



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Dictamen jurídico

C. Expediente. N° 2866241/2013.-

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO

Vuelven las presentes actuaciones a esta Procuración General, a los efectos de emitir opinión jurídica respecto del recurso administrativo incoado contra la DI-2013-1484-DGIUR, mediante la cual se deniega desde el punto de vista urbanístico y patrimonial el visado de obras para la construcción de un local comercial en el inmueble sito en la Avenida Cabildo N° 1333/49, esquina Virrey Loreto N° 2270/90/92/2348, denominado "Colegio Nuestra Señora de la Misericordia".

Mi opinión es la siguiente:

I.- ANTECEDENTES:

Por estas actuaciones tramita el visado del plano de obra nueva, tendiente a la construcción de un local comercial en el predio ubicado en la Avenida Cabildo N° 1333/49, esquina Virrey Loreto N° 2270/90/92/2348, cuya titular es la "Asociación Hijas de Nuestra Señora de la Misericordia", dentro del inmueble en el que desarrolla actividades el "Colegio Nuestra Señora de la Misericordia".

A fs. 46, se agrega copia de la DI-2013-1484-DGIUR, mediante la cual se deniega la petición formulada, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, toda vez que la obra se encuentra ubicada en un sector de predio que posee alto valor urbanístico-ambiental.

Se indica en los considerandos de ese acto administrativo que: "...b) Mediante Nota S/N°-CAAP-2013 del 27 de Agosto de 2013, cuya copia adjunta a la presente, el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales considero que el inmueble merecía su protección mediante la catalogación con Nivel de Protección "Cautelar" y realizó una serie de consideraciones respecto a los valores ambientales del predio. De lo expuesto por el CAAP se subraya: **"La forestación existente en el predio, con su importante fronda y diseño paisajístico, conforman características típicas de lo que era en sus orígenes el barrio de Belgrano. Los jardines que rodean a las**

IF-2014-08217840- -DGAINST

construcciones se dejan entrever desde el exterior generando, de esta manera, una interesante percepción del conjunto, y que al estar ubicado sobre la Av. Cabildo le otorga una mayor escala a esta Institución...". Copia de la disposición es retirado por el profesional actuante en fecha 10-9-2013, conforme se verifica a fs. 46 vta.

Los fundamentos urbanísticos, de esa decisión, se encuentran explicitados en los considerandos de la disposición y en la Nota S/Nº CAAP-2013, obrante a fs. 43/44, mediante la cual se informa la decisión de catalogar el inmueble, conforme sus diferentes Áreas, de acuerdo al plano obrante a fs. 44, como así también en el dictamen 2948/DGIUR/2013, obrante a fs. 45.

A fs. 47/50, y en fecha 10 de Diciembre de 2013, la Asociación Hijas de Nuestra Señora de la Misericordia, interpone recurso de reconsideración y jerárquico en subsidio, contra esa decisión administrativa, refutando los argumentos esgrimidos por el Consejo, indicando que la forestación no es relevante en esa zona, y pretende quitarle entidad a la decisión del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales respecto al inmueble.

A fs. 81, luce la DI-2014-547-DGIUR, de fecha 4 de Abril de 2014, mediante la cual se desestima el recurso de reconsideración interpuesto, aclarándose en que zona se puede llevar a cabo las construcciones que se pretende realizar.

A fs. 83/84, se presenta la recurrente y reitera los argumentos vertidos en su recurso y a su vez deja constancia del error incurrido respecto a la forestación.

A fs. 88, se remiten los presentes obrados a este órgano asesor, con la finalidad de dar tratamiento al recurso jerárquico subsidiario.

II.- ASPECTO FORMAL DEL RECURSO:

La recurrente interpuso contra la disposición DI-2013-1484-DGIUR, recurso de reconsideración, el que fuera rechazado mediante el dictado de la DI-2014-547-DGIUR, por lo cual corresponde a esta instancia, el análisis del recurso jerárquico subsidiario a tenor de lo prescripto por el artículo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires (Decreto Nº 1510-GCBA-97).

III.- ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN:

IF-2014-08217840- -DGAINST



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Estos obrados tratan del cuestionamiento a la DI-2014-1484-DGIUR, mediante la cual se deniega el visado del plano de obra nueva, tendiente a la construcción de un local comercial en el predio ubicado en la Avenida Cabildo N° 1333/49, esquina Virrey Loreto N° 2270/90/92/2348.

Los fundamentos de esa negativa, se basan, en el contenido de la Nota S/N° de fecha 27 de Agosto de 2013, que obra agregada a fs. 43, cuya aprobación delimita los sectores a proteger del predio en cuestión conforme se indica en el plano de la manzana agregado a fs. 44.

Respecto a la valuación efectuada, sus criterios se han ajustado a las prescripciones de los Criterios de Valuación dispuestos por el Código de Planeamiento Urbano artículo 10.3.2, y en atención de tratarse de un conjunto de edificios, los mismo han sido considerados, de acuerdo al plano acompañado a fs. 44, con diferentes grados de protección indicándose además aquellos que no se encuentran protegidos.

Además, se informa que el estudio fue realizado de acuerdo con los Criterios de Valoración dispuestos en el artículo 10.3.2 del Código de Planeamiento Urbano, registrándose en esas piezas valores urbanísticos y arquitectónicos en virtud de los fundamentos, que se indican en la referida nota.

La solución a la cuestión planteada, radica en el tiempo, por cuanto la limitación impuesta, depende de lo que en definitiva decida la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, cuya ley puede modificar o dejar sin efecto los términos de la catalogación de esa área del predio.

Además, el impedimento, tiene un fundamento lógico, que es la preservación de ese inmueble, hasta tanto la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires decida, si no fuera así, se podría catalogar por Ley un inmueble inexistente por haber sido demolido, o sustancialmente modificado, durante el plazo transcurrido desde la decisión administrativa de incorporarlo al Listado de Inmuebles Catalogados Singulares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la aprobación de la ley respectiva.

IV- CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto, opino que corresponde desestimar el recurso jerárquico subsidiario del de reconsideración, incoado contra la,

IF-2014-08217840- -DGAINST

DI-2013-1484-DGIUR, debiendo dictarse el pertinente acto administrativo que así lo establezca.

En tal sentido se dictamina.

Procuración General,

jpr

tr

gsm

rjd

npp

IF-2014-08217840- -DGAINST



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen jurídico

Número: IF-2014-08217840- -DGAINST

Buenos Aires, Viernes 4 de Julio de 2014

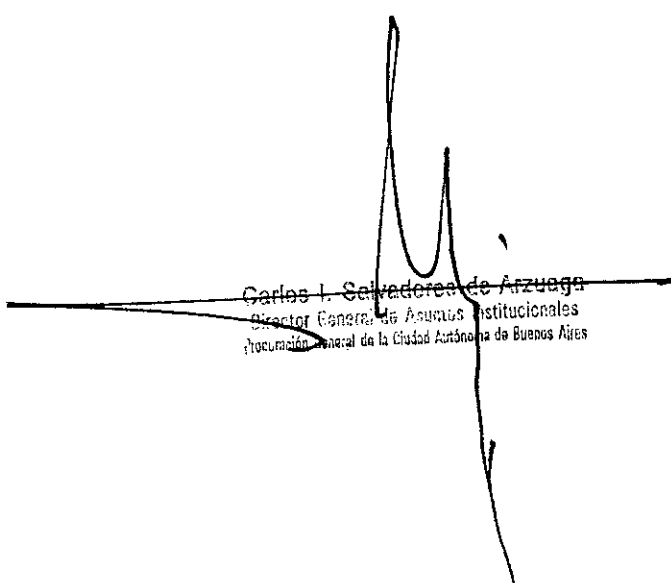
Referencia: EX-2866241--2013

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Validez desconocida
Digitally signed by Salvador de Arzuaga Carlos Ignacio
DN: cn=2014.07.04 13:05:52 -03'00'
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires



CARLOS SALVADORES
DIRECTOR GENERAL
D.G. DE ASUNTOS INSTITUCIONALES (PGAAIYEP)


Carlos I. Salvador de Arzuaga
Director General de Asuntos Institucionales
Dirección General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.07.04 13:05:52 -03'00'

16 80 - 045