

## FUNDACION CIUDAD

### Audiencia Pública - Objeto: Villa Olímpica - 1-11-2016

EXP 2430 J 15 - Créase el distrito "Villa Olímpica" y modifícase la zonificación de una serie de predios tendientes al desarrollo de la Comuna 8 de la CABA - B.O. 4.958

### Andreína de Luca de Caraballo

Respecto del desarrollo de esta Audiencia Pública: Es usual que cuando hay muchos expositores, al inicio expongan sólo 2 ó 3 y los demás se intercalen entre los participantes. Esto es así porque el espíritu de la Audiencia Pública es escuchar a los ciudadanos. El número de expositores en esta AP, al inicio de la misma, ha sido excesivo. Por otra parte reduciré mi exposición para dar más lugar a los vecinos de la Comuna 8.

El expediente puesto a disposición de los inscriptos en esta Audiencia Pública obligatoria, por tratarse de una Ley modificatoria del Código de Planeamiento, **no contiene el Estudio de Impacto Ambiental.**

El Art. 30 de la Constitución que establece *la obligatoriedad de la evaluación previa de impacto ambiental de todo emprendimiento público o privado susceptible de relevante efecto y su discusión en Audiencia Pública; es unívoco y nadie puede negar el relevante efecto de la Villa Olímpica.*

**¿Por qué no contiene el expediente el Estudio de Impacto Ambiental que corresponde ante proyectos de relevante efecto?**

El Art. 27 inc. 4 de la Constitución habla de promover *La preservación e incremento de los espacios verdes.*

**Este proyecto nos propone vender tierra absorbente.**

**Se está comprometiendo suelo absorbente, sin que se conozca el riesgo de inundabilidad, lo cual es particularmente grave en un escenario de Cambio Climático.**

**¿Por qué no se implementa la Evaluación Ambiental Estratégica?**

El Consejo del Plan Estratégico, organismo creado por la Constitución ha presentado un Proyecto de ley que no ha tenido tratamiento. La EAE permite evaluar Políticas, Planes y Programas y considerar impactos acumulados.

**El Gobierno debería tener en cuenta las recomendaciones, en materia de Adaptación al Cambio Climático, del Consejo Asesor de APRA, presidido por el Dr. Osvaldo Canziani, miembro del Panel Internacional de Cambio Climático de la ONU, que obtuvo el Premio Nobel de la Paz, junto con Al Gore en 2007.**

Este documento fue entregado en 2013 al entonces Ministro de Ambiente y Espacio Público y hoy Vicejefe de Gobierno, Diego Santilli.

El documento decía...

*El Consejo Asesor está en la obligación de enfatizar que los desarrollos futuros deberán ser cabalmente planificados, con los estudios de evaluación de riesgos, que recomiendan la Estrategia Internacional de Reducción de Riesgos, de las Naciones Unidas, y su Plan de Acción de Hyogo.*

## FUNDACION CIUDAD

### Audiencia Pública - Objeto: Villa Olímpica - 1-11-2016

EXP 2430 J 15 - Créase el distrito "Villa Olímpica" y modifícase la zonificación de una serie de predios tendientes al desarrollo de la Comuna 8 de la CABA - B.O. 4.958

### Andreína de Luca de Caraballo

En su capítulo **Recomendaciones dice el documento:**

*Para mejorar eficaz y eficientemente la capacidad de resiliencia ante los eventos actuales de la temperie<sup>1</sup> y el clima y proveer insumos y experiencias para enfrentar condiciones futuras el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá resolver las cuestiones que siguen:*

*1.- Implementar sin demoras, particularmente en barrios y áreas de reconocido riesgo ambiental y social, el Principio Precautorio, aprobado en la Declaración de Río de Janeiro, de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (CNUMAD, Junio de 1992)...*

Luego insiste el documento al referirse a las recomendaciones para el plazo inmediato:

*1º*

- a) Aplicar el Principio precautorio en todas las acciones orientadas a la salvaguarda de la población urbana y la defensa de su entorno ambiental, frente a los impactos del Cambio Climático.*
- b) Revisar, con carácter de urgente, los planes y proyectos cuya ejecución produzca reducciones importantes en la infiltración del agua de precipitaciones, acelerando la escorrenría hacia áreas inundables.*

Preguntamos entonces ante el proyecto de Villa Olímpica:

**¿Se tuvo en cuenta un Mapa de Riesgo Hídrico para la planificación, como también manda el Art. 5 de la Ley 2930, Plan Urbano Ambiental, ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística?**

**¿Se dio intervención a la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo, ACUMAR, que tiene competencia en el área?**

Advertimos a los legisladores que la ciudadanía los está mirando atentamente, alertada por proyectos que parecen privilegiar el negocio inmobiliario por sobre los intereses y la satisfacción de las necesidades de los habitantes de la ciudad y las de las generaciones futuras.

**Aspiramos a que se contesten éstas y otras cuestiones... y que las dudas queden resueltas antes de comenzar esta obra.**

---

<sup>1</sup> **temperie** Del lat. *temperies*. 1. f. Estado de la atmósfera, según los diversos grados de calor o frío, sequedad o humedad. (Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, en <http://dle.rae.es/?id=ZQ9vrAr>)

# FUNDACIÓN CIUDAD

## Audiencia Pública - Objeto: Villa Olímpica - 1-11-2016

EXP 2430 J 15 - Créase el distrito "Villa Olímpica" y modifícase la zonificación de una serie de predios tendientes al desarrollo de la Comuna 8 de la CABA - B.O. 4.958

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

### 1. Participación

Dije en la AP del 22-4-2014: "La Audiencia Pública fue convocada por la Comisión de Planeamiento con el título "Plan Maestro Comuna 8" pero el proyecto con aprobación inicial se tituló en realidad *Promoción de las Actividades de la Producción e Industria Deportiva en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*"

**La propuesta para la Comuna 8 no cumplió con las instancias de participación ciudadana previstas en la Ley N° 2.930 "Plan Urbano Ambiental", ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas.**

**Reclamamos, ayer y hoy que se cumpla siempre con ellas y que se incluya a las Comunas en los procesos de toma de decisiones que las afecten directamente.**

**En el proyecto de Ley objeto de esta Audiencia 2016 se desestima a las comunas.** El Art 15, de desprolija redacción, dice *Los anteproyectos, proyectos y obras de utilidad pública para la Comuna 8 deberán remitirse a la Junta Comunal N° 8 para su conocimiento, la cual podrá emitir una opinión no vinculante.*<sup>1</sup> Asimismo la Junta Comunal podrá remitir a los organismos que coordinan las acciones de la presente ley un listado de las obras y/o mejoras que considera necesarias para la comuna.

El tono del artículo es francamente inusitado, cuando le da permiso para emitir una opinión a la Junta Comunal.

Dijimos también en 2014: "Reconocemos la necesidad imperiosa de mejoras en la Comuna 8, tan postergada. Los Juegos presentan una oportunidad, motorizando una inversión pública que debería cumplir en su materialización con altos requisitos de calidad técnica y estética, muy deseables para el Sur de nuestra Ciudad."

**Consideramos que se debería reformular todo el proyecto, tomando en cuenta las necesidades y propuestas de la comunidad expresadas en el marco institucional de la Comuna.**

**La propuesta final debe considerar a la Comuna 8 en su totalidad, abordando aspectos clave para su desarrollo, como son la accesibilidad y la conectividad por medios públicos de transporte.**

### 2. Oportunidad

La decisión de destinar las edificaciones a vivienda social luego de los Juegos presentaba la oportunidad singular de proponer:

- **formas de urbanización que generen urbanidad, con escalas apropiadas para crear y mantener lazos de convivencia positiva entre los actuales y los futuros vecinos,**
- **múltiples escalas de intervención, permitiendo que no sólo las grandes empresas y estudios puedan participar, sino también PYMES y Cooperativas,**

<sup>1</sup> ¿Quiso decir *Los anteproyectos y proyectos de obras de utilidad pública?*

# FUNDACIÓN CIUDAD

## Audiencia Pública - Objeto: Villa Olímpica - 1-11-2016

EXP 2430 J 15 - Créase el distrito "Villa Olímpica" y modifícase la zonificación de una serie de predios tendientes al desarrollo de la Comuna 8 de la CABA - B.O. 4.958

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

- **construcciones factibles de ser mantenidas adecuadamente con el nivel de ingresos que tendrían sus futuros ocupantes.**

### 3. Discrepancias sobre adjudicatarios

Dijimos en 2014: "El deseo de que esta oportunidad se aproveche y que los ciudadanos no se vean nuevamente defraudados nos lleva a preguntarnos por las **discrepancias** entre lo que se dice en los medios, y lo que figura en el texto del Exp. N° 3257-D-2012 respecto de la adjudicación de las viviendas de la Villa Olímpica, que deberá realizar el Instituto de la Vivienda del GCABA."

El expediente adjudica las viviendas a vecinos de villas, grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos.

En el capítulo 8, Art. 36, dice: "*Los inmuebles mencionados se otorgarán bajo el Programa Primera Casa del IVC*". Entre los requisitos de dicho programa, según consta en la web del IVC<sup>2</sup>, figura "***Tener ingresos individuales netos mensuales entre \$3.600 y \$14.400 (1 y 4 Salarios Mínimos Vitales y Móviles) y conjuntos entre \$3.600 y \$18.000 (1 y 5 SMVyM).***"

El mismo art. 36 sigue diciendo: "[...] el Instituto de Vivienda **adjudicará** las viviendas para que las mismas sean utilizadas como vivienda única, familiar y de ocupación permanente **de acuerdo al siguiente esquema:**

a) *un tercio (1/3) de las unidades serán otorgadas a inscriptos y/o beneficiarios del Programa 100, Créditos Ley 341/964 o el que en un futuro lo reemplace.*

b) **un tercio (1/3) de las unidades serán otorgadas a vecinos que residan en villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios que deban ser relocalizados bajo su expreso consentimiento por la aplicación de leyes de urbanización de los mismos o de sentencia judicial firme.**

c) *un tercio (1/3) de las unidades serán otorgadas a inscriptos y/o beneficiarios del Programa 110, Créditos 1° vivienda o el que en un futuro lo reemplace.*

*En todos los casos, el 50% de las unidades deben ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten al menos cinco años de residencia efectiva en la Comuna 8."*

Según la excelente síntesis del Informe de la AGCBA de 2007<sup>3</sup>, "***La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos.***"

En el diario La Nación del 26/3/2014, se publicó sin desmentidas posteriores que: "luego de ese evento la intención es que las familias de clase media puedan comprar los departamentos con planes de ahorro. [...]" Hoy sabemos que esto sería así y que solo un muy exiguo 10% de la superficie destinada a vivienda será comercializado por el comprador a vecinos de la Comuna 8.

<sup>2</sup> <http://ivc.buenosaires.gov.ar/ivc/primeracasaba/?q=requisitos> Revisado 16 de abril de 2014.

<sup>3</sup> INFORME FINAL DE AUDITORIA Con Informe Ejecutivo - Proyecto N° 1.06.22 CRÉDITOS LEY 341/964. Auditoría Legal y Financiera y Gestión, Buenos Aires, Diciembre de 2007, disponible en la web del CoPE, [http://buenosaires2016.org/1006\\_Cr%C3%A9ditos\\_Ley\\_341964.htm](http://buenosaires2016.org/1006_Cr%C3%A9ditos_Ley_341964.htm) (Revisado 16/4/2014)

# FUNDACIÓN CIUDAD

## Audiencia Pública - Objeto: Villa Olímpica - 1-11-2016

EXP 2430 J 15 - Créase el distrito "Villa Olímpica" y modifícase la zonificación de una serie de predios tendientes al desarrollo de la Comuna 8 de la CABA - B.O. 4.958

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

**En ningún artículo de la ley se estipula qué porcentaje de las unidades deberá destinarse a vivienda, por lo que este porcentaje puede ser significativamente menor.**

**El 25% que se reserva para vecinos de la Comuna, se refiere a personas que sean sujeto de crédito. Subiéndolo al 50% quedarán igualmente fuera quienes no son sujeto de crédito por no tener ingresos blancos suficientes.**

Si bien hubo críticas atendibles respecto de destinar las unidades exclusivamente a sectores de bajo ingresos (El Sur, gueto para pobres) y asumiendo que lo óptimo es la mixtura, **los porcentajes destinados obligatoriamente a vivienda social deberían ser mayores.**

**Deberían ser mayores en una ciudad que tiene, según las fuentes, entre 250.000 y 650.000 habitantes de la ciudad en situación de emergencia habitacional<sup>4</sup>.**

**Deberían ser aún mayores en una comuna donde reside el 37% de los habitantes de la Ciudad que vive en villas. (60.802 del total de 163.587).**

**Deberían ser mayores en una comuna donde las viviendas tienen un hacinamiento por cuarto del 20-25%, el mayor de la ciudad.**

La Ciudad se encuentra ante un proceso que se dice participativo para la sustitución del Código de Planeamiento por un Código Urbanístico. **¿Por qué se deja por fuera de este proceso a la Comuna 8?**

**¿Por qué se venden tierras públicas?** El suelo es el bien escaso cuyos elevados valores entorpecen una urgente política de vivienda, ante una demanda insatisfecha, y no sólo para los sectores más desfavorecidos.

El PUA promueve la creación de un banco de tierras. También, **VIVIENDA ASEQUIBLE PARA LA POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE DÉFICIT HABITACIONAL.**

Esto no se limita a la población joven, pobre y/o indigente, también incluye, entre quienes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, a los jubilados y a los trabajadores con bajos ingresos. Asimismo, explicita la captación de plusvalías.

**¿Por qué no se cumple con el espíritu de nuestra Constitución y del PUA y se da participación orgánica a la comunidad, reconociendo el lugar que la voluntad ciudadana le asignó?**

---

<sup>4</sup> Informe diagnóstico socio habitacional en CABA - Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires.