



PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Descatálogase del Nivel de Protección Cautelar en los términos del Artículo 9.1.2.1. "Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo" del Código Urbanístico, al inmueble ubicado en Av. Entre Ríos 1081/3 e identificado catastralmente como Sección 22, Manzana 67, Parcela 39.

Artículo 2°.- Exclúyese al inmueble enunciado en el Artículo 1 ° de la presente Ley, que fuera afectado a protección cautelar mediante la ley 3508, del Punto 1.42 "Listado de Inmuebles Catalogados Singulares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires", previsto en el Anexo I "Listado de Inmuebles Catalogados " del Código Urbanístico.

Artículo 3°.- El Poder Ejecutivo debe asentar en la Documentación Catastral las modificaciones establecidas por los Artículos 1 ° y 2° de la presente Ley.

Artículo 4°.- Cúmplase con lo dispuesto en los artículos 89° y 90° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto la descatalogación del inmueble sito en Av. Entre Ríos 1081/83 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya nomenclatura catastral corresponde a la Sección 22, Manzana 67, Parcela 39, que fuera catalogado bajo protección cautelar mediante la sanción de la ley 3508 y consecuentemente incluido dentro del Anexo I "Listado de Inmuebles Catalogados" del Código Urbanístico actualmente vigente, en virtud del estado de ruina que presenta el inmueble mencionado con el consecuente peligro inminente de derrumbe.

La situación ruinosa del inmueble sito en Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 resulta del expediente judicial número 13.285/2024 sobre "Medidas Cautelares" que tramita ante el Juzgado Nacional en lo Civil número 30, Secretaría Única, en el que fue denunciado el daño temido de derrumbe de dicho inmueble en función de lo establecido en el artículo 623bis del Código Procesal Civil y Comercial de



la Nación, lo que motivó la designación de un perito judicial ingeniero, quien textualmente determinó en su dictamen lo siguiente:

- "El estado actual del edificio en cuestión es de abandono total...presenta deterioro de su fachada y muros medianeros, con evidentes muestras de desprendimientos de revoques y mampostería, proyectada hacia los linderos y vía pública"
- "Este estado ruinoso preanuncia tanto la ruina parcial como total, con certeza de derrumbe de su estructura dado el avance de la oxidación de sus componentes ferrosos y la falta de protección del material calcáreo, ladrillos macizos, que forman sus muros portantes..."
- "Se verificó en la práctica pericial la presencia de restos de mampostería y revoques exteriores de la medianera compartida con el edificio de la Actora, en el techo de lo edificado en el patio y en el pasillo de acceso"
- "Se verifica en la especie la configuración de lo preceptuado en el Art. 623 bis como "daño temido" ya que las condiciones en que se encontró lo edificado en la parcela de la Actora es susceptible de sufrir un colapso por el derrumbe del muro medianero del edificio lindero Av. E. Ríos 1077/81 que arrastraría al conjunto edilicio a la ruina total con riesgo de vida humana"
- "La práctica pericial también consistió en socavar mediante herramienta, la junta de los ladrillos macizos del muro lindero, que es portante para el edificio de Av. Entre Ríos, para comprobar que están asentados en cal, sin componentes cementicios, por lo que la falta del revoque exterior que se desprende y que es a la vez, protección hidráulica y estructural de macizo de mampostería, permite que migre el material de asiento resintiendo el valor soporte del muro"
- "Es de destacar también ...la penetración del agua en los componentes ferrosos de la estructura soporte del edificio, tanto interior como exterior...El óxido de hierro que presenta menor densidad que el hierro ...ocupa mayor volumen que este último, por lo cual cuando la reacción química se produce, el material resultante procura espacio donde expandirse y, al encontrarse en una masa cubierta y cerrada se generan fuerzas que hacen estallar recubrimiento, exponiéndose a la superficie"
- "Los agentes atmosféricos, el constante cambio climático y la intensificación del tránsito automotor pesado de transporte en la vía pública, incluso la cercana traza de la Línea "E" de subterráneos, inexistentes cuando se erigió esta edificación, afectaron notoriamente la estructura de esta ...edificación de 102 años de antigüedad sin un mínimo grado de mantenimiento".



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

- “El estado de deterioro de la edificación...tornan sumamente dificultoso su apuntalamiento y desprendimiento de partes sueltas prontas a caer...”
- “Deben intensificarse las gestiones para lograr desafectar de la catalogación de la Ley 3508 al inmueble de Av. Entre Ríos 1077/81 y proceder en forma inmediata a su demolición”
- “ A su vez,...., debo señalar el peligro real e inminente que sufren los peatones en la vía pública al transitar bajo la estructura de balcones cuya estructura soporte ha quedado a la vista, con un grado de corrosión de su estructura sostén , inaceptable, que preanuncian su caída en un tiempo ...inexorable”
- “Deben arbitrarse todos los medidos...para proceder a desalojar los linderos que están siendo afectado por la caída de partes estructurales del edificio y proceder, previo vallado perimetral, a demoler la totalidad de lo edificado en la parcela de Av. Entre Ríos 1077/81”.

Para una mayor ilustración del estado en el que se encuentra el inmueble de Av. Entre Ríos 1081/1083, a continuación agrego las fotografías acompañadas por el perito ingeniero judicial en el expediente número 13.285/2024 sobre “Medidas Cautelares” que tramita ante el Juzgado Nacional en lo Civil número 30, Secretaría Única:



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"



Último cambio: 3/7/2024 11:54:00 - Cantidad de caracteres: 7258 - Cantidad de palabras: 1374



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

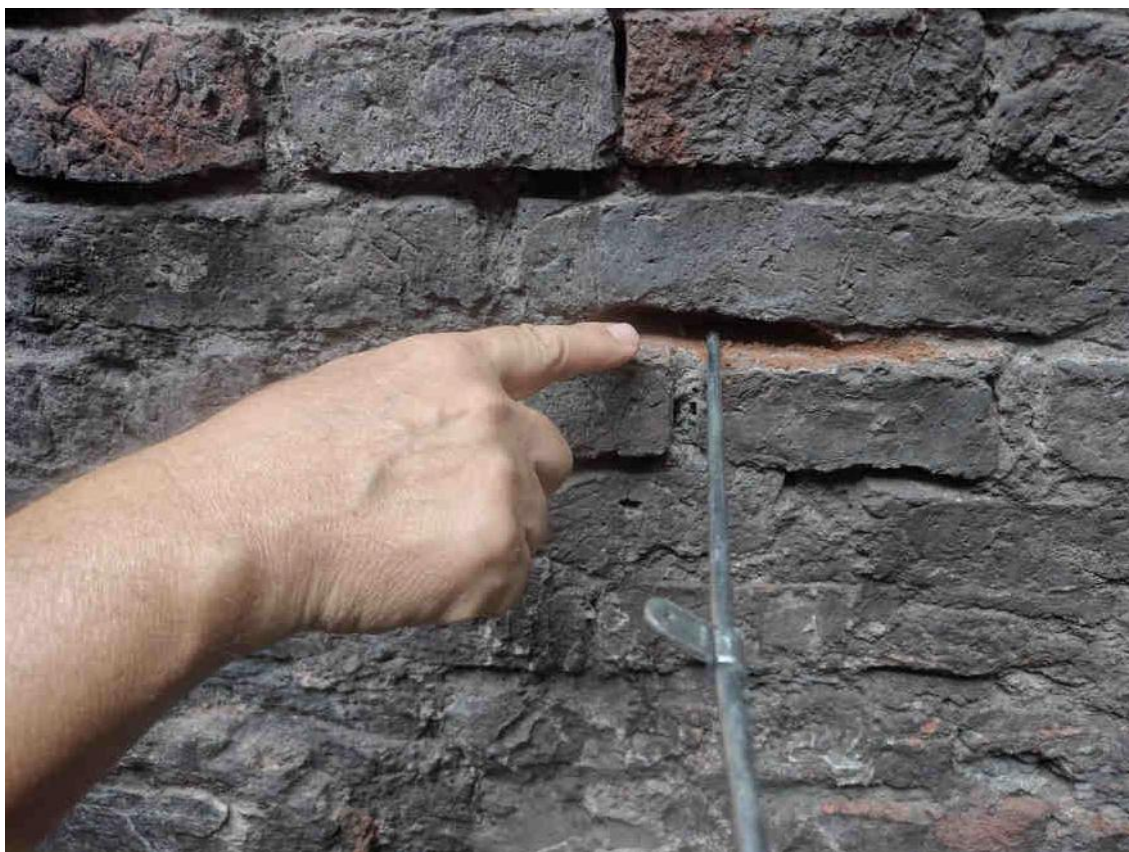




Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"



Último cambio: 3/7/2024 11:54:00 - Cantidad de caracteres: 7258 - Cantidad de palabras: 1374



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"



Último cambio: 3/7/2024 11:54:00 - Cantidad de caracteres: 7258 - Cantidad de palabras: 1374



Como consecuencia de la situación ruinosa del inmueble sito en Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 con peligro de derrumbe inminente dictaminada por el perito ingeniero judicial, el Juzgado a cargo de las actuaciones judiciales antes mencionadas, dio intervención a la Dirección General de la Guardia de Auxilio y Emergencias de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (dependiente de la Secretaría de Seguridad de la Ciudad de Buenos Aires y del Ministerio de Seguridad de la Ciudad de Buenos Aires), la cual procedió a clausurar el inmueble de Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 por no estar dadas las condiciones mínimas de seguridad estructural, disponiendo también la clausura y evacuación de los inmuebles linderos con fecha 26 de marzo de 2024, situación que se mantiene hasta la fecha.

Si bien la indicación del perito judicial ingeniero designado por el Juzgado Nacional en lo Civil número 30 fue la de proceder a la evacuación de los edificios linderos para la posterior demolición del inmueble de Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 de esta Ciudad, en atención al riesgo de derrumbe inminente que



presenta dicho inmueble, la demolición recomendada por el perito ingeniero no fue llevada a cabo por la Dirección General de la Guardia de Auxilio y Emergencia en virtud de la protección cautelar que presenta el inmueble con peligro de derrumbe establecida mediante la ley 3508 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como consecuencia de dicha protección cautelar, el Juzgado Nacional en lo Civil número 30 a cargo de la "Medida Cautelar" dio intervención a la Dirección General de Interpretación Urbanística (depende de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de la Jefatura de Gabinete del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires).

A lo expuesto se agrega como antecedente de los desprendimientos del inmueble en estado ruinoso, según las constancias agregadas al expediente judicial 13.285/2024 sobre "Medidas Cautelares" que tramita ante el Juzgado Nacional en lo Civil número 30, Secretaría Única, que un peatón que circulaba por la vereda del inmueble de Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 habría sufrido lesiones derivadas del desprendimiento de los revoques provenientes del frente de dicho inmueble, lo que motivó el inicio de la causa penal número CCC 17915/2017 "s/lesiones culposas Art. 94 primer párrafo", en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional n° 63.

En función de todo lo expresado y a fin de evitar los daños sobre las personas y los bienes que podrían resultar del derrumbe del inmueble de Av. Entre Ríos 1077/1081/1083 por su estado ruinoso con peligro de derrumbe inminente, y teniendo en cuenta la facultad que posee esta Legislatura de revisar (artículo 9.1.2.1.2 del Código Urbanístico) y consecuentemente dejar sin efecto las catalogaciones de inmuebles, solicito al Cuerpo el acompañamiento del presente proyecto de ley y el tratamiento urgente del mismo, teniendo en cuenta la gravedad de la situación descripta.