me angustia, porque cuando uno siente que tiene que defenderse del gobierno que tiene y en la ciudad en la que vive desde que nació no es fácil. Porque uno tiene problemas y se ve vulnerado, porque no encuentra cómo acceder a los derechos. Si no, si uno estuviera bien ni aparecería por acá, ¿no?

Esto de los cinco minutos lo entiendo, pero si éramos once y nos presentamos menos de la mitad, y a la señora coordinadora le pido de entrada por favor que no me interrumpa y cuando me quedan dos renglones lo hace, es maltrato gratuito. ¿Hay una forma para decirle a esta señora que sea un poco más razonable? Porque en realidad yo no me tomé el tiempo, pero no creo que me haya pasado mucho de los cinco minutos, porque leí súper rápido y no era tan largo mi discurso. Entonces, si usted puede hablar con la señora v_lan que es la única persona que no se identifica, cuando todos estamos identificados, para que sea un poquito más humana con los que nos presentamos, yo se lo agradecería mucho.

Es eso nada más porque no es la primera vez. La semana pasada hubo una audiencia y pasó lo mismo, pero éramos más, y hoy éramos once y creo que nos presentamos cinco.

Es eso nada más.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchísimas gracias.

Sra. Mac Dougall.- Gracias señora presidenta. Disculpe la molestia.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Señora presidenta: consultamos ahora a Daniel González, que está en la sede comunal, por si alguno de los participantes inscriptos se llegó hasta allí para hacer uso de la palabra.

Sr. Coordinador (González).- Gracias Susana. Acá a la sede comunal no se acercó nadie para hacer uso de la palabra.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Entonces, señora presidenta. Ha concluido el presente Orden del Día.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Dado que han podido hablar todos los que están presentes y los participantes inscriptos, habiendo escuchado también a los titulares expertos, les agradecemos a cada uno su participación y les deseamos buenas tardes.

Finalización

Sra. Presidenta (Azcurra).- Siendo las 13 y 45, damos por finalizada esta audiencia pública.

-Es la hora 13 y 45

Mónica del Carmen Vallejo
Taquígrafa