

Osvaldo Guerrica Echevarría

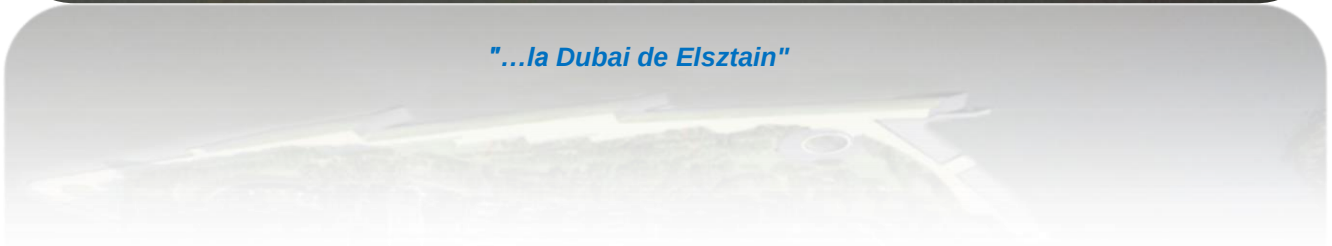
ex CIUDAD DEPORTIVA
de BOCA JUNIORS
proyecto
SANTA MARÍA DEL PLATA

1965 - 2021

+ Casa Amarilla
+ Isla Demarchi
2009 - 2017



"...la Dubai de Elsztain"



Osvaldo Guerrica Echevarría
guerricaechevarria@gmail.com

Guerrica Echevarría, Osvaldo Angel

ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors : proyecto Santa María del Plata 1965-2012 :
+ Casa Amarilla + Isla Demarchi 2009-2017 / Osvaldo Angel Guerrica Echevarría. -
1a ed ilustrada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Osvaldo Angel Guerrica Eche-
varría, 2020.

20 p. ; 28 x 20 cm.

ISBN 978-987-86-6714-0

1. Historia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. I. Título.
CDD 796.3340982



Hecho el depósito que indica la Ley N° 11.723
Todos los derechos reservados
Se terminó de imprimir en octubre de 2020
en Centro Láser - Rivadavia 1819 - CABA

Guerrica Echevarría, Osvaldo Angel

ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors : proyecto Santa María del Plata 1965-2012 :
+ Casa Amarilla + Isla Demarchi 2009-2017 / Osvaldo Angel Guerrica Echevarría. -
1a ed ilustrada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Osvaldo Angel Guerrica Eche-
varría, 2020.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-86-6745-4

1. Historia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. I. Título.
CDD 796.33409



Índice

	Página
Ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors	
1965. Ley N° 16.575. Autoriza relleno de 40 ha	4
1965. Decreto PEN N° 1.082/65	4
1979. Ordenanza Municipal N° 35.176 (ahora son 59 ha)	5
1985. Asumen Alegre - Heller hasta 1995	5
1989. Ley N° 23.738 (" <i>...podrá enajenar...</i> ")	5
1990. Decreto PEN N° 2442. Donación al CABJ (ahora son 71,6 ha)	6
1991. Boca Juniors vende a Santa María del Plata SA. Concurso	6
1992. Interviene Grosso. Decreto (MCBA) N° 8.782 / OM N° 45.665.	6
1995. CASA AMARILLA . La CMV le transfiere tierras al CABJ	6
1997. Compra IRSA / Amigos del Lago denuncia Buenos Aires 2004	7
2002. Ibarra presenta primer proyecto de IRSA. Audiencia Pública	8
2007. " <i>Empresario presentó proyecto para ex Ciudad Deportiva</i> "	9
2007. Decreto GCBA N° 1.584. Jorge Telerman	10
2007. Diputado porteño presenta un amparo en la Justicia	11
2007. IRSA cuenta su versión en la CNV	11 / 12
2009. Helipuerto	12
2010/2011. Macri le presenta dos nuevos proyectos a IRSA	13
■ Planos y renders del proyecto presentados por el estudio de los arquitectos Lestard y Baudizzone	13 / 15
■ Un proyecto donde había un solo beneficiario: IRSA	16
2012. " <i>Rechazo total a la Dubai de Elsztain</i> "	17
2021. " <i>IRSA cuenta con 37 nuevos empleados...</i> "	18
2021. Proyecto de ley presentado por tfv	20
 Isla Demarchi	
2000. Plano catastral Isla Demarchi	20
2009. EIA presentada por el GCBA sobre un relleno de 11 ha	20
2012. Decreto PEN N° 1722/12. Polo Industrial Audiovisual	21
2014. Proyecto ganador del concurso	22
2017. Decreto PEN N° 153/17. Polo de Desarrollo Urbano	22
 EX CIUDAD DEPORTIVA / ISLA DEMARCHI. IMÁGENES SATELITALES	 24

1965. LEY Nº 16.575

Autoriza 40 hectáreas de

"... relleno del río de la Plata..."

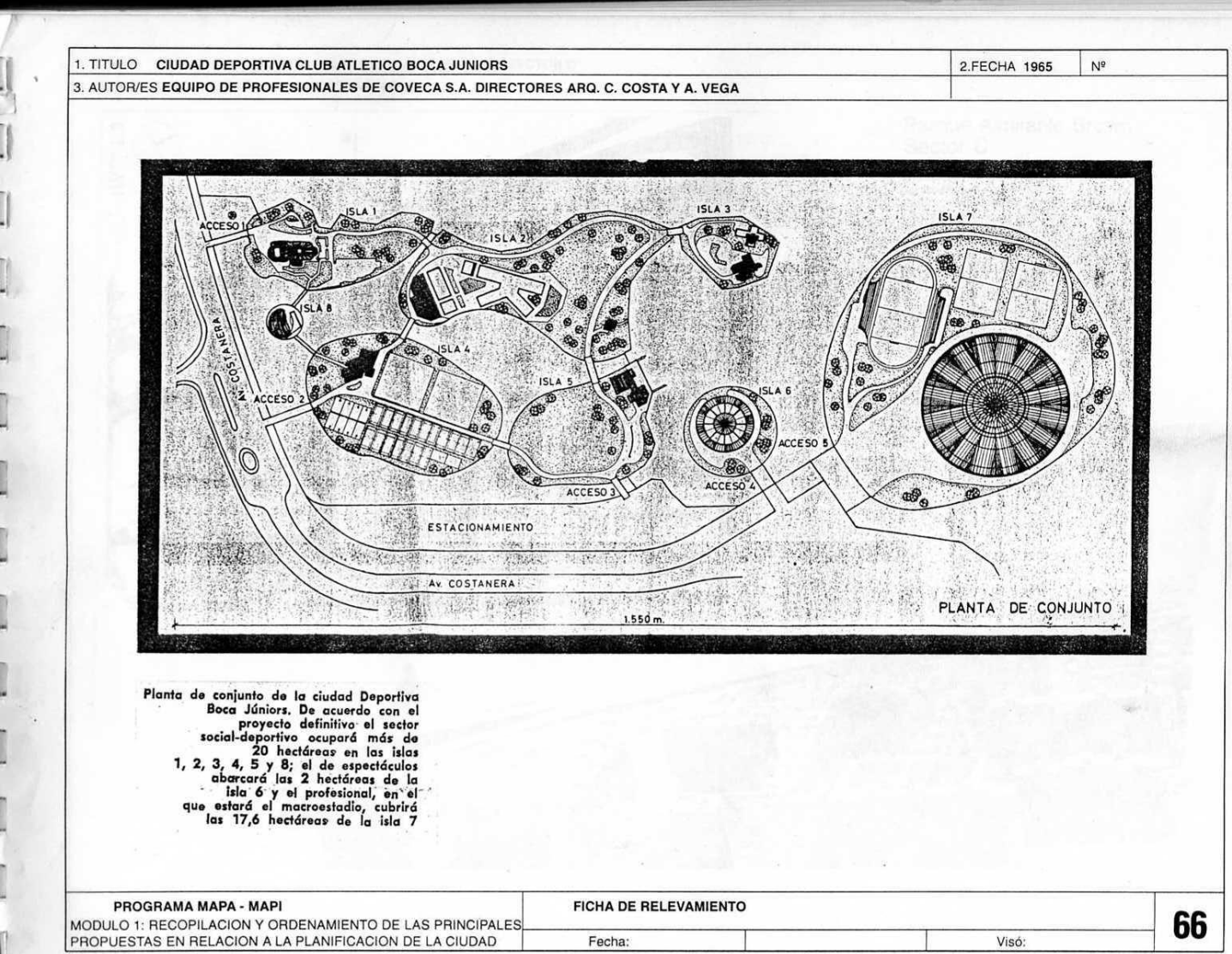
11 de enero 1965 - Se publica en el BO la Ley Nº 16.575 por la cual "... El Senado y la Cámara de Diputados reunidos en Congreso ... sancionan con fuerza de Ley ... (la autorización) ... al Poder Ejecutivo a donar al Club Atlético Boca Juniors una fracción de tierra con superficie hasta 40 hectáreas, ubicada en los terrenos que resulten del relleno del río de la Plata, comprendida entre la Avenida Costanera Sur y la prolongación de la calle Humberto I de la Capital Federal, hasta la nueva línea de ribera fijada por el Decreto 1.272/61 ... El Club Atlético Boca Juniors deberá destinar dicha fracción para la construcción de ... un estadio con capacidad mínima para 140.000 espectadores ... sede social ... canchas auxiliares ... canchas de básquetbol ... de tenis ... gimnasio ... piletas de natación ... pistas para atletismo ... de patinaje ... Los espacios no ocupados por el CABJ deberán ser librados al uso público ...". El texto de la Ley termina advirtiendo que "... Si el CABJ no cumpliera las cláusulas de la presente ley, y las

obras quedaran incompletas, el terreno y las obras pasarán, sin indemnización, a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. El donatario no podrá enajenar el inmueble... ". Firman Carlos H. Perette y A. Mor Roig como presidentes de ambas Cámaras legislativas. Veremos que todo lo que mandaba esta ley se convirtió en una gran farsa y en un gigantesco negociado.

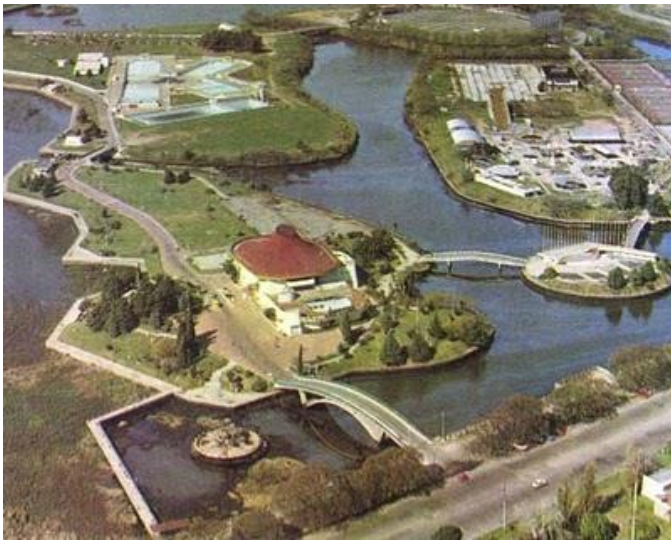
1965. Decreto PEN Nº 1.082/65

Aprueba "... el trazado del sistema de islas propuesto por el donatario..."

9 de marzo 1965 - Se publica en el BO el Decreto 1.082/65 dictado el pasado 15/2/65 y firmado por ILLIA, Pugliese y otros. Se determina en él, que se dona "... a la Asociación Civil Club Atlético Boca Juniors en las condiciones y con el cargo establecido en la ley Nº 16.575 hasta 40 (cuarenta) hectáreas ubicadas en los terrenos que resulten del relleno del río de la Plata...". Se aprueba "... el trazado del sistema de islas propuesto por el donatario y aceptada por la Secretaría de Estado de Obras Públicas..."



Las islas que componían el "relleno" de 40 ha del Río de la Plata.



El proyecto que correspondía a "las islas" y que jamás se realizó, salvo la Confitería, algunas canchas y el puente de acceso-egreso

1979. Ordenanza Municipal N° 35.176 **CACCIATORE "sanciona y promulga" (I)** (ahora son 59 ha)

4 de setiembre 1979 - El intendente de facto Cacciatore "sanciona y promulga" la OM N° 35.176 (BM N° 16.100) en la que admite que el Club Atlético Boca Juniors ha caído en incumplimiento de lo establecido por la Ley N° 16.575 (ver 11/1/65) y que el predio "... juntamente con las obras incompletas realizadas, han pasado... al dominio de esta Municipalidad". Sin embargo, otorga nuevos plazos y privilegios al CABJ: elimina la construcción del estadio y solo fija obligación de construir piletas de natación, pista de patinaje y canchas de tenis, básquet, vóley y fútbol. Arbitrariamente, pues el intendente no puede modificar una ley nacional, fija como último plazo de cumplimiento el 31/12/82 y establece que una vez terminadas las obras "... adaptarán las medidas pertinentes para que se escrituren las tierras que forman la <Ciudad Deportiva>, transfiriendo el dominio a favor del Club Atlético Boca Juniors hasta un máximo de **59 hectáreas**". Como se ve, el relleno originariamente de 40 hectáreas ha pasado a ser de 59 hectáreas. También amenaza con que "... en caso de incumplimiento... las tierras que integran la <Ciudad Deportiva>, con todo lo edificado y plantado, quedará bajo el dominio de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires...". Como ya sabemos, este tipo de cláusula jamás se cumple.

1982. Ordenanza Municipal N° 37.677 **CACCIATORE "sanciona y promulga" (II)** **ALBERTO J. ARMANDO estafa**

15 de abril 1982 - El intendente Cacciatore de facto "sanciona y promulga" la OM N° 37.677 (BM N° 16.757), en la que se da "... al Club Atlético Boca Juniors por cumplidas las obras a que se refiere la Ordenanza N° 35.176, y en consecuencia por satisfecho el cargo impuesto por la

donación" y por lo tanto se le otorga "... posesión legal de los terrenos que conforma la <Ciudad Deportiva>, con todo lo plantado en ellos, y procédese a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio a su favor, dejándose constancia que dicho inmueble no podrá ser enajenado ...". Sin embargo, jamás se había construido nada de lo más importante previsto por la ley; sólo se construyeron una confitería y algunas canchas, engañando (bajo la presidencia de Alberto J Armando) a una gran cantidad de gente que se había hecho socia del club y había comprado su ubicación en el supuesto nuevo estadio del CABJ. Además, el intendente de facto carecía de facultades para escriturar tierras nacionales (las ordenanzas no pueden modificar una norma superior).

1985 / 1995 **AUTORIDADES DE BOCA JUNIORS**

El 6 de enero de 1985 asumen como presidente y vice **Antonio Alegre** y **Carlos Heller**. Continuarán en el cargo hasta que en las elecciones de 1995 sean derrotados por Mauricio Macri.

1989. LEY N° 23.738 **"... el CLUB ATLÉTICO BOCA JUNIORS podrá enajenar el inmueble a terceros..."**

19 de octubre 1989 - Se publica en el BO la Ley N° 23.738 en la que "el Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso" modifican la Ley N° 16.575 con respecto a la donación hecha al CABJ. Sobre la extensión en que se avanzó sobre el río, aclara que "... **la superficie donada al Club Atlético Boca Juniors alcanza a lo efectivamente rellenado hasta la fecha con sus canales adyacentes...**". Se derogan los artículos 4° y 6° de la ley N° 16.575, que fijaban la existencia de espacio público dentro del predio y la obligación de ceder eventualmente las instalaciones al Ministerio de Educación y Justicia de la Nación. También fija la modificatoria, que "... *El Club Atlético Boca Juniors podrá enajenar el inmueble a terceros...* (y) ... *podrán ejecutarse obras y desarrollarse actividades propias de un complejo balneario, náutico, turístico, hotelero y/o comercial, con disposición para Centro de Convenciones, Ferias y/o Centro Habitacional ... Declárase cumplido por parte del club Atlético Boca Juniors el cargo impuesto por la ley 16.575 ...*". Firman Alberto Pierri y Eduardo Menem como presidentes de la Cámara de Diputados y del Senado respectivamente. La maniobra quedaba consumada: al Club Atlético Boca Juniors, "asociación civil sin fines de lucro" que maneja millones de dólares por año, el Estado Nacional le había donado otra cantidad de millones de dólares equivalentes al precio de venta de esas privilegiadas hectáreas a orillas del Plata.

1990. DECRETO PEN Nº 2.442 DONACIÓN AL CLUB ATLÉTICO BOCA JUNIORS (ahora son 71,59 ha)

30 de noviembre 1990 - Se publica en el BO el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nº 2.442 por el cual "Dónase al Club Atlético Boca Juniors una parcela que corresponde al Estado Nacional por dominio eminente... delimitada por el Río de la Plata, la Avenida España y la calle futura prolongación de la Avenida Costanera, parcela que tiene una superficie de 715.951,89 m2. Dónase asimismo... los **canales adyacentes** a los terrenos de referencia". Las 40 hectáreas donadas a Boca Juniors, previstas en la Ley Nº 16.575/65, se habían casi duplicado y de la sede deportiva con espacios "... librados al uso público..." no quedaba nada. El presidente Menem comienza el juego de la violación sistemática de la Constitución Nacional en lo que hace a disposición de tierras públicas, pues con esta donación por decreto (no sólo de tierras sino también de cursos de agua), se atribuye facultades reservadas al Congreso de la Nación. Consecuente con esta actitud, Menem había hecho lo mismo un año antes con la Corporación Antiguo Puerto Madero (a la cual también le había transferido por Decreto las facultades del Congreso con respecto a la venta de tierras nacionales) y lo volverá a repetir un año después al vender también por Decreto el Predio Ferial del Parque 3 de Febrero a la Sociedad Rural Argentina.

1991. BOCA JUNIORS le vende el predio a SANTA MARÍA DEL PLATA SA. Luis Ceriotto – Clarín 13/06/91

Santa María del Plata compra la Ciudad Deportiva al Club Boca Juniors en **22 millones de pesos-dólares**: pagó 4 millones al contado y otros 18 en tres cuotas.

Los compradores fueron un grupo de 16 socios, encabezados por el constructor **Juan Gerlach** y el arquitecto **Diego Peralta Ramos**. Pero ninguno de los socios de Santa María del Plata era mayoritario: sus tenencias oscilaban entre un 2% y un 15%. Gerlach fue designado presidente de Santa María.

La empresa encaró la Ciudad Deportiva como una inversión a mediano plazo: contaban con que Puerto Madero, que entonces estaba en construcción, **dispararía** la cotización de la Costanera Sur.

1992. DECRETO (MCBA) Nº 8.782 Ordenanza Municipal Nº 45.665 INTERVIENE GROSSO

3 de enero 1992 - Se publica en el BM Nº 19.193 el Decreto Nº 8.782 firmado por el intendente Grosso y el Secretario de Planeamiento Urbano Arq. Alfredo Garay en el que se veta un artículo de la todavía no publicada OM Nº 45.665 por la que se otorgan normas urbanísticas para la abandonada "ciudad deportiva" del CABJ. El

artículo vetado se refiere a la posibilidad de que las islas propuestas se puedan subdividir en parcelas "cuya superficie sea igual o mayor a 10.000 m2".

6 de enero 1992 - Se publica en el BM Nº 19.194 la OM Nº 45.665. En ella "... otórganse normas urbanísticas de subdivisión, tejido ocupación y uso del predio propiedad del Club Atlético Boca Juniors ..." que ahora "... tiene una superficie de setecientos quince mil novecientos cincuenta y un metros cuadrados, sesenta y nueve decímetros cuadrados (715.951,69 m2)" destinados "... a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad ..." donde "... se permiten edificios de perímetro libre ..." (léase torres). Finalmente establece que "... el diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana...", etc. El Concejo Deliberante asumía su parte de responsabilidad, dada la jurisdicción municipal sobre las tierras, otorgando legalidad a la normativa ya adelantada en leyes y decretos nacionales. Nuevamente el omnipotente Consejo de Planificación Urbana, integrado por "lo mejor" de la corporación de los profesionales de la arquitectura, decidirá en última instancia sobre que es lo que se puede hacer o no en la ciudad.

8 de enero 1992 - Se publica en el BM Nº 19.196 el Decreto Nº 8.783 firmado por el intendente Grosso y el Secretario de Planeamiento Urbano Arq. Alfredo Garay en el que se determinan "las interpretaciones" que deberá efectuar el Consejo de Planificación Urbana.

1993. SANTA MARÍA DEL PLATA SA organiza un concurso privado

1993 - La sociedad denominada Santa María del Plata, nueva propietaria de las tierras, organiza un concurso privado, en el que participan los más importantes estudios de arquitectura de la ciudad, con el fin de diseñar un complejo con equipamiento hotelero, centro de exposiciones, viviendas, oficinas y recreación náutica.

1995. CASA AMARILLA Transferencia de dominio: Comisión Municipal de la Vivienda al Club Atlético Boca Juniors

El **30 de marzo de 1995** se lleva a cabo en la sede de Brandsen 805 una "TRANSFERENCIA DE DOMINIO" entre la Comisión Municipal de la Vivienda y el Club Atlético Boca Juniors. El Intendente Jorge Domínguez, en nombre de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y como presidente de la CMV, "transfiere el dominio, según convenio de fecha 18 de junio de 1992, al Club Atlético Boca Juniors...de dos fracciones de terreno ubicadas en la zona sur de esta Capital Federal, en el predio denominado Casa Amarilla...". Una de esas fracciones tiene una superficie de **30.011,68 m2** y la otra **13.540,22 m2**.

El Intendente de la Ciudad de Buenos Aires, aduciendo que esas tierras eran propiedad de la MCBA "por compra realizada el 28 de agosto de 1986 al Estado Nacional", le transfiere -sin facultades para hacerlo- a uno de los clubes más importantes del país, **43.551,9 m2**, o sea 4,35 ha, de **tierras destinadas a viviendas sociales** (de ahí su pertenencia a la Comisión Municipal de la Vivienda) por la suma de \$3.600.000.- pago "que se da por cancelado mediante compensación de idéntico importe que el CABJ erogara con motivo de las obras ejecutadas por este último...saneamiento de suelo, pavimentación e infraestructura". Esas obras habían sido las necesarias para que el Club pudiera utilizar ambas fracciones, ya que se hallaba en posesión de las mismas desde el 18 de junio de 1992, como se informa en el documento firmado. Para mayores datos, el presidente del Club, firmante de esta "transferencia" tan generosa, era **Antonio Alegre**, dueño de la empresa "**Alegre Pavimentos**".

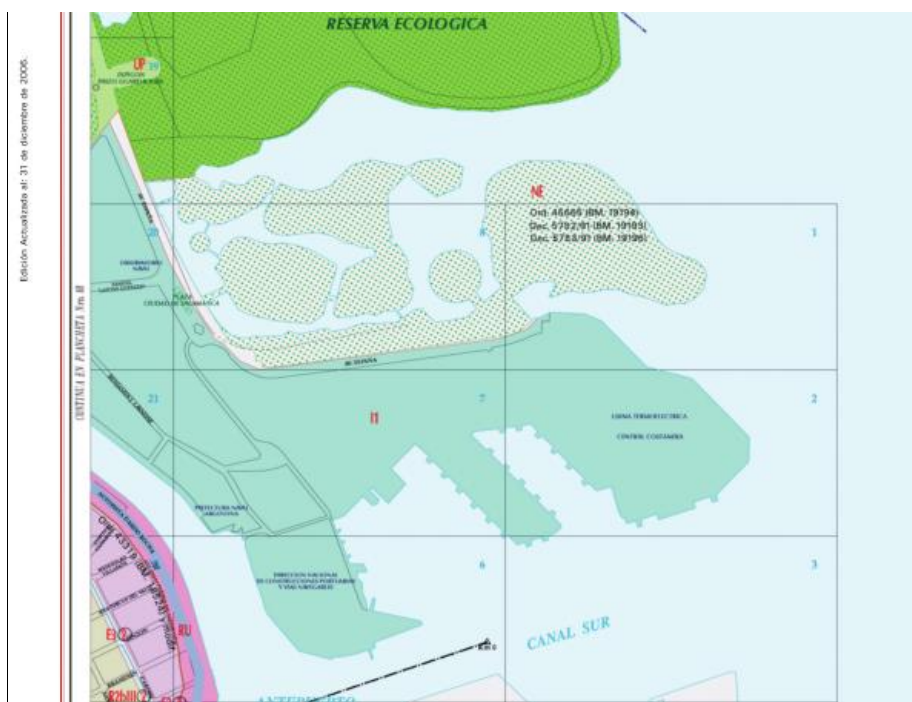
1997. IRSA compra las 70 ha y espera que los JJOO de 2004 se celebren en BUENOS AIRES

16 de julio 1997 - El diario LA NACIÓN publica un artículo titulado "IRSA desafía a los nuevos competidores" donde se informa de la flamante adquisición del predio en cuestión efectuada por dicha empresa. Se afirma que "El 90% de los 700.000 metros cuadrados que ocupa la Ciudad Deportiva, <frente al río y a sólo 15 minutos de la Plaza de Mayo> le costaron a IRSA 50,8 millones de pesos" (dólares en ese momento). "El emprendimiento, del que el Banco Medefin tiene un 10 %, alberga perspectivas de desarrollo de largo plazo y depende en gran

medida de la decisión del Comité Olímpico Internacional. <Si Buenos Aires es sede de los Juegos, el desarrollo de esas tierras va a ser rápido> apuntó Marcelo Mindlin, vicepresidente de IRSA".

30 de julio 1997 - Con motivo de las serias y públicas objeciones que la **Asociación Amigos del Lago de Palermo** hacía en esos momentos al Proyecto Buenos Aires 2004, el entonces Concejal y en ese momento Jefe de Gabinete del GCBA, Lic. Raúl Fernández, envía una nota a la Asociación que, entre otros conceptos expresaba: "... quiero señalar que en su oportunidad inicié una demanda penal por el relleno de los canales de la ex Ciudad Deportiva cuyo final es la realización de un fabuloso negocio inmobiliario escondido detrás de la construcción de la Villa Olímpica, proponiendo a su vez que la misma se trasladara a la zona de Lugano que evidentemente se vería beneficiada por la inversión que la citada obra precisa".

En esos momentos, el Gobierno Nacional y el Gobierno de la Ciudad postulaban a Buenos Aires como sede de los Juegos Olímpicos para el año 2004. Los terrenos de "la ciudad deportiva" estaban incluidos en el proyecto como destinados a la Villa Olímpica: "Los departamentos previstos... contarán con 8.000 habitaciones para recibir los 15.000 atletas y oficiales de la familia olímpica. Finalizados los juegos, la Villa se convertirá en un espacio residencial de avanzada..." decía el folleto oficial que publicitaba el cuestionado Proyecto Buenos Aires 2004. El plan presentado también incluía equipamiento náutico y varias torres de usos indeterminados. Lógicamente todo iba a ser financiado con los fondos destinados a la celebración de los Juegos. El beneficiario sería el nuevo propietario del predio, la empresa IRSA.



Plancheta oficial del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad -Ley N° 449- aprobado en 2000. Al sur, Isla Demarchi. Al norte, engañosa imagen de la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors con islas inexistentes

2002. EL GOBIERNO DE LA CIUDAD (IBARRA) presenta el PROYECTO DE URBANIZACIÓN que le envía IRSA

A pesar de que el "sueño olímpico" se frustró, los negocios continuaron y en 2002 los terrenos cuentan con un importante proyecto inmobiliario muy similar al presentado en 1997 para los Juegos Olímpicos del año 2004. Será puesto en tratamiento por el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires en la Audiencia Pública convocada para el próximo 12 de junio de 2002 en la que se tratará el Impacto Ambiental de la obra..

12 de junio 2002 - Se realiza la Audiencia Pública llamada por el Poder Ejecutivo de la Ciudad -en cumplimiento de la ley de Impacto Ambiental- para tratar el proyecto presentado por la empresa Solares de Santa María, controlada por IRSA, sobre el predio de la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors. Es presidida por el nuevo Secretario de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano. El arquitecto **Jorge Lestard** se presenta como "uno de los autores del Masterplan de este proyecto".

Presentación:

"Mi nombre es **Eduardo Epszteyn** y soy Secretario de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires. Me toca presidir esta Audiencia Pública por delegación del Jefe de Gobierno.

Sr. Presidente (Epszteyn).- Además de agradecer la presencia y la participación de todos ustedes en esta Audiencia, quiero tomarme unos minutos para explicar cómo va a funcionar esta reunión.

Esta audiencia, titulada "Urbanización Santa María del Plata, sita en la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors", se refiere a un proyecto privado que, en primer lugar, será presentado y expuesto; luego tendremos la participación del gobierno y, posteriormente, comenzará la lista de oradores. Cada orador, según marca la ley, tendrá cinco minutos para hacer su exposición. Les pido a cada uno de ustedes que, en función de enriquecer la participación y el resultado de esta audiencia, se atengan al Orden del Día prefijado. Les aclaro que me acompañan en esta mesa el Secretario de Desarrollo Económico, licenciado Eduardo Hecker, la Subsecretaria de Espacio Público y Desarrollo Urbano, Margarita Charrière y el Síndico General de la Ciudad de Buenos Aires, doctor Pedro Del Piero".

Todas las intervenciones realizadas en esta Audiencia Pública fueron opuestas al emprendimiento por diversos motivos. Sólo acordaron con él, los representantes del Poder Ejecutivo y del estudio de arquitectura autor del proyecto

INTERVENCIÓN DE AMIGOS DEL LAGO DE PALERMO.

Sr. Secretario.- Corresponde que haga uso de la palabra el participante N° 4, señor Osvaldo Guerrica Echevarría.

Sr. Echevarría.- Buenos días. Vengo en representación de la Asociación Amigos del Lago de Palermo, a su vez integrante de la Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos y de la Red Nacional de Acción Ecológica. En primer lugar, quiero destacar esta especie de simbiosis que ha habido entre las exposiciones de la empresa y de la representante de la Secretaría. Pareciera que es toda la misma exposición, en donde de lo único que se habla es de las posibilidades de control de la obra con relación al impacto. En ningún momento se habla del impacto que este monstruoso proyecto tiene sobre la zona costera de la Ciudad y sobre la Ciudad. Además, dan todo lo actuado hasta el momento, desde el punto de vista legal, como válido. Es decir, no impugnan la situación actual de que un predio destinado originalmente, con una superficie de 40 hectáreas, a construir la sede de un club, se haya transformado, vía esas mutaciones extrañas que suelen suceder en la Ciudad de Buenos Aires, en un predio de 71 hectáreas, con casi el doble de superficie, de uso estrictamente privado.

Las leyes anteriores a esta última situación marcan una sucesiva aproximación a esta superficie. Es decir que de 40 hectáreas se pasa a 59 en la época de Cacciatore, en donde el intendente de facto pretende blanquear la situación habida en ese momento, de rellenos evidentes por parte de Boca, de más con respecto a la superficie que se les había adjudicado. Después, hay un decreto del ex presidente Menem que transforma esta superficie en 71 hectáreas y dona los canales. Es decir que un presidente de una república tiene un gesto principesco, digno del Príncipe de Venecia, de donar cursos de agua públicos de la Ciudad, que obviamente son del dominio público.

Voy a adjuntar a la mesa una fotocopia de un documento de una presentación penal que hubo en su momento por el relleno de los canales. Por supuesto, se refiere al relleno irregular de los canales. Hay una presentación penal realizada por el actual Jefe de Gabinete de la Ciudad, licenciado Raúl Fernández, cuando era concejal de la Ciudad. Esto lo dice en una nota dirigida a nuestra asociación en momentos en que la misma se oponía al proyecto de los juegos olímpicos, porque este proyecto formaba parte del albergue para los atletas. El proyecto era muy similar a éste y supuestamente iba a ser financiado con los fondos para los juegos olímpicos, pero no se hizo y ahora tenemos este otro desarrollo.

Quería recalcar también que, como ya dijeron anteriores oradores, están prohibidos por la Constitución de la Ciudad los barrios privados, y esto obviamente es un barrio privado, separada la parte pública de la parte privada por canales. No se respetan varios artículos de la Constitución, que no voy a enumerar porque sería muy largo, en especial el artículo 8° de la Constitución, cuando habla del acceso público a toda la ribera de la Ciudad como derecho constitucional de todos.

Basado en estas situaciones de ilegalidad, que hacen llegar a una situación actual que el Gobierno de la Ciudad da como superada y absolutamente legal, nosotros, junto con otras asociaciones, hemos hecho una presentación en la Defensoría del Pueblo de la Nación, que supongo también va a tener una intervención en esta Audiencia, para lograr desactivar este proyecto que contraviene todas los deseos vecinales y las necesidades de la Ciudad en cuanto al uso recreativo de la costa pública.

En este sentido, decía que estamos haciendo una presentación en la Defensoría del Pueblo de la Nación y también en la de la Ciudad. Vamos a tratar de que este predio vuelva al dominio público. Ésa es una necesidad urgente para la Ciudad de Buenos Aires: este predio debe volver al dominio público en virtud...

2007 MARZO 23

Ámbito Financiero "EMPRESARIO PRESENTÓ PROYECTO PARA EX CIUDAD DEPORTIVA"



Jorge Pérez / Eduardo Elsztain / Néstor Kirchner / Beatriz Nofal

Jorge Pérez y Eduardo Elsztain le explicaron a Néstor Kirchner el proyecto Santa María del Plata en la ex Ciudad Deportiva de Boca. Invertirán, en principio, u\$s 500 millones si la Ciudad los autoriza.

Ayer, poco menos que enemigos; hoy, casi amigos íntimos. Así podría resumirse la relación entre **Néstor Kirchner** y el empresario **Eduardo Elsztain**, que pasó por momentos tormentosos y ahora parece encaminada. El Presidente ayer abrió su despacho para recibir a **Elsztain** y a su socio argentino-norteamericano **Jorge Pérez**, quienes volvieron a anunciar la construcción del barrio **Santa María del Plata**, en los terrenos que alguna vez iba a ocupar la Ciudad Deportiva de Boca Juniors. El proyecto, como repetidamente ha publicado este diario, lleva en trámite **más de siete años**, y por

Sr. Secretario.- Le recuerdo que le queda un minuto para hacer uso de la palabra. Le pido que redondee su exposición.

Sr. Echevarría.- Voy a redondear con lo siguiente.

La Constitución de la Ciudad también habla de un plan estratégico para la Ciudad, de un Plan Urbano Ambiental. Este proyecto no está inscripto dentro de nada, sino dentro de los beneficios de la empresa y de las concesiones que puede hacer la Secretaría de Medio Ambiente en este momento.

Hacer un desarrollo del Plan Urbano Ambiental es lo que marca la Constitución de la Ciudad, es a lo que estamos abocados. Y estos proyectos deben entrar en el marco regulatorio previsto por el Plan Urbano Ambiental. (Aplausos).

estas horas está siendo discutido en el **Comité de Planificación Urbana** (CPU) [Consejo del Plan Urbano Ambiental-CoPUA] del Gobierno porteño y en el que participan todos los bloques legislativos de la Ciudad.

La inversión inicial, entre limpieza del terreno, movimiento de tierras y construcción de las primeras torres y un hotel «boutique», rondará los **u\$s 500 millones**; en total, al completarse el desarrollo, el monto se acercará a los **u\$s 2.000 millones**. Pérez admite que «si logramos vender todo en diez años, estaremos muy contentos». A cargo del proyecto quedará **Fernando Elsztain**, primo de Eduardo y considerado «el genio» del grupo en desarrollos inmobiliarios.

El objetivo aparece como ciclópeo: deberán construir y comercializar **70.000 metros cuadrados**, entre torres de altura y edificios de entre seis y ocho pisos. En principio, los terrenos costeros iban a destinarse a levantar casas unifamiliares con amarradero propio, pero el gobierno obligó a los desarrolladores a ceder esas tierras a espacios públicos (marinas, parques, calles costeras, etc.). «No será un barrio cerrado: cualquiera podrá disfrutar esos espacios», asegura el empresario. El predio tiene en total 70 hectáreas; además de las zonas de «alta densidad» (edificios y torres) habrá otras de «usos múltiples» (zonas comerciales, espacios verdes, recreación). Del total del terreno, los constructores deberán destinar **más de la mitad** (358 mil m²) para parques públicos, bulevares y un paseo peatonal que bordea todo el terreno. Pero no se trata de un emprendimiento de viviendas populares: Pérez asegura que arrancarán vendiendo a **u\$s 3.000 el m²**, para después «si el mercado nos acompaña, ir subiendo el precio. Creo que hay una porción de la población argentina que puede pagar esos valores, y a ellos apuntamos».

El proyecto -que seguramente cambiará de nombre antes de su lanzamiento-es «fifty-fifty» entre IRSA y

The Related Group, el holding de Pérez, que tiene construidas unas **60.000 unidades** en Miami, México, Nueva York y Punta del Este. «Seguramente buena parte de lo que hagamos en la costanera será compra-

2007 NOVIEMBRE 09

DECRETO (GCBA) N° 1584

JORGE TELERMAN

Se aprueba normativa para el predio sito en Mzna. 20, Secc. 96, Circ. 21

Buenos Aires, 9 de noviembre de 2007.

Visto el Expediente N° 20.937/02, el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449, B.O.C.B.A. N° 1044 t.o. Decreto N° 1.181/07 B.O.C.B.A. N° 2772), y

CONSIDERANDO:

Que por el referido expediente, la empresa IRSA S.A. presenta una propuesta normativa para el predio ubicado en la Manzana 20, Sección 96, Circunscripción 21 (Plano de Mensura M-211-89 de la Manzana 20);

Que el citado predio se encuentra regulado urbanísticamente por lo establecido en el art. 2° de la Ley Nacional N° 16.575 (B.O. del 11/1/65), en el art. 4° de la Ley Nacional N° 23.738 (B.O. del 16/10/89), la Ordenanza N° 45.665 (B.M. N° 19.194 del 6/1/92) de la cual fue vetado su artículo 3° por Decreto N° 5.782/91 (B.M. N° 19.193), y el Decreto Municipal N° 5.783/91 (B.M. N° 19.196, del 8/1/92), incorporados en el numeral 5.5.2.19 del Código de Planeamiento Urbano;

Que la Ordenanza N° 45.665 otorga normas urbanísticas de subdivisión, tejido, ocupación y uso del predio, especificando que el diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana;

Que el citado Decreto Municipal N° 5.783/91 establece en su artículo 1° las pautas para la intervención que la ordenanza arriba citada, otorga al Consejo de Planificación Urbana;

Que mediante el Decreto N° 1.351/02 (B.O.C.B.A. N° 1554) las responsabilidades del Consejo de Planificación Urbana fueron transferidas al Consejo del Plan Urbano Ambiental, siendo por lo tanto este el organismo que asumió las responsabilidades previstas por el Decreto Municipal N° 5.783/91;

Que habiendo tomado intervención, el Consejo del Plan Urbano Ambiental se expidió favorablemente mediante Informe N° 145-CPUAM/07, acerca de la propuesta de normativa que integra el Anexo I del presente Decreto, sujeto al cumplimiento de la intervención de la Subsecretaría de Tránsito y Transporte (punto 2.d.5 del citado informe, de la firma de uno Convenio Urbanístico para efectivizar la cesión de espacios públicos y realización de obras y mejoras (punto 2.d.7), de la intervención del Comité de Coordinación y Planeamiento de la Infraestructura

do por inversores extranjeros y -por qué no-muchos de ellos serán clientes nuestros que ya nos compraron otro apartamento en la Florida o Nueva York», aventura.

estructura dependiente del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas y la opinión favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos (punto 2.e) y de la opinión favorable de la Procuración General de la Ciudad (punto 4.c);

Que, asimismo, del informe citado ut supra, acápites 2.d.7, se aprueban las pautas para la elaboración del correspondiente Convenio Urbanístico, las que deberán ser articuladas por el Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas a través del órgano competente;

Que mediante Informe N° 1.953-DGT/07 la Subsecretaría de Tránsito y Transporte se expidió sobre los asuntos que son de su competencia;

Que la Procuración General de la Ciudad ha tomado la intervención que le compete a través de los Dictámenes Nros. PG 58.669/07 y 60.655/07;

Por ello, y en uso de las facultades legales que le son propias (artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), y lo prescripto por el artículo 1.3.2. del Código de Planeamiento Urbano aprobado por la Ley N° 449 -t.o. Decreto N° 1.181/07,

EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

Artículo 1° - Apruébase la normativa particular para el predio comprendido en la Manzana 20, Sección 96, Circunscripción 21 (Plano de Mensura M-211-89 de la Manzana 20), que como Anexo I forma parte integrante del presente decreto.

Artículo 2° - Instrúyase al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas para la elaboración del Convenio Urbanístico, en el marco de lo prescripto por el acápite 2.d.7 del Informe N° 145 del Consejo de Planeamiento Urbano.

3° - El presente decreto es refrendado por el señor Ministro de Planeamiento y Obras Públicas y de Hacienda.

Artículo 4° - Dese al Registro; publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, y para su conocimiento y demás efectos, remítase al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas. Cumplido, archívese. TELERMAN - Schiavi - Berós

Impúdicamente, Jorge Telerman, días antes de abandonar su puesto, emite un Decreto por el cual autoriza a la empresa IRSA a construir sobre los rellenos de la ex Ciudad Deportiva el proyecto presentado por ella misma, a sabiendas que es facultad de la Legislatura de la Ciudad aprobar esa modificación al Código de Planeamiento.



IRSA

Señores

Comisión Nacional de Valores

Presente

Ref.: Informa. Responde Vista.-

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Ustedes en representación de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (la Sociedad o IRSA) a fin de dar cumplimiento al deber de informar y contestación a la vista de referencia

...

2. Evolución de las instancias de aprobación

Desde su origen, el Proyecto fue actualizado regularmente y las solicitudes tendientes a su aprobación final han sido impulsadas en forma periódica, en particular, a lo largo de los últimos 7 años de conformidad con los requerimientos efectuados por las autoridades vigentes en cada momento y según las pautas indicadas por cada área de competencia desde el inicio del proceso. A lo largo de las distintas administraciones de la Ciudad, hemos transitado diversos canales formales orientados a la obtención de la autorización definitiva del Proyecto:

- **Año 2000** - IRSA presenta un Plan Maestro para el predio Santa María del Plata, que es evaluado por el COPUA y remitido a Procuración, que intervendrá en todo el proceso de aprobación del Proyecto definitivo.

- **Año 2002** - Por Decreto 405/02, el Gobierno efectúa la Convocatoria a Audiencia Pública para junio del 2002, que fue efectuada con la participación de distintas entidades profesionales y particulares y evaluada por todos los Organismos Competentes.

- **Año 2003** - En junio por Resolución 1004- SSEPyDU-03 se otorga la Declaración de Impacto Ambiental.

- IRSA presenta el 12 de agosto de 2003 Adecuación de Proyecto a las recomendaciones de la Audiencia Pública.

- En **diciembre de 2005** interviene la Dirección General de Hidráulica dando su acuerdo al proyecto.

- En **julio de 2006** el COPUA efectúa una serie de recomendaciones al proyecto.

- El **13 de diciembre de 2006**, IRSA presenta un ajuste del proyecto a las recomendaciones del COPUA, según las cuales:

1. Se encuadra el proyecto en los Lineamientos del Plan Urbano Ambiental
2. Se integra el Emprendimiento a las propuestas de desarrollo estratégico del Área Sur de la ciudad.

2007 DICIEMBRE 7

2008 FEBRERO 15

DIPUTADO PORTEÑO PRESENTA UN AMPARO EN LA JUSTICIA

El diputado porteño Pablo Failde presenta un amparo en la Justicia. Solicita una *medida cautelar de no innovar* para frenar el desarrollo de las obras proyectadas por Santa María del Plata en los terrenos de la ex Ciudad Deportiva de Boca. Solicita " *al magistrado actuante que decrete la medida cautelar de no innovar ordenando la inmediata suspensión de la puesta en marcha y de los efectos del decreto 1584 del 9 de Noviembre de 2007, dictado por el Poder Ejecutivo de la Ciudad*".

El 14 de diciembre, el Juez Guillermo Fabio Treacy resuelve "En el caso de autos, la solicitud de la medida de no innovar implica la inmediata suspensión de la puesta en marcha y de los efectos del decreto 1584 del 9 de Noviembre de 2007, dictado por el Poder Ejecutivo Ciudad, lo que implica la prohibición de realizar todo tipo de construcción o movimiento de tierra o habilitación de emprendimiento comercial alguno en el predio denominado como Manzana 20, Sección 96, Circunscripción 21 (Plano de mensura M – 211 - 89 de la Manzana 20) hasta tanto se dilucide judicialmente a cual de los dos poderes corresponde dictar las normas urbanísticas regulatorias sobre los terrenos en cuestión, y se cumpla la legislación vigente.- Y comunica al GCBA: " Hago saber a Ud. que en el Exp. caratulado "FAILDE MOURE PABLO CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)" , EXPTE: EXP 27.908/0 que se tramita por ante este Tribunal, se ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN: .."Buenos Aires, 18 de Diciembre de 2007. RESUELVO: HACER LUGAR a la medida cautelar solicitada, ordenando la suspensión de los efectos del Decreto N° 1584-GCBA-2007 hasta tanto se dicte sentencia en esta acción de amparo Atento a la naturaleza colectiva de los derechos en juego, no se exigirá contracautela al amparista. Regístrese y notifíquese a las partes, con carácter urgente .firma: Juez TREACY, GUILLERMO FABIO"

Asimismo, acompaño en copia adjunta, fotocopia de dicha resolución.

QUEDA UD. NOTIFICADO /

Buenos Aires, 15 de Febrero de 2008

3. Se genera una peatonal perimetral a todo el predio sobre la costa del Río de la Plata

4. Se plantea la máxima integración con la ciudad, dando continuidad al paisaje urbano del entorno, generando un parque costero sobre el Río de la Plata y diversidad de accesos vehiculares a las avenidas que rodean el predio.

5. Se propone la donación al GCBA, del 50% del Predio en concepto de Espacios de Uso y Utilidad Pública, que es el valor máximo establecido por el Código de Planeamiento.

6. Se propone la normativa particular encuadrada en la Ordenanza N° 45.665/92, Ley 23.738/89 y Decreto 5783/92.

- 29 de marzo del 2007, el COPUAM (Órgano Asesor de Gobierno integrado por Consejeros del Poder Legislativo y del Poder Ejecutivo) aprueba en sesión plenaria, el INFORME 145-COPUAM-07, donde establece que “este Consejo no tiene objeciones que formular desde el punto de vista urbanístico”, a la propuesta de IRSA, solicitando la intervención de Procuración General para que se expida con relación al encuadre normativo.

- En mayo de 2007, interviene la Subsecretaría de Tránsito, a pedido de la Procuración General, solicitando un nuevo estudio de tránsito para toda la zona.

- En julio y en noviembre del 2007, en dos nuevas intervenciones, la Procuración General hace un estudio exhaustivo de la propuesta urbanística y del proyecto de Decreto puesto a su consideración estableciendo que “no existe óbice legal para dar continuidad al Proyecto de Decreto”.

- Previo a la Firma, el Decreto es suscripto por: El Ministro de Planeamiento y Obras Públicas, el Subsecretario de Tránsito y Transporte, el Ministerio de Hacienda y la Dirección General Técnica Administrativa y Legal del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

- **Habiéndose cumplido con todas las instancias legales y técnicas durante los últimos 11 años de abierto el expediente y 15 años de haber sido aprobada por el Concejo Deliberante, la normativa general del predio, el Jefe de Gobierno, en uso de sus atribuciones, el 9 de Noviembre de 2007, firma el Decreto N° 1584/07, que aprueba la normativa particular.**

- El 1° de Diciembre de 2007 el Decreto N° 1584, fue publicado en el Boletín Oficial N°2815, cumpliendo todas las normas legales vigentes.-

3. Próximos Pasos

No obstante la firma el Decreto N°1584/07 quedan aún pendientes cuestiones operativas y de implementación a cargo de las distintas áreas de los entes urbanísticos de la Ciudad de Buenos Aires.-

Sin perjuicio de ello hemos tenido noticia respecto a que **el Decreto ha sido cuestionado en sede judicial** respecto de sus aspectos formales y procedimentales. Al momento de redactarse la presente la Sociedad no ha sido notificada de manera fehaciente de decisión alguna

por parte de las autoridades respecto de dicho cuestionamiento.-

En tal sentido y conforme corresponda, la Sociedad evaluará oportunamente las líneas de acción a seguir a efectos de resguardar los derechos adquiridos.

Sin otro particular los saludo atentamente.-



Revista Fortuna. 7 de julio de 2008

2009. HELIPUERTO

El gobierno porteño, a través de la Agencia de Protección Ambiental (APRA), autoriza el funcionamiento de un helipuerto en los terrenos de la ex-ciudad Deportiva. “Servicios Helicenter SA” (de Cristiano Ratazzi) le alquila a IRSA la fracción de terreno donde está emplazado el helipuerto



Fotografía tomada el 5 de noviembre de 2011

2010 / 2011

MAURICIO MACRI le presenta dos nuevos proyectos de ley a IRSA

El Jefe de Gobierno Mauricio Macri presenta ante la Legislatura de la Ciudad por **Exp 976-J-2010** el proyecto de ley que materializa la urbanización del predio de la ex ciudad Deportiva de Boca Juniors, según el convenio firmado el 21 de abril de este mismo año entre el GCBA y Solares de Santa María SA (IRSA)

El **1 de noviembre de 2010**, Eduardo Elsztain se presenta en la Legislatura Porteña ante la Comisión de Ecología para tratar su proyecto y ser inquirido por los/as diputados/as integrantes. El Arq. Baudizzone -del estudio **Baudizzone / Lestard-** se presenta como el "*proyectista del diseño urbano*". En virtud de algunas de las críticas recibidas en esta oportunidad finalmente, en 2011, se presenta el proyecto definitivo por **Exp. 2078-J-2011**, que consiste en pequeñas modificaciones del convenio firmado previamente entre IRSA y el Jefe de Gobierno Mauricio Macri.



1 DE NOVIEMBRE DE 2010 - EDUARDO ELSZTAIN ANTE LA COMISIÓN DE ECOLOGÍA DE LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD. El diputado "opositor" -Eduardo Epsztajn- que micrófono en mano interpela al Presidente de IRSA, es la misma persona que el **12 de junio de 2002** presidiera, en nombre del PE del GCBA, la Audiencia Pública de Evaluación de Impacto Ambiental de este mismo proyecto de urbanización (levemente modificado). **FOTOGRAFÍA LPO.**



Planos presentados por los proyectistas. Zonificación del predio según los usos. Se aprecia la compuerta que regularía el nivel del agua del Canal de la Reserva



Planos y renders del predio presentados por los proyectistas



Planos y renders del predio presentados por los proyectistas





Planos y renders del predio presentados por los proyectistas



Planos y renders del predio presentados por los proyectistas



UN PROYECTO DONDE HABÍA UN SOLO BENEFICIARIO: IRSA

Por qué no se llegó a ningún acuerdo. Oposición de diputados/as y ONGs

Al proyecto de IRSA-Macri es fuertemente rechazado en la Legislatura. La crítica es encabezada por las diputadas Sánchez Andía y Lubertino y el diputado Adrián Camps, quien presenta un dictamen de archivo. También hacen sentir sus opiniones contrarias las ONGs **Por la Reserva** (que demuestra la falsificación de planos correspondientes al Canal de la Reserva hecha por IRSA) y **Amigos del Lago de Palermo**, que recorre el hilo de fraudes históricos y alerta sobre otras irregularidades.

El nuevo proyecto, que autoriza a construir catorce (14) torres de 160 metros de altura, otorgaría a la empresa un gigantesco beneficio económico por el aumento del valor de las más de 70 hectáreas que componen el predio. Además:

- desconoce la existencia de Evaluación de Impacto Ambiental que convalide la ejecución de un proyecto de tal envergadura, tal como obliga la Constitución de la Ciudad (Art. 30), y la Ley N° 123 (y sus modificatorias). Ello resulta imprescindible para que la Legislatura cuente con los elementos necesarios para analizar en forma adecuada los proyectos que se someten a su consideración.
- el convenio le otorga a Solares de Santa María el uso del canal de la Reserva Ecológica, que pasaría a ser "canal de acceso y egreso" al emprendimiento; también autoriza el dragado y la modificación de su nivel con obras (cláusula 6.1.2. obras del entorno).
- el canal y su margen izquierda forman parte indivisible de la Reserva Ecológica Costanera Sur (RECS).
- las obras sobre dicho canal serían ejecutadas por la empresa sin que sea necesario autorización expresa del Gobierno de la Ciudad; sólo habría que esperar noventa (90) días de silencio por parte de dicha autoridad (cláusula sexta 6.1.2). Ello no sólo constituye un privilegio injustificado para esta empresa en relación a los procedimientos que se deben afrontar en cualquier otro trámite, sino que facilita a los funcionarios responsables omitir su deber de ejercer un control efectivo en el marco de estas tramitaciones, sin que ello altere la continuidad de las obras que "la propietaria" se proponga.
- la cesión de 289.137,54 m² a la Ciudad, sólo significa hacer efectiva la superficie necesaria de calles y veredas para que la circulación vehicular y peatonal sea posible en el emprendimiento y que, a su vez, sirvan de suelo necesario para prestación de servicios al emprendimiento, tales como "subestaciones transformadoras de energía, plantas reductoras de presión de gas, plantas de tratamiento, plantas de

bombeo para riego o llenado de canales y espejos de agua y distintas obras hidráulicas sin ser excluyente" (cláusula decimotercera).

Por lo demás, la transferencia de las áreas costeras no representa para los habitantes de la Ciudad ventaja alguna, puesto que en realidad se componen del camino público que establece el Art. 2639 del Código Civil, el que ya debería ser de acceso y disfrute público, en tanto constituye una restricción al dominio incluso para los inmuebles de titularidad privada (tal como se expresó esta Legislatura en la Declaración N° 229/2010).

- al argumento favorable respecto de la incorporación de tierras al espacio público no es ninguna concesión graciosa por parte de la empresa, sino más bien es una condición de factibilidad del propio proyecto.

- se fijan en diez (10), veinte (20), treinta (30), cuarenta (40) y hasta en cincuenta (50) años los plazos de inicio de obra de las redes viales públicas, áreas verdes y demás (cláusula séptima), lo cual permite afirmar la posibilidad de que al menos durante largas décadas el predio siga funcionando con criterios de segregación territorial respecto del resto de la Ciudad.

- respecto del área destinada a "espacio verde público" conformada por la "*acrecencia hacia el este de El Emprendimiento*" que la propietaria "se compromete" a construir: lo que está diciendo el convenio es que la empresa va a rellenar el Río de la Plata. Es decir que gran parte del espacio público que se muestra en los planos anexos no lo va a poner la propietaria, lo va a poner el Río. Ello le permitirá a la empresa no perder terreno retirando las construcciones los 35 metros que corresponden al "camino de sirga". En consecuencia, por medio de esta privatización indirecta del Río de la Plata la propietaria se propone ganar terrenos para el desarrollo inmobiliario a expensas del Río.

- el convenio obliga al Gobierno de la Ciudad a realizar obras públicas para beneficio exclusivo del emprendimiento, como son las obras prolongación de la Av. España hacia el sur, basándose para esto en las normas fijadas por la Ordenanza Municipal N° 37.047 (Boletín Municipal N° 16.623 del 02/10/1981), que no hace referencia a la prolongación de la citada avenida. (Cláusula novena).

- el proyecto también pretende inundar un humedal perteneciente a la Reserva Ecológica, realizando obras que elevarían el nivel del agua para que esa vía de agua se convierta en un medio de acceso para las embarcaciones que pudiesen atracar en el lago interior del emprendimiento.

- la posible elevación del nivel del agua en el Canal de la Reserva ha despertado gran preocupación en las más de 900 familias que habitan la Villa Rodrigo Bueno, emplazada sobre las costas del curso de agua, que ya han sufrido inundaciones cuando se producen sudestadas.

- la construcción de un barrio de súper lujo junto a una Villa de las características que actualmente presenta, contradice abiertamente el Art. 18 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires que establece: "La Ciudad promueve el desarrollo humano y económico equilibrado, que evite y compense las desigualdades zonales dentro de su territorio".

Por otro lado, distintas cláusulas del convenio establecen la posibilidad de transferencia de responsabilidad a terceros de las obligaciones asumidas por la propietaria en el marco del mismo, implicando desligar a ésta sin siquiera requerir la conformidad previa del Gobierno -en tanto acreedora de dichas obligaciones-.

- Además, la "Parcela 54", su existencia y todo lo que pretenden hacer con ella se contraponen con el art. 2340 del Código Civil, que expresa: "Quedan comprendidos entre los bienes públicos: ...inc.4 - Las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias. [...] inc.7 - Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común".

2012 AGOSTO 01

IRSA: RECHAZO TOTAL AL PROYECTO DE LA DUBAI DE ELZSTAIN POR POBRE APOORTE A LA CIUDAD

El proyecto para construir un barrio de lujo en Costanera Sur quedó cajoneado y no se trataría en todo el año. Los millones que ofrece la empresa en concepto de "compensación" apenas superan el 10 por ciento de lo que quiere el PRO.

La Política Online | 01.08.2012 09:29:00

El 7 diciembre de 2011, tres días antes del último recambio legislativo, el PRO quedó a un voto de enviar al recinto de la Legislatura porteña el proyecto para construir un barrio de lujo en Costanera Sur, en la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors.

La iniciativa, considerada de máxima importancia para Mauricio Macri, contemplaba la aprobación de un convenio con la empresa Irsa de Eduardo Elsztain para una inversión multimillonaria en las 72 hectáreas que componen al predio.

Pero el rechazo de los dos legisladores radicales, que el PRO contaba como votos positivos, hizo caer el proyecto que llevaba por entonces el legislador Bruno Screnci

y que ya tenía dictamen de tres comisiones.

El macrismo intentó reflotar la iniciativa cuando se abrió el período de sesiones ordinarias de este año. Y orden del jefe de gobierno, quien se puso enfrente del proyecto fue la propia vicejefa María Eugenia Vidal.

En abril, el macrismo acercó posiciones entre la oposición y la empresa, que accedió a modificar algunos de los puntos conflictivos del proyecto. Luego de una reunión de la Comisión de Planeamiento, se decidió redactar un nuevo convenio que contuviera algunos de los pedidos de la oposición.

Sin embargo, el proyecto no tardó en perderse nuevamente en las tinieblas y ahora desde el bloque macrista confiesan que es prácticamente imposible que vuelva a tener tratamiento parlamentario en lo que queda del año. No faltan los legisladores que advierten que tal como está planteado, el proyecto nunca saldrá aprobado.

DIFERENCIAS MULTIMILLONARIAS

Además de la falta de consenso con el resto de los bloques, el proyecto tiene su mayor obstáculo en el seno del propio macrismo.

Como dijeron a LPO fuentes que vienen participando de las negociaciones desde hace meses, la traba principal es la falta de acuerdo entre el Ejecutivo y la empresa por el monto de la inversión en concepto de "compensación" de la firma a la Ciudad.

Desde la Legislatura advirtieron a La Política Online que mientras "no haya una ley para compensar a la ciudad, como sucede en otros lados del mundo, el proyecto seguirá muerto".

Lo que el PRO le pide a la empresa es que destine una suma para retribuirle a la Ciudad las ganancias multimillonarias que obtendrá con la construcción de este barrio al estilo de Puerto Madero. El macrismo quiere que la firma garantice una suma fija para invertir en el desarrollo del sector público en el mismo barrio. Ya sea mediante la construcción de escuelas y hospitales, como la urbanización de villas como la Rodrigo Bueno, lindante con el predio de la ex Ciudad Deportiva de Boca.

Pero la firma de Elsztain se niega a que esa suma supere los 16 millones de dólares. Y en el PRO piden entre 100 y 120 millones de dólares, por lo que el acuerdo entre las partes ingresó al terreno de lo utópico.

Por otra parte, con el mercado inmobiliario desacelerado, la empresa también le puso un freno a sus aspiraciones.

2021 JULIO 08



Clarín- En "la Rural", Eduardo Elsztein, presidente del grupo IRSA presentó "COSTA URBANA", el emprendimiento inmobiliario que se levantará en terrenos sobre la Costanera Sur

2021 AGOSTO 21

IRSA CUENTA CON 37 NUEVOS EMPLEADOS/AS, A LOS QUE LOS HABITANTES DE LA CIUDAD PAGAMOS EL SUELDO

Comunicado de Amigos del Lago de Palermo ante la aprobación legislativa del proyecto (de obra y de ley) presentado por IRSA a través del Jefe de Gobierno Mauricio Macri sobre el predio de la ex ciudad Deportiva de BJ

El 8 de julio de 2021 el presidente de IRSA, a su vez presidente del Banco Hipotecario (SA de mayoría estatal), presentó su "nuevo" proyecto de urbanización del predio de la ex Ciudad Deportiva de Boca Jrs. Significativamente, lo hizo en salones del Predio Ferial del Parque 3 de Febrero ocupado por la Sociedad Rural Argentina.

El 19 de agosto de 2021, con el voto de 37 diputados/as dependientes del Jefe de Gobierno, la Legislatura aprobó el "Convenio Urbanístico" que redactó IRSA y firmó el ya futuro candidato a Presidente, haciéndose cargo no sólo del altísimo impacto ambiental negativo sobre el humedal costero de la Ciudad protegido internacionalmente como Sitio Ramsar -la Reserva Ecológica Costanera Sur y adyacencias-, sino del riesgo que significa habilitar la construcción de 16 torres de 145 metros de altura en un relleno a orillas del Estuario, a

260 m de la Central Termoeléctrica Costanera Sur (que tiene 6 chimeneas de 100 m de alto), a menos de 1.000 m del Polo Petroquímico de Dock Sud y a menos de 160 m de los Astilleros Tandanor y Domeq García.

Pero esto no es obra de un instante de extravío.

Legislativamente hablando, esta es la frutilla del postre que se comenzó a cocinar en la Audiencia Pública realizada en 2002 para tratar una similar propuesta de IRSA avalada por el entonces "progresista" Jefe de Gobierno Aníbal Ibarra. Con el visto bueno de sus funcionarios, se presentaba una variante del actual proyecto. Ya en ese momento, particulares y diversas entidades vecinales ambientalistas planteábamos nuestra oposición a semejante desvarío que, finalmente, no tuvo tratamiento legislativo.

Cabe aclarar que en esa Audiencia sólo se presentaron (falsas) "mitigaciones" y (supuestos) "monitoreos" sobre la etapa de obra y no sobre las consecuencias posterior

res, dado la aprobación en 2000 de la "progresista" ley N° 452 que exime de la EIA a los edificios de vivienda..

En **2007**, su improvisado sucesor, Jorge Telerman, se dio el lujo de saltarse la normativa vigente y le aprobó a IRSA por decreto lo que ésta pretendía. En esta oportunidad, el diputado Pablo Failde actuó rápidamente: interpuso un Recurso de Amparo y logró que una Jueza desarmara la maniobra (como veremos, Failde no tuvo émulos en 2021). Obviamente, Telerman salió indemne, ocupando posteriormente diversos puestos oficiales en la Provincia y en la Ciudad de Buenos Aires junto a "oficialistas" y "opositores".

En **2010** IRSA vuelve a la carga, contando con la anuencia del entonces "neoliberal" Jefe de Gobierno Mauricio Macri (futuro Presidente entonces), con quien firma otro Convenio. Particulares y ONGs volvemos a intervenir públicamente, influyendo también en la visita del titular de la empresa a una reunión de la Comisión de Ecología de la Legislatura y denunciando la falsa representación que hacía aparecer como "propio" un sector del Canal de la Reserva en los planos presentados. Al año siguiente -**2011**- con pequeños retoques, se vuelve a introducir el proyecto, que es igualmente rechazado con vehemencia y no da lugar a ser tratado.

Es así que en **2021**, diez años después de la última experiencia fallida, aprovechando la desmovilización vecinal por la pandemia, IRSA y sus empleados vuelven a la escena, tratando de evitar los arts. 30° y 63° de la Constitución (obligación de Audiencia Pública previa al tratamiento legislativo), utilizando la de 2002 referida a un proyecto similar, pero que no es el mismo. Llama la atención que en esta oportunidad, ningún miembro de "la oposición" objetara en su momento, ni pública ni judicialmente, el tratamiento inconstitucional (recordar Failde en 2007).

Como detalle de color, la misma empresa reconoce la existencia de **10,2 ha** -o sea el **14,13 %** de las supuestas **71,6 ha** totales- como pertenecientes a "bañados y/o espejos de agua existentes" (Zona 3). Al respecto cabe preguntarse: ¿quién le escrituró a IRSA estas más de 10 ha tomadas al Estuario del Plata, ya que no es posible que un privado sea poseedor de porciones del mismo? También aparece "cediendo" el camino de sirga. O sea que la empresa "cede" como espacio público superficies que ya debían serlo.

Además, obliga a la Ciudad a invertir "sus aportes compensatorios" en obras de infraestructura que la beneficien. También extrañamente, constituye "servidumbre administrativa" a favor del GCBA sobre una superficie de **2 ha** (19.919 m² / 2,78 % de la sup. total). Cabe

aclarar que "servidumbre" no es sinónimo de espacio público.

La prensa, transformando los comunicados de IRSA en nota periodística, nos cuenta sobre las millonarias inversiones en dólares que haría la empresa en el predio en cuestión. **Cabe aclarar que IRSA no hará ninguna inversión.** Sólo la que le cueste hacer aprobar su convenio convertido en proyecto de ley. Una vez concretado, pondrá a la venta la potencialidad constructiva de las parcelas y "la inversión" la hará un tercero que (ingenuamente o no) creará que alguien puede ir a vivir en un relleno costero susceptible de inundarse y desaparecer (cambio climático mediante), frente a las chimeneas y al estruendo producido por la mayor Central Termoeléctrica del país.

Es evidente que las falsedades o verdades a medias escritas en este "Convenio Urbanístico", son las que se necesitan para tratar de blanquear una historia plena de irregularidades como hay pocas en la Ciudad: de **40 ha** de islas con usos deportivos se pasa impunemente a (supuestas) **71 ha** con 16 torres, 6.000 viviendas con 15.00 habitantes, oficinas, locales comerciales, hoteles...

ESTE CONVENIO DEBE SER RECHAZADO DE PLANO, TANTO POR SU PLANTEO Y TRATAMIENTO INCONSTITUCIONAL COMO POR SUS CONTENIDOS FRAUDULENTOS Y ATENTATORIOS CONTRA LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LA CIUDAD

Igualmente digno de destacarse es que con esta presentación IRSA, en alianza con el Gobierno de la Ciudad, se pone a la cabeza de un mercado inmobiliario diversificado, dado que el segmento "popular" lo cubre con el Banco Hipotecario SA a través del cual, el Gobierno Nacional, con dineros de la ANSES, brinda créditos hipotecarios en tierras nacionales dentro del Pro-CreAr.

Como alternativa, la red **tierras ferroviarias verdes** ha presentado en la Legislatura de la Ciudad un proyecto de ley llamado "**COSTA VERDE Y PÚBLICA**" (Exp. N° 1889 P 2021), consistente en la expropiación del predio y la reconversión de un 70 % de su superficie en un espacio que "...tendrá como objeto, además del recreativo, la preservación y recomposición del ecosistema ribereño vinculado con la Reserva Ecológica Costanera Sur". El restante 30 % estaría dedicado a fines educativos, culturales y deportivos públicos.

Osvaldo GE / AALP / tfv
21 agosto 2021

2021 julio 27

PROYECTO DE LEY 1889 P 2021 PRESENTADO EN LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD POR *tierras ferroviarias verdes*

Artículo 1°.- Declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble identificado catastralmente como circunscripción 21, sección 96, manzana 20, parcela 0.

Art. 2°.- La Ciudad destinará de manera intransferible e indelegable, previo relevamiento planialtimétrico de su superficie, la totalidad del inmueble señalado en el artículo 1° de la presente ley a los siguientes usos públicos, divididos en 2 (dos) zonas:

- a) Zona 1: Espacio verde público costero, en un 70 % de la superficie relevada.
- b) Zona 2: Espacio Educativo, Cultural y Deportivo Público, en un 30 % de la superficie relevada

Art. 3°.- El espacio verde público costero establecido en el inciso a) del artículo 2° de la presente ley se extenderá en todo el perímetro del predio vinculado con el Estuario del Plata, según **ANEXO I** y será de libre acceso y circulación. Dicho espacio tendrá como objeto, además del recreativo, la preservación y recomposición del ecosistema ribereño vinculado con la Reserva Ecológica Costanera Sur.

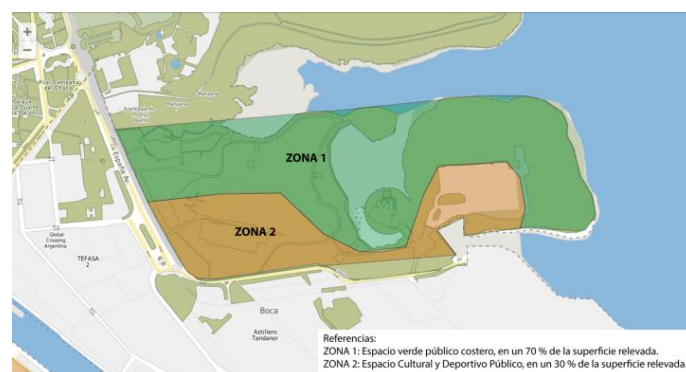
Art. 4°.- El Espacio Educativo, Cultural y Deportivo Público establecido en el inciso b) del artículo 2° de la presente ley se extenderá sobre los sectores del predio vinculados con tierra firme, según **ANEXO I**. Dicho espacio tendrá como objeto:

- A) La práctica de deportes colectivos e individuales.
- B) La expresión de actividades culturales diversas que respeten su contigüidad con el espacio verde adyacente propuesto. Será de libre acceso y circulación.
- C) La educación, investigación y experimentación agroecológica a cargo del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria -INTA-, con participación de organizaciones de la sociedad civil. Este sector contará, dentro de esta zona, con una superficie de hasta 5 ha.

Art. 5°.- Las especificidades de cada una de las zonas establecidas en el artículo 2° de la presente ley quedan sujetas a una ley especial de referencia, la cual no podrá modificar las características ni los porcentajes establecidos por la presente.

Art. 6°.- Cúmplase con los artículos 89° y 90° de la Constitución de la CABA

ANEXO I



ISLA DEMARCHI

2009 /

El GCBA presenta un documento con la EIA correspondiente a una incierta propuesta de relleno de 11 ha del borde costero de Isla Demarchi. No es tratado como proyecto de ley



En rojo, el relleno propuesto

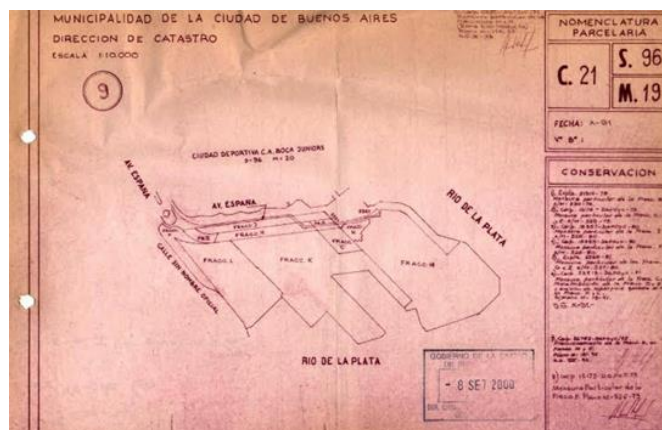
2012 /

DECRETO PEN N° 1722/12

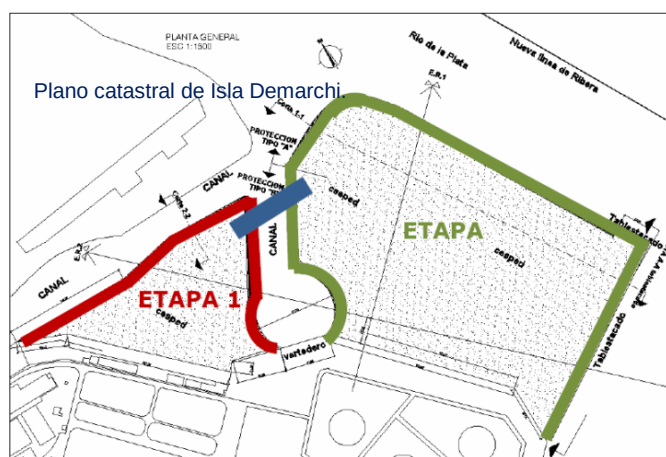
DESAFECTACIÓN. DESTÍNASE INMUEBLE AL DESARROLLO DE UN POLO INDUSTRIAL AUDIOVISUAL

Artículo 1° - Desaféctase el inmueble, antiguamente a cargo de la Dirección de Construcciones Portuarias y Vías Navegables... y declárase el mismo como innecesario para la prestación del servicio al que se encuentra afectado.

Art. 2° - El inmueble referido en el artículo 1° deberá destinarse al desarrollo de un **Polo Industrial Audiovisual**, a cuyos fines instrúyese a la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) ... **para que constituyan una sociedad anónima** dentro de los TREINTA (30) días de publicado el presente en el Boletín Oficial...".



MCBA / 08 de septiembre de 2000 / Dirección de Catastro / Nomenclatura Parcelaria de Isla Demarchi



Etapas de implementación del relleno. En el centro, el canal que necesita la Central Térmica para recircular el agua de enfriamiento.



Isla Demarchi. A la izquierda, el Riachuelo. A la derecha, al fondo, la Reserva Ecológica Costanera Sur.

CON SOCIOS PRIVADOS *Página 12* /

30 de agosto de 2012. Por David Cufre

El organismo previsional recibirá las tierras, creará una sociedad anónima y llamará a licitación para que desarrolladores privados diseñen y financien las obras.

La Agencia de Administración de Bienes del Estado (ex Onabe) le transferirá a la Anses la propiedad de las tierras en la isla Demarchi, adonde se levantará el Polo Audiovisual. Allí se podrán desarrollar inversiones inmobiliarias y comerciales por más de 150 millones de dólares, de acuerdo con una estimación preliminar que manejan en el Gobierno. La Anses creará una sociedad anónima para administrar los terrenos, que se irán loteando de acuerdo con el master plan que se definirá en los próximos meses. El organismo tendrá en principio el 99 por ciento de esa sociedad anónima, mientras que la Secretaría de Política Económica, que conduce Axel Kiciloff, se quedará con el uno por ciento restante. Sin embargo, a medida que inversores privados se sumen al proyecto y aporten capital para encarar las obras esa participación accionaria irá bajando. El paquete mayoritario, finalmente, quedaría en manos de esos inversores... **En total son 120 mil metros cuadrados, adonde podrán levantarse edificios de viviendas a razón de 3000 dólares o más el metro cuadrado, oficinas, locales comerciales, espacios de recreación y un estadio cubierto, además de todos los espacios referidos al Polo Audiovisual propiamente dicho. El organismo previsional, a cargo de Diego Bossio, tiene treinta días para presentar las condiciones del llamado a concurso a los desarrolladores que quieran participar. La presidenta Cristina Fernández de Kirchner mencionó ayer que se invitó a IRSA, de la familia Elsztein, y a Consultatio, de Eduardo Costantini, a sumarse a la iniciativa.**

Edición del día viernes 21 de septiembre de 2012

BOLETIN OFICIAL
DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Primera Sección
LEGISLACIÓN Y AVISOS OFICIALES

Segunda Sección
SOCIEDADES

Tercera Sección
CONTRATACIONES

En esta sección el acceso a los avisos es gratuito.

Tipo norma: Elija un tipo de norma

Nº Año

VOLVER

Primera Sección / Legislación / Decretos

INMUEBLES

Decreto 1722/2012

Desafectación. Destinase inmueble al desarrollo de un Polo Industrial Audiovisual.

Bs. As., 20/9/2012

VISTO las Leyes Nº 22.423 y Nº 24.241, el Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 1382 de fecha 09 de agosto de 2012, el Decreto Nº 897 de fecha 12 de julio de 2007, sus complementarias y modificatorias, y

CONSIDERANDO:

Preanunciado un mes antes, a fines de septiembre de 2012 el Decreto PEN Nº 1722/12 comunica la creación de un **Polo Audiovisual** en 12 ha de tierras públicas nacionales situadas en Isla Demarchi. Como uno de sus fundamentos figura el Dto. Ley de Videla Nº 22.423.

Artículo 1º - Desaféctase el inmueble, antiguamente a cargo de la Dirección de Construcciones Portuarias y Vías Navegables... y declárase el mismo como innecesario para la prestación del servicio al que se encuentra afectado.

Art. 2º - El inmueble referido en el artículo 1º deberá destinarse al desarrollo de un Polo Industrial Audiovisual, a cuyos fines instrúyese a la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) ... para que constituyan una sociedad anónima dentro de los TREINTA (30) días de publicado el presente en el Boletín Oficial...".



Septiembre 2014. La presidenta CFK da a conocer el proyecto ganador para Isla Demarchi, resultante de un concurso entre empresas privadas, que resulta ser un edificio de 63 pisos -"el más alto de América Latina"- presentado por RIVA SA

DECRETO PEN Nº153/2017

Modificadorio del Dto. PEN CFK Nº 1.722 / 12 **CREACIÓN DEL POLO DE DESARROLLO URBANO EN LA ISLA DEMARCHI**

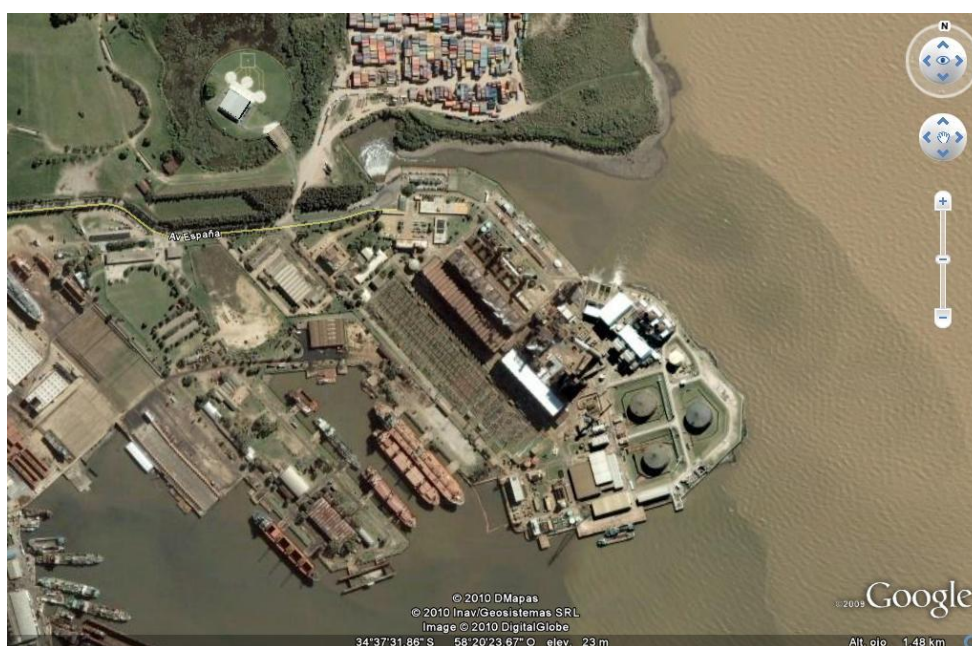
El 9 de marzo de 2017, el presidente Macri, al dictar el **Decreto 153/2017** dejó sin efecto el destino de Polo Industrial Audiovisual de la Isla Demarchi y estableció que allí se construiría un "Polo de Desarrollo Urbano". Se creó **Nuevos Aires del Sur S.A.** a la cual se autorizó la venta de los predios de la Isla Demarchi, sin contar con la previa autorización del Congreso Nacional, el único con competencia para vender y disponer de tierras nacionales. Al respecto, establece que " ...*dicho inmueble deberá destinarse a formar parte de un Polo de Desarrollo Urbano... área denominada "Isla Demarchi" se realizará principalmente a través de la inversión privada, a cuyos fines NUEVOS AIRES DEL SUR SOCIEDAD ANÓNIMA podrá convocar a un Concurso Abierto de Iniciativas y Proyectos de Inversión.*

En el Decreto PEN1722/12, el destino estaba previsto en la misma norma En el Decreto PEN Nº 153/17, el destino del mismo predio del dominio público del Estado Nacional queda abierto a lo que propongan "los emprendedores".

IMÁGENES SATELITALES 2010



De sur a norte: desembocadura del Riachuelo / Isla Demarchi / ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors (al sudeste se puede ver un depósito de contenedores y el helipuerto) / Canal de la Reserva y Reserva Ecológica Costanera Sur.



Detalle Isla Demarchi y sector sudeste de la ex Ciudad Deportiva